

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。それに対し、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

全国の都市再開発の実態を調べた 坂和章平さん



松山市生まれ。阪大卒。大書訴訟などの弁護士に参加。阪弁護士会公書対策・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

「出ていく住民が少なけれ

はい、再開発だ、なんて一面的な見方はしません。しかし、現実には大型店を駅前

(神戸 武美記者)

自己紹介②

朝日新聞 (95. 2. 10)

論壇



坂和章平

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

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

る必要がある。④長田・兵庫など焼失した住宅密集地区は劣悪な住環境を一新する中層共同住宅を中心とし

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モノ建設の計画が不可欠だ。事業は各地区内で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

第一に、神戸市はじめ被災市町は被災地全体を震災地域と指定し次の法的効果を与える必要がある。

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。指定が決定した罹災(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

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。

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、周辺借地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。

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、④地区の再開発費用は施行者たる市町、⑤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・量共に特別立法でアップする。住宅ロ

主張・解説

あり運用に工夫が必要だ②土地建物の地上げの売買防止と積極的な公有地拡大のため自治体に先買い権(住

第二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

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

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」といって、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ら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ももっと創造性を発揮しないと解決できないと思っ

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。「行政の方向を美しくつくり」に向けて大きく舵を切ることとした」と国土交通省の宣言にはびくり。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 しょうへい 弁護士 坂和 章平

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、とし、また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。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・催告制だが、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、兵庫県宝塚市が業者に建設の中止を求める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。

財源移譲をめぐって国と自治体は綱引きの最中だが、景観法につい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・しょうへい 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、松山市の進める「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行く少年時代。梅津寺の遊園地に電車に約20分乗って行くのが「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に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行く。「松山の暮らしを自分流に大阪で実践している」(神野 武美)

法曹の目で映画評論

阿倍野青洲訴訟や阪神大震災の復興などに取組んできた社会派弁護士坂和章平氏が、映画評論の本を立て続けに出版している。「映画検定四級に合格したばかりの素人」と笑うが、法律家の目を通した映画評論は、米国の訴訟や法廷陪審制と日本との違いも明快に示してくれる。司法改革や法律に興味を持つきっかけになれば、弁護士活動の傍ら映画の魅力の伝道師役を務める。

弁護士 坂和章平氏

「今月出版した『SHO-WHITE シネマートム』シリーズは、まさに十冊目を数えるところですね。二〇〇二年に最初に本を出してから四年間で六百本以上の映画を見ました。予定どおりのペースで進んで見つけるとは、自覚重く映画館に行くといった感覚スタイルです。ジャンルは問わないが、ほとんどの映画には社会的・法的なテーマが含まれているので、自然と弁護士の視点で見ます。映画評論を書くようになったのは、『郷里の愛媛大学を都市法制的に議論した際に、映画の具体的な場面を挙げて法律の語を添えて学生に説明する機会があったこと、その面白さが面白かったこと、評論としては、法曹に携わっていただけたことがきっかけでした。『最初に取り上げたのは、弁護士でベストセラー作家のジョン・グリシャムの小説をランシム・ゴッポラが監督した『レインメーカー』。おなじみシネマートム』。これは法律事務所にお金をもたらす弁護士という意味です。真大(はく)だ)は成功報酬が報酬の米国で勝つと、結果が多くの緊迫の法廷シーンが手に汗を握らせるま

裁判・法律…身近で学んで



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

さかわ・しよへい 一九四九年山形市生まれ。七二年大阪大学法学部卒。七二年司法修習生、七四年に弁護士登録。七九年坂和章法律事務所開設。二〇〇一年日本都市計画学会「石川賞」、二〇〇二年「実況中継 まちづくりの法と政策」で日本不動産学会「実務傑出賞」受賞。

「日本の場合は前提も随分違いますね。『特別の法律知識がなくても映画は楽しめる。だが法律サスペンスをより楽しむために知っておきたい知識も多々あります。日本では『基本的人権を擁護し、社会正義を実現する』と弁護士法一条で定められているが、競争社会 契約社会 訴訟社会の米国の弁護士は全く異質。陪審制や米国の証人法、証人尋問の意義なども興味を持つべき

「裁判制度への関心もあまり高くないですね。『日本でも一九八八年から十五年間、陪審制が実施された時期があった。その当時はもって活発な議論がなされました。現在の裁判員制については国民一人ひとりもって勉強しないと機能しないだろうし、今のようにならば死刑判決なんかにかかわるのは無理だと思えます。』

「参考になる映画はあります。『やはりグリシャム原作の『ニエーオリス・トリアル』が面白いです。米国では訴訟は十二人の

「陪審員が選ばれる。日本では三人の裁判員と六人の裁判員の会議と結論を出すことになり、米国では陪審員の判断がすべてです。被告となった銃撃手カーの陪審員に対する尾行、盗聴、脅し、買収なんでもありの内幕です。『理解してほしいのは、米国の裁判は最終的に神が裁くという意識があるということ。だから誤審があっても当たり前。最終的には神が審判するという認識です。日本は違う。触らぬ神にたたりなし。一人ひとり勉強し、こころを無闇に衝断し切らなければ裁判員制度がうまく機能するのだからです。』

「今後はどのような映画評論を目指しますか。『法律のテーマごとにシネマから学んでいくシリーズをまとめることができればと思う。早くから行っている映画作りにも注目しています。』

「神は田園をつくり、人間は都市をつくらせたいが、戦後日本の街づくりを規定する都市関連法は約二百、肥大化し複雑化して役所の担当課以外には理解できない。坂和氏は専門の都市問題の実践の中で、時に住民訴訟で自治体に訴えかけ、時にコーポネーター役で住居の理解を促し、都市法自体のわかりやすい体系化も試みる。映画評論に力を入れるのは法を身近な存在に取り戻すことが、街づくりであれ司法改革であれ不可欠だと信じているからだ。 (大阪経済部 藤田 彦二)

トクメキ

複雑な法を体系化

「神は田園をつくり、人間は都市をつくらせたいが、戦後日本の街づくりを規定する都市関連法は約二百、肥大化し複雑化して役所の担当課以外には理解できない。坂和氏は専門の都市問題の実践の中で、時に住民訴訟で自治体に訴えかけ、時にコーポネーター役で住居の理解を促し、都市法自体のわかりやすい体系化も試みる。映画評論に力を入れるのは法を身近な存在に取り戻すことが、街づくりであれ司法改革であれ不可欠だと信じているからだ。 (大阪経済部 藤田 彦二)

知識持てば法廷サスペンスもより楽しく

弁護士兼映画評論家 坂和章平の出版物の紹介

Grid of book covers and titles categorized by series: <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>, <『シネマルーム』シリーズ既刊全53巻>. Includes dates and series names.



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、社会環境の変化を迫るように、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に理解するため、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、さらには土地地区画整理法が定める土地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な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)

大庭 哲治* (おおば てつはる) 正会員・京都大学大学院助教

自己紹介⑪

坂和年表 2023 —74歳の年表から何を?—

	坂和プライベート	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		<ul style="list-style-type: none"> 1945(S20)年 8月15日 終戦 		<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 『風と共に去りぬ』(39年) 『東京裁判』(83年)
1949(S24)年 【誕生】	<ul style="list-style-type: none"> 1949(S24)年 1月26日 愛媛県松山市で誕生 		<ul style="list-style-type: none"> 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 		<ul style="list-style-type: none"> 『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】	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 1962(S37)年 10月 全国総合開発計画(一全総)(池田内閣) 	<ul style="list-style-type: none"> 『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】	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	<ul style="list-style-type: none"> 『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】	<ul style="list-style-type: none"> 1979(S54)年 7月 坂和章平法律事務所開設・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) 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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】	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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) 	<ul style="list-style-type: none"> 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

<p>1999年(H11年) 【50歳】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・『金融腐蝕列島 呪縛』(99年) ・『山の郵便配達』(中国・99年)
<p>2009年(H21年) 【60歳・還暦】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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) ・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"> ・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 ・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"> ・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 ・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"> ・『乱世備忘 僕らの雨傘運動』(香港・16年) ・『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・パルムドール賞
<p>2019年(R元年) 【70歳・古希】</p>		<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』

<p>2020年(R2年) 【71歳】</p>		<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～) ・2月 新型コロナウイルスでクルーズ船が横浜港停泊 ・3月下旬～ 新型コロナウイルス第1波 ・4月7日 政府が新型コロナウイルスで1度目の緊急事態宣言発令(5月 解除) ・7月5日 東京都知事選挙 ・7月～8月 新型コロナウイルス第2波 ・8月28日 安倍総理が辞任表明 ・9月16日 菅内閣発足 ・11月1日 大阪都構想住民投票 ・11月上旬～ 新型コロナウイルス第3波 	<ul style="list-style-type: none"> ・2020(R2)年1月11日 台湾総統選挙 ・1月 中国の武漢で新型コロナウイルス発生 ・1月31日 イギリスがEU離脱 ・6月30日 中国で香港国家安全法案可決 ・11月3日 アメリカ大統領選挙(トランプVSバイデン) →トランプ再選ならず 	<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(頻発・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
<p>2021年(R3年) 【72歳】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・9月 大腸ガンから丸5年一治療終了 ・一日一食主義一体調良好に 	<ul style="list-style-type: none"> ・2021(R3)年1月8日～3月21日 2度目の緊急事態宣言 ・3月下旬～ 新型コロナウイルス第4波 ・4月25日～6月20日 3度目の緊急事態宣言 ・7月12日～9月30日 4度目の緊急事態宣言 ・7月24日～8月8日 東京オリンピック開催 ・7月下旬～ 新型コロナウイルス第5波 ・9月3日 菅総理が辞任の意向 ・9月29日 自民党総裁選挙 ・10月4日 菅内閣総辞職 →岸田文雄が第100 第内閣総理大臣に選出 ・10月31日 衆議院議員総選挙 ・11月10日 岸田総理が第101代内閣総理大臣に 	<ul style="list-style-type: none"> ・2021(R3)年9月19日 ロシア下院選挙 ・9月20日 カナダ総選挙 ・9月20日 香港政府トップの行政長官を選ぶ権限を持つ「選挙委員会(定数1,500人)」の委員選挙 ・9月26日 ドイツ連邦議会選挙(総選挙) ・11月2日 米バージニア州知事選 共和党逆転勝利 	<ul style="list-style-type: none"> ・2021(R3)年5月 災害対策基本法等の一部を改正する法律 ・5月 特定都市河川浸水被害対策法等の一部を改正する法律 	<ul style="list-style-type: none"> ・『ノマドランド』(21年) 米アカデミー賞3部門、ヴェネツィア国際映画祭・金獅子賞 ・『ミナリ』(20年) 米アカデミー賞助演女優賞、ゴールデングローブ賞・最優秀外国語映画賞

