

自己紹介①

朝日新聞 (87. 9. 27)

ひと

東京の赤坂・六本木再開発で去年完成したアークヒルズを見て、度肝を抜かれたという。空地がたっぷりありコンサートホールもある。それに對し、大阪駅前ビルはシャッターを閉めた店が多く、昼間でも少し気味が悪い。「アークヒルズも、普通の人が住めない超高級マンションができるなど問題はあ

調査をしたり、全国百三十三カ所のデータを自分の弁護士事務所のパソコンに入力。本来なら、借家人など権利者の

坂和章平さん
坂和章平さん
坂和章平さん



松山市生まれ。阪大卒。大書院などの弁護団に参加。阪弁護士会公害対策・環境保全委員会に所属。大阪空港公し、代表。38歳。

調査をしたり、全国百三十三カ所のデータを自分の弁護士事務所のパソコンに入力。本来なら、借家人など権利者の

つ都市再開発・弁護士からの実践的「プロボナール」(都市文化社)といふ三百八十坪の本にまとめた。土地信託制度

今年初めから、大阪弁護士会に、そうした問題に悩む市民の受け皿になる「都市住宅問題委員会」をつくるよう呼びかけている。(神戸 武美記者)

自己紹介②

朝日新聞 (95. 2. 10)

論壇



坂和章平

①現行法では全壊家屋の借家人は権利が消滅し契約が終了するが借

民の買い取り請求権を与え、再開発の用地や公営(賃貸)住宅建設地を公的取得する。マンションの建て替え支援のため区分所有権の買い取りも制度化する。譲渡税は軽減する。関東大震災の直後、内務大臣後藤新平が「福災地域全土の買上げ」を提案したことも参考にすべきだ②

事業完成までの個別建て替えの建築損壊建物が少ない地区は道路、公園

整備事業などの手続きを組み合わせ、基盤整備だけでなく上宅ノ建設の計画が不可欠だ。事業は各地区内の権利交換を原則とするが、他地区との権利交換(交換)、所有権・借地権・借家権・区分所有権相互の自由な権利交換(異種権利の交換)、

被災地復興は多様なメニューで

阪神大震災で被災した神戸市は、市街地のほぼ全域六千軒を震災復興促進区域とし、緊急整備条例を作った。計画的な復興を目指すことや、うち六地区では建築基準法八四条に基づいて建築制限(私権の制限)をかけることなどを決めた。西宮市や芦屋市、淡路島北淡町も同様な方策を踏襲した。大阪市の阿倍野再開発事業訴訟や大阪モノレール訴訟で住民側の代理人をしてきた私はこのような案には不満であり、私なりの基本方向を示したい。

地借家人の権利の届け出制度をとって特別立法で従前の権利を保障する。指定が決定した福災(りさい)都市借地借家臨時処理法は借家人が建物を建て替えて借地人になる規定や、個別建て替えに固執する点に問題があり運用に工夫が必要だ③土地建物の地上げの買取りと積極的な公有地拡大のため自治体に先買い権(住

制限は不可欠だ。住民の反対が予想されるが、制限を納得させるに足る良好な復興計画の討議が望まれる。公有地を中心に仮設の住宅店舗工場を多数提供し、その間に計画作成を急ぐ。

②に被災市町は住民の意向把握に努め、復興のマスタープランを各地区の実情をみて次のイメージで作

の検討や住民参加のあり方まで提言している同書は、自治体の再開発事業の担当者や研究者から注目を浴びている。「弁護士の活動」として、裁判で被害者の救済をはかる形。それだと、今の法律がどうだか解決はむずかしいという法律家独特の現実主義にも陥りやすい。日照権とか底地買問題とかまちづくりからいって問題はいくらも解決できないと思ふんです

主張・解説

等々の基盤整備(区画整理地区)③三宮・西宮駅前等業務用ビルの密集地は個別建て替えを容認するが、周辺権利者の要望を聞き公開空地の確保、建物の不燃化共同化を含む地区計画(個別建て替え地区)を立てる。共同住宅の建設を可能とする特定区画整理や持ち家再建不能な住民に公営賃貸住宅を供給する総合住環境

災害に強い街を目指す広域街路公園等の基盤整備は国の補助。④⑤地区の再開発費用は施行者たる市町、⑥地区の個別建て替えは各自の負担を原則とするが、建物の解体や耐火共同建物の建設は公共的復興事業だから、現行法の国庫補助を費・置共に特別立法でアップする。住宅ローンの利息免除や公営住宅の賃料免除等の是非は税金の使途として緊急に国民的討議を始めよう。こうした

論壇 阪神大震災

特集 4年目の課題 ④

大震災から三年余が経過した。被災地の復興まちづくりは、震災直後の三月十七日に決定された都市計画による土地区画整理・再開発事業を施行する地域①建設省が定める制度要綱を活用して行政が共同住宅の建設などを補助する重点復興地域の復興促進区域内に指定されたもの実態は自力復興に依存する白地地域——の三つに分類されて進んだ。

復興にあたっての合言葉は「協働のまちづくり」、キーポイントは「まちづくりの協議会」であった。

日本の都市計画法制は複雑難解・権力的で事業計画に住民の意見を反映する手続きや裁判で争える可能性は少ない。だが、今度の震災では行政自らが①施行区域と根幹的な都市施設の大枠を定め、細部の計画内容は住民との協議を経て都市計画で定める「段階方式」をとり②そのため各地で「まち協」結成を呼びかけるという異例のものだった。震災前には十二件しかなかった「まち協」が百件以上結成され、住民の手による事業計画の修正案提示と住民間の合意形成に尽力した。復興まちづくりの成果は「まち協」の活動がかなったといっても過言ではない。

求められぬ。

他方、新長田・六甲遺等の再開発の行く末は不安が一杯だ。再開発は、低層建物を高層ビルに建て替え、それまでの権利者が持っていた以上の床面積を確保を生み出す。これを踏切して事業費に充て、道路・公園などの公共施設を整備するシステムをとっている。だが、今日、ハブル期の発想は通用しない。新長田は、低層住宅の密集する約二十万もの既成市街地が商業・



あらい まさひろ 章平

鷹取東、新長田、御堂、松本、六甲道の区画整理が比較的順調に推移したのは何よりこの成果だ。日本のまちづくりの史上初の、かくも大規模なまち協活動を「協議型まちづくり」の実践例として総括し、発展継承させることが大切だ。ただ区画整理は上モノ(建物)再建には関与しないため、今後の復興は個人の再建努力にかかると、建物の共同化、協議型まちづくりの工夫が

都市法体系を国民のものに

業務・住宅四十棟の超高層ビル群に一変するが、この長期不況下、保留床の処分や賃貸住宅の入居見込みは薄い。

このまま進めば、高い管理費に加え、同じフロアに喫茶店ばかりが並ぶなど商業計画の不在のなか、入居した商店主が八四年、前代未聞の「商人デモ」で施行者の大阪市に抗議した大阪前再開発の苦悩と問題点が再現されるだろう。巨大な借つくりだけの再開発は時代遅れで、復興に寄与しないことは明らかだ。ビル床の実際の需要予測に基づき縮小、ソフト面を充実させた事業計画への修正が必要だ。専門家からの現実的な具体案の提示が待たれる。

重点復興地域での行政支援による住宅供給は量的には驚異的な進展をみた。しかし、①仮設からの円滑な移行②公営住宅と民間住宅の適切な役割分担③コミュニティの醸成した住環境への対応などきめ細かな施策の充実が課題だ。

自力復興を託された、言い換えれば放棄された白地地区は実に被災地の八割を占める。その復興は並大抵ではない。神戸市の兵庫区湊川地区や灘区神前地区など、「まち協」を軸に自主的

な復興計画をまとめた例はあるが、ごく一部だ。自力復興、住民主導のまちづくりは、言はば易く行は難しい。

専門家の支援のほか、住民の自主的な学習と復興意欲の持続が欠かせない。建築家や弁護士ら各種各層の専門家が結集した「阪神渡路まちづくり支援機構」の発足は、まち協活動から派生した貴重な成果だが、白地地区での要望のくみ上げ、適切な専門家の配置は容易ではなく、試行錯誤は避けられない。まちづくりを目標とした専門家集団の維持自体、大変な課題だ。

被災した百棟七千戸のマンションは、約九割が補修か建て替えかを選択し、建て替え費用の捻出や負担の合意という難問を解決した。今後は、共同住宅の建て替えを社会性、公共性をもつ事業と位置付け①法人格のある建設組合の創設②再建建物での適正な権利配分につき、再開発法に準じた「権利変換」手法の採用③融資・補助制度の拡充が課題だ。

最後に戦後五十年、過度に肥大・複雑・技術化した都市計画法を核とする都市法体系を簡素化する作業は、復興まちづくりが注目を浴びる今こそが絶好の契機だろう。(大阪弁護士会弁護士)

朝日新聞の関西スクエアカンパニー

17歳のころ

坂和 章平 (52) 弁護士



松山にある中高一貫教育の男だけの受験校から1967年、18歳のとき、阪大法学部に入學した。これで親の監督から逃れて一人暮らし、半寄宿生活に勇んだ。入ったサークルは裁判問題研究会。名前は学究的だが、実際は学生運動の集結。その影響を受け、以降、私の生活は「活動家」として、カリ版のどう作りとアジ演説に明け暮れた。

大学の単位なんてちまうもの。レポートはどう作りよりの簡単。試験も友人から借りたノートで一発OK。でも、回生末になると悩んだ。俺にはサウリーマンはとてもム



19歳の秋ハイキングで

あらい まさひろ 74年大阪弁護士会登録。都市問題で活躍。著書に「実況中継まちづくりの法と政策」など。

り。いっそ組合の専従オラガにでも...

運命的だったのは、司法試験受験組との出会い。ああ、こんな途もあるのかと知り、彼女との交際が手をつつられて学生運動指導部の官僚的な体質に嫌気がさしていた私は突如、方向転換。21歳の誕生日に古本屋で我輩の「債権総論」を購入し、たった一人の受験勉強に入った。この時初めて「禁治産者」なる言葉も知った。そして受験勉強1年半。7年10月、司法試験に合格できた。

短期間合格の秘訣は集中力と要領だが、この能力は間違いない学生運動で得たものだ。昨今の司法試験は技術偏重の弊害が強い。ロースクールの新設など司法改革の議論もその延長線にある。だが私には、どう作りアジ演説の訓練の方が、司法試験準備をやるかという初見があった。今の私の「蝶り弁」と「書き弁」としての能力は明らかとその成果だ。

私の視点 関西スクエア

◆景観法

住民・自治体で使いこなそう

景観法が6月に制定された。「行政の方向を美しい国づくりに向けて大きく舵を切ることとした」とこの国土交通省の宣言にはびっくり。国立マンション訴訟などの景観訴訟と全国の約500の自治体の景観(まちづくり)条例が、後押ししたのは間違いない。

景観法は景観についての初め総合的な法律で、良好な景観の形成の促進を国政の重要課題と位置づけた画期的なもの。複雑かつ難解な都市法体系の中でこれを



さかわ 章平 弁護士

どう使いこなすか、住民、市町村は早急に法の理解を深め、6カ月以内の施行に併せて地域の実情に応じた条例を制定すべきだ。

景観法は①自治体が、施策を実施する景観行政団体として、景観計画・景観計画区域を定める、②市町村は都市計画として景観地区を定める、③景観重要建造物の指定④景観協定、景観整備機構などの制度を創設した。

景観法の第1の目玉は、建築物などの規制を強化できること。従来は高さ制限や敷地面積の最低限度の規制などだったが、今後は景観計画区域、景観地区内でデザイン、色彩など形態意匠が規制できる。第2の目玉は、多くの領域で条例に権限を委任した

「小旅行だった」。だが、松山を離れると生活が一変する。大阪大の学生時代は、豊中キャンパスから梅田へ電車で20分乗らないと映画が見られない。司法試験に合格し、東京・湯島にあった司法研修所へ千葉県松戸市の寮から通学に約1時間かかった。「とても不便な町だと思った」という。

今は大阪地裁・高裁の近くに法律事務所を構える。自宅のマンションは、歩いて30秒の所にある。郊外に住んだ経験もあるが、車を売り、映画館や映画会社の試写室にも自転車で通う。「松山の暮らしを自分流に大阪で実践している」(神戸 武美)

匠が規制できる。都市再生に名を借りた高層マンションの乱立に歯止めをかける有効な武器になることは確実。また、屋根の形をそろえたり、黒壁に統一したりすることも可能だ。

景観計画区域では届け出る・警告制だが、変更命令もある。景観地区はもっと厳しく、都市計画で建築物の形態意匠の制限を必ず定めるものとした上、これに適合させるため、計画認定の制度が創設された。条文のうち「景観地区等」の規定が1年以内の施行とされたのは、実施が難しいと判断されたためだ。

第2の目玉は、多くの領域で条例に権限を委任した

こと。従来の景観条例の多くは法的強制力に乏しい自主条例だったが、景観法が定める23(試算による)の条項を根拠に新たな委任条例が制定できる。

商業地域以外のパチンコ店建設を禁じた市独自の条例に基づいて、兵庫県塚本市が業者に建設の中止を求め訴訟を起こして敗訴したことがあったが、これも過去の話となるはずだ。

財源移譲をめぐる国と自治体は綱引きの最中だが、景観に關しての権限移譲は景観法によって実現した。問題は市町村がこの条例制定権をいかに使いこなすかだ。くれぐれも宝の持ち腐れにはいけない。

松山出身のまちづくり弁護士 坂和 章平さん(55)



愛媛大学で2年に1回、集中講義で「都市法政策」を教えている。12月ごろに4日間、朝9時から午後4時まで、得意の映画評論を交えながら、都市計画法や自治体のまちづくり条例、景観条例などを解説する。

「都市法」は難解で、法律家が読んでもなかなか理解できない。だが、行政主導型の都市再開発として多くの問題を抱えた1984年の大阪駅前ビル問題をきっかけに取り組みようになった。

今、6月に制定された景観法に注目している。景観法によって、国から市町村にまちづくりの様々な権限が委任され、強制力のある条例が制定

「青年の夢 育つまちを」



さかわ・しろうへい 愛媛大での集中講義は「実況中継 まちづくりの法と政策 Ⅲ」(日本評論社)に収録。映画は月10本 律を勉強することができます」

できるようになったからだ。だから、松山市を進める「坂の上の雲のまちづくり」にも期待を寄せている。

「松山市の行政や住民も地方分権の流れの中にある、この法律を理解し、秋山兄弟や正岡子規のような地方都市の青年の夢が育つ、まちづくりに取り組んでほしい」と同市の繁華街に近い湊町2丁目で育った。近くの映画館で3本立て55円の映画を見て、道後温泉に自転車で通う少年時代。梅津寺の遊園地に電車で約20分乗って行くのが