<p>2022年(R4年) 【73歳】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・11月 胃ガンから丸5年 ・帝国ホテルフィットネスでのサウナ、水泳が定着 	<ul style="list-style-type: none"> ・2022(R4)年1月17日~6月15日 通常国会 ・7月上旬~ 新型コロナウイルス第7波 ・7月8日 安倍晋三元総理 銃撃事件 ・7月10日 参議院議員選挙 与党146(自民119(今回63・非改選56)・公明27(今回13・非改選14) VS 野党102 →衆参共に憲法改正発議に必要な3分の2以上の議席を獲得 ・9月27日 安倍晋三元総理 国葬 ・10月3日~ 臨時国会 ・10月~ 自民党議員と旧統一教会との接点問題が急浮上 ・10月~ 岸田内閣 閣僚の不祥事判明 山際大志郎経済再生担当大臣、葉梨康弘法務大臣、寺田稔総務大臣の3名が辞任(更迭) ・11月上旬~ 新型コロナウイルス第8波 ・12月 旧統一教会被害者保護法 成立 ・12月 安全保障関連三文書改定 防衛費GDP2% 5年間で43兆円増額を決定 	<ul style="list-style-type: none"> ・2022(R4)年2月4日~ 北京冬季オリンピック ・2月24日 ロシアによるウクライナ侵攻 ・3月9日 韓国大統領選挙 尹錫悦が大統領に ・8月2日、3日 ペロン下院議長が台湾訪問 ・8月30日 ゴルバチョフ元大統領死去(91歳) ・9月6日 英・ジョンソン首相→リス・トラス首相 →10月25日 リシ・スナク首相 ・9月8日 エリザベス女王死去(96歳) ・9月29日 日中国交正常化50周年 ・10月16日~22日 中国共産党第20回党大会(習近平3期目の国家主席に就任) ・10月22日 伊・ジョルジャ・メローニ首相就任 ・10月29日 韓国・梨泰院踩踏事故 ・11月3日、4日 G7の外相会議(ドイツにて) ・11月8日 アメリカ中間選挙 バイデン再選 “赤い波” は起きず 上院 共和党51 VS 民主党49 下院 共和党は過半数の218 VS 民主党209 ・11月14日 米中首脳会談(パリ島にて) ・11月15日、16日 G20サミット(バンコクにて) ・11月17日 日中首脳会談(タイにて) ・11月18日、19日 APEC首脳会談(パリにて) ・11月 中国でゼロコロナ政策反対の“白紙革命” ・11月26日 台湾統一地方選挙 民進党敗北 → 蔡英文総統は党首辞任 ・11月30日 江沢民死去(96歳) 	<ul style="list-style-type: none"> ・3月 土地基本法等の一部を改正する法律 ・5月 所有者不明土地対策特措法の一部を改正する法律 ・5月 宅地造成等規制法等の一部を改正する法律(宅地造成等規制法→盛土規制法) ・6月 重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律(重要土地規制法) ・12月 国家安全保障戦略など安保3文書で、防衛力の抜本的強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・『ドライブ・マイ・カー』(21年) 濱口竜介監督 米アカデミー賞国際長編映画賞受賞 カンヌ国際映画祭脚本賞受賞 ・『コーダ あいのうた』(21年) 米アカデミー賞3部門(作品賞、助演男優賞、脚色賞)受賞 ・米国映画対決! 『トップガン マーヴェリック』(米)、『1950 鋼の第7中隊(長津湖)』(中) ・『1950 鋼の第7中隊(長津湖)』(21年)が興行収入記録更新(1135億円) 国威発揚戦争映画大作が大ヒット!
<p>2023年(R5年) 【74歳】</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・1月 『新旧対照・逐条解説 宅地造成及び特定盛土等規制法』(民事法研究会)を出版 ・2月 民事法研究会発行の『市民と法』に論文「重要土地規制法の概要と同法が提起した論点あれこれ」を掲載予定 	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年2月~2023年5月 コロナ禍、3年余で終息(?) ・2023年7月 令和5年版防衛白書を閣議決定 ①中国軍とロシア軍の日本周辺の共同行動 →重大な懸念 ②中国と台湾との軍事バランスが、中国有利に「急速に傾斜する形で変化している」 	<ul style="list-style-type: none"> ・8月19日 キャンプ・デービッドで日米韓首脳会談。⇒軍事合同訓練活発化 ・8月 中国の不動産下落、バブル崩壊(?) 中国恒大 赤字12兆円。米国で破産法の適用を申請 ・8月 福島第一原発処理水の海洋放出開始 →中国が猛反発⇒核汚染水と主張 ・9月 ウクライナ侵攻から2年半経過一混迷化 ・10月7日 ハマスが5000発のロケット弾でイスラエルを攻撃(奇襲)、大量の人質を →反撃。当初は空爆、その後地上戦へ ・11月中旬ガザでの地上戦激化一人質解放は? 停戦は? ・11月15日 米中首脳会談(バイデン×習) ・11月16日 日中首脳会談(岸田×習) 	<ul style="list-style-type: none"> ・5月 「宅地造成及び特定盛土等規制法」施行新改令、省令施行 	<ul style="list-style-type: none"> ・『エブリシング・エブリウェア・オール・アット・ワンス』(22年) 第95回アカデミー賞7冠! ・9月1日 山田洋次監督(91才) 90本目、吉永小百合(78才) 123本目、『こんにちは、母さん』公開 ・9月29日 『沈黙の艦隊』公開
<p>2029年(R10年) 【80歳・傘寿】</p>		<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(?) 	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年1月 台湾総統選挙。民進党・頼清徳氏 VS 国民党・侯友宜氏+台湾民衆党・柯文哲氏+鴻海創業者・郭台銘氏が無所属で出馬 		
<p>2039年(R20年) 【90歳・卒寿】</p>					
<p>2049年(R30年) 【100歳・紀寿】</p>		<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?) 			

法令資料⑩

平成30年制定、令和4年改正

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

地域福利増進事業の実施

地域住民等のための事業(事業主体は限定なし)について
都道府県知事が公益性等を確認

公告・縦覧(2月) ※対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が所有者不明土地の使用権設定を裁定

上限10年/一部事業20年
(期間は延長可能・満了後は土地を原状回復)



土地収用法の特例

公共事業について国・都道府県知事が事業認定

※対象事業は法律で限定列挙

都道府県知事が所有者不明土地の収用を裁定

2. 所有者不明土地を適正に管理する仕組み

管理適正化の代執行

管理不全の所有者不明土地について
市町村長が確知所有者に催告・命令

確知所有者がいらない場合、
権限上実施できない場合は
市町村長が代執行



民法の財産管理制度の特例

国・地方公共団体が所有者不明土地について
民法に基づき管理命令等を裁判所に請求

※利害関係にかかわらず請求が可能(特例)

裁判所が所有者不明土地管理人等を選任

管理人による管理を実施(裁判所の許可があれば売却も可)

対象:所有者不明土地管理制度、管理不全土地管理制度(一定の場合)、
所有者不明建物・管理不全建物管理制度(土地と併せて請求)、
相続財産管理制度、不在者財産管理制度

3. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者探索の範囲を合理化・明確化 固定資産課税台帳などを利用可

4. 所有者不明土地対策の推進体制を強化する仕組み

所有者不明土地対策計画の作成制度
(市町村作成・計画に基づく事業を国が予算補助)

※所有者不明土地発生抑制のための低未利用土地対策も対象

所有者不明土地対策に取り組み法人の指定制度
(市町村長指定・法人に公的信用力を付与)

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の一部を改正する法律 (令和4年法律第38号)

背景・必要性

- 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、土地の利用ニーズの低下と所有意識の希薄化が進行。今後、所有者不明土地の更なる増加が見込まれ、その利用の円滑化の促進と管理の適正化は喫緊の課題。
※令和2年土地基本法改正:基本理念として土地の適正な「管理」を明確化
- ◆所有者不明土地を公益性の高い施設として活用する「地域福利増進事業」について、激甚化・頻発化する自然災害に対応するための施設としての利用ニーズが高まっている。
- ◆所有者不明土地が適正に管理されていないことにより、周辺地域に深刻な悪影響を及ぼすことが懸念されている。
- ◆所有者不明土地対策における関係者が一体となって着実に取り組むことが不可欠である。

令和4年4月27日成立
同年5月9日公布
同年11月1日施行
※2. 抄第14条は令和4年4月1日施行

＜予算関連法＞



住民から市町村に苦情のあった管理不全土地への対応状況 (令和5年度国土交通省調査より作成。1029市町村が回答。)

概要

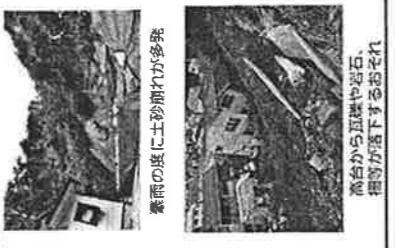
1. 利用の円滑化の促進

- ① 地域福利増進事業の対象事業の拡充
 - ・現行の広場や公民館等に加え、備蓄倉庫等の災害関連施設や再生可能エネルギー発電設備の整備に関する事業を追加
- ② 地域福利増進事業の事業期間の延長等
 - ・購買施設や再生可能エネルギー発電設備等を民間事業者が整備する場合、土地の使用権の上限期間を現行の10年から20年に延長
 - ・事業計画書等の縦覧期間を6月から2月に短縮
- ③ 地域福利増進事業等の対象土地の拡大
 - ・掲揚、風食等により利用が困難であり、引き継ぎ利用されないと見込まれる建築物が存する土地であつても、地域福利増進事業や土地収用法の特例手続(収用委員会の審理手続を省略)の対象として適用



2. 災害等の発生防止に向けた管理の適正化

- ① 催告・命令・代執行制度
 - ・引き継ぎ管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、周辺の地域における災害等の発生を防止するため、市町村長による催告・命令・代執行制度を創設
- ② 管理不全土地管理制度に係る民法の特例
 - ・引き継ぎ管理が実施されないと見込まれる所有者不明土地等について、民法上利害関係人に限定されている管理不全土地管理制度の請求権を市町村長に付与
- ③ 管理の適正化のための所有者探索の迅速化
 - ・上記の催告等の準備のため、土地の所有者の探索のために必要な公的情報の利用・提供を可能とする措置を導入



3. 所有者不明土地対策の推進体制の強化

- ① 所有者不明土地対策に関する計画制度及び協議会制度 ※予算関連
 - ・市町村は、所有者不明土地の利用の円滑化及び管理の適正化等を図る施策に関し、所有者不明土地対策計画の作成や所有者不明土地対策協議会の設置が可能
- ② 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度
 - ・市町村長は、特定営利活動法人や一般社団法人等を所有者不明土地利用円滑化等推進法人として指定
 - ・推進法人は、市町村長に対し、計画の作成の提案や管理不全土地管理制度の請求の要請が可能
- ③ 国土交通省職員派遣の要請
 - ・市町村長は、計画の作成や所有者探索を行う上で、必要に応じ、国土交通省職員の派遣の要請が可能

【目標・効果】

- ① 地域福利増進事業における土地の使用権の設定数: 施行後5年間で累計75件(R3:11時点で申請1件)
- ② 所有者不明土地対策計画の作成数: 施行後5年間で累計150件
- ③ 所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定数: 施行後5年間で累計75団体

法令資料⑫

令和2年6月7日制定、6月14日公布

●空家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律案

背景・必要性

○居住目的のない空家は、この20年で1.9倍、今後も増加。
(1998年)182万戸→(2018年)349万戸→(2030年見込み)470万戸

○除却等のさらなる促進に加え、周囲に悪影響を及ぼす前の有効活用や適切な管理を総合的に強化する必要。



法案の概要

○所有者の責務強化

・(現行の「適切な管理の努力義務」に加え、)国、自治体の施策に協力する努力義務

1. 活用拡大

①空家等活用促進区域 (例) 中心市街地、地域の再生拠点、観光振興を図る区域等

- ・市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化
- ・市区町村長から所有者に対し、指針に合った活用を要請

②財産管理人による所有者不在の空家の処分 (詳細は3. ③後掲)

③支援法人制度

- ・市区町村長がNPO法人、社団法人等を空家等管理活用支援法人に指定
- ・所有者等への普及啓発、市区町村*から情報提供を受け所有者との相談対応
※事前に所有者同意
- ・市区町村長に財産管理制度の利用を提案

2. 管理の確保

①特定空家*化を未然に防止する管理 ※周囲に著しい悪影響を及ぼす空家

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家(管理不全空家)に対し、管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例(1/6等に減額)を解除



窓が割れた管理不全空家

②所有者把握の円滑化

- ・市区町村から電力会社等に情報提供を要請

3. 特定空家の除却等

①状態の把握

- ・市区町村長に報告徴収権(勧告等を円滑化)

②代執行の円滑化

- ・命令等の事前手続を経るとまがない緊急時の代執行制度を創設
- ・所有者不明時の代執行、緊急代執行の費用は、確定判決なしで徴収



緊急代執行を要する崩落しかけた屋根

③財産管理人*による空家の管理・処分(管理不全空家、特定空家等)

- ・市区町村長に選任請求を認め、相続放棄された空家等に対応
※所有者に代わり財産を管理・処分。(注)民法上は利害関係人のみ請求可

【目標・効果】

- ①空家等活用促進区域の指定数: 施行後5年間で100区域
- ②空家等管理活用支援法人の指定数: 施行後5年間で120法人
- ③市区町村の取組により管理や除却等された管理不全空家及び特定空家数: 施行後5年間で15万物件

法令資料⑬

令和2年3月27日制定、3月31日公布

●土地基本法等の一部を改正する法律案

<日切れ扱い、予算関連法律案>

背景・必要性

○人口減少等の進展に伴う土地利用ニーズの低下等を背景に所有者不明土地や管理不全の土地が増加。

○所有者不明土地等の増加は生活環境の悪化の原因、インフラ整備や防災上の重大な支障となるなど、対応は喫緊の課題。

○所有者不明土地対策等の観点から、人口減少社会に対応して土地政策を再構築するとともに、土地の所有と境界の情報インフラである地籍調査の円滑・迅速化を一体的に措置することが必要不可欠。



防災上の観点から適正な管理が求められる土地の例(イメージ)

◆「経済財政運営と改革の基本方針2019」(令和元年6月21日閣議決定)(抜粋)
 ・所有者不明土地等の解消や有効活用に向け、基本方針等に基づき、新しい法制度の円滑な施行を図るとともに、土地の適切な利用・管理の確保や地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み、所有者不明土地を円滑かつ適正に利用するための仕組み等について2020年までに必要な制度改正の実現を目指すなど、期限を区切って対策を推進する。

法案の概要

土地の適正な利用・管理の確保(土地基本法の改正)

●人口減少社会に対応し、土地の適正な「利用」「管理」の確保の観点から土地政策を再構築:法全般(「目的」「基本理念」「責務」「基本的施策」)で、周辺に悪影響を与えないように「管理」をすることの重要性等を明確化

1. 土地の適正な利用・管理のための「土地基本方針」

- ・政府が策定する「土地基本方針」(閣議決定)を創設
- ・適正な利用及び管理を確保する観点から「基本的施策」の今後の方向性を明示
 > 土地に関する計画制度に「管理」の観点を追加
 > 低未利用土地、所有者不明土地を含め土地の需要喚起と取引のマッチング、有効利用の誘導、管理不全土地対策の促進等を図る取組を政府一体となって加速

2. 所有者不明土地・管理不全土地の発生抑制・解消

- ・適正な「管理」に関する所有者等、国、地方公共団体等の「責務」を規定
- ・「所有者等の責務」として、登記等権利関係の明確化、境界の明確化に関する規定を追加
 > 地籍調査の円滑化・迅速化、不動産情報の充実・最新化等を図る取組を加速

地籍調査の円滑化・迅速化(国土調査法等の改正)

●地籍調査の優先実施地域*での進捗率は約78%(対象地域全体では約52%)であり、以下の措置を講じることで調査をスピードアップ
*土地区画整理事業等により一定程度地籍が明確化された地域等を除く地域

①新たな国土調査事業十箇年計画の策定

- ・②、③のような効率的な手法の導入等を盛り込んだ新たな十箇年計画(令和2年度~)を策定(※予算関連、日切れ扱い)

②現地調査等の調査手続の見直し

- ・調査のために必要な所有者等への報告徴収権限の付与
- ・所有者探索のために固定資産課税台帳等を利用可能とする措置の導入
- ・所有者不明の場合に筆界案の公告により調査を可能とする制度の創設(省令改正)
- ・地方公共団体が不動産登記法上の筆界特定を申請できる措置の導入



▲効率的な調査手法のイメージ

③地域特性に応じた効率的調査手法の導入

- ・都市部:道路と民地との境界(官民境界)を先行的に調査し、認証を得て公表
- ・山村部:リモートセンシングデータを活用した調査手法の導入のため、現地立会いルールを見直し

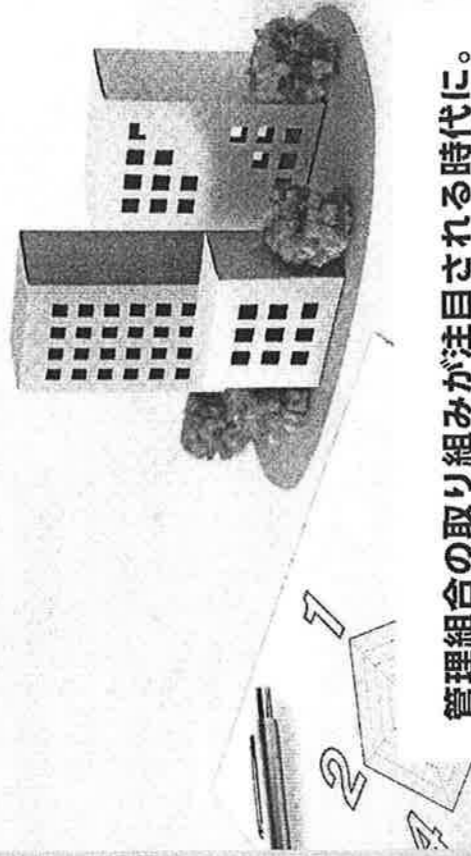
【目標・効果】

- ・効率的調査手法の導入等により、地籍調査の優先実施地域での進捗率を、現在の約8割から約9割とする。

2022年4月より開始

マンション管理 適正評価制度

～マンションの価値は新たなステージへ～



管理組合の取り組みが目まぐるしく注目される時代に。

2022年4月、マンションの管理状態を評価する「マンション管理適正評価制度」がスタートします。これまで「マンションは管理を買え」と言われてながらも、マンションの管理状態について明確な評価基準がありませんでした。そこで、(一社)マンション管理業協会では、不動産関連団体と協力して全国共通の管理に関する評価基準を創設し、本制度を設けました。マンションの適正な管理が促進され、良質な管理が市場で評価される新しい仕組みです。



一般社団法人マンション管理業協会
condominium management companies association

国の「管理計画認定制度」とは

Q 国の認定制度も同じ時期に始まると聞きましたが、どのようなものですか？

A これまでマンションは私有財産であることから、管理組合の自主的な管理に委ねられてきました。しかし、2020年6月にマンション管理適正化法が改正され、管理の適正化に関する取り組みを計画的に進めていくため、地方公共団体が積極的に関与できる「管理計画認定制度」が創設されました。主な内容は次の3つになります。

「管理計画認定制度」の主な内容

- 1 地方公共団体による管理適正化推進計画の作成**
地方公共団体は、マンション管理適正化の推進を図るための推進計画を含む、マンション管理の適正化の推進を図るための計画を作成することができるとなります。
- 2 地方公共団体による認定**
管理適正化推進計画を作成した地域において、マンションの管理計画が一定の基準を満たす場合に、管理組合は地方公共団体の認定を受けることができます。
- 3 管理適正化のための指導**
地方公共団体が管理適正化のために必要に応じて指導や指導などを行います。

「マンション管理適正評価制度」と「管理計画認定制度」の違い

制度	運営	審査項目	判定	有効期間
マンション管理適正評価制度	マンション管理業協会	30項目 ・管理体制 ・管理組合収支 ・建築・設備	6段階評価	1年間
管理計画認定制度	地方公共団体	16項目+α ・管理組合の運営 ・長期修繕計画 ・その他	認定 ○×	5年間

適切な「管理計画」を作成し、地方公共団体の認定を受けるとともに、管理水準の維持・向上のために、管理適正評価制度(協会)へ登録して、市場での評価、資産価値向上を目指しましょう。

詳しい情報は国土交通省ホームページを
ご確認ください。
<https://www.mlit.go.jp/jutakukenkikuhouse/>
https://2021mansionkan-web.jutakukenkiku_house_jfs_000043.html

国土交通省

マンション管理・再生ポータルサイト
<https://2021mansionkan-web.com/>

一般社団法人マンション管理業協会 TEL:03-3500-2721 FAX:03-3500-2722
〒105-0001 東京都港区虎ノ門1-13-3 虎ノ門南津ビル2F

2022年4月

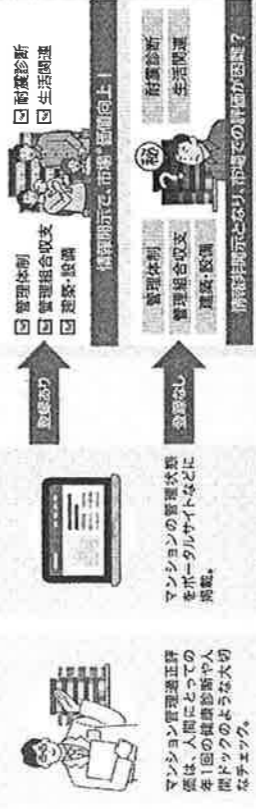
マンション管理適正評価制度がはじまります。

現在、分譲マンションは全国に約675.3万戸あり、近年では毎年約10万戸の新しいマンションが供給されています。一方、築40年を超えるものが103.3万戸以上あるとされ、スラム化したマンションの老朽化も問題になっています。これからは「マンション管理適正評価制度」を通して定期的に管理状態をチェックし、お住まいのマンションの管理・運営・資産価値の向上を図っていきましょう。

※国土交通省「マンションに関する統計、データ等」(2020年最新版)より https://www.mlit.go.jp/jutakukenkiku/house/jutakukenkiku_house_k45_000058.html

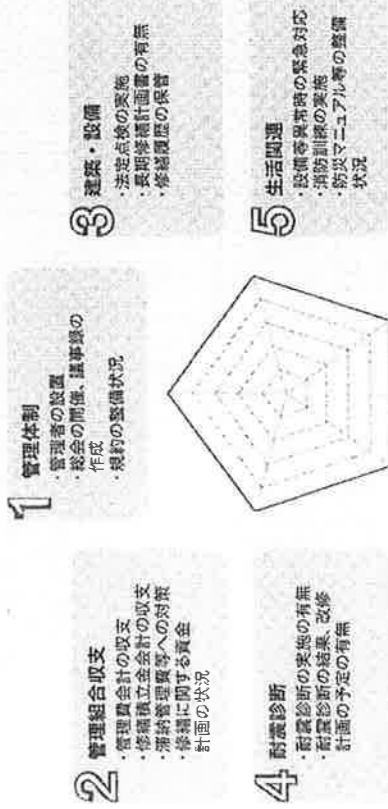
マンション管理適正評価制度とは？

マンションの管理状態や管理組合運営の状態を6段階で評価し、インターネットを通じて情報を公開します。評価は毎年更新されます。



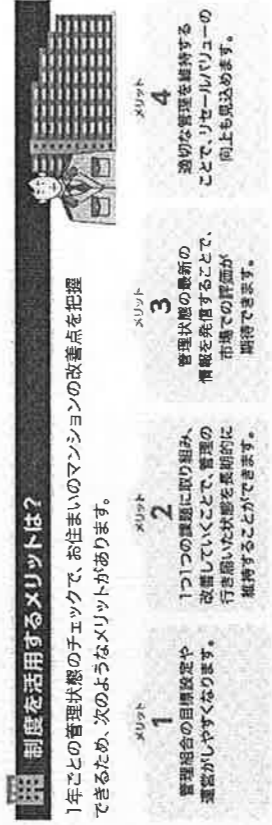
何を評価するの？

マンションの管理状態を5つのカテゴリに分類し、ソフト面(現在の管理組合運営など)とハード面(建物/設備の維持管理)の両面から、30項目について現状を評価していきます。



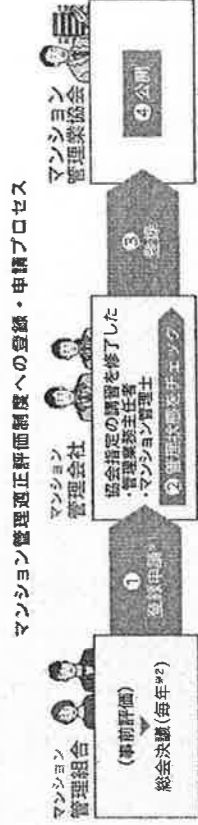
5 STARS MANSION

6段階でマンションの管理状態を評価。マンションの管理状態の評価は、各項目の点数を足した合計点により、6段階で表示します。評価の有効期間は1年間。管理評価が市場価値へ反映されることが期待できます。



登録・申請するには？

まずはマンション管理組合からマンション管理会社へ登録申請します。マンション管理業協会指定の講習を修了した管理業務主任者、マンション管理士が管理状態をチェックし、評価結果の登録を行います。その後、マンション管理業協会のサイトに公開されます。



※1:登録(更新)申請には、別途費用がかかります。 ※2:1年ごとに更新が必要となります。



「マンション管理適正評価制度」の最新情報は
ホームページで随時お知らせしています。
ぜひご覧ください。
2021年発表分、352社が協会に加入し、会員社による管理委託
のシェアは9割以上を占めます。
<http://www.kanrikyo.or.jp/evaluation/>

【一般社団法人マンション管理業協会】
1979年に建設大臣の許可を得て設立された日本で唯一の分譲
マンション管理会社の団体です。
2021年発表分、352社が協会に加入し、会員社による管理委託
のシェアは9割以上を占めます。