法曹の目で映画評論

阿倍野再開発訴訟や阪神大震災の復興などに取

弁護士 坂和章平氏

「今号出版した『SHOW-BY シネマール』シリーズは、すでに十

裁判・法律…身近で学んで



映画評論本も10冊目、予定のすき間で見えた映画は4年で600本以上 (大阪市北区の裁判所前) =写真 米松誠

「日本の場合は前掲も随分違いますね。『特別の法律知識がなく

弁護士兼映画評論家 坂和章平の出版物の紹介 (2020年10月末現在)

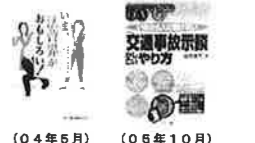
〈まちづくり本、法律書〉



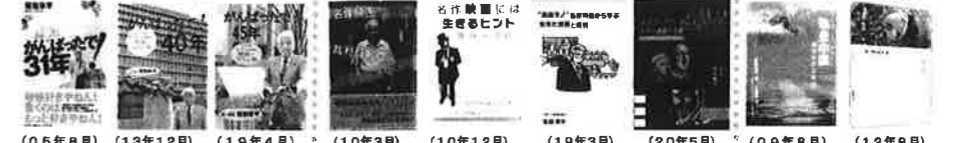
〈実況中継シリーズ全4冊〉



〈その他の著書〉



〈コラム集〉



〈名作映画シリーズ〉



〈中国語の著書〉



〈『シネマール』シリーズ全46巻〉



トークメモ

複雑な法を体系化

英国の詩人T.S.エリ엇は「神は田

(大阪経済部 藤田 炎二)

知識持てば法廷サスペンスもより楽しく

般から選ばれた権威者の判断に委ねられます。日本では三人の裁判官と一人の裁判官の合議で審議を行うことに



書

評

坂和章平 著

『まちづくりの法律がわかる本』

大庭 哲治*

近年のまちづくりに求められるものが多様化する中で、社会環境の変化を追うように、まちづくりに関する法体系も新設や改正を通じて複雑化している。特に、近年においては、少子高齢化による人口減少や今後予想される巨大災害への対応から、関連する法律が次々に制定しており、実際のまちづくりに携わる関係者にとっては、このような複雑かつ膨大な法体系を理解することは至難の業といっても過言ではない。

そのような中、本書は、まちづくりの法体系に横串を通し、まちづくりの基本となる都市計画法の専門的・技術的な事項の円滑な理解を目的に、時代的・政治的背景を踏まえながら都市計画法の要点を抽出することで、わかりやすさをとにかく追求した、6章構成・190ページのコンパクトな解説書である。

まず、第1章「まちづくり法とは何か」では、まちづくり・まちづくり法という漠然としたわかりにくさを解消するため、11種類の都市計画を定める都市計画法を中核に、そして、国土総合開発法などを上位法として位置付け、まちづくり法体系の全体像を明らかにしている。そして、この法体系の特徴とともに、これまでの都市計画法の重要な改正についてもポイントを押さえて解説している。

その上で、第2章及び第3章では、都市計画法の重要なポイントを解説する。第2章「都市計画法のポイント・その1」では、線引きや地域地区をはじめとする11種類の都市計画とその内容を解説している。また、第3章「都市計画法のポイント・その2」では、開発許可の技術基準と立地基準、さらには都市計画事業に関する基本的枠組みを解説している。

次いで、第4章「都市計画法と他のまちづくり法との関係」では、都市計画法と周辺のまちづく

り法との関係を基本的な理解するため、都市計画法が定める地域地区と建築基準法が定める集団規制との関係を端緒として、さらには土地区画整理法が定める土地区画整理事業や都市再開発法が定める市街地再開発事業を解説し、そして、建築基準法が定める総合設計制度等の代表的な手法を解説している。

さらに、第5章「成立した時代でわかる！まちづくり法のポイント」では、まちづくり法を理解する本書独自の視点として、わが国のまちづくり法のこれまでの変遷を、わかりやすさの観点から西暦・元号の表示に気を配りつつ、戦後からの歴代内閣ごとに区分して解説している。

そして、最後の第6章「人口減少・巨大災害時代のまちづくり法の展開」では、国土総合開発法から国土形成計画法への転換をはじめ、都市再生や災害復興、国土強靱化に関連するまちづくり法の到達点と課題を解説している。

本書は、まちづくり法のエッセンスを理解する手助けとなるような工夫も随所に施されている。その1つは、1トピックを基本的に見開き2ページ読み切り（1ページが解説、もう1ページがポイントに絞って抜き出した条文の一部や模式化・体系化した図表）にすることで、簡明に解説していることである。また、弁護士として長年まちづくりに携わってこられた著者自身の実体験や問題意識とその時代的背景などを、1ページのコラムとして、読者の興味を引くように章の終わりに設けている。

短時間で一読した本書に対して、私が率直に感じたことは、まさに、「おわりに」に記す筆者の狙い通りということである。変化を続けるまちづくり法が、都市のかたちを規定する重要な役割を担っており、まちづくりの実践には十分な理解が必要という認識は常々持っていながら、なかなか法律の条文をじっくり読み込むまでの行動には至っていない読者も多いのではないだろうか（私もそのうちの一人）。本書は、入門者であれ専門家であれ、まちづくりに携わる関係者には、いまのまちづくり法を理解する上で、ぜひとも一読をお勧めしたい1冊であるとともに、手元に置いておきたい1冊である。

学芸出版社 TEL: 075-343-0811
2017年6月1日発行 ISBN978-4761526436



坂和章平著
『まちづくりの法律
がわかる本』

都市にかかわる法律にはじつにいろいろな細かな法律があり、住民運動にかかわる立場からも何がなんだか分からないという実感がある。その中心を担うとされる都市計画法においても、その体系がたいへん分かりづらい。本書は、都市計画法の体系と内容を分かりやすく解説するとともに、都市計画法にかかわるさまざまな法律の解説を試みている。

また五章以下で、時代の変せんの中でどういう都市法が生まれてきたかも示されている。「昨今の都市計画現象」―都市再生特別措置法施行前後から都市法は、再び国家高権と企業主権改革に流れてきており、これをどう歴史的に都市計画史の流れとしてみるのだろうか。そもそも六八年都市計画法は、一九一九年都市計画法の延長だったか、改革だったか、地区計画制度はどう位置づければよいか、似て非なるものとしての再開発地区計画、再開発等促進区をどう評価すべきか、ひところ一大ブームとなっていた都市計画マスタープランとは何だったかなど、五章をみるといろいろ思いがめぐってきて興味がつきない。

(学芸出版社、本体2500円)

自己紹介①

坂和年表 2020 —71歳の年表から何を?—

	坂和	日本の主な出来事	世界の主な出来事	都市問題、法律関係	映画
1945(S20)年		・1945(S20)年8月15日 終戦		・1946(S21)年10月29日 日本国憲法制定 ・1947(S22)年5月3日 日本国憲法施行	・『風と共に去りぬ』(39年) ・『東京裁判』(83年)
1949(S24)年 【誕生】	・1949(S24)年1月26日 愛媛県松山市で誕生		・1948年8月15日 大韓民国建国 ・1949(S24)年10月1日 中華人民共和国建国 ・1950年～1953年 朝鮮戦争		・『七人の侍』(54年) ・『ゴジラ』(54年) ・『十二人の怒れる男』(57年)
1959年(S34)年 【10歳】	・1956年4月 小学校入学 ・1961年4月 愛光学園中学入学 ・1964(S39)年4月 愛光学園高校入学 ・映画、囲碁、将棋	・1954年12月～1973年11月 高度経済成長(第1次鳩山一郎内閣～第2次田中角栄内閣までの19年間) ・1958(S33)年12月 東京タワー竣工 ・1959年9月 伊勢湾台風 ・1960(S35)年 安保闘争、日米安保条約 ・1964(S39)年10月 東京オリンピック ・1968年12月 三億円事件	・1953年7月～1959年1月 キューバ革命 ・1963年11月22日 ケネディ大統領暗殺 ・1966年～1977年 文化大革命	・1962(S37)年10月 全国総合開発計画(一全総)(池田内閣)	・『Always 三丁目の夕日』シリーズ…昭和の良き時代 ・『ベン・ハー』(59年) ・『キューポラのある街』(62年) ・『クレオパトラ』(63年) ・高倉健主演『唐獅子牡丹』(66年)
1969年(S44)年 【20歳】	・1968年4月～1972年8月連載 司馬遼太郎『坂の上の雲』 ・1967(S42)年4月 大阪大学法学部入学 ・1971(S46)年3月 大阪大学法学部卒業 ・1972年 司法試験合格 ・1972年～74年 司法修習生(26期) ・1974(S49)年1月 弁護士登録(25歳)	・1969(S44)年1月 東大安田講堂事件 ・1969年3月 よど号ハイジャック事件 ・1970(S45)年 大阪万博 ・1972年2月 あさま山荘事件 ・1972年5月 沖縄返還 ・1972年 田中角栄「日本列島改造論」 ・1973年 第1次石油ショック	・1969年7月20日 アポロ11号月面着陸 ・1974年 ウォーターゲート事件	・1969(S44)年5月 新全国総合開発計画(二全総)(佐藤内閣) ・近代都市三法の制定 (1968(S43)年 都市計画法全面改正、1970(S45)年 建築基準法大改正、1969(S44)年 都市再開発法制定) ・1974(S49)年 国土利用計画法の制定 ・1977(S52)年11月 第三次全国総合開発計画(三全総)(福田内閣)	・『男はつらいよ』(69年)…寅さん第1作目 ・1970年代 日活ロマンポルノ ・『砂の器』(74年)
1979年(S55)年 【30歳】	・1979(S54)年7月 坂和章法律事務所開設・独立(法曹ビル202)(30歳) ・1984(S59)年7月 事務所移転(第5大阪弁護士ビル4階)(35歳) ・1985年3月 事務所拡張(第5大阪弁護士ビル4・5階)	・1976年2月 ロッキード事件 ・1979年 第2次石油ショック ・1983年 中曽根アーバンルネッサンス。規制緩和と民活路線 ・1986年 大規模再開発のさきがけ「アークヒルズ」完成 ・1987年 国鉄民営化でJR誕生	・1985年9月22日 プラザ合意(円高ドル安を誘導、円高不況) ・1986年4月26日 チェルノブイリ原発事故	・1987(S62)年6月 第四次全国総合開発計画(四全総)(中曽根内閣) ・1988(S63)年 総合土地対策要綱閣議決定	・陳凱歌監督『黄色い大地』(中国・85年)…ロカルノ・銀賞 ・張藝謀監督『紅いコーリャン』(中国・88年)…ベルリン・グランプリ
1989年(H元年) 【40歳】	・1988年12月 事務所移転(アクセスビル6階)(40歳) ・バブル時代はゴルフ、北新地、カラオケ	・1989(H1)年 土地バブルに伴う戦後最大の地価高騰 ・1989年末 バブル崩壊 ・1989年4月 消費税法施行(3%) ・1995(H7)年1月17日 阪神・淡路大震災 ・1995年3月20日 地下鉄サリン事件	・1989年6月4日 天安門事件 ・1989年11月9日 ベルリンの壁崩壊 ・1990年10月3日 東西ドイツ統一 ・1991年12月 ソビエト連邦崩壊 ・1992年～1995年 ボスニア紛争	・1989(H1)年 土地基本法制定 ・1992(H4)年 都市計画法大改正(①住居系3→7に用途地域を細分化、特別用途地域の追加8→10、②市町村マスタープランの創設、③地区計画に誘導容積型と容積適正配分型追加) ・1995(H7)年 被災市街地復興特措法制定 ・1995(H7)年 被災マンション法制定 ・1997(H9)年 密集市街地整備法制定 ・1998(H10)年3月 21世紀の国土のグランドデザイン(五全総)(橋本内閣)	・侯孝賢監督『非情城市』(台湾・89年)…ベネチア・金獅子賞 ・『タイタニック』(97年)…興行収入1,800億円
1999年(H11)年 【50歳】	・2000年8月 初の中国旅行(大連・旅順・瀋陽) ・2001年3月 事務所を自社ビルに移転(西天満コートビル3階)(51歳) →ホームページ開設、趣味のページで映画評論 ・2002年6月 シネマルームI出版。以降、2019年12月までに45巻 ・2007年10月 北京電影学院で特別講義 ・2008年3月 中国人の友人の紹介で、在日中国人作家・毛丹青と出会う	・2001(H13)年4月 小泉内閣発足 ・2003年1月 小泉内閣による「観光立国宣言」。来日観光客3,000万人	・2001年9月11日 世界同時多発テロ ・2008年9月15日 リーマンショック	・2000(H12)年 都市計画法大改正(都市化社会から都市型社会へ。32年ぶりの根本的改正) ・2002(H14)年 都市再生特別措置法制定。都市再生緊急整備地域を指定。民間都市再生事業計画を認定 ・2002(H14)年 マンション建替え円滑化法制定 ・2002(H14)年 構造改革特区法制定 ・2004(R16)年 景観法制定 ・2005(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) ・2008(H20)年 歴史まちづくり法制定	・『金融腐蝕列島 呪縛』(99年) ・『山の郵便配達』(中国・99年)
2009年(H21)年 【60歳・選啓】	・2010年1月 白内障手術 ・2011年7月 ノーベル文学賞作家・莫言(中国)と対談	・2009年9月 自民党から民主党への政権交代(鳩山由紀夫・菅直人・野田佳彦)	・2014年9月 2014年香港反政府デモ(雨傘運動) ・2016年 アメリカ大統領選(ヒラリーVS トランプ)→トランプ大統領就任	・2011(H23)年 総合特区法制定 ・2011(H23)年 津波防災地域づくり法制定 ・2012(H24)年 災害対策基本法の第1弾改正	・『乱世備忘 僕らの雨傘運動』(香港・16年)