区分所有法制の見直し

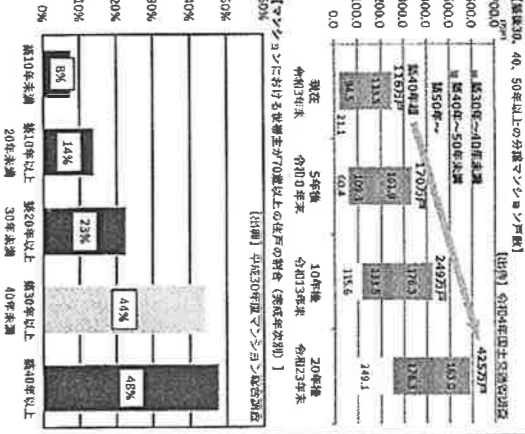
課題

- 今後、老朽化したマンション（区分所有建物）が増加していく見込み
- 高経年区分所有建物の増加と区分所有者の高齢化を背景に、相続等を契機として、区分所有建物の所有者不明化や区分所有者の非居住化が進行

※区分所有建物には、マンションのほか、商業ビルや長屋なども含まれる。

- 不明区分所有者等は決議において反対者と扱われ、決議に必要な賛成を得るのが困難
- 特に、建替え等の区分所有建物の再生の意思決定は、要件が厳格で更に困難
- 区分所有建物の管理不全化を招くとともに、老朽化した区分所有建物の再生が困難に
- 被災して大きなダメージを受けた区分所有建物についても建替え等の要件が厳しい上に被災区分所有法に基づき災害指定政令の施行後1年以内に決議が必要
- 被災区分所有建物の再生に必要な賛成を得るための時間が足りず、円滑な復興に支障

→ 区分所有建物の管理・再生の円滑化、被災建物の再生の円滑化に向けた区分所有法制の見直しは、喫緊の課題



決議事項	多数決要件（注1）	決議事項	多数決要件（注1）	決議事項	多数決要件（注1）
共用部分（外壁・通路などの管理）	過半数	団地内の一部建物の建替えに関する承認	一部建物所有者の5分の4＋敷地共有者の4分の3	被災により全部滅失した場合の再建（敷地売却）（政令施行後3年以内にする必要）（注2）	5分の4
共用部分や規約の変更	4分の3	団地内建物の一括建替え	4分の3	被災により大規模一部滅失した場合の建物敷地売却、建物取壊し敷地売却、取壊し（政令施行後1年以内にする必要）（注2）	5分の4
建替え	5分の4	区分所有建物の一部建替え	区分所有建物の所有者の5分の4＋各棟所有者の各3分の2	大規模一部滅失における復旧決議	4分の3
区分所有関係の解消（取壊し、建物と敷地の一括売却など）	全員同意				

（注1）区分所有者や議決権の総数を分母とする（注2）被災区分所有法に基づく決議

政府方針

- 骨太方針2023（R5.6.16閣議決定）、所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針（R5.6.6関係閣僚会議決定）「マンション等の区分所有建物の所有者不明化・管理不全化に対応するため、次期通常国会での区分所有法等の改正案の提出に向け、…検討を進める。」
- 成長戦略等のフォローアップ（R5.6.16閣議決定）「区分所有法制において、マンションの建替え決議での多数決要件を緩和すること等を検討し、2023年度中に結論を得て、所要の措置を講ずる。」



令和2年6月16日制定、6月24日公布



- ◆ 築40年超のマンションは令和元年末現在の92万戸から10年後には約2.3倍の214万戸、20年後には約4.2倍の385万戸となるなど、今後、老朽化や管理組合の担い手不足が顕著な高経年マンションが急増する見込み
- ◆ 老朽化を抑制し、周辺への危害等を防止するための維持管理の適正化や老朽化や老朽化が進み維持修繕等が困難なマンションの再生に向けた取組の強化が喫緊の課題

背景・必要性

【令和2年6月16日成立、6月24日公布】

法律の概要

マンション管理の適正化の推進

国による基本方針の策定【公布後2年以内施行】

国土交通大臣は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針を策定

地方公共団体によるマンション管理適正化の推進【公布後2年以内施行】

地方公共団体は、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）

地方公共団体※による以下の措置を講じる ※事務主体は市・区（市・区以外は都道府県）

○ **マンション管理適正化推進計画制度** …基本方針に基づき、管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める計画を作成（任意）

○ **管理計画認定制度** …マンション管理適正化推進計画を作成した地方公共団体は適切な管理計画を有するマンションを認定

○ **管理適正化のための指導・助言等** …管理の適正化のために、必要に応じて、管理組合に対して指導・助言等

マンションの再生の円滑化の推進

除却の必要性に係る認定対象の拡充【公布後1年6か月以内施行】

除却の必要性に係る認定対象に、現行の耐震性不足のものに加え、以下を追加

① **外壁の剥落等により危害を生ずるおそれがあるマンション等**

4/5以上の同意によりマンション敷地売却を可能に

・建替時の容積率特例

② **等価交換によるマンション敷地売却を可能にする制度を創設**

・建替時の容積率特例

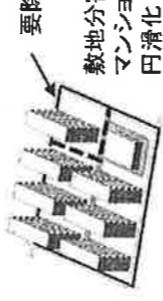
④ **5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設**

⑤ **上記①等の要除却認定を受けた老朽化マンションを含む団地において、敷地共有者の**

4/5以上の同意によりマンション敷地の分割を可能とする制度を創設



（事例）建物の外壁が著しく剥落等が生じた事例



（事例）マンションの売却・建替えを円滑にするための制度

1

マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律

強くしなやかな国民生活の実現を図るための 防災・減災等に資する国土強靱化基本法改正 (□=改正部分)

基本理念

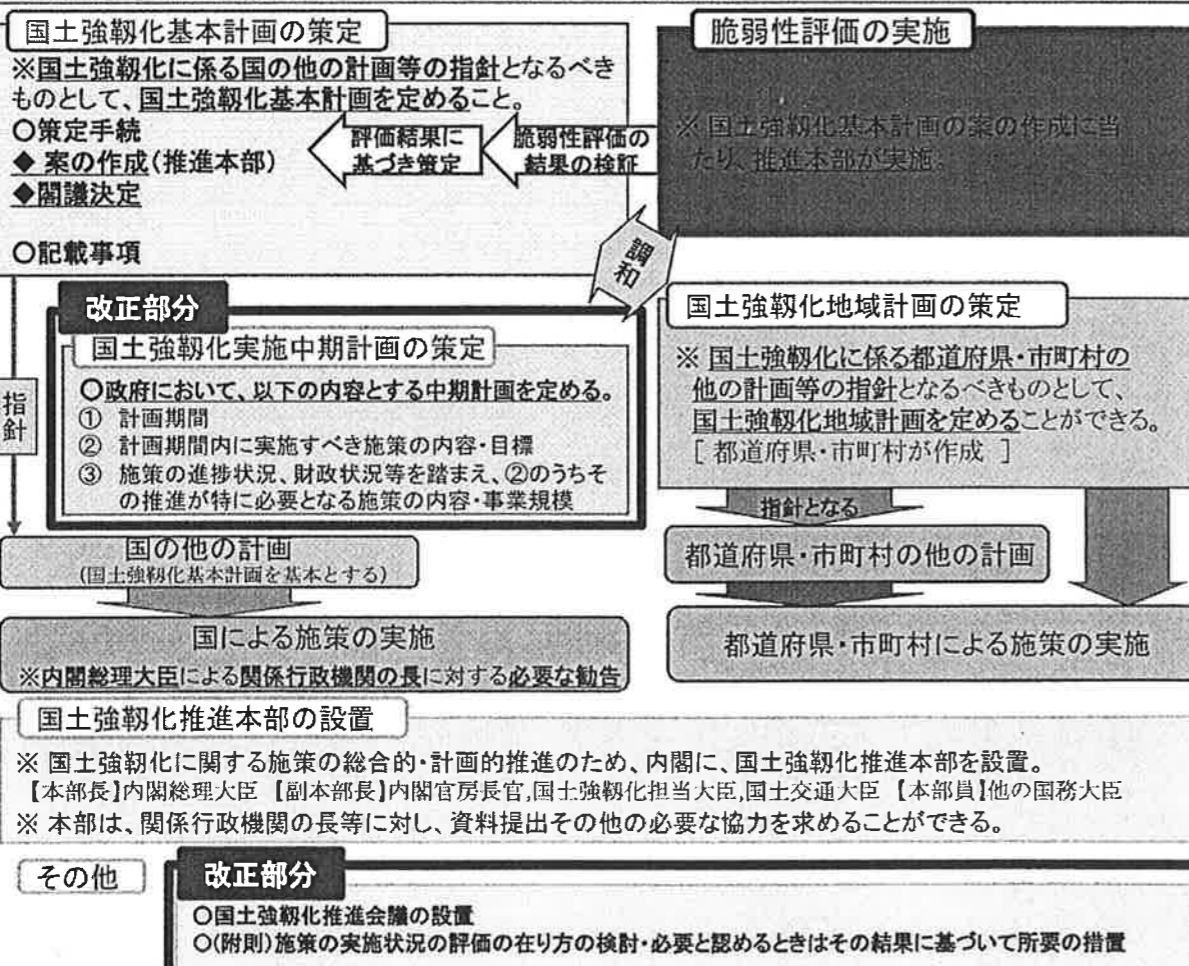
国土強靱化に関する施策の推進は、東日本大震災から得られた教訓を踏まえ、必要な事前防災及び減災その他迅速な復旧復興に資する施策を総合的かつ計画的に実施することが重要であるとともに、国際競争力の向上に資することに鑑み、明確な目標の下に、大規模自然災害等からの国民の生命、身体及び財産の保護並びに大規模自然災害等の国民生活及び国民経済に及ぼす影響の最小化に関連する分野について現状の評価を行うこと等を通じて、当該施策を適切に策定し、これを国の計画に定めること等により、行われなければならないこと。

基本方針

- ・人命の保護が最大限に図られること。
- ・国家及び社会の重要な機能が致命的な障害を受けず、維持され、我が国の政治、経済及び社会の活動が持続可能なものとなるようにすること。
- ・国民の財産及び公共施設に係る被害の最小化に資すること。
- ・迅速な復旧復興に資すること。
- ・施設等の整備に関し、施策と施設等の整備に関する施策を組み合わせた国土強靱化を推進するための体制を早急に整備すること。
- ・取組は、自助、共助及び公助が適切に組み合わせられることにより行われることを基本としつつ、特に重大性又は緊急性が高い場合には、国が中核的な役割を果たすこと。
- ・財政資金の効率的な使用による施策の持続的な実施に配慮して、その重点化を図ること。

施策の策定・実施の方針

- ・既存社会資本の有効活用等により、費用の縮減を図ること。
- ・施設又は設備の効率的かつ効果的な維持管理に資すること。
- ・地域の特性に応じて、自然との共生及び環境との調和に配慮すること。
- ・民間の資金の積極的な活用を図ること。
- ・大規模自然災害等に対する脆弱性の評価を行うこと。
- ・人命を保護する観点から、土地の合理的な利用を促進すること。
- ・科学的知見に基づく研究開発の推進及びその成果の普及を図ること。



※令和5年6月14日成立、同月16日公布・施行。

新たな国土強靱化基本計画の概要

国土強靱化の理念として、4つの基本目標を設定し、取組全体に対する基本的な方針を定め、国土強靱化の取組を推進

国土強靱化の基本的考え方(第1章)

4つの基本目標

- ① 人命の保護
- ② 国家・社会の重要な機能が致命的な障害を受けず維持される
- ③ 国民の財産及び公共施設に係る被害の最小化
- ④ 迅速な復旧復興

国土強靱化に当たって考慮すべき主要な事項と情勢の変化

国土強靱化の理念に関する主要事項	② 分野横断的に対応すべき事項	③ 社会情勢の変化に関する事項	④ 近年の災害からの知見
<ul style="list-style-type: none"> ○「自律・分散・協働」型社会の促進 ○事前復興の発想の導入促進 ○地震後の洪水等の複合災害への対応 ○南海トラフ地震等の巨大・広域災害への対応 	<ul style="list-style-type: none"> ○環境との調和 ○インフラの強靱化・老朽化対策 ○横断的なリスクコミュニケーション(災害弱者等への対応) 	<ul style="list-style-type: none"> ○気候変動の影響 ○グリーン・トラフ・スナク・エネ・イノベーション(GX)の実現 ○国際競争力におけるエネルギー・食料等の安定供給 ○SDGsとの協働 ○デジタル技術の活用 ○ベンチマーク下における大規模自然災害 	<ul style="list-style-type: none"> ○災害関連死に関する対策 ○コロナ禍における自然災害対策