	<ul style="list-style-type: none"> ・2015年6月 北京電影学院“实验电影”学院賞の授賞式 ・2016年9月 直腸ガン手術(67歳) ・2017年11月 胃ガン手術(68歳) 	<ul style="list-style-type: none"> ・2009年 裁判員制度開始 ・2011(H23)年3月11日 東日本大震災 ・2012年12月 民主党から自民党への再度の政権交代(野田第3次改造内閣→第2次安倍内閣へ) ・2014年～2016年 広島市土砂災害、御嶽山噴火、熊本地震、鳥取県中部地震 ・2015年5月 大阪都構想・住民投票→否決 ・2017年7月 都民ファースト・小池百合子都知事誕生 ・2017年10月 衆議院解散総選挙→自民党圧勝 ・2018年9月 第4次安倍第2次改造内閣 ・2018年 大阪府北部地震、平成30年7月豪雨、北海道胆振東部地震 	<ul style="list-style-type: none"> ・2017年10月 中国・第19回党大会。「習近平による新時代の中国の特色ある社会主義思想」を党規約に明記 ・2018年3月 中国・14年ぶりの憲法改正で国家主席の任期撤廃(習近平の長期政権へ) 	<ul style="list-style-type: none"> ・2013(H25)年 災害対策基本法の第2弾改正 ・2013(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 ・2014(H26)年 空き家対策特措法制定 ・2014(H26)年 都市再生特別措置法の改正(立地適正化計画、都市機能誘導区域、居住誘導区域) ・2015(H27)年9月 安全保障関連法成立 ・2017(H29)年 民泊新法(住宅宿泊事業法)制定 ・2018(H30)年 所有者不明土地対策特措法制定 ・2018(H30)年 都市計画法の改正で用途地域に「田園住居地域」が追加 	<ul style="list-style-type: none"> ・『戦狼2』(中国・17年)が興業収入1,000億円 ・是枝裕和監督『万引き家族』(18年)・・・カンヌ・バルムドール賞
2019年(R元年) 【70歳・古希】		<ul style="list-style-type: none"> ・2019(R1)年10月 台風19号 ・2019年10月22日 新天皇即位 	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年5月～ 香港・逃亡犯条例改正案→大規模デモ 		<ul style="list-style-type: none"> ・2020年正月『男はつらいよ 50 お帰り 寅さん』
2020年(R2年) 【71歳】		<ul style="list-style-type: none"> ・2020(R2)年3月 東京オリンピック延期決定(2021年7月23日～) ・2020年2月 新型コロナウイルスでクルーズ船が横浜港停泊 ・2020年4月7日 政府が新型コロナウイルスで緊急事態宣言発令(5月解除) ・2020年7月5日 東京都知事選挙 ・2020年8月28日 安倍総理が辞任表明 ・2020年9月16日 菅内閣発足 ・2020年11月1日 大阪都構想住民投票 	<ul style="list-style-type: none"> ・2020(R2)年1月11日 台湾総統選挙 ・2020年1月 中国の武漢で新型コロナウイルス発生 ・2020年1月31日 イギリスがEU離脱 ・2020年6月30日 中国で香港国家安全法案可決 ・2020年11月3日 アメリカ大統領選挙(トランプVSバイデン) 	<ul style="list-style-type: none"> ・2020(R2)年6月 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律制定(顕著・激甚化する自然災害に対応するとともに、まちなかにおけるにぎわいを創出するため、安全で魅力的なまちづくりの推進を図る) ・2020(R2)年6月 第10次地方分権一括法制定(都道府県から指定都市への事務・権限の移譲や地方公共団体に対する義務付け・枠付けの見直し等の関係法律の整備) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ポン・ジュノ監督『パラサイト 半地下の家族』(19年)・・・米アカデミー賞最多4冠
2029年(R10年) 【80歳・傘寿】		<ul style="list-style-type: none"> ・2025年 大阪万博開催 ・2025年 IR大阪夢洲で開業(?) ・2025年 大阪都と特別区の実現(?) 			
2039年(R20年) 【90歳・卒寿】					
2049年(R30年) 【100歳・紀寿】		<ul style="list-style-type: none"> ・2049年 中華人民共和国100周年(中国がアメリカを凌駕?) 			

『男はつらいよ 50 お帰り 寅さん』(2020年正月公開)

山田洋次 監督作品

(1969年から2019年の50年間) 1997年 渥美清死去

1961 二階の他人	1972 故郷	1981 男はつらいよ 寅次郎紙風船	1993 男はつらいよ 寅次郎の縁談
1963 下町の太陽	1972 男はつらいよ 寅次郎夢枕	1982 男はつらいよ 寅次郎あじさいの恋	1994 男はつらいよ 拝啓車寅次郎様
1964 馬鹿まるだし	1973 男はつらいよ 寅次郎忘れな草	1982 男はつらいよ 花も嵐も寅次郎	1995 男はつらいよ 寅次郎紅の花
1964 いいかげん馬鹿	1973 男はつらいよ 私の寅さん	1983 男はつらいよ 旅と女と寅次郎	1996 学校II
1964 馬鹿が戦車でやって来る	1974 男はつらいよ 寅次郎恋やつれ	1983 男はつらいよ 口笛を吹く寅次郎	1996 虹をつかむ男
1965 霧の旗	1974 男はつらいよ 寅次郎子守唄	1984 男はつらいよ 夜霧にむせぶ寅次郎	1997 男はつらいよ 寅次郎ハイビスカスの花 特別篇
1966 運が良けりゃ	1975 男はつらいよ 寅次郎相合い傘	1984 男はつらいよ 寅次郎真実一路	1997 虹をつかむ男 南国奮斗篇
1966 なつかしい風来坊	1975 同胞	1985 男はつらいよ 寅次郎恋愛塾	1998 学校III
1967 九ちゃんのでっかい夢	1975 男はつらいよ 葛飾立志篇	1985 男はつらいよ 柴又より愛をこめて	2000 十五才 学校IV
1967 愛の讃歌	1976 男はつらいよ 寅次郎夕焼け小焼け	1986 キネマの天地	2002 たそがれ清兵衛
1967 喜劇 一発勝負	1976 男はつらいよ 寅次郎純情詩集	1986 男はつらいよ 幸福の青い鳥	2004 隠し剣 鬼の爪
1968 ハナ肇の一発大冒険	1977 男はつらいよ 寅次郎と殿様	1987 男はつらいよ 知床慕情	2006 武士の一分
1968 吹けば飛ぶよな男だが	1977 幸福の黄色いハンカチ	1987 男はつらいよ 寅次郎物語	2008 母べえ
1969 喜劇 一発大必勝	1977 男はつらいよ 寅次郎頑張れ!	1988 ダウンタウンヒーローズ	2010 おとうと
1969 男はつらいよ	1978 男はつらいよ 寅次郎わが道をゆく	1988 男はつらいよ 寅次郎サラダ記念日	2010 京都太秦物語
1969 続 男はつらいよ	1978 男はつらいよ 噂の寅次郎	1989 男はつらいよ 寅次郎心の旅路	2013 東京家族
1970 男はつらいよ 望郷篇	1979 男はつらいよ 翔んでる寅次郎	1989 男はつらいよ ぼくの伯父さん	2014 小さいおうち
1970 家族	1979 男はつらいよ 寅次郎春の夢	1990 男はつらいよ 寅次郎の休日	2015 母と暮せば
1971 男はつらいよ 純情篇	1980 遙かなる山の呼び声	1991 息子	2016 家族はつらいよ
1971 男はつらいよ 奮闘篇	1980 男はつらいよ 寅次郎ハイビスカスの花	1991 男はつらいよ 寅次郎の告白	2017 家族はつらいよ2
1971 男はつらいよ 寅次郎恋歌	1980 男はつらいよ 寅次郎かもめ歌	1992 男はつらいよ 寅次郎の青春	2018 妻よ薔薇のように 家族はつらいよIII
1972 男はつらいよ 柴又慕情	1981 男はつらいよ 浪花の恋の寅次郎	1993 学校	2019 男はつらいよ お帰り 寅さん



筒美京平さんが手がけた主なヒット曲

カッコ内は歌手

1968年 「ブルー・ライト・ヨコハマ」
(いしだあゆみ) ①



69年 「サザエさん」(宇野ゆづ子)
70年 「雨がやんだら」(朝丘雪路)



71年 「17才」(南沙織) ②、「真夏の出来事」(平山三紀)、「また逢う日まで」(尾崎紀世彦) ③、「さらば恋人」(堺正章) ④



73年 「わたしの彼は左きき」(麻丘めぐみ)、「赤い風船」(浅田美代子)



75年 「ロマンス」(岩崎宏美)、「木綿のハンカチーフ」(太田裕美) ⑤



78年 「飛んでイスタンブール」(庄野真代)



79年 「魅せられて」(ジュディ・オング) ⑥、「日曜日はストレンジャー」(石野真子)、「セクシャルバイオレット No.1」(桑名正博) ⑦



80年 「スニーカーぶる〜す」(近藤真彦)



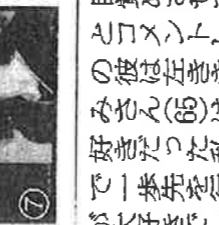
81年 「センチメンタル・ジャーニー」(小泉今日子)、「卒業」(斉藤由貴)



86年 「WAKUWAKUさせて」(中山美穂)、「1986年のマリリン」(本田美奈子)



88年 「抱きしめてTONIGHT」(田原俊彦)



95年 「強い気持ち・強い愛」(小沢健二)

2003年 「AMBITIOUS JAPAN!」(TOKIO)

①④……………日本コロムビア提供
②⑤⑥⑦……………ソニーミュージックダイレクト提供
③……………ユニバーサルミュージック提供

筒美サウンド 魅せられて

シングル総売り上げ7560万枚 作曲家1位

作曲家の筒美京平さんが7日死去した。歌謡曲の世界に徹底して研究した洋楽のサウンドを取り入れ、日本のポップミュージックの新たな地平を開いた。斬新でありながらどこか懐かし

い哀愁があるメロディは、聞くと人の琴線に触れ、日本の歌謡・ポップス史に燃然と輝くヒット曲を数多く生み出した。▶1面参照

メロディを巧みに行き来しながら、感情を揺さぶるメロディだった。オリコンによると、作曲したシングル曲の総売り上げは7560万枚で、日本の歴代の作曲家で1位に位置する。

モダンジャズ全盛だった時代に、青山学院大学に入学し、ジャズに傾倒。大学の先輩で作詞家の橋本淳に誘われ、作曲家を志した。レコード会社・日本グラフィオン(当時)の社員を務めながら、作曲家のまぎやまごうちの家に行き、日々作曲を学んだ。

戦略家でもあった。大量のレコードを買い込み、ロック・ポプ・バ・ジャズ・ソウルなど、様々な洋楽を研究。どうもって日本でヒットさせるかを考え続けた。阿久悠、松本隆といった日本の戦後を代表する作詞家とタッグを組み、時代の颯となるヒット曲を生み出

し続けた。阿久悠と生み出した尾崎紀世彦「また逢う日まで」(71年)、松本と太田裕美「木綿のハンカチーフ」(75年)などは不朽の名作として名高い。80年代に入ると、近藤真彦、小泉今日子、中山美穂、田原俊彦といったアイドルとともにヒット曲を量産。90〜2000年代も、小沢健二やTOKIOの楽曲を手がけるなど第一線を走り

続けた。晩年はパーキンソン病に苦しんだが、ここ数年も若手ミュージシャンに楽曲を提供するなど、最後まで活動を続けていた。音楽評論家の小倉エリツさんは「洋楽ポップスの取り入れ方は、その後の日本の歌謡曲のスタンダードになった。J-POP、歌謡曲の世界で一番革新的なことをやった人」と話す。(後述)

「一歩先行く曲調」「歌い継がれる」

筒美さんが手がけた楽曲を歌う歌手からは悼む声が上がった。「魅せられて」のジュディ・オングさん(70)は「歌手としての私を、自覚めさせてくれた恩人」とコメントした。「わたしの彼は左きき」の麻丘めぐみさん(66)は「当時洋楽が好きだった私には、お酒落で一歩先を行っている曲調が大好きでした」。

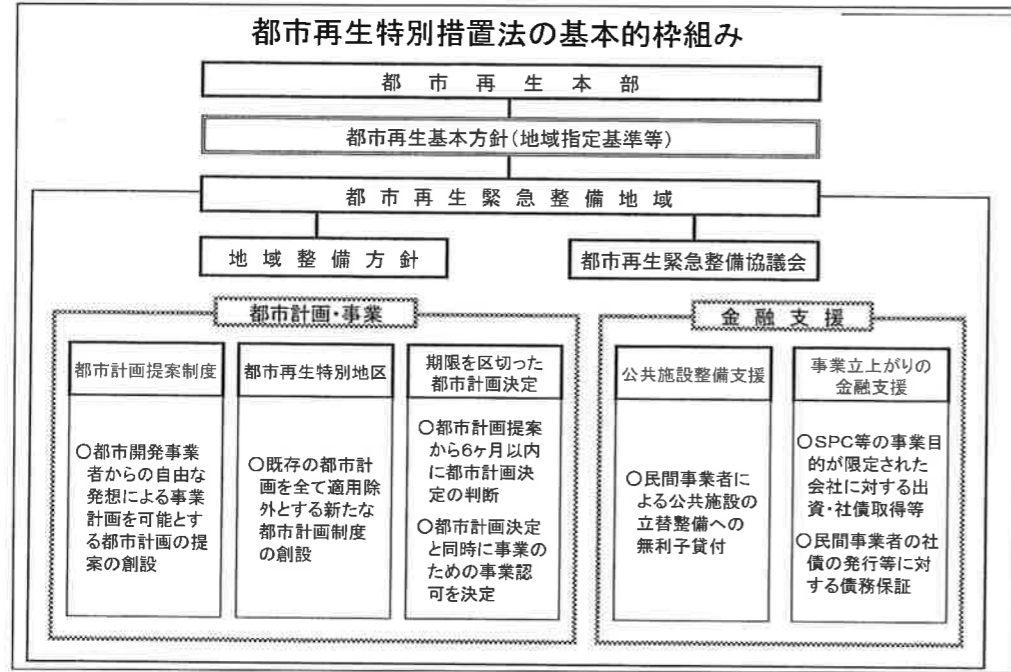
「ギンギラギンにきりけなく」の近藤真彦さん(56)

「残してくださった名曲は、これからも歌い継いでいられるでしょう」とコメント。「センチメンタル・ジャーニー」の松本伊代さん(66)は自身のインスタグラムにこう記した。「偉大な先生 天国でも素敵なメロディを作り続けて下さい」

第3編 都市再生特別措置法の制定とその後の改正 資料

法令資料①

都市再生特別措置法の基本的枠組み（平成14年創設時）



法令資料②

都市再生特別措置法の基本的枠組み(令和2年7月現在)



法令資料③

都市再生特別措置法の平成17年改正、平成19年改正、平成21年改正、平成23年改正、平成24年改正の概要

表1 都市再生特別措置法のH17年改正・H19年改正・H21年改正・H23年改正・H24年改正の概要

	改正の概要
H17年改正	<ul style="list-style-type: none"> ①都市再生整備計画の区域内において都市再生整備計画に記載された事業と一体的に一定の都市開発事業を施行しようとする民間事業者は、民間都市再生整備事業計画を作成し、国土交通大臣の認定を申請することができる。 ②民間都市開発推進機構は、国土交通大臣の認定を受けた民間都市再生整備事業計画に係る都市開発事業の施行に要する費用の一部に対して出資等を行うことができる。
H19年改正	<ul style="list-style-type: none"> ①都市再生緊急整備地域における民間都市再生事業計画の認定を申請することができる期限をH24.3.31まで延長 ②独立行政法人都市再生機構が行う都市再生整備計画の作成等に関する業務に係る委託契約を締結する期限をH22.3.31まで延長 ③市町村、都市再生整備推進法人、防災街区整備推進機構等は、市町村都市再生整備協議会を組織することができ、市町村が都市再生整備計画を作成しようとするときは、市町村都市再生整備協議会の意見を聴くもの等とする。 ④市町村長は、都市開発事業を施行する特定非営利活動法人等に対して助成等を行う特定非営利活動法人又は公益法人を都市再生整備推進法人として指定することができるが、民間都市開発推進機構は、都市再生整備推進法人に対する助成等を行うことができる。
H21年改正	<ul style="list-style-type: none"> ①金融情勢が急速に悪化している現状に対応し、地域の住民や地元企業等が主体となったまちづくり活動を資金面から支えるため、まちづくり会社等が施行する都市開発事業や公共施設等の整備に係る都市開発資金の無利子貸付制度の創設 ②歩行者デッキや地下通路等を地権者等により適切に整備・管理するための地域のまちづくりルールについて、第三者が新たに土地等取得して当該地域の地権者等となった場合にも適用することを可能とする歩行者ネットワーク協定制の創設 ③中心市街地活性化や歴史まちづくりなど、国として特に推進すべき施策に関して、まちづくり交付金の交付率を40%から45%に引き上げ
H23年改正	<ul style="list-style-type: none"> ①特定都市再生緊急整備地域制度の創設 <ul style="list-style-type: none"> ○都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域を、特定都市再生緊急整備地域(特定地域)として政令で定める。 ○整備計画の作成及びその実施等 <ul style="list-style-type: none"> ・都市再生緊急整備協議会は、整備計画を作成することができ、当該整備計画に都市開発事業等の実施主体として記載された者は、これに従い、事業を実施しなければならない。 ・整備計画に記載された都市開発事業等の実施のために必要な都市施設等に関する都市計画には、施行予定者及び施行予定者である期間を定めることができる。 ・整備計画に記載された下水熱利用のための設備を有する熱供給施設の整備等に関する事業を実施する者は、公共下水道管理者の許可を受けて、公共下水道の排水施設から下水を取水し、及び当該排水施設に当該下水を流入させることができる。 ・協議会は、整備計画に一定の許認可等を要する都市開発事業等を記載しようとするときは、許認可等権者の同意を得ることができ、当該整備計画が公表されたときは、当該都市開発事業等の実施主体に対する許認可等があったものとみなす。 ○国土交通大臣は、特定地域内における民間都市再生事業計画の認定について、45日以内において速やかに、処分を行わなければならない。 ○特定地域内の都市再生特別地区において位置付けられた建築物等の敷地として併せて利用する都市計画施設である道路の区域の上空等について、建築物等を建築できる。 ②都市再生事業等の推進(国土交通大臣の認定に係る都市再生事業及び都市再生整備事業の施行に要する費用の一部について、資金の貸付けによる支援を行う。) ③都市再生整備推進法人による都市再生整備計画の作成等の提案制度の創設 ④道路占用許可基準の特例 <ul style="list-style-type: none"> 道路法の特例として、都市再生整備計画区域内において、都市の再生に貢献する一定の工作物に係る道路占用許可について、無余地性の基準(道路の敷地外に余地がないためにやむを得ない場合であること)の適用を除外 ⑤都市利便増進協定制の創設 ⑥都市再生整備推進法人制度の拡充(まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする会社であって一定の要件に該当するものを、都市再生整備推進法人の対象として追加) ⑦民間都市再生事業計画の認定の申請期限をH29.3.31まで延長
H24年改正	<ul style="list-style-type: none"> ①都市再生特別措置法の目的において、都市の再生を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保することを明示 ②都市再生緊急整備協議会による都市再生安全確保計画の作成 ③都市再生安全確保計画に係る特例 <ul style="list-style-type: none"> ○認定等に係る手続の特例 <ul style="list-style-type: none"> 協議会は、都市再生安全確保計画に一定の認定等を要する建築物の建築等に関する事項を記載しようとするときは、認定等権者の同意を得ることができ、当該都市再生安全確保計画が公表されたときは、これらの認定等があったものとみなす。 ○容積率の特例 <ul style="list-style-type: none"> 都市再生安全確保計画に記載された事項に係る一定の都市再生安全確保施設の床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。 ○都市公園の占用の許可の特例 <ul style="list-style-type: none"> 協議会が公園管理者の同意を得て都市公園に設ける一定の都市再生安全確保施設の整備に関する事業に関する事項を記載した都市再生安全確保計画が公表された後、2年以内に当該都市再生安全確保施設の占用の許可の申請があった場合は、当該公園管理者は、その占用の許可をする。 ○都市再生安全確保施設に関する協定制の創設

法令資料④

都市再生特別措置法等の平成 26 年改正の概要

表 1 都市再生特別措置法等の平成 26 年改正の概要

趣旨

住宅及び医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るため、これらの施設の立地を一定の区域に誘導するための市町村による立地適正化計画の作成について定めるとともに、立地適正化計画に記載された居住に関連する誘導すべき施設についての容積率及び用途規制の緩和等の所要の措置を講ずる。

背景

我が国の地方都市では拡散した市街地で急激な人口減少が見込まれる一方、大都市では高齢者の急増が見込まれる中で、健康で快適な生活や持続可能な都市経営の確保が重要な課題となっている。この課題に対応するためには、都市全体の構造を見渡しながら、住宅及び医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の誘導と、それと連携した公共交通に関する施策を講じることにより、市町村によるコンパクトなまちづくりを支援することが必要である。

都市再生特別措置法の改正の概要

(1) 立地適正化計画

① 市町村は、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るため、立地適正化計画を作成することができる。

② 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね以下の事項を定める。

- ・住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
- ・居住誘導区域及び居住誘導区域に居住を誘導するために市町村が講ずべき施策
- ・都市機能誘導区域（都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域）及び誘導すべき施設並びに当該施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策 等

(2) 都市機能誘導区域

① 都市機能誘導区域内に誘導すべき施設を整備する民間事業者に対して、民間都市開発推進機構が出資等の支援を行うことができる。

② 都市機能誘導区域内に誘導すべき施設についての容積率及び用途の制限を緩和する特定用途誘導地区を都市計画に定めることができる。

③ 都市機能誘導区域外における誘導すべき施設の建築を事前届出・勧告の対象とする。

(3) 居住誘導区域

① 居住誘導区域において一定規模以上の住宅整備事業を行おうとする者は、都市計画の提案を行うことができる。

② 居住誘導区域外における一定規模以上の住宅等の建築を事前届出・勧告の対象とするとともに、必要に応じて、一定規模以上の住宅等の建築を開発許可の対象とする居住調整地域を都市計画に定めることができる。

建築基準法の改正の概要

特定用途誘導地区内に誘導すべき施設について容積率及び用途の制限を緩和する。

都市計画法の改正の概要

特定用途誘導地区及び居住調整地域は、市町村が都市計画に定める。

法令資料⑤

立地適正化計画（都市再生特別措置法の平成 26 年改正で創設）

表 2 立地適正化計画

【立地適正化計画】（都市再生特別措置法 81 条）

●商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るため、立地適正化計画を作成することができる。

●立地適正化計画は、一部の機能だけでなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する市町村マスタープランの高度化版である。

●立地適正化計画には、区域を記載する他、基本的な方針、その他必要な事項を記載する。

【区域】（必須事項）

・立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならないが、都市計画区域全体とすることが基本となる。

・また、立地適正化計画区域内に、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めると共に、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要。

【基本的な方針】（必須事項）

・計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定することが望ましい。

【立地適正化計画に設定する区域】

都市機能誘導区域（都市再生特別措置法 81 条 2 項 3 号）

○区域の設定（必須事項）

・都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

○誘導施設（必須事項）

・誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設（居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するもの）である。

居住誘導区域（都市再生特別措置法 81 条 2 項 2 号）

○区域設定（必須事項）

・居住誘導区域は、人口減少の中にあつても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

跡地等管理区域（都市再生特別措置法 81 条 8 項）

○区域の設定（任意事項）

・空き地が増加しつつあるが、相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において、跡地等の適正な管理を必要とする区域

駐車場配置適正化区域（都市再生特別措置法 81 条 5 項 1 号）

○区域の設定（任意事項）

・歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域

法令資料⑥

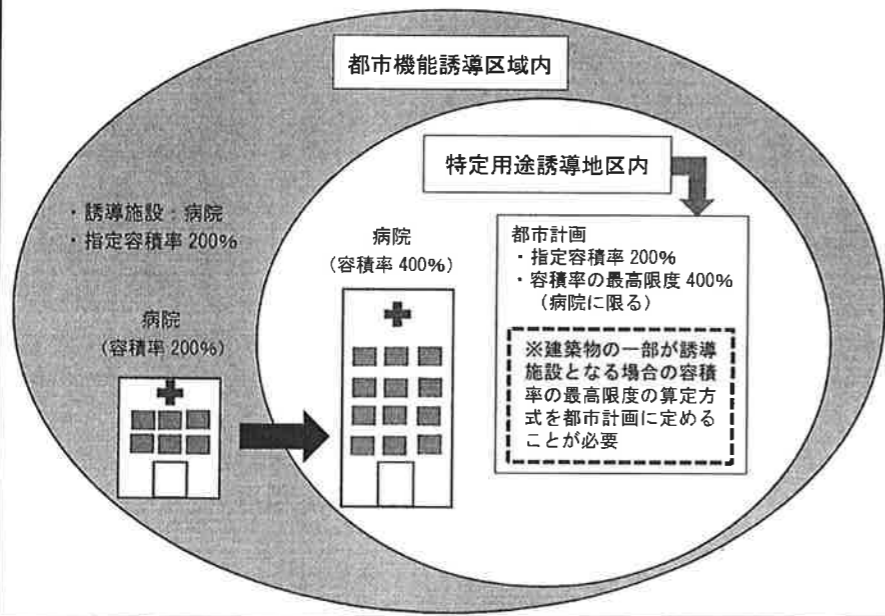
特定用途誘導地区（都市再生特別措置法の平成26年改正で創設）

表3 特定用途誘導地区

- 都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従来通りの規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区である。
- 都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区（都市再生特別措置法109条）を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和。
- 例えば、老朽化した医療施設等の建替え、増築や新築の際に本制度を活用することが想定される。

特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項

- ・都市計画法第8条第3項第1号及び第3号に掲げる事項
- ・建築物等の誘導すべき用途
 - 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- ・建築物等の全部又は一部を当該用途に供する建築物の容積率の最高限度
 - 用途地域による指定容積にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- ・建築物の高さの最高限度（市街地の環境を確保するために必要な場合のみ）
 - 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用



法令資料⑦

都市再生特別措置法等の平成28年改正の概要

●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

＜予算関連法律＞

都市の国際競争力及び防災機能を強化するとともに地域の実情に応じた市街地の整備を推進し、都市の再生を図るため、国際競争力の強化に資する都市開発事業の促進を図るための金融支援制度の拡充、非常用の電気又は熱の供給施設に関する協定制度的創設、特定用途誘導地区に関する都市計画において定めるべき事項の追加等の措置を講ずる。

背景

- ◆ 大都市については、我が国経済の牽引役として、グローバルな経済圏の中心となり、世界からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込むため、一層のビジネス・生活環境・防災機能の向上が必要。
…「日本再興戦略」改訂2015(閣議決定)に、都市再生制度見直しを速やかに行うよう位置付け
- ◆ 地方都市については、人口減少、少子高齢化の進展、深刻な財政制約等の条件下で、コンパクトで賑わいのあるまちづくりを進め、更なる地方創生の推進が課題。
- ◆ 高度成長期に大量に建設された住宅団地の老朽化が進んでおり、住宅団地の再生も喫緊の課題。

法案の概要

国際競争力・防災機能強化

【国際ビジネス・生活環境の整備】

- 民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限の延長(→平成34年3月31日まで)
※優良な認定民間都市再生事業には各種金融支援や税制支援を実施
- 金融支援※の対象に国際会議場等の整備費を追加
※民間都市開発推進機構による支援

【大規模災害に対応する環境整備】

- 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ビル所有者とエネルギー供給施設※の所有者による協定制度の創設(承継効付き)



【事業のスピードアップのための支援の強化・重点化】

- 大臣認定処理期間の短縮
(特定地域:45日→1月、緊急地域:3月→2月)
- 道路上空利用の都市再生緊急整備地域への拡充
- 都市再生緊急整備地域指定の見直し制度の明示

住宅団地の再生

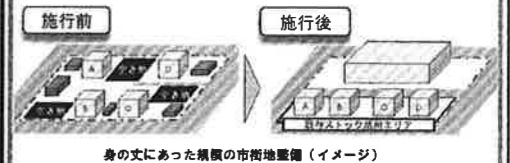
【住宅団地の建替えの推進】

- 土地の共有者のみで市街地再開発事業を施行する場合に、各共有者をそれぞれ1人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。

コンパクトで賑わいのあるまちづくり

【まちなかへの都市機能の効率的な誘導】

- 地域内に使える既存ストックがある場合にはそれを残しつつ、地域の身の丈にあった規模の市街地整備を可能とする手法の創設
- まちなか誘導施設の整備促進を図る地区の追加など市街地再開発事業の施行要件を見直し



【官民連携によるまちの賑わい創出】

- 空き地・空き店舗を有効に活用するための市町村・まちづくり団体と土地所有者による協定制度の創設
- 賑わいの創出に寄与する施設(観光案内所、サイクルポート等)を都市公園の占用許可対象に追加



◇施行前 老朽化が進行 ◇施行後 再生事業の円滑な推進



都市の国際競争力・防災機能の強化及びコンパクトで賑わいのあるまちづくりを図るための制度の充実化により、都市再生・地方創生を強力に推進

法令資料⑧

都市再生特別措置法等の平成30年改正の概要

●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

(平成30年4月25日公布)

背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール
 ⇒人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

都市のスポンジ化※ → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障
※都市のスポンジ化：都市の内側で空き地、空き家等の未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度分散して発生する現象

- 空き地(個人所有の宅地等に属する)は約44%増(約681km²→約981km²:大阪府の面積の約半分)(2003→2013年)
- 空き家は約50%増(約212万戸→約318万戸:ほぼ愛知県全体の世帯数)(2003年→2013年)