国土強靱化を推進する上での基本的な方針【5本柱】

<ul style="list-style-type: none"> 国民の生命と財産を守る 防災インフラ(河川・ダム、砂防・治山、海岸等)の整備・管理 	<ul style="list-style-type: none"> 経済発展の基盤となる 交通・通信・エネルギーなど ライフラインの強靱化 	<ul style="list-style-type: none"> デジタル等新技術の活用による 国土強靱化施策の高度化 	<ul style="list-style-type: none"> 災害時における 事業継続性確保 を始めた官民連携強化 	<ul style="list-style-type: none"> 地域における 防災力の一層の強化 (地域力の発揮)
---	---	--	--	---

脆弱性評価(第2章)

○本計画を策定するに当たって脆弱性評価を実施
○4つの基本目標の達成のために、6つの「事前に備えるべき目標」及びその妨げとなる35の「起きてはならない最悪の事態」を設定し、12の個別施策分野・6の横断的分野も設定

12の個別施策分野
1.行政機能/警察・消防等/防災教育等 2.住宅・都市 3.保健医療・福祉 4.エネルギー 5.金融 6.情報通信
7.産業構造 8.交通・物流 9.農林水産 10.国土保全 11.環境 12.土地利用(国土利用)

6の横断的分野
A.リスクコミュニケーション B.人材育成 C.官民連携 D.老朽化対策 E.研究開発 F.デジタル活用(新規)

国土強靱化の推進方針(第3章)

○12の個別施策分野及び6の横断的分野のそれぞれについて推進方針を策定

計画の推進と不断の見直し(第4章)

○POCAサイクルにより、35施策グループの推進方針、主要施策、重要業績指標等を「年次計画」として推進本部が取りまとめ、毎年度、施策の進捗状況を把握
○「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」により取組の更なる加速化・深化を図る
○社会経済情勢等の変化や施策の推進状況等を考慮し、おおむね5年ごとに、計画内容の見直しを行う

令和5年7月28日
閣議決定

国土強靱化
NATIONAL RESILIENCE

災害対策基本法の概要

国土並びに国民の生命、身体及び財産を災害から保護し、もって、社会の秩序の維持と公共の福祉の確保に資することを目的とする

1. 防災に関する理念・責務

- 災害対策の基本理念 一「減災」の考え方等、災害対策の基本理念
- 国、都道府県、市町村、指定公共機関等の責務 一防災に関する計画の作成・実施、相互協力等
- 住民等の責務 一自らの災害への備え、生活必需品の備蓄、自発的な防災活動への参加等

2. 防災に関する組織—総合的防災行政の整備・推進

- 国：中央防災会議、特定・非常・緊急災害対策本部
- 都道府県・市町村：地方防災会議、災害対策本部

3. 防災計画—計画的防災対策の整備・推進

- 中央防災会議：防災基本計画
- 指定行政機関・指定公共機関：防災業務計画
- 都道府県・市町村：地域防災計画 ○市町村の居住者等：地区防災計画

4. 災害対策の推進

- 災害予防、災害応急対策、災害復旧という段階ごとに、各実施責任主体の果たすべき役割や権限を規定
- 市町村長による一義的な災害応急対策(避難指示等)の実施、大規模災害時における都道府県・指定行政機関による応急措置の代行

5. 被災者援護対策

- 避難行動要支援者名簿及び個別避難計画の事前作成 ○広域避難、物資輸送の仕組み
- 災害時における、避難所、避難施設に係る基準 ○罹災証明書、被災者台帳の作成を通じた被災者支援策

6. 財政金融措置

- 法の実施に係る費用は実施責任者負担 ○激甚な災害に関する、国による財政上の措置

7. 災害緊急事態

- 災害緊急事態の布告 ⇒ 政府の方針(対処基本方針)の閣議決定
- 緊急措置(生活必需品の配給等の制限、金銭債権の支払猶予、海外からの支援受入れに係る緊急政令の制定、特定非常災害法の自動発動等)

災害対策基本法等の一部を改正する法律の概要

内閣府(防災担当)

趣旨

頻発する自然災害に対応して、災害時における円滑かつ迅速な避難の確保及び災害対策の実施体制の強化を図るため、以下の措置を講ずることとする。

改正内容

1. 災害対策基本法の一部改正

①災害時における円滑かつ迅速な避難の確保

1) 避難勧告・避難指示の一本化等

<課題>

本来避難すべき避難勧告のタイミングで避難せず、逃げ遅れにより被災する者が多数発生。避難勧告と指示の違いも十分に理解されていない。

住民アンケート
・避難勧告で避難する回答した者：26.4%
・避難指示で避難する回答した者：40.0%

<対応>

避難勧告・指示を一本化し、従来の勧告の段階から避難指示を行うこととし、避難情報のあり方を包括的に見直し。



避難情報の報道イメージ (内閣府で撮影)

2) 個別避難計画(※)の作成

※ 避難行動要支援者(高齢者、障害者等)ごとに、避難支援を行う者や避難先等の情報を記載した計画。

<課題>
避難行動要支援者名簿(平成25年に作成義務化)は、約99%の市町村において作成されるなど、普及が進んだものの、いまだ災害により、多くの高齢者が被害を受けており、避難の実効性の確保に課題。
近年の災害における犠牲者のうち高齢者(65歳以上)が占める割合
令和元年東日本台風：約65% 令和2年7月豪雨：約79%

<対応>

避難行動要支援者の円滑かつ迅速な避難を図る観点から、個別避難計画について、市町村に作成を努力義務化。
任意の取組として計画の作成が完了している市町村 約10%
任意の取組として一部の計画の作成が完了している市町村 約57%
※併せて、マイナンバー法を改正し、名簿・計画の作成等に当たりマイナンバーに紐づく情報を活用



避難行動要支援者が災害時に避難する際のイメージ

3) 災害発生のおそれ段階での国の災害対策本部の設置/広域避難に係る居住者等の受入れに関する規定の措置等

災害発生のおそれ段階において、国の災害対策本部の設置を可能とするとともに、市町村長が居住者等を安全な他の市町村に避難(広域避難)させるに当たって、必要となる市町村間の協議を可能とするための規定等を措置。



大規模河川氾濫時の他市町村への避難イメージ

②災害対策の実施体制の強化

- 1) 非常災害対策本部の本部長を内閣総理大臣に変更
- 2) 防災担当大臣を本部長とする特定災害対策本部の設置(※)
※非常災害に至らない、死者・行方不明者数十人規模の災害について設置
- 3) 内閣危機管理監の中央防災会議の委員への追加



令和2年7月豪雨時の非常災害対策本部

2. 内閣府設置法の一部改正

内閣府における防災担当大臣の必置化

3. 災害救助法の一部改正

非常災害等が発生するおそれがある段階における災害救助法の適用

国の災害対策本部が設置されたときは、これまで適用できなかった災害が発生する前段階においても、災害救助法の適用を可能とし、都道府県等が避難所の供与を実施。

目標・効果

○広域避難に関する取組の推進

広域避難を検討している市町村における広域避難のための協定の締結割合 2020年度：80% ⇒ 2025年度：100%

公布日：令和3年5月10日

施行期日：令和3年5月20日

盛土による災害の防止に関する検討会 提言概要

1. 危険な盛土箇所に関する対策

【基本的な考え方】

- ▶ 盛土の総点検等で確認された「災害危険性の高い盛土」については、安全性を確保するための対策を早期に実施することが必要。
- ▶ 対策に当たっては、行為者等による是正措置を基本としつつ、対応が困難な場合は地方公共団体等が危険箇所対策を実施するとともに、国は地方公共団体等に対して支援していくべき。

【具体的な対応策】

(1) 行為者等に対する法令上の措置の徹底

- ▶ 不法盛土造成等の行為者・土地所有者等に対し法令等に基づき行政指導や行政処分を躊躇なく行い、厳正に対処すべき。

(2) 危険箇所対策等

- ▶ 「災害危険性の高い盛土」か否かを確認する必要がある盛土等については、詳細調査（測量、ボーリング等）を実施すべき。
- ▶ また、一時的に崩落等の被害を回避するための応急対策（土嚢の設置等）を実施すべき。
- ▶ 「災害危険性の高い盛土」については、対策の緊急性を踏まえ、地方公共団体等による抜本的な危険箇所対策（土砂の撤去、擁壁、堰堤の設置等）を実施すべき。

(3) 危険箇所対策完了までの間の措置

- ▶ 「災害危険性の高い盛土」と特定された盛土は公表し、住民に周知することが適切。緊急時の迅速な避難につなげることができるよう、緊急通報体制の構築等による情報発信も必要。
- ▶ ソフト対策（監視カメラ、定点観測等）による現地状況の監視が必要。

2. 危険な盛土等の発生を防止するための仕組み

【基本的な考え方】

- ▶ 崩落により人家等に影響を与えないよう、危険な盛土造成等を規制するための全国一律のルール（新たな法制度）を創設し、規制を強化していくべき。
- ▶ 廃棄物が混じっていない土は、自然由来のものであり、適切に活用し、又は自然に還していくべきもの。廃棄物と同一視して同様の規制の下に置くことは適当ではない（廃棄物混じり土については、廃棄物と土をできるだけ分別の上、廃棄物処理法に従って廃棄物として処理）。
- ▶ また、新たな法制度を実効性のあるものとするためには、法の施行体制・能力の強化が必要。特に、不法盛土への対処体制をしっかりと確立すべき。
- ▶ さらに、新たな法制度の創設と併せ、建設現場から搬出される土についても搬出先の適正を確保するための方策を講じることが重要。加えて、廃棄物混じり土の発生を防止するため、建設現場等における土と廃棄物の分別促進・適正処理の徹底を図っていく必要。

【具体的な対応策】

(1) 新たな法制度の創設

- ① 国による基本方針の策定（危険な盛土の対策に関して国土全体にわたる総括的な考え方を示すとともに、対応策を総覧できる基本方針を策定）
- ② スキマのない規制（土地の利用区分に関わらず、人家等に被害を及ぼし得る盛土行為を許可制に）
- ③ 盛土等の安全性の確保（十分な安全基準を設定、施工状況の定期的な報告や施工中・完了時の検査を実施、条例等により安全基準やチェック項目等の上乗せ等）
- ④ 責任の所在の明確化（土地所有者等が盛土を安全な状態に維持する責務を有することを明確化、原因行為者にも安全対策の実施を求めることを可能に）
- ⑤ 厳格な罰則（条例による罰則の上限（懲役2年以下、罰金100万円以下）を上回る水準に強化）

(2) 法施行体制・能力の強化

- ① 不法盛土発見時の現認方法、手続等のガイドラインの整備
 - ② 地方公共団体における関係部局間の連絡会議、人事交流等の実施
 - ③ 許可地一覧の公表、現地掲示と地方公共団体内の通報情報の共有
 - ④ 関連事業者(※)の違反行為に対して各事業法による行政処分の実施
- ※：建設業者、貨物自動車運送事業者、廃棄物処理業者

(3) 建設工事から発生する土の搬出先の明確化等

- ① 元請業者による建設発生土の搬出先の明確化等（再生資源利用促進計画(※1)の徹底等）
 - ② 公共工事の発注者による建設発生土の搬出先の明確化等（指定利用等(※2)の徹底）
 - ③ 建設発生土の更なる有効利用に向けた取組（工事間利用の促進、優良事例の展開）
- ※1：元請業者が土砂等の搬出先(他の工事現場、残土処理場等)等を記載した計画
 ※2：1車の発注段階で建設発生土の搬出先を指定することにより、土砂の有効利用や適正処理を促進

(4) 廃棄物混じり盛土の発生防止等

- ① マニフェスト管理等の強化（電子マニフェストの利用促進等）
- ② 関連事業者の法令遵守体制の強化（建設現場パトロールの強化等）
- ③ 廃棄物混じり盛土等への対処体制の確立（通報情報の共有等）

(5) その他の対応

- ① 盛土等の土壌汚染等に係る対応（早期の状況把握等）
- ② 太陽光発電に係る対応（技術基準の遵守の徹底等）

防災基本計画修正（令和5年5月）の概要

■ 防災基本計画

災害対策基本法に基づき、中央防災会議が作成する我が国の防災に関する総合的かつ長期的な計画で、指定行政機関や指定公共機関が作成する防災業務計画や、自治体が作成する地域防災計画の基本となるもの