・生活利便性の低下
 ・治安・景観の悪化
 ・地域の魅力(地域バリュー)の低下

⇒ **スポンジ化が一層進行する悪循環**

要因と対策のコンセプト

・地権者の利用動機が乏し
 →低未利用地のまま放置

・「小さく」「散在する」低未利用地の
 使い勝手の悪さ

⇒ 行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用(所有と利用の分離)

⇒ 地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出(まずは使う)
 官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」「未来投資戦略2017」「新しい経済政策パッケージ」「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

法案の概要

都市のスポンジ化対策(都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

コーディネート・土地の集約

○「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
 -低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成
※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能
(税)登録免許税・不動産取得税の軽減



○都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
(税)所得税等の軽減

○土地区画整理事業の集約換地の特例
 -低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保
(予算)都市開発資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】

○市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

◎「立地誘導促進施設協定」制度の創設
 -交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承継効力)
(税)固定資産税の軽減



※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ

▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理

都市機能のマネジメント

○「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(アクセス道路等)を確実に整備・維持

○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
 -市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に勧告・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上
 公共施設施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

【目標・効果】
 低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現
 (KPI) 低未利用土地権利設定等促進計画の作成: 約35件(2019~2023 [2019: 3件 / 2023: 15件])
 ・立地誘導促進施設協定の締結: 約25件(2019~2023 [2019: 3件 / 2023: 10件])
 ⇒ 立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地の割合が、現状維持又は低下した市町村の割合: 7割以上

法令資料⑨

都市再生特別措置法等の令和2年改正の概要

●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

<予算関連法律案>

背景・必要性

○頻発・激甚化する自然災害に対応するため、災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制、移転の促進、防災まちづくりの推進の観点から総合的な対策を講じることが喫緊の課題

○こうした取組に併せて、生産年齢人口の減少、社会経済の多様化に対応するため、まちなかにおいて多様な人々が集い、交流することのできる空間を形成し、都市の魅力を向上させることが必要

⇒ **安全で魅力的なまちづくりの推進が必要**

【国土強靱化基本計画】、「経済財政運営と改革の基本方針2019」、「成長戦略実行計画・成長戦略フォローアップ・令和元年度革新的事業活動に関する実行計画」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2019」(閣議決定)において、居心地が良く歩きたくなるまちなかづくりの推進、災害リスクの高いエリアの立地規制やエリア外への移転促進、スマートシティの推進、コンパクト・プラス・ネットワーク等を位置づけ

法案の概要

安全なまちづくり

【都市計画法、都市再生特別措置法】

災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

○開発許可制度の見直し
 -災害レッドゾーンでの開発について、自己業務用施設も原則禁止
 -市街化調整区域の浸水ハザードエリアにおける住宅等の開発を抑制

○住宅等の開発に対する勧告・公表
 -立地適正化計画の居住誘導区域外における災害レッドゾーン内の住宅等の開発について勧告を行い、これに従わない場合は公表できることとする

災害ハザードエリアからの移転の促進

○市町村による移転計画制度の創設
 -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を作成
(予算)防災集団移転の戸数要件の緩和(10戸→5戸)など住宅、病院等の移転に対する支援

災害ハザードエリアを踏まえた防災まちづくり

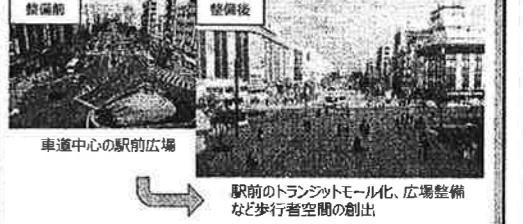
-立地適正化計画の居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外
 -立地適正化計画の居住誘導区域内で行う防災対策・安全確保策を定める「防災指針」の作成
 ⇒ 避難路、防災公園等の避難地、避難施設等の整備や警戒避難体制の確保等

<災害レッドゾーン>
 ・災害危険区域(崖崩れ、出水等)
 ・土砂災害特別警戒区域
 ・地すべり防止区域
 ・急傾斜地崩壊危険区域

<災害イエローゾーン>
 災害レッドゾーン以外の災害ハザードエリア(浸水ハザードエリア等)

「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し、以下の取組を推進
*都市再生整備計画: 市町村が作成するまちづくりのための計画



「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出

-官民一体で取り組むにぎわい空間の創出
例) 公共による街路の広場化と民間によるオープンスペース提供
(予算)公共空間リノベーションへの交付金等による支援
(税制)公共空間を提供した民間事業者への固定資産税の軽減

-まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入

○まちなかを盛り上げるエリアマネジメントの推進
 -都市再生推進法人*のコーディネートによる道路・公園の占用手続の円滑化
*都市再生推進法人: NPO、まちづくり会社等の地域におけるまちづくり活動を行う法人(市町村が指定)
(予算)官民連携によるまちづくり計画の策定等を支援
(予算)都市再生推進法人への低利貸付による支援

居住エリアの環境向上

○日常生活の利便性向上
 -立地適正化計画の居住誘導区域内において、住宅地で病院・店舗など日常生活に必要な施設の立地を促進する制度の創設

○都市インフラの老朽化対策
 -都市計画施設の改修について、立地適正化計画の記載事項として位置づけ
 ⇒ 改修に要する費用について都市計画税の充当等

【目標・効果】

○「防災指針」に基づく対策を強化し、安全なまちづくりを実現
 (KPI) 防災指針の作成: 約600件(全ての立地適正化計画作成自治体)
 (2021年~2025年 [2021年: 100件 / 2025年: 600件])

○多様な人々が集い、交流することのできる「居心地が良く歩きたくなる」まちなかを創出し、魅力的なまちづくりを実現
 (KPI) 「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した市町村数: 2025年度までに100市町村以上

第4編 近時の重要な法改正 資料

法令資料⑩

都市緑地法等の平成28年改正の概要

●都市緑地法等の一部を改正する法律（平成29年法律第26号）

背景・必要性

- ◆まちづくりに当たって、公園、広場、緑地、農地等のオープンスペースは多面的な機能を発揮
 - ー 景観(潤い)、環境(雨水貯留、生物多様性)、防災(延焼防止、避難)、体験・学習・交流、にぎわい
- ◆緑豊かなまちづくりに向けては、以下のような課題が顕在化
 - ✓ 量的課題
 - ー 一人当たり公園面積が少ない地域が存在
 - ー これまで宅地化を前提としてきた都市農地は、減少傾向
 - ✓ 質的課題
 - ー 公園ストックの老朽化の進行・魅力の低下、公園空間の有効活用の要請等
- ⇒ 一方、使い道が失われた空き地が増加
- ◆地方公共団体は、財政面、人材面の制約等から新規整備や適切な施設更新等に限界
 - …「経済財政運営と改革の基本方針2016」、「日本再興戦略2016」（閣議決定）において都市農地の確保、保育所の公園占用特例の一般化等を措置するよう位置付け

概要

都市公園の再生・活性化	緑地・広場の創出	都市農地の保全・活用
<p>【都市公園法等】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○都市公園で保育所等の設置を可能に（国家戦略特区特例の一般措置化） ○民間事業者による公共還元型の収益施設の設置管理制度的創設 <ul style="list-style-type: none"> ー 収益施設(カフェ、レストラン等)の設置管理者を民間事業者から公募選定 ー 設置管理許可期間の延伸（10年→20年）、確率率の緩和等 ー 民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて実施 <p>【(予算) 広場等の整備に対する資金貸付け】 【都市開発資金の貸付けに関する法律】 【(予算) 広場等の整備に対する補助】</p>  <p>芝生空間とカフェテラスが一体的に整備された公園(イメージ)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○公園内のPFI事業に係る設置管理許可期間の延伸(10年→30年) ○公園の活性化に関する協議会の設置 	<p>【都市緑地法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○民間による市民緑地の整備を促す制度の創設 <ul style="list-style-type: none"> ー 市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定 <p>【(税) 固定資産税等の軽減 【(予算) 施設整備等に対する補助】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充 <ul style="list-style-type: none"> ー 緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更、指定対象にまちづくり会社等を追加  <p>市民緑地(イメージ)</p>	<p>【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○生産緑地地区の一律500㎡の面積要件を市区町村が条例で引下げ可能に(300㎡を下限) <ul style="list-style-type: none"> 【(税) 現行の税制特例を適用】 ○生産緑地地区内で直売所、農家レストラン等の設置を可能に  <p>市街地に隣る小規模な農地での収穫体験の様子</p> <ul style="list-style-type: none"> ○新たな用途地域の類型として田園住居地域を創設(地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制)

地域の公園緑地政策全体のマスタープランの充実

- 市区町村が策定する「緑の基本計画」(緑のマスタープラン)の記載事項を拡充 【都市緑地法】
 - ー 都市公園の管理の方針、農地を緑地として政策に組み込み

【目標・効果】

民間活力を最大限活かして、緑・オープンスペースの整備・保全を効果的に推進し、緑豊かで魅力的なまちづくりを実現

(KPI) 民間活力による公園のリニューアル 約100件(2017~2021 [2017:5件 / 2021:40件])
民間主体による市民緑地の整備 約70件(2017~2021 [2017:5件 / 2021:25件])

※地方公共団体等への意向把握をもとに推計

法令資料⑪

田園住居地域の概要（H28年都市計画法の改正で創設）

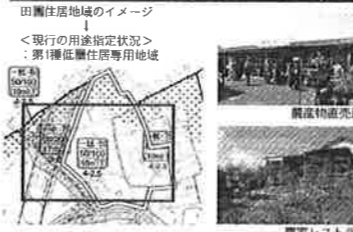
都市緑地法等の一部を改正する法律の施行について

田園住居地域の創設

【平成29年5月12日公布、建築基準法関係部分_平成30年4月1日施行】 国土交通省

- 背景
- 宅地需要の沈静化・住民の都市農業に対する認識の変化 → 都市農地を都市にあるべきものへ (都市農業振興基本計画)
 - マンション等の建設に伴う営農環境の悪化
 - 住居専用地域に農業用施設等は原則として建てられない

田園住居地域の具体的なイメージ



住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設

- 目的
- 住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発/建築規制を通じてその実現を図る

- 開発規制
- 現況農地における①土地の造成、②建築物の建築、③物件の堆積を許可制とする
 - 駐車場・資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象
 - 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(300㎡を想定)以上の開発等は、原則不許可

- 建築規制
- 用途規制
- 低層住居専用地域に建築可能なもの
- ・住宅、老人ホーム、診療所等
 - ・日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス店舗等 (150㎡以内)

- 農業用施設
- 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店等 (500㎡以内)
 - ：農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
 - 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
 - ：著しい騒音を生ずるものとして国土交通大臣が指定するものを除く。
 - ※原動機の出力の合計が、
2kWを超えるもの(米・大豆等の乾燥、茶の精選に供する建築物)
4kWを超えるもの(米等のもみすりに供する建築物)
 - 農産物の生産資材の貯蔵に供するもの：農機具収納施設等

- 形態規制
- 低層住居専用 容積率：50～200%、建蔽率：30～60%、
地域と同様 高さ：10or12m 等
- ※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

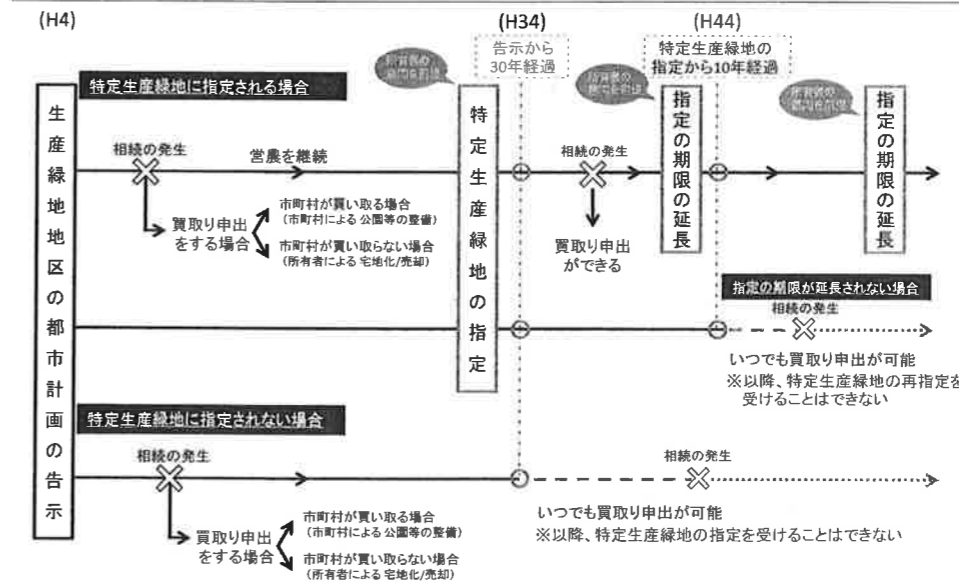
法令資料⑫

特定生産緑地制度の概要（H28年生産緑地法の改正で創設）

生産緑地法：特定生産緑地制度

国土交通省

- ・生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村は当該生産緑地を特定生産緑地として指定できる。
- ・指定された場合、市町村に買取り申出ができる時期は、「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から、10年延期される。10年経過後は、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができる。



所有者不明土地対策特措法の概要

●所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案

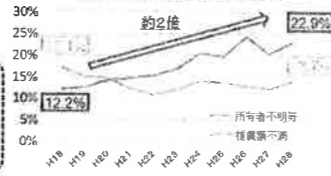
背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)**が全国的に増加している。
(※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地
- 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。**
- **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合：約20%
(所有者不明土地の外縁)
- ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地（最終義：0.41%の所有者不明土地）

直轄事業の用地取得業務において
あい路案件となっている要因



経済財政運営と改革の基本方針2017（平成29年6月9日閣議決定）（抜粋）
所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

法案の概要

1.所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

反対する権利者がおらず、建築物（簡易な構造で小規模なものを除く。）がなく利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

①公共事業における収用手続の合理化・円滑化（所有権の取得）

- 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、収用委員会に代わり都道府県知事が裁定
(※)マニュアル作成等により、認定を円滑化（審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化）

②地域福利増進事業の創設（利用権の設定）

- 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
- 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権（上限10年間）を設定
（所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能）

地域福利増進事業のイメージ



2.所有者の探索を合理化する仕組み

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※)合理化を実施。
(※)照会の範囲は親族等に限定

①土地等権利者関連情報の利用及び提供

- 土地の所有者の探索のために必要な公的情報（固定資産課税台帳、地籍調査票等）について、行政機関が利用できる制度を創設

②長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例

- 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3.所有者不明土地を適切に管理する仕組み

財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設（※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている）

【目標・効果】

- 所有者不明土地の収用手続に要する期間（収用手続への移行から取得まで）：約1/3短縮（約31→21ヵ月）
- 地域福利増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