主な修正項目

最近の施策の進展等を踏まえた修正

- 多様な主体と連携した被災者支援
 - ・ 都道府県による災害中間支援組織(※1)の育成・強化、関係者の役割分担の明確化
 - ・ 災害ボランティアセンター設置予定場所の明確化
 - ・ 災害ケースマネジメント(※2)などの被災者支援の仕組みの整備
- ※1 NPO・ボランティア等の活動支援や活動調整を行う組織
 ※2 一人ひとりの被災者の状況を把握した上で、関係者が連携して、被災者に対するきめ細やかな支援を継続的に実施する取組

○ 国民への情報伝達

- ・ 長周期地震動階級に係る情報の解説・伝達
 - ・ 通信障害発生時の丁寧な周知広報の実施
 - ・ 障害者の情報取得・意思疎通に係る施策の推進
- デジタル技術の活用
- ・ 被災者台帳、避難行動要支援者名簿の作成等へのデジタル技術の活用

北海道・三陸沖後発地震注意情報(※)の解説・伝達

※日本海溝・千島海溝沿いの巨大地震の想定震源域とその周辺でM7.0以上の地震が発生した場合、「北海道・三陸沖後発地震注意情報」を発信し、大地震の発生可能性が平時よりも相対的に高まっているとして、後発地震への注意を促す取組について、令和4年12月より運用を開始。



令和4年に発生した災害を踏まえた修正

＜北海道知床で発生した遊覧船事故＞

- 旅客船の総合的な安全・安心対策の強化
- ※航上災害対策編の修正

＜トング諸島の火山噴火による潮位変化＞

- 火山噴火等による津波に関する普及啓発・情報伝達

● 宅地造成等規制法の一部を改正する法律(令和4年法律第55号)

背景・必要性 【公布:R4.5.27 / 施行:公布の日から1年を超えない範囲内で政令で定める日】

盛土をめぐる現状

- 静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、土石流が発生 → 甚大な人的・物的被害(令和3年7月)
- 盛土の総点検において、全国で約3.6万箇所を目視等により点検(令和4年3月)



制度上の課題

- 宅地の安全確保、森林機能の確保、農地の保全等を目的とした各法律により、開発を規制 → 各法律の目的の限界等から、盛土等の規制が必ずしも十分でないエリアが存在 (一部の地方公共団体では条例を制定して対応)

危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する法制度が必要

※ 全国知事会等からも法制化による全国統一の基準・規制を設けることについて要望あり

法律の概要

- 盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、「宅地造成等規制法」を法律名・目的も含めて抜本的に改正し、土地の用途(宅地、森林、農地等)にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制

※ 法律名を「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改正。通称「盛土規制法」
 ※ 国土交通省・農林水産省による共管法とし、両省が緊密に連携して対応

国土交通大臣及び農林水産大臣は、盛土等に伴う災害の防止に関する基本方針を策定

1. スキマのない規制

- 規制区域** ◆ 都道府県知事等が、盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定 → ・市街地や集落、その周辺など、人家等が存在するエリアについて、森林や農地を含めて広く指定 ・市街地や集落等からは離れているものの、地形等の条件から人家等に危害を及ぼしうるエリア(斜面地等)も指定
- 規制対象** ◆ 規制区域内で行われる盛土等を 都道府県知事等の許可の対象に ※ 宅地造成等の際の盛土だけでなく、単なる土捨て行為や一時的な堆積についても規制

2. 盛土等の安全性の確保

- 許可基準** ◆ 盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、災害防止のために必要な許可基準を設定
- 中間検査完了検査** ◆ 許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、①施工状況の定期報告、②施工中の中間検査及び③工事完了時の完了検査を実施

3. 責任の所在の明確化

- 管理責任** ◆ 盛土等が行われた土地について、土地所有者等が常時安全な状態に維持する責務を有することを明確化
- 監督処分** ◆ 災害防止のため必要なときは、土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令 ※ 当該盛土等を行った造成主や工事施工者、過去の土地所有者等も、原因行為者として命令の対象になり得る

4. 実効性のある罰則の措置

- 罰則** ◆ 罰則が抑止力として十分機能するよう、無許可行為や命令違反等に対する懲役刑及び罰金刑について、条例による罰則の上限より高い水準に強化 ※ 最大で懲役3年以下・罰金1,000万円以下・法人重科3億円以下

【目標・効果】 危険な盛土等を包括的に規制し、盛土等に伴う災害を防止 (KPI) ○規制区域を指定する都道府県等(都道府県、政令市、中核市)の数 ⇒ 施行後5年以内に全都道府県等

空き家の管理不全は正

改正法案提出へ 税優遇を解除

人口減を背景に増える空き家への対策を強化するため、国土交通省は「空家対策特別措置法」を改正する方針を固めた。政府関係者への取材でわかった。管理が不十分な物件を新たに「管理不全空き家」と規定。改善の行政指導に従わなければ、ペナルティとして、住宅としての固定資産税の優遇措置を解除し、適正管理や有効活用を促す。23日召集の通常国会への改正法案の提出を目指す。

国交省が新規定

住宅が立つ土地には、固定資産税が6分の1に減額されるなどの優遇措置がある。これが老朽空き家を解体して更地にせず、放置する一因とされる。そのため、2015年に

● 空家対策特別措置法の改正案のポイント

分類	特定空き家(既存)
基準	<ul style="list-style-type: none"> ・倒壊や屋根の落下などの恐れ ・ごみの不法投棄など衛生上の問題 ・景観を損なう など
行政の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕や取り壊しの指導・勧告 ・税の優遇措置を解除 ・行政代執行で解体も可能

分類	管理不全空き家(新設)
基準	<ul style="list-style-type: none"> ・今後、指針で定める(敷地に雑草が繁茂している、窓が割れているなどを想定)
行政の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・適正な管理を指導・勧告 ・税の優遇措置を解除

や、行政代執行で解体することを目指す。しかし、全国には別荘や賃貸用などを除く、居住目的のない空き家が約350万戸(2018年)あるとされる一方、これまで市区町村が特定空き家として把握したのは4万戸にとどま

る。うち2万戸は解体や修繕で対応が取られたが、特定空き家に至らないまでも、放置すれば管理状態の悪化が見込まれる空き家は20万戸以上ある。こうした状況を踏まえ、改正法案では、より早い段階で広範に対策を促すた

め、新たに「管理不全空き家」を規定する。窓が割れていたり、雑草が繁茂したりしているものを想定しており、特定空き家同様に、行政が指導・勧告し、税の優遇措置を解除できるようにする。管理不全空き家の基準は今後、指針で定める。

合わせて、所有者が空き家の活用、管理方法を相談しやすい環境を整えるため、市区町村がNPO法人などを空き家の活用の「支援法人」に指定し、助言する制度も設ける。

国交省によると、空き家は、この20年間で1.9倍に増加し、30年には470万戸となると推計される。国交省は改正法の活用により、その数を400万戸程度に抑えることを目標としている。

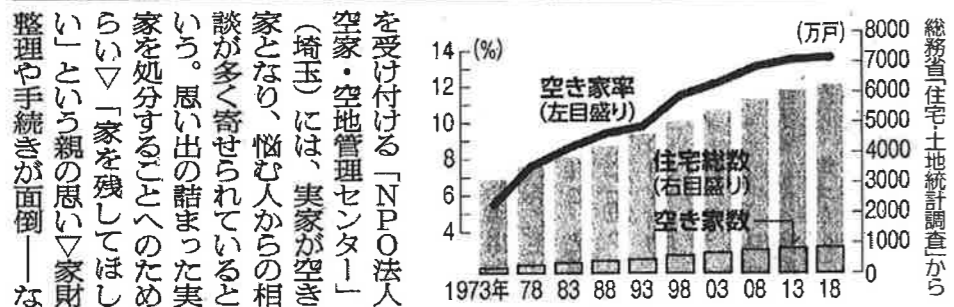
空き家増加 立ち往生

長期無人349万戸売れず相続されず

全国で空き家が増えている。国の調査では、賃貸用などをのぞいて人が長い間住んでいない家は349万戸あり、人口減の時代を迎え、今後はさらに増えるの見込まれる。売りたいも売れず、管理の費用や手間がかさむといった悩みも。相続放棄などで放置され続けるなど、周辺環境の悪化や倒壊などにつながることもあるため、国も対策に乗り出す。

▽面＝実家の終活300万円 (片岡貴也)

5年ごとの総務省の住宅・土地統計調査(2018年)によると、空き家は全国に849万戸あり、住宅の総数に占める割合は13.6%。野村総合研究所の予測では、空き家の取り壊しが進まない場合、38年にはさらに31.5%に上昇する。特に、持ち家率が高い団塊世代が75歳以上の後期高齢者になる25年以降、急増する恐れがある。別荘や賃貸用の住宅などをのぞき、人が長い間住んでいない空き家は349万戸(5.6%)で、高知、鹿児島、和歌山、鳥根など6県で総数の10%を超えている。木造一戸建てが240万戸で、「腐朽や破損あり」も約101万戸ある。国は管理状態が悪い空き家の修繕や建て替えを促すため、固定資産税の優遇措置を見直し、税負担を増やす検討を始めた。早ければ来年度中に始めたい考えだ。



整理や手続きが面倒な空き家に関する相談など、様々な問題が背景にある。共有名義の場合、所有者の意見が合わず、売れないことも少なくないという。相続放棄され、誰も管理しなくなってしまうこともある。司法統計などによると、21年の相続放棄の件数は約25万件。10年前の1.5倍と、亡くなる人の増え方を上回る勢いだ。地方の地価低迷や、住む予定がない、親族ではあっても関係が疎遠、といったことが背景にあるとみられる。

15年には空き家対策特別措置法が施行され、空き家が危険な状態にある場合は、自治体が略式執行で取り壊すこともできるようになった。相続放棄された物件については、自治体が民法の「相続財産管理人」などの仕組みを使って売却することもできる。ただ、空き家問題に詳しい明治大の野澤千絵教授(都市政策)によると、売れなければ手続きの費用を税金でまかなう必要があるため、地方の資産価値が小さい家は放置されがちだという。

国はこれまで、住宅ローン減税などの優遇措置で、新築重視の政策をとってきた。野澤教授は「進めることに向けて、住宅の『終活』に向けた政策が圧倒的に不足している。解体費用を支援する基金をつくるなどの施策を考える必要がある」と話す。

重要土地等調査法の概要

(重要施設周辺及び国境離島等における土地等の利用状況の調査及び利用の規制等に関する法律)

目的/基本方針の閣議決定等

- 目的(第1条) : 重要施設(防衛関係施設等)及び国境離島等の機能を阻害する土地等の利用を防止
- 基本方針(第4条) : ①重要施設及び国境離島等の機能を阻害する土地等の利用の防止に関する基本的方向
②注視区域及び特別注視区域の指定に関する基本的な事項(経済的社会的観点から留意すべき事項を含む。)
③土地等の利用の状況等についての調査並びに利用者に対する勧告及び命令に関する基本的な事項(勧告及び命令に係る行為の具体的内容に関する事項を含む。)等
- 留意事項(第3条) : この法律に基づく措置は、個人情報の保護に十分配慮しつつ、必要最小限度のものとなるようにしなければならない。

対象区域及び調査・規制の枠組み

注視区域(第5条)

- 重要施設の周辺 : 防衛関係施設、海上保安庁の施設及び生活関連施設*1の周辺*2の区域について、告示で個別指定。
※1 生活関連施設 : 原子力関係施設と空港(自衛隊施設が隣接し、かつ自衛隊も使用する施設)から選定。
※2 施設の敷地周囲おおむね1,000mの範囲内で指定。
- 国境離島等 : 国境離島や有人国境離島地域を構成する離島の区域について、告示で個別指定。

特別注視区域(第12条)

- 特定重要施設 : 機能が特に重要なもの又は阻害することが容易であるものであって、他の重要施設による機能の代替が困難であるものの周辺の区域について、告示で個別指定。
例) 司令部機能、警戒監視・情報機能を有する防衛関係施設等
- 特定国境離島等 : 機能が特に重要なもの又は阻害することが容易であるものであって、他の国境離島等による機能の代替が困難であるものの区域について、告示で個別指定。
例) 無人の国境離島

調査(第6条) (注視・特別注視区域共通)

- 対象 : 土地及び建物の所有者、賃借人等
- 事項 : 所有者等 : 氏名、住所、国籍等(第7条)
利用状況
- 手法 : 現地・現況調査
不動産登記簿、住民基本台帳等の公簿収集
所有者等からの報告徴収(第8条)(刑事罰あり)
※ 上記の公簿収集を行った結果、なお必要があると認めるとき

調査結果を踏まえた規制

事前届出(第13条) (特別注視区域のみ)

- 対象 : 土地等の所有権移転等(売り手・買い手/刑事罰あり)
※ 200㎡以上の取引に限定。
- 届出事項 : 氏名、住所、国籍等
利用目的、所在、面積等

利用規制 (注視・特別注視区域共通)

- 他法令に基づく措置(第21条)
- 機能を阻害する利用の中止の勧告⇒命令(第9条)(刑事罰あり)
・ 国による損失の補償(第10条)
・ 国への買入れの申出(第11条)

国による買取り (注視・特別注視区域共通)

- 国による土地等の買取り(第23条)
※ 国の努力義務

その他

- 「土地等利用状況審議会」の設置(第14~20条) : 生活関連施設に係る政令の制定・改廃、区域の指定、勧告の実施等に当たり、意見聴取。
- 施行日(附則第1条) : 基本方針、審議会等 ⇒ 令和4年6月1日
区域の指定、調査、利用規制、事前届出等 ⇒ 令和4年9月20日
- 見直し(附則第2条) : 法律の施行後5年経過時に、施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、必要な措置を講ずる。

「平和安全法制」の構成

整備法

(一部改正を束ねたもの)

平和安全法制整備法：我が国及び国際社会の平和及び安全の確保に資するための自衛隊法等の一部を改正する法律

1. 自衛隊法	
2. 国際平和協力法 国際連合平和維持活動等に対する協力に関する法律	
3. 周辺事態安全確保法 → 重要影響事態安全確保法に変更 重要影響事態に際して我が国の平和及び安全を確保するための措置に関する法律	
4. 船舶検査活動法 重要影響事態等に際して実施する船舶検査活動に関する法律	
5. 事態対処法 武力攻撃事態等及び存立危機事態における我が国の平和及び独立並びに国民の安全の確保に関する法律	
6. 米軍行動関連措置法 → 米軍等行動関連措置法に変更 武力攻撃事態等及び存立危機事態におけるアメリカ合衆国等の軍隊の行動に伴い我が国が実施する措置に関する法律	
7. 特定公共施設利用法 武力攻撃事態等における特定公共施設等の利用に関する法律	
8. 海上輸送規制法 武力攻撃事態等及び存立危機事態における外国軍用品等の海上輸送の規制に関する法律	
9. 捕虜取扱い法 武力攻撃事態等及び存立危機事態における捕虜等の取扱いに関する法律	
10. 国家安全保障会議設置法	

新規制定(1本)

国際平和支援法：国際平和共同対処事態に際して我が国が実施する諸外国の軍隊等に対する協力支援活動等に関する法律

※左記の他、技術的な改正を行う法律が10本(附則による処理12ページ参照)

「平和安全法制」主要事項の一覧

平和安全法制整備法

- 自衛隊法の改正
 - 在外邦人等の保護措置
 - 米軍等の部隊の武器等の防護
 - 平時における米軍に対する物品役務の提供の拡大
 - 国外犯処罰規定
- 重要影響事態安全確保法(周辺事態安全確保法の改正)
 - 我が国の平和及び安全に重要な影響を与える事態における米軍等への支援を実施すること等、改正の趣旨を明確にするための目的規定の見直し
 - 日米安保条約の目的の達成に寄与する活動を行う米軍以外の外国軍隊等に対する支援活動を追加
 - 支援メニューの拡大
- 船舶検査活動法の改正
 - 周辺事態安全確保法の見直しに伴う改正
 - 国際平和支援法に対応し、国際社会の平和と安全に必要な場合の船舶検査活動の実施
- 国際平和協力法の改正
 - 国連PKO等において実施できる業務の拡大(いわゆる安全確保、駆け付け警護)、業務に必要な武器使用権限の見直し
 - 国連が統括しない人道復興支援やいわゆる安全確保等の活動の実施

5. 事態対処法制の改正

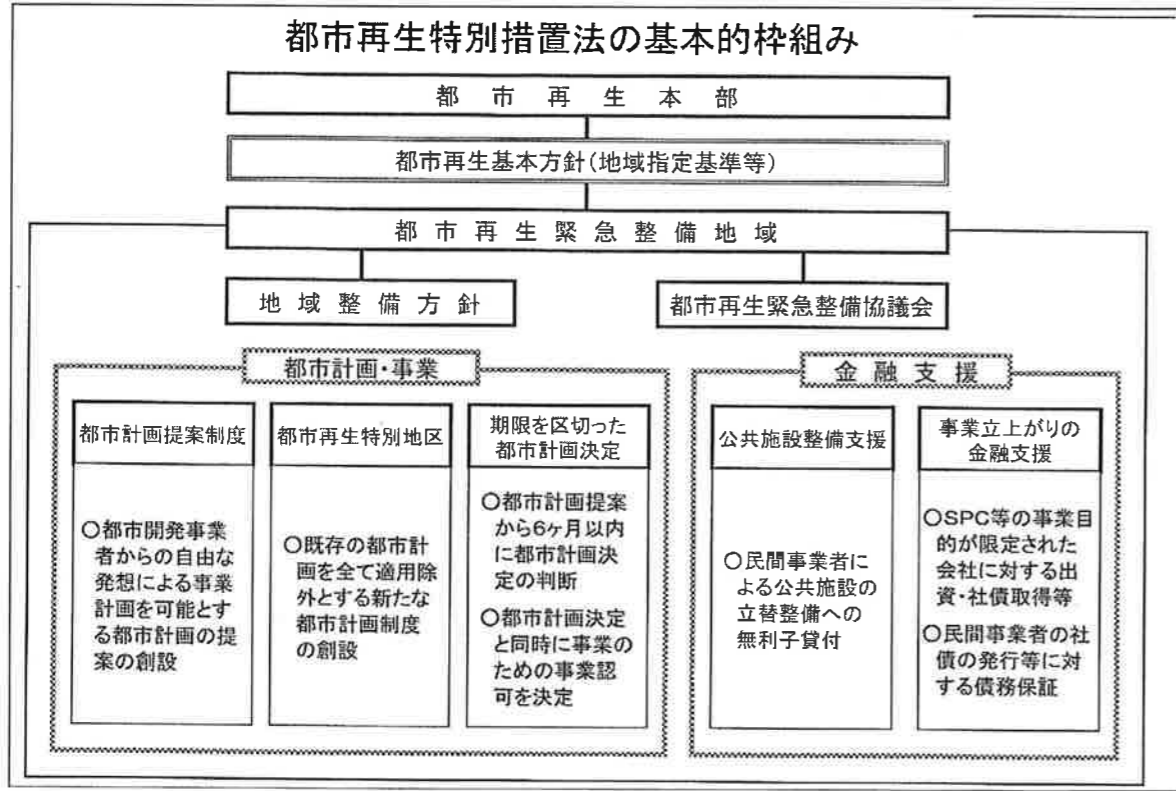
- 存立危機事態の名称、定義、手続等の整備(事態対処法)
 - 存立危機事態に対処する自衛隊の任務としての位置付け、行動、権限等(自衛隊法)
 - 武力攻撃事態等に対処する米軍に加えて、武力攻撃事態等における米軍以外の外国軍隊存立危機事態における米軍その他の外国軍隊に対する支援活動を追加(米軍等行動関連措置法)
 - 武力攻撃事態等における米軍以外の外国軍隊の行動を特定公共施設等の利用調整対象に追加(特定公共施設利用法)
 - 存立危機事態における海上輸送規制の実施(海上輸送規制法)
 - 存立危機事態における捕虜取扱い法の適用(捕虜取扱い法)
6. 国家安全保障会議設置法の改正
- 法改正等を踏まえた審議事項の整理

国際平和支援法：国際社会の平和及び安全の確保のために共同して対処する諸外国軍隊に対する支援活動の実施

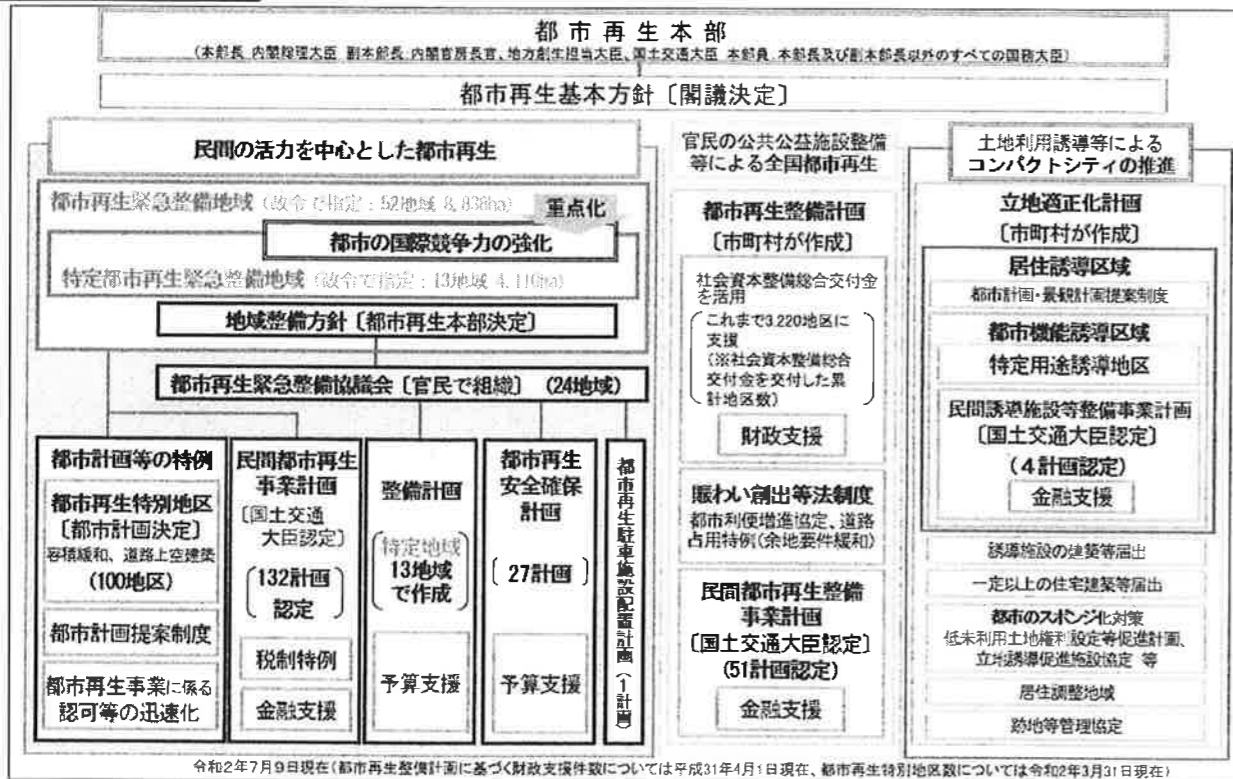
第2編 都市再生特別措置法の制定とその後の改正 資料

(第2編 法令資料①～⑨)

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る。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、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を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 ②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。 ③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。 ④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。 ⑤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。 ⑥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。) ⑦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 ⑧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 ⑨都市利便増進協定制の創設 ⑩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) ⑪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"> ①認定に係る手続の特例 <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。 ②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。 ③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。 ④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、その区域に記載するほか、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、一部の機能だけではなく、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、人口減少の中にあっ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