都市農地賃借法の概要

都市農地の賃借の円滑化に関する法律案の概要

制度創設の背景及び趣旨

課題

農業従事者の減少・高齢化が進む中、都市における限られた貴重な資源である**都市農地(生産緑地地区※の区域内の農地)**については、農地所有者以外の者であっても、意欲ある都市農業者等によって有効に活用されることが重要であり、そのための賃借が円滑に行われる仕組みが必要。

本法律案の目的

都市農地の賃借の円滑化のための措置を講ずることにより、都市農地の有効な活用を図り、都市農業の有する機能の発揮を通じて都市住民の生活の向上に資する

- ※ 生産緑地地区
 - ・原則30年間の開発行為の規制
 - ・30年経過後の10年ごとの延長制度(特定生産緑地)

具体的なスキーム

現状



期間の定めのある農地の賃貸借については、都道府県知事の許可※を受けた上で、期間満了の1年前から6月前までの間に当事者が更新しない旨の通知をしない限り、従前と同一の条件で更に賃貸借をしたものとみなされる(賃貸借契約が更新される(農地法第17条))。
※ 都道府県知事は、賃借人の信義則違反等、限られた場合でなければ、許可をしなければならない。(農地法第18条)

○都市農地の賃借の円滑化のため、以下の措置を講ずる。(第4条)



農地法の特例 (第8条)

▶ 法定更新(農地法第17条)が適用されない

事業計画に基づく都市農地の活用終了後(賃貸借の期間終了後)には、都市農地が所有者に返還される。

住居集約地災害リスク

計画269市町の9割超

コンパクトシティー 国、危険区域除外要請へ

国土交通省は7月末、コンパクトシティーの設計図となる「立地適正化計画」を策定した。269市町に対して、居住誘導区域に災害リスクのあるエリアを含めて、国土交通省の調査でわかった。土砂災害などで住民の生命が危うくなりかねない地域を含んでいる例もあり、国土交通省は今後、街づくりの運用指針を見直し、特に危険なエリアの除外徹底などを求める。

国土交通省は7月末、コンパクトシティーの設計図となる「立地適正化計画」を策定した。269市町に対して、居住誘導区域に災害リスクのあるエリアを含めて、国土交通省の調査でわかった。土砂災害などで住民の生命が危うくなりかねない地域を含んでいる例もあり、国土交通省は今後、街づくりの運用指針を見直し、特に危険なエリアの除外徹底などを求める。



国土交通省は7月末、コンパクトシティーの設計図となる「立地適正化計画」を策定した。269市町に対して、居住誘導区域に災害リスクのあるエリアを含めて、国土交通省の調査でわかった。土砂災害などで住民の生命が危うくなりかねない地域を含んでいる例もあり、国土交通省は今後、街づくりの運用指針を見直し、特に危険なエリアの除外徹底などを求める。

また、「土砂災害警戒区域」や「洪水想定区域」など、レッドゾーンほど深刻ではないが、住民の生命に危険が生じる恐れがある「イエローゾーン」を含む自治体は、千歳市や金沢市、和歌山市、東京都福生市、大阪府豊中市など247市町に上った。

レッドゾーンとイエローゾーンを含む自治体は、岩手県花巻市や広島県東広島市などがある。



消防、自衛隊などが参加し行われた9都府県合同防災訓練（1日、千葉県船橋市）。小川武仁撮影

自治体側が挙げた、危険エリアを含む主な理由は、適正化計画の策定前から市街地が形成され、除外は現実的▽小規模な危険エリアが街中にあり、除外は困難▽計画策定後、危険エリアに指定された。など。多くの自治体が避難所の設置や防災訓練の実施、危険エリアをハザードマップで周知するなど安全対策を取っているとしている。国はコンパクトシティー

を地方活性化策の柱に位置づけ、適正化計画づくりを奨励してきた。ただ、導入当初から居住誘導区域にはレッドゾーンを含めず、イエローゾーンも防災対策が不十分なら含めないよう求めてきた。

国土交通省は調査結果を受け、コンパクトシティーも含む街づくりの基本的な考え方を示した「都市計画運

地震・豪雨 備え怠らず 防災の日

「防災の日」の1日、地震や豪雨などを想定した防災訓練が各地で行われた。

政府の総合防災訓練は、東京23区を震源地とするマグニチュード7.3の地震が起きたとの想定で実施。関係者は徒歩で首相官邸に集まり、安倍首相を本部長とする緊急災害対策本部会議を開いた。被災した千葉県野田市の森田健作知事からテレビ電話で状況聞き取り、要請を待たずに支援物資を届ける「フッシュ型支援」の実施などを確認した。

その後、千葉県船橋市で9都府県合同の現地訓練があり、自衛隊や消防などが倒壊家屋や被災車両からの救出、応急救護所の設置などに取り組んだ。首相もヘリコプターで移動し、訓練の様子を見守った。

「防災の日」の1日、地震や豪雨などを想定した防災訓練が各地で行われた。

まち機能一段と集約

中心地面積10%以下 支援厚く

国土交通省は福祉施設や子育て支援拠点といったまちの都市機能（3）を集中的に集約し、地方でのコンパクトシティーを加速する狙いで、自治体が都市開発できる面積の1割以下を中心地を集約する場合は、補助金や規制緩和を支援する。一方、機能が分散する自治体の補助金を減らし、支援にメリハリをつける。人口減にあわせてまちづくりを促し、行政コストの削減に努める。

コンパクトシティー誘導



コンパクトシティーは人口減に備え、住宅や公共施設を利便性の高い中心部に集約する政策。日本経済新聞の調べでは、全国約4割の自治体が集約方法を検討中だ。ただ、施設集約には権利関係の調整が必要で時間とお金がかかる。郊外の学校や病院の移転も難しく、補助金を出しても進まない面がある。

国土交通省は「目標が明示

できていない自治体も多いため、2018年度から自治体の支援基準を厳格化する。中心部に機能を集約できるケースを重点的に支援する。自治体には地域の将来像と施設集約の備前計画を盛り込んだ計画を提出してもらい、コンパクト化が進むか判断する。基準とするのは、自治体計画の中で必ず一部が市街化区域の面積。区域内に医療や教育施設、地域交流センターなどを集約し、都市開発できる市街化区域に定める

逆に、都市機能の面積の絞り込みが80%以上となっており、自治体には事業費に対する国の負担割合が50%から45%に減額する。国土交通省によると、1自治体あたりの事業費は約2千万円から2億円にのぼるため、5%の減額でも自治体の負担は重くなる。全国一律で同じ割合で支援する仕組みをめぐる。

誘導区域を10%以下に設定している自治体では、地域ごとに様々な取り組みが進むとみられる。和歌山市は教育拠点を中心地に集約し、若者がまちなかに集まりやすくなる。山形県鶴岡市では空き家対策を進め、ベンチャー企業の誘致で地域経済の底上げを目指す。山口県周南市は民間事業者との連携でまちの賑わいを創出している。

国土交通省が昨年末、公表済みの112自治体の全体計画を分析したところ、およそ1割の自治体では誘導区域が50%以上に広がっていた。国土交通省は中心地への集約が進まないうちに、地域経済への影響を懸念し、都市開発が解放区に進む事態を恐れる。集約する声もある。

都市機能

コンパクトシティーのモデル都市

山形県鶴岡市
都市開発を郊外から中心地にシフト。郊外開発の許可面積を減らし、中心地にベンチャーを育てる拠点

和歌山市
人口減で生じる公的不動産の跡地を都市機能集約に活用。中心地の空き家を約3割減らす。小学校校舎跡には大学

山口県周南市
交流施設整備や市役所建て替えなどで中心部に来訪者呼び込む。民間事業者と連携し、店舗誘致も進める

地域交流センターを中心地に集約する場合、国土交通省に都市再生整備計画を提出すると補助金を追加してもらえる。自治体は同計画に中心地への来訪者数や交通混雑度などの目標を示し、少子高齢化に対応したまちづくりを進める。

国土交通省は福祉施設や子育て支援拠点といったまちの都市機能（3）を集中的に集約し、地方でのコンパクトシティーを加速する狙いで、自治体が都市開発できる面積の1割以下を中心地を集約する場合は、補助金や規制緩和を支援する。一方、機能が分散する自治体の補助金を減らし、支援にメリハリをつける。人口減にあわせてまちづくりを促し、行政コストの削減に努める。

トピックス①-1

日本経済新聞 2018（平成30）年1月23日

トピックス①-2

国土交通省は福祉施設や子育て支援拠点といったまちの都市機能（3）を集中的に集約し、地方でのコンパクトシティーを加速する狙いで、自治体が都市開発できる面積の1割以下を中心地を集約する場合は、補助金や規制緩和を支援する。一方、機能が分散する自治体の補助金を減らし、支援にメリハリをつける。人口減にあわせてまちづくりを促し、行政コストの削減に努める。

変動するまちづくり

ビジネス潮流

Business Stream



次世代型スマートシティ構築

読売新聞 2019 (令和元) 年 10 月 29 日

トピックス④

まちづくりが変化するとして、少子高齢化やエネルギー問題、都市空間化など様々な課題に直面し、先進技術を活用して解決を目指す。スマートシティの開発を促している。都市や地方を舞台とした街区形成の新たな動向に焦点を当ててみる。

データ活用

かつて業務用設備の生産拠点だった、もとの広大な空き地が、2002年に最先端の街に生まれ変わる。パナソニックは、北西の工場跡地を、街全体で省エネを推進し、スマートタウンとして再開発する構想を発表した。

高齢者の行動をセンサーで見守り、データを使って認知症の早期発見や予防に貢献する。住民や自治体と共進化する街にした。記者は、記者が街の運営に直接参加し、津波が個別の事業で進捗することは少なく、計画への力の入れようをうかがわせた。

課題解決へスマートシティ



高齢化対策 防災に先進技術

スマートシティを開発するのは14年に過ぎた神奈川県横浜市。18年10月の横浜市に、例外的に、広大な遊休地は、ゼロから街づくりを進めよう。津波が襲った被災地でも復興の足掛かりとなる。被災地でも復興の足掛かりとなる。被災地でも復興の足掛かりとなる。

スマートシティは世界的な潮流であり、調査会社IDCによれば、世界の関連市場は18年の約8.7兆円から、25年に約20兆円に成長すると見込まれている。

ノウハウ「輸出」狙う

中国、河北省では、新たに建設した都市にAI（人工知能）やロボットを導入し、自動運転バスや無人タクシーの実験を始める。シンガポールでは国土全体を3D（三次元）モデル化し、洪水緩和策や工事の影響を仮想空間で検証するなど、海外展開する考えで、推進母体となる組織作りを急いでいる。

スマートシティは、従来の再生素材エネルギーや電気自動車などで環境に配慮した機能が重視され、企業や自治体の実証実験が進んでいる。近年はAIや、あらゆるモノをインターネットに接続する「IoT」、次世代の高度通信規格「5G」など最先端技術が次々と実用化の段階を迎えることで、エネルギー問題にさらなる新たな都市開発の可能性を開いた。

スマートシティの例

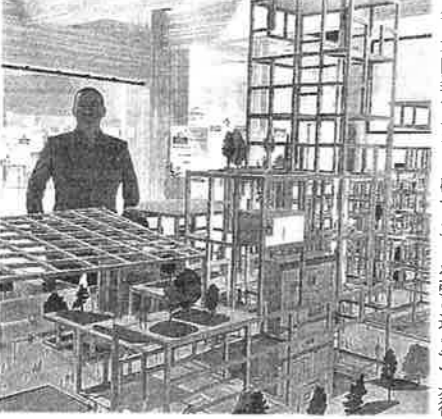
Table with 3 columns: 都市 (City), 主要関係企業 (Main Related Companies), 特徴 (Features). It lists smart city examples like Shinjuku Smart City, Aomori Smart City, and others, along with their key companies and unique features.

自治体は機運が盛り込まれ、競争になる（「1.1.1」）との見方もある。自治体は機運が盛り込まれ、競争になる（「1.1.1」）との見方もある。

朝日新聞 2019 (令和元) 年 11 月 9 日

トピックス③

スマートシティの完成予想模型。約3千戸の木造マンションやオフィス、店舗ができる予定だ。トコント市



未来の街は監視都市？

米Google系の会社がカナダ・トロント市で計画するスマートシティに、行政側がプライバシーをかけた。最先端のインフラが整う一方、収集されるデータの扱いなどを巡って批判が噴出。規模を縮小し、行政主導で個人情報保護を強める。計画が最終決定されるまで詳細を詰めるとしており、「未来の街」がどんな形になるのか、まだ目が見えない。

カナダでGoogle系計画

トロント市の南の端に広がる北米五大湖の一つ、オンタリオ湖に沿った道路を、工事車両が走り抜けてゆく。かつて工場などが並んだ土地に、トロント市や同市の企業や民間企業が、最新のインフラを設備。それを活用して、スマートシティ（WTC）にセンサーを張り巡らせて歩行

通行データ集め効率化、住民ら反発



者や車のデータを集め、通行量に合わせて車線数を変えるなど、交通も最適化するという。そんな説明から見えてくる未来図は「スマホのような街」とも言える。スマートフォンのようなアプリが動くのは、Googleの「アンドロイド」といった基本ソフト（OS）のおかげだ。同じように、SWLが都市向けのOSを提供し、その上でさまざまな会社が自動運転車や配送サービスを展開したり、自転車のシェアサービスを提供したりする。そんな未来も見える。

プライバシーは

「トロントの中に監視都市ができていくのでは」。10月上旬の夜、仕事帰りの人や学生ら約70人がトロント市内の住宅地に集まり、口々に不安を訴えた。計画では、道路や公園など公共の場所から大量のデータを収集。既存の個人情報保護法などとは別の枠組みで管理するとの提

5万棟を超える住宅被害をもたらし、台風19号。河川の氾濫や堤防の決壊、側溝から水があふれ出る内水氾濫など水害の脅威を改めて見つけた。昨年の西日本豪雨に続く大災害である。まずは命を守ることを最優先に考えて避難行動に移ることが重要だが、それだけで済む話でもないだろう。

時流 地流

減災型まちづくりに転換を

「3カ年緊急対策」をみると、洪水で被害をもちたらず河川が全国で2300に上り、約1200の川は堤防の決壊で甚大な被害が生じる可能性がある」と指摘していた。とりあえず、川の流れを阻害する樹木の伐採や川底の掘削を進め、雨量の増加を踏まえた堤防の強化に取り組みが必要がある。

トピックス⑤

日本経済新聞 2019 (令和元) 年 10 月 28 日

地適正化計画をみると、居住を誘導する区域に土砂災害の危険度が著しく高い特別警戒区域を含む自治体が全体の7%あった。特別警戒区域ほどではないが、土砂災害の可能性がある場所を入れている自治体も34%もある。