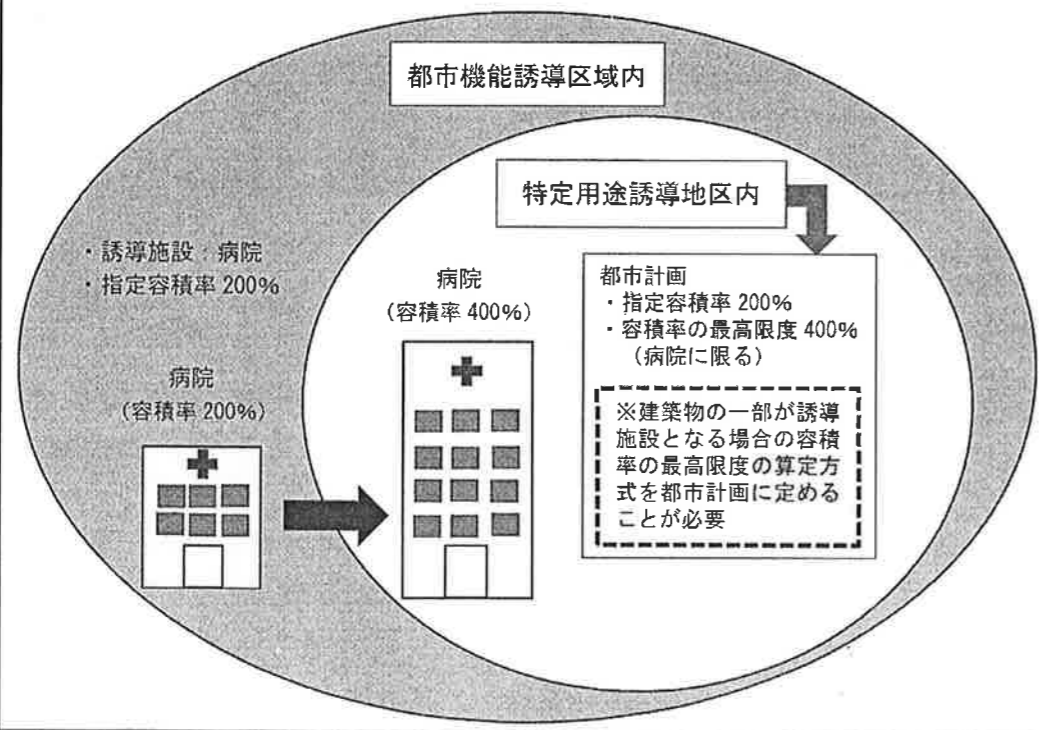
特定用途誘導地区（都市再生特別措置法の平成26年改正で創設）

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的創設(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

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



身の丈にあった規模の市街地整備(イメージ)

【官民連携によるまちの賑わい創出】

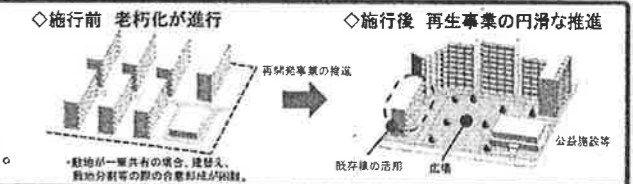
- 空き地・空き店舗を有効に活用するための市町村・まちづくり団体と土地所有者による協定制度的創設
- 賑わいの創出に寄与する施設(観光案内所、サイクルポート等)を都市公園の占用許可対象に追加



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。



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：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象
- 空き地(個人所有の宅地等に限定)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:ほぼ愛知県全域の世帯数)(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

- ・地権者の利用動機乏しさ
→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

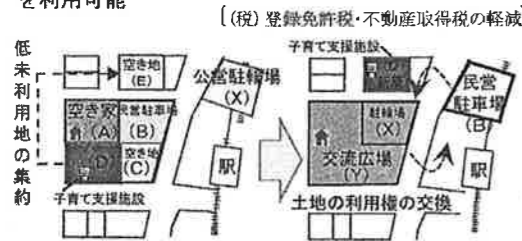
法案の概要

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



- 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



- 「都市計画協働団体」制度の創設
-都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定
(身の回りの都市計画の提案が可能に)

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助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益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

※地方公共団体への意向調査等をもとに推計

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で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>

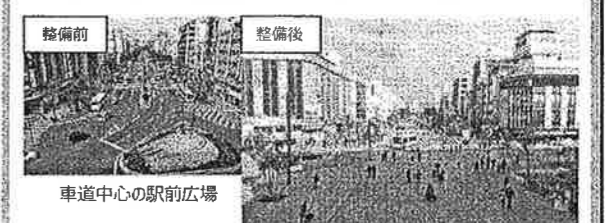
災害レッドゾーン以外の災害ハザードエリア(浸水ハザードエリア等)

魅力的なまちづくり

【都市再生特別措置法、都市計画法、都市整備法】

「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

KEYWORD 1

新線・新駅開業

大阪市内を中心にインフラ整備が進行中だ。「なかでも注目は2023年春に開業予定の『うめきた2期地区』の開発が進行中で、完成すれば今まで以上にうめきたエリアへアクセスしやすい街が人気を集めるでしょう。また、2031年春開業を目指して難波駅(JR)及び新今宮駅(南海)～「うめきた」新駅を結ぶ「なにわ筋線」の計画も進行中。中之島や西本町を經由して大阪の南北をつなぐことで一段と利便性が高まりそうだ。加えて、大阪メトロ中央線が夢洲まで延伸予定のほか、北大阪急行の延伸にも期待が高まる。「新線・新駅開業により、沿線やその周辺エリアで開発が進みます。高槻のように開発によってにぎわいが増して価値が高まった街も数多く、程度の差こそあれ同様の効果が期待できるでしょう」

「うめきた(大阪)地下駅」など
新線・新駅の開業で利便性がアップ

● 2022年以降開業の新線・新駅マップ



KEYWORD 2
大規模再開発

都心部を中心に大規模開発が多数
『商・住一体』がトレンド



うめきた2期地区開発
画像提供/うめきた2期地区開発事業者



箕面船場駅前地区まちづくり
拠点施設整備運営事業
画像提供/東京建物



JR西宮駅南西地区
第一種市街地再開発事業
画像提供/JR西宮駅南西地区市街地再開発組合



万博記念公園駅周辺地区
活性化事業
画像提供/大阪府



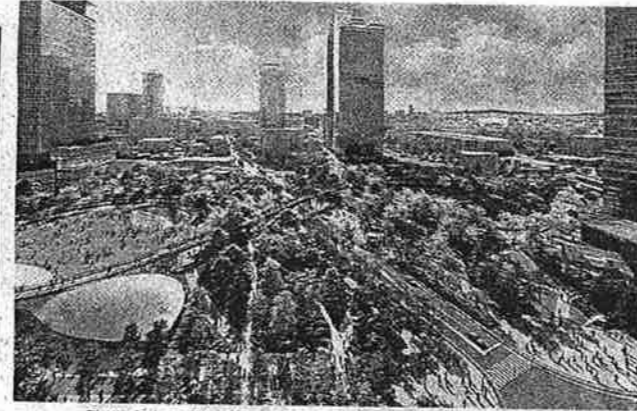
神戸三宮駅通5丁目地区
第一種市街地再開発事業
画像提供/豊井通5丁目再開発株式会社

2024年度に先行まちびらき予定のうめきた2期地区に加え、淀屋橋周辺でも大規模開発が検討されている。大阪市内を中心に注目のプロジェクトが目白押しだ。加えて、神戸市では「都心・三宮再整備」をテーマに掲げ、大規模なリニューアル

が行われる予定。なかでも三宮駅周辺では新駅ビルが2029年度に開業予定のほか、西日本最大級のバスターミナルが入る高層ツインタワーの建設計画もあり、期待が高まっている。「現在の再開発のトレンドは商業施設や医療施設など多様な

機能を備えた複合開発です。テレワークの機会が増えたことにより、自宅周辺で幅広い生活ニーズに対応できる街の評価が高まっています。箕面船場阪大前で行われている開発などはその代表例といえるでしょう」

※いずれも現時点でのパースであり、今後変更となる可能性があります。



うめきた2期の1戸当たりのマンション価格は、7億円程度になるとの見方もある(イメージ図)

マンション高騰
近畿圏止まらず

新築2年連続で最高値

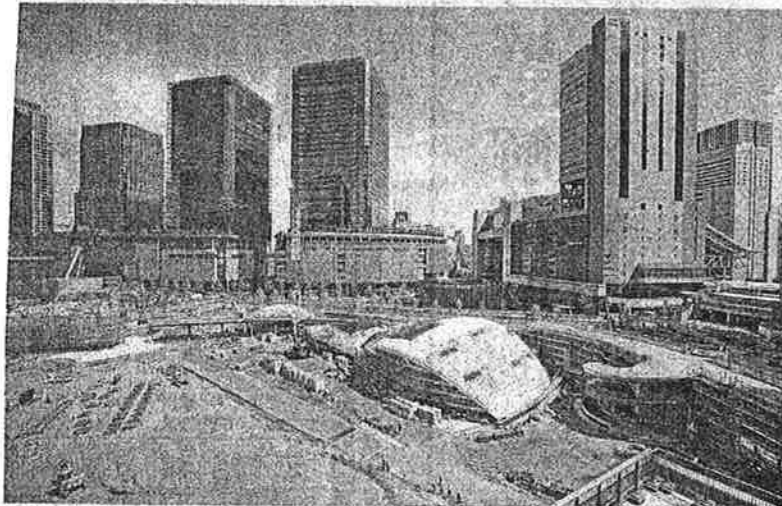
「うめきた2期」1戸7億円も
新築マンションの販売価格の上昇が近畿圏でも止まらない。不動産経済研究所(東京・新宿)によると、2022年の新築物件の1平方メートル単価は77万円と2年連続で最高値を更新し、前年比の伸び率は首都圏を上回った。顧客離れを防ぐため、割安な定期借地権付きマンションに力を入れるなどの動きも広がってきた。
23年内にも売り出され、大和ハウス工業の「うめきた2期」の分譲マンションが、近畿圏で過去最高水準になると注目されている。大阪最後の一等地と呼ばれる大阪駅北側の再開発エリアで、11年発売のうめきた1期のマンションは1戸当たり価格が最高で4億1500万円に上った。市内の1坪あたりの平均単価は当時から7割増え、うめきた2期では1戸当たり7億円程度になるとの見方もある。
「タワマンは住宅ではなく(投資用の)美術品になってきた(大阪市内の不動産関係者)。不動産経済研究所によると、近畿圏では22年までの5年間で1平方メートル単価が23%増え、首都圏の伸び率は11%増を上回った。エリア別では大阪府が26%、京都市が36%増えた。首都圏より割安だった分、伸びが目立つ。大阪市内の契約率は22年で77.5%と好不調の分かれ目となる70%を上

ズ」を運営するESS&Company(大阪市)の担当者「最近海外の顧客が投資目的で購入する事例が増えているが、それでも7割ほどは実需で購入している」と説明。投機筋が主導したパブル期とは様相が異なるようだ。
建設物価調査会(東京・中央)によると集合住宅の12月の工事原価(大阪)の指数は直近1年で6%伸びた。一般にマンションは着工から完成まで数年かかると、資材高の影響は今後の販売価格に上乗せされる可能性がある。一部物件では発売後に値上げを決める例もあるという。
都心の物件は富裕層や高所得の共働世代以外が手が届かず、不動産経済研究所の笹原雪恵・大阪事務所長は「広い物件を求め、ファミリー層などは郊外に目を向けざるを得ない状況になっている」と話す。同研究所は近畿圏の22年の発売物件数が1万7858戸と当初予測を下回り、23年も微増にとどまるとの見方を示す。笹原氏は「価格を抑えるために仕様・設備を見直すなど、発売時期を後ろにずらす物件が出てくる」と指摘する。
不動産各社には割安な住まいを用意し、一般的な所得層の取り込みを狙う動きも出ている。関西(泉洗希、仲井成志)

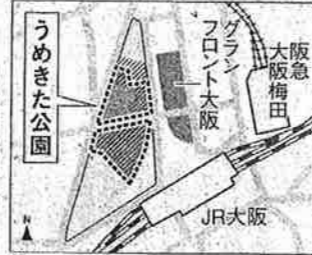
うめきた公園 来年9月開業

2023.9.28 サンケイ

JR大阪駅北側 先行まちびらき



報道陣に公開された「うめきた公園」の建設地—25日、大阪市北区 (甘利慈撮影)



令和6年9月先行まちびらき範囲

約4・5分のうめきた公園は、大規模ターミナル駅直結の公園として世界最大級。大阪駅から地下を通って直接入れる入退場口が設置されるほか、大阪駅の西口広場から空中デッキが設置され公園と結ばれる。「日本の里山をイメージ」(担当者)し、100本以上の桜を含む約800本の樹木が植えられる計画。

JR大阪駅北側の再開発地域「うめきた2期」(グラングリーン大阪、大阪市北区)の開発を手掛ける三菱地所やオリックス不動産、阪急電鉄などの企業連合は25日、先行まちびらきが来年9月になると発表した。大阪