兵庫県の淡路島から船で10分ほど。八幡島に知られる沼島(ぬしま)に渡る。船着き場は戦後間もない島を空撮した写真がある。小高い山の頂上まで段々畑が広がっているのが印象的だ。周囲10.4の島に当時、3000人が住み、食糧増産のため開墾が進んでいた。

「拍車をかけた」と言う。いったん畑が荒らされたと高齢農家の耕作放棄が一気に進むため、島嶼との緩衝地帯になる里山の管理が重要になる。牧野氏は「管理すべき土地と自然に返す土地を色分けした国土のグランドデザインが必要だ」と指摘する。

「国土縮小計画」への覚悟を

国土交通省の国土審議会は月内にも、2050年までの国土の姿を描き直す作業を始める。50年の推計人口は1億192万人。1.4平方に区切ると、50年には住む人がいなくなる地域が全国の2割近く

になる。これを前提に2年かけて長期展望をつくり、次の国土計画に反映させる。焦点は、人の住まなくなった土地をどう管理していくかだろう。所有者不明の土地問題など個別の対策は進みつつある。放棄された土地を管理

り組む自治体は多いが、成果は乏しい。住民への配慮から思い切った集約に踏み切れない首長や、集約をうたう一方で郊外の住宅建設を認める自治体が少なくないためだ。空き家が増え続ける中で新築を建て続ける住宅政策も矛盾を抱える。中古住宅の流通を促しつつ、新築への手厚い税優遇をやめない。「住宅は景気対策の側面がある。不動産業界への影響もある」と国土交通省幹部の切っ掛けは悪い。

「国土縮小計画」は、国土交通省が推進する。国土交通省の国土審議会は月内にも、2050年までの国土の姿を描き直す作業を始める。50年の推計人口は1億192万人。1.4平方に区切ると、50年には住む人がいなくなる地域が全国の2割近く

だ」と不動産コンサルタントの長崎修氏はみる。人口減少にあわせた国土政策の転換は痛みを伴う。及び腰になりがちな首長や官僚の背中を押すには、背後にある「人がいなくなる国土をどう管理するのか」という課題への国民的理解が欠かせない。土地の管理のための新たな負担、居住地や土地所有権の制限などは、ある程度やむを得ないという合意である。

政治が国土計画と蜜月だったのは利益分配の時代だったからではある。痛みを伴う不利益の分配が求められる。国土政策を正面から掲げる首相候補も、下河辺氏のような知恵者もまだ見当たらない。沼島は古事記、日本書紀で国造りが始まった島ともいわれる。近く着手する戦後8度目の国土計画は、いわば「国土縮小計画」にならざるを得ない。新たな国造りに覚悟を決めるべきである。

日本経済新聞 2019(令和元)年 10月9日

桂次へ台風被害を受け、災害に強いインフラづくりを進める国土強靱(きょうじん)化の推進論が与党内で強まってきた。政府が定める2020年度までの3カ年計画の延長を求め

めている。大雨による河川氾濫が広範囲で生じ、堤防のかき上げなど10項目ほどを既に前倒し着手している。12月12日の第2次安倍政権発足以後、インフラ整備などに充てる公共事業費を当初予算で5兆6千億円程度に抑えており、14年度以降は横ばい圏にとどめていた。

と、18年度補正予算だけでなく、19年度の当初予算にも特別枠が設けられた。20年度当初予算にも国土強靱化の対策費が計上される見込みで、補正予算にとどまらない予算措置がとられた。

「現状を考えると延長を考へるべきだ。補正予算と合わせて議論していく」。岸田文雄政調会長は28日、「地下神殿」と呼ばれる埼玉県の首都圏外郭放水路を視察し、3カ年計画の延長に言及した。二階氏も17日、旧民主党政権が一時、事業の中止を検討した群馬県の八ツ場ダムを視察し、野党との立場の違いを強調した。

与党内で3カ年計画延長案

災害対策見直し求める

自民党の二階俊博幹事長は29日、首相官邸で安倍首相に台風被害を受けた対応強化を申し入れた。首相は、生活支援パッケージを来週中にもとりまとめた」と予備費を活用した包括的な支援策を急ぐ考えを示した。

府側に取り組みを求めた。12月12日の第2次安倍政権発足以後、インフラ整備などに充てる公共事業費を当初予算で5兆6千億円程度に抑えており、14年度以降は横ばい圏にとどめていた。

ただ公共事業や少子高齢化に伴う社会保障費の拡大などで、20年度当初予算は19年度に続き100兆円を超える可能性がある。19年度末の公債残高も約900兆円と平成の間に5倍超に増えたが、歳出削減に向けて予算のあり方を検証する動きは鈍い。

二階氏はこれに先立つ記者会見で、国土強靱化計画について「3年で全て解決するわけではなくとも無理だ。実態に合うよう対応していきたい」と強調した。政府は18年12月、西日

「二階氏は直近の台風15号、19号の被害を受け、脆弱性が明らかになった河川などのインフラ補強を追加すべきだと唱えている。財源は19年度予算の予備費や補正予算案で積み増す。さらに3カ年計画の延長や恒久措置とする案などが浮かぶ。国土強靱化は「コンクリートから人へ」を掲げた旧民主党政権に対抗し、二階氏が中心となって打ち上げた政策だ。13年に議員立法で国土強靱化基本法を成立させ、政

18年に国土強靱化の3カ年計画がスタートする。19年度末の公債残高も約900兆円と平成の間に5倍超に増えたが、歳出削減に向けて予算のあり方を検証する動きは鈍い。

政府は18年12月、西日

18年に国土強靱化の3カ年計画がスタートする

18年に国土強靱化の3カ年計画がスタートする

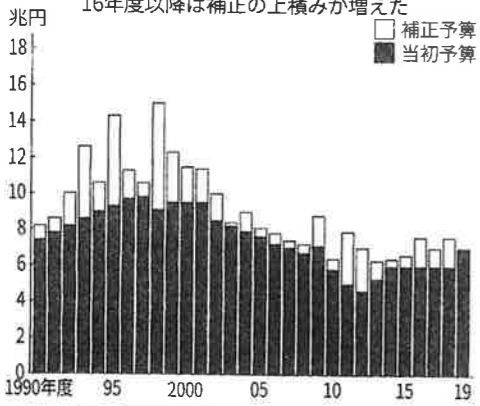
国土強靱化 強まる推進論



台風19号の被害対応で、安倍首相に自民党の提言書を手渡す二階幹事長(左から2人目)ら党幹部(29日、首相官邸)

公共事業費の推移

16年度以降は補正の上積みが増えた



自民、公明両党の幹事長と国会対策委員長は現行計画の実施後も必要な予算を確保するよう求める要望書をまとめ、政府に提出した。菅義偉官房長官は28日の記者会見で「今回の台風により水害対策など追加的な課題が明らかになった。こうしたことを検証し、早急に対策を講じていく必要がある」と語った。

菅氏歴代首相に例えると

有識者に聞く

たたき上げ「角栄氏」 世論追い風「小泉氏」 官僚を操る「橋龍氏」



小泉純一郎氏
「自民党をぶっ壊す」などのフレーズで改革路線をアピール



田中角栄氏
高等小学校を卒業後、土木会社を創設。その後政界へ



橋本龍太郎氏
省庁再編などに取り組む。橋本内閣の梶山静六官房長官は菅首相の政治の師



安倍晋三氏
活発な首脳外交などが目立った。菅首相は7年9カ月間、官房長官として仕えた

16日に発足した菅義偉内閣は、報道各社による世論調査の支持率も高く、順調な滑り出しをみせている。首相は安倍晋三内閣の路線

継承を掲げるが、「縦割り行政の打破」など独自カラーも出始めている。歴代首相と比べれば、首相はどのようなタイプとなるだろうか。有識者3人の話を手掛かりに探ってみた。

(見玉佳子、佐藤侑希、田中将徳)

「そりゃ田中角栄だよ」
政治評論家の田村重信氏はこう語る。

田中元首相は高等小学校を卒業し、土木会社を立ち上げた後、政界に進出した立志伝中の人物だ。自民党職員時代に多くの首相と接した田村氏は、菅首相について「政治家の2世、3世じゃない。

たたき上げで、田中角栄と一緒にだ。まさにジャパニーズドリームを実現した」と話す。

菅首相も高校卒業後に上京して就職。その後大学に進み、民間企業を経て議員秘書を務めた経歴を「たたき上げ」と表現する。これが高い支持率に寄与していると思われるが、政治路線となると別の

見方もある。

× × ×

自民党を多角的に分析した「自民党―『一強』の実像」の著者、一橋大学院の中北浩爾教授は「安倍路線が一番近いとは思いますが、小泉純一郎路線もかなり意識しているのではないかと話す。小泉元首相は郵政民営化などの改革路線で高支持率を得た。

菅首相は無派閥で、自民党総裁選の勝利を主導した二階派(志帥会)も第4派閥。中北氏は首相の党内基盤の弱さに着目する。首相は総裁選で7派のうち5派の支持を受けたが、中北氏は「派閥を取り込み続けるのは簡単ではない。そ

う考えると世論を意識して改革路線を打ち出すのではと分析する。ただ、郵政民営化を突破口にした財政投融资改革や国と地方の「三位一体の改革」など大掛かりな改革を進めた小泉氏と異なり、菅首相はデジタル庁設置や携帯電話料金の引き下げなど国民にとって身近なテーマに力点を置く。中北氏は「小泉政権のように体系的に改革路線を打ち出すかは疑問だ。安倍政権と小泉政権の間くらいでやるのではないかと話す。

× × ×

外交スタイルはどうか。首相が7年9カ月務めた官房長官は海外出張の機会が少なく、外交では安倍氏の陰に隠れがちだった。著書『官邸外交』などで歴代政権の外交を分析した国際大の信田智人教授は、菅外交は「未知数」と語りながらも、官房長官として各国の駐日大使と付き合った経験が生きてくると考える。

政治スタイルが似通っていると指摘するのは橋本龍太郎元首相だ。信田氏は首相と橋本氏の共通点について「官僚を操る術にたけていて、行政改革に力を入れていく」と指摘する。

首相は「縦割り行政打破」の象徴的政策としてデジタル庁設置を掲げている。橋本氏も金融改革や省庁再編に取り組んだ。信田氏は「新しい分野に切り込む部分で、デジタル庁は金融ビッグバンに相当するのではないかと語る。首相が政治の師と仰ぐ梶山静六氏は橋本内閣で官房長官を務めた。首相と橋本氏が重なるのは当然かもしれないが、無派閥の首相は自民党の歴史の中で事実上初めてだ。新たな「首相像」を示すことができないか。

トピックス⑫

産経新聞
2020(令和2)年9月28日

大阪府と大阪市の歩み

- 1889年 市制施行で大阪市が誕生。特例で府知事が市長を兼任
- 98年 特例廃止で大阪市に市長誕生
- 1925年 合併で人口211万人を突破。東京市を抜いて日本一に
- 32年 大阪市が権限を強める「特別市制」を国に求める①
- 33年 市営地下鉄御堂筋線(梅田―心斎橋間)が開通
- 37年 市中心部を貫く御堂筋が竣工(しゅんこう)
- 45年 大阪大空襲。終戦
- 53年 府議会が府市を一体化する「大阪産業都」建設を決議
- 55年 府が「大阪商工都構想」提唱
- 56年 政令指定都市制度がスタート。大阪市が移行
- 70年 大阪万博開催
- 94年 関西空港が開港②
- 2000年 太田房江知事が「大阪都構想」提唱
- 01年 大阪五輪の招致失敗
- 03年 大阪市が「スーパー指定都市」を打ち出す
- 10年 大阪維新の会結成。橋下徹知事が「大阪都構想」提唱
- 11年 橋下氏が大阪市長に就任
- 12年 都構想の手続きを定めた大都市地域特別区設置法が成立
- 15年 都構想の賛否を問う住民投票。反対70万5585票、賛成69万4844票の僅差(きんさ)で否決。橋下氏が政界引退表明③
- 18年 2025年の大阪・関西万博の招致決定④
- 19年4月 知事・市長ダブル選で維新大勝。吉村洋文知事、松井一郎市長に
- 6月 大阪市で日本初のG20サミット開催
- 2020年
- 10月12日 2度目の住民投票告示⑤
- 11月1日 投票開票



都構想 再び反対多数

僅差で大阪市存続

大阪市を廃止して四つの特別区に再編する大阪都構想の是非を問う住民投票が1日行われ、約1万7千票の僅差で反対多数となった。前回2015年に続く否決。大阪維新の会代表の松井一郎市長は23年4月の任期満了で政界を引退すると表明した。当日有権者数は220万5730人、投票率は前回を4.48ポイント下回る62.35%だった。

大阪都構想 住民投票

賛成	反対
675,829	692,996

住民投票 松井氏、任期で引退



会見する大阪維新の会の松井一郎代表(1日午後11時2分、大阪市北区、井手さゆり撮影)

松井氏は1日夜に記者会見し「けじめをつけなければならぬ」と政界を引退する考えを示した。吉村洋文代表代行(府知事)は「僕が都構想に挑戦することはない」と述べた。維新は党のリーダーと看板政策の都構想を同時に失った。松井氏は菅義偉首相との関係が良好で、代表を務める

大阪維新の会が「大阪都構想」を掲げて10年。結果は再び「ノー」だった。大阪を二分してきた議論は終止符が打たれる。維新は旗印を失い、松井一郎・大阪市長は任期満了で政界から退く。維新の党勢が減退すれば、蜜月だった管義

反対派の自民党と共産党などは、特別区の財政収支見通しに新型コロナウイルスの経済への影響が反映されていないことなどを問題視。特別区が収支不足に陥る恐れがあるとして、政令指定市としての大阪市の存続を訴えた。賛成派の維新と公明党は、府と市の権限が重なり合う「二重行政」の解消が経済成長につながる。特別区への再編で住民サービスも充実できると訴えてきた。

都構想の是非を問う住民

大都市の新たな将来像を

大阪社会部長 羽根和人

「住民サービスが低下するのではないかと案じる市民の声を何度も聞いた。それに対して松井市長はオンラインを含めても住民説明会を前回より大幅に減らし、反対派の主張を「デマ」と決めつけた。本社会論調査では説明が「十分でない」と答えた人が割合を超えた。説明を尽くさない姿勢が、失速を招いた。競争力低下や超高齢化の問題は広く日本が抱えている。維新は都構想で経済成長をめざすとした。ほかに答えはないか。政令指定市のあり方は今のままでいいか。大阪から、新たな将来像を描き直す意義はある。コロナ禍の中、住民の命と暮らしを守るかなど、喫緊の課題も山積している。維新は反対派との分断を修復し、広い勢力を結束して難題に臨むべきだ。

大阪維新の会が「大阪都構想」を掲げて10年。結果は再び「ノー」だった。大阪を二分してきた議論は終止符が打たれる。維新は旗印を失い、松井一郎・大阪市長は任期満了で政界から退く。維新の党勢が減退すれば、蜜月だった管義

投票は2度目。前回は反対70万5585票、賛成69万4844票の約1万票の僅差で否決され、当時の維新代表で大阪市長だった橋下徹氏が政界を引退した。前回と異なり、公明党が賛成に転じて山口那津男代表が大阪入りして維新と街頭演説に立つなどテコ入れを図ったが、改めての否決となった。

「淡路島本社」パソナの挑戦

人材派遣大手のパソナグループが、主な本社機能を東京から兵庫県の淡路島に移すことを決めた。2024年5月末までに役員や社員ら約1200人が段階的に移り住む計画だ。新型コロナウイルスの感染拡大を機に働き方やオフィスのあり方を見直す動きが広がる中、異例の決断に注目が集まっている。

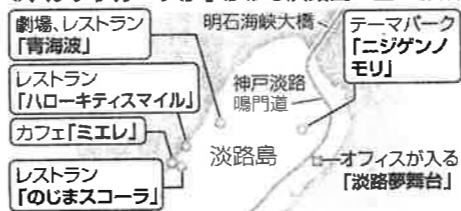
(井上絵莉子、加藤律郎)



パソナグループは淡路島北部を中心に多くの拠点を有し、複合リゾート施設の淡路夢舞台(左手前)にもオフィスが入る(兵庫県淡路市で、本社へ移す) 原田拓未撮影

働き方見直し「脱東京」なるか

パソナグループが手がける淡路島の主な施設



移転計画は、コロナ禍で、社員の3〜4割がテレワークで勤務する中、「地方で働く」の意識が広がっている。淡路島には、約3500人の従業員が勤務している。淡路島は、約30人いる従業員の4割も、淡路島が拠点だ。神戸市出身の南部靖之代表(68)自身も今年1月から本格的に島内で勤務しており、本社機能の移転と従業員の移住で、島内での事業や施設の利用増加などの相乗効果も期待されている。

1200人「移住」 パソナの東京都千代田区の本社では、グループ企業を含めて約4600人が働く。移住の対象は、経営企画や人事、IT部門など本社機能を担う約1800人のうち、3分の2に相当する約1200人になる。登記上の本社を東京に残すが、重要事項を決定する取締役会は島内で開く計画だ。移転計画は、コロナ禍で、社員の3〜4割がテレワークで勤務する中、「地方で働く」の意識が広がっている。淡路島には、約3500人の従業員が勤務している。淡路島は、約30人いる従業員の4割も、淡路島が拠点だ。神戸市出身の南部靖之代表(68)自身も今年1月から本格的に島内で勤務しており、本社機能の移転と従業員の移住で、島内での事業や施設の利用増加などの相乗効果も期待されている。

も業務に支障はないのでは」と議論が進み、拠点や人員の分散化による災害時の事業継続や、都心に比べオフィス賃料が抑えられるメリットなども見込んだ。対象となる従業員の意思を確認し、まず、21年春までに約400人を異動させ、淡路市内などに3〜4か所のオフィスを新設し、社宅も整備する見通しだ。パソナは淡路島で08年から農業で起業を目指す人の就業支援を始め、17年にアニメや漫画の世界観を再現したテーマパーク「ニジゲンノモリ」(淡路市)、今年8月に劇場とレストランを併設した「青海波」(同)を開業した。

乗効果も図る。社内では、東京から淡路島への出張も多くなり、計画への驚きの声は少ないという。しかし、企業や官公庁の多くは東京に集中しており、担当者は「オンラインでの営業活動を続け、対面での対応は東京の従業員で行うなど柔軟に対応し、移転を進めていく」と話す。

期待と注文 淡路島の人口(1月時点)は約12万7000人と5年前から6・5%減っている。淡路市では、「これまで企業誘致に努めてきたが、人口減少には歯止めがかかっていないのが現状だ。仮に12000人とその家族らが転入すれば、大幅な税収増や経済波及効果が生まれる可能性がある」と(秘書広報課)とし、門康彦市長も「人口が増え、雇用も生まれる。相乗効果を期待したい」と喜ぶ。南あわじ市の守本憲弘市長は「他の企業が追随する可能性もある」とさらなる移転に期待を寄せる。

一方、製造業が工場を作るケースとは異なり、雇用創出の面で人材派遣業のパソナがどの程度、寄与できるかは未知数な面もある。淡路市商工理事の片山佳則さん(49)は「人口増は喜ばしいが、すぐに撤退しないようお願したい」と注文を付けた。青山学院大の須田昌弘教授(地域経済学)は「1000人規模の移住は消費が増えるなど経済的な効果が大い。政府には柔軟な働き方に対応するIT環境の整備が求められる」と指摘する。

優遇措置導入も進めぬ地方移転

が、適用を受けたのは107件にとどまる。近年は逆に首都圏流入が加速し、帝国データバンクの調査では19年に東京、埼玉、神奈川、千葉に本社を移した企業は312社と、転出の246社を上回る。転入超過は9年連続で、担当者は「地方移転によるコスト削減効果より、ビジネス面の利便性を重視する傾向にある」と分析する。

トピックス⑮

読売新聞(夕刊) 2020(令和2)年9月9日

トピックス⑭

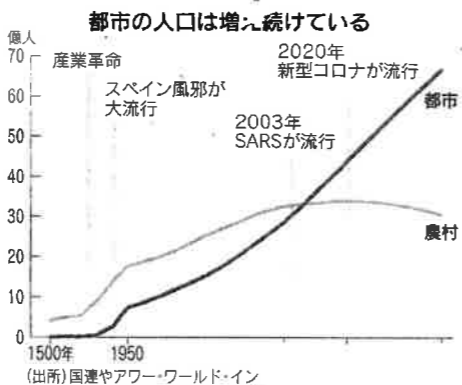
日経新聞 2020(令和2)年9月12日

新たな「都市像」描けるか

都市を起点とする成長が国家全体に波及すると説いた。18世紀に始まった産業革命で都市にはヒトやモノ、カネが効率的に集まり、繁栄をけん引してきた。いま、この都市への集中による発展モデルが揺らいでいる。

人口集中から知の集積へ

新型ウイルスは、口の3分の1を死に追いやり、1千万人以上の中国やった。約100年前にの武漢市で発生したときはスペイン風邪が4000人、ニューヨークやパリ、0万ともいわれる人々の命を奪った。東京などを直撃した。人命を奪った。学長はこうした現状を立ち並ぶ高層ビル群は経済成長の象徴とされ、世界の主要都市がこぞ取り入れてきた。新型の高層建築物の中で働く、ロナはこのモデルに疑問を投げかけた。建築家の伊タルボ氏は「高層都市は



時代遅れになった」と指摘する。企業の動きにも、こうした見方がにじむ。東京の大型オフィスの空室率は足元で1%以下だが、不動産サービス大手シービーアールイー(CBRE、東京・千代田)の坂口英治社長は「1、2年で5%に上がる可能性も否定できない」と話す。社員が一堂に会するオフィスの必要か、企業は考え始めた。6月下旬に再選を果たしたパリ市長のアンヌ・イダルゴ氏は「エコロジックで住みやすい都市に変わらなければならない」と宣言した。市は、自由にとりまわす。狩猟、農耕、工業、情報という4つの社会に連続し、仮想空間と現実空間が融合した「第5の社会」を迎えつつある。規模と効率を追求した都市の存在意義が問われている。新しい時代は、働いても、国からも遠くない世代が増えてくる。繁栄する力は人口の多さではなく、知をひきつける求心力が左右する。知の集積が都市を国家の競争力を決定づける。――この項おわり(関連記事も面に)



「経済発展は都市から始まる」。米国出身の女性ノンフィクション作家ジェイン・シエロプーも30を超え、あなたは大都市で生活したいですか。1970年時点で145だった世界の人口100万人以上を2018年には548に増えた。1千万人以上のメガシティは30を超え、

これがどの犠牲を払っても経済効率を優先し、人々は都市での生活を望んできた。今や世界人口の歴史にも、都市の発達の関係は深が都市に住む。長谷川真一(黒死病)は欧州人

トピックス⑩

●強引な再開発、97条補償など供託、地権者は訴訟へ

「札幌市北8西1」北の地、札幌でも強引な再開発が進められている。日本設計、大成、ダイワハウス、スターツなどが一体で進める事業で、建築敷地は一万一六八〇㎡。地主一人に借地が七十数人だという。ここに四八階建てのマンション、一四階建てホテル、四階建て業務棟、立体駐車場の四棟を建てる巨大なもの。都市計画決定が二〇一四年（一六年変更）、本組合設立認可が一九年六月だが、地権者は「組合理事長が地権者の意向をくみ取らず、コンサル会社と特定業務代行であるゼネコンの意向を優先して組合設立を強行した」として、「計画段階からの見直し」を求め札幌市議会に陳情書を出していた。それにもかかわらず再開発は暴走、二〇年三月三十一日には権利変換計画決定、権利変換期日、四月七日には地権者に明け渡し請求、補償は供託というところで突き進んできた。あまりかた地権者が権利変換計画決定段階で北海道収用委員会に補償額をめぐり裁決申請、いま「正当な補償とは何か」ということで裁判を起こしているということだ。

（関係者から。またインターネット「リアルエコノミー・RY」などから）

トピックス⑪

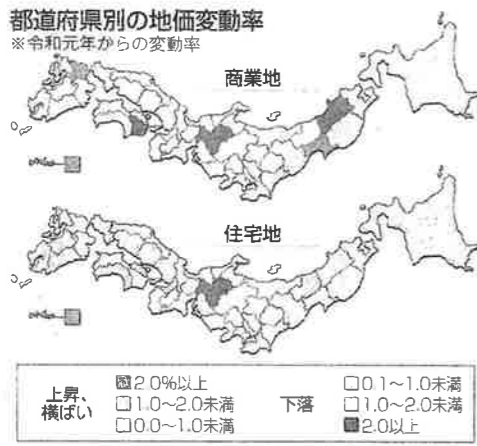
●徳島、権利変換計画認可せずの後、徳島市新町西地区の再開発は、首の皮一枚、権利変換計画認可がされなかったことから中止となった。その後、再開発組合が徳島市長を相手取り損害賠償を求めた裁判があり、徳島市と再開発組合との間で損害賠償をめぐり訴訟が続いている。再開発組合は、ゼネコンが貸し込んだ六億円の借金を返せず、組合自体の解散もままならない状態だという。しかし権利変換計画がけつきよく認可されず、権利変換期日が到来せず、再開発自体の復活は困難となっている。中止は既定路線だとのことだ。

（再開発の項 遠藤哲人）

基準地価3年ぶり下落

コロナで需要失速

国土交通省は29日、令和2年7月1日時点で全国約2万1500の基準地価を調査した都道府県地価（基準地価）を発表した。全国の商業地、住宅地などの全用途平均はマイナス0.6%で、平成29年以来、3年ぶりに下落に転じた。調査の後半期間となる令和2年1月からの半年間で、新型コロナウイルス感染症拡大に伴う経済活動の縮小などが響き、地価を押し下げた。訪日客の増加でホテル需要などが地価の上昇を牽引していた商業地は、新型コロナウイルスで訪日客が消失したことから一転し、平成27年以降の下落となった。商業地の最高額（1平方メートル）は、15年連続で「中央区銀座2-6-7（明治屋銀座ビル）」の4100



万円だった。ただ、東日本大震災が発生した29年以降9年ぶりの下落となるマイナス0.1%だった。住宅地は地方中核4市（札幌市、仙台市、広島市、福岡市）を除き、三大都市圏など全ての圏域で下落した。東京圏はマイナス0.2%、大阪圏はマイナス0.4%と、ともに25年以降7年ぶりの下落。地方圏でも下落幅が拡大した。地方中核4市は3.6%と8年連続の上昇となったが、上昇幅は縮小した。全国の住宅地、商業地は、調査前半の令和元年7月から2年1月までは、交通利便性の高い住宅の人気やオフィス需要などに支えられ、上昇傾向だった。だが、新型コロナウイルスが猛威を振るい始めた2年の1月から7月までの調査後半に、地方中核4市以外は下落に転じ、年間の調査結果を押し下げた。

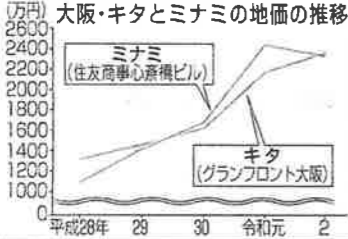
（黒川信雄）

トピックス⑫

産経新聞 2020（令和2）年9月30日

訪日客消失 ミナミ陥落

新型コロナウイルスの感染拡大を受け、インバウンド（訪日外国人客）需要に支えられ上昇を続けていた関西の地価にかけりがみえている。29日発表の基準地価で、大阪圏は昨年4地点がランクインした全国商業地（価格は平方メートルあたり）



「人通りが回復しない」「非常事態だ」。ミナミの観光スポット・道頓堀の商店街関係者は、客足の低迷が続く現状に焦燥感をあらわにする。コロナによるインバウンド消費で今春以降、商店街は厳しい打撃を受けた。その後、感染者数減少とともに国内客が回復し、「6月ごろには前年の6割くらいまで戻り、明るい兆しも見え

ていた（関係者）という。しかし7月以降に感染が再拡大。8月には大阪府がミナミの一部エリアの店舗に営業時間短縮や休業要請をしたことで再び客足が3割程度にまで減少。休業要請解除後も国内客が回復しない状況が続いている。昨年に価格が前年比45.2%上昇し、上昇率で全国3位に入ったミナミの住友商事心斎橋ビル（大阪市中央区）は、今年は一転して4.5%の下落。高層賃貸料で出店していたドラッグストアの休業などが相次ぎ、「もうける力がそげ落ちた」（不動産サービス大手のジョーンズ・ラング・ラサールの山口武利サチディレ

クター）格好だ。一方、オフィス街でもあるキタのグランフロント大阪（同市北区）は8.8%増（昨年は34%増）となり、3年ぶりに大阪圏の価格首位に返り咲いた。山口氏は「キタはJR大阪駅の大規模改修や周辺商業地の再開発などで、これまでに兆円単位でインフラ投資が進められてきたことから、企業の進出意欲が依然強い」と分析する。同じくオフィス需要が高いJR新大阪駅に隣接する新大阪第一生命ビルディングも14.6%増で大阪圏の上昇率トップとなり、ミナミと明暗が分かれることになった。（黒川信雄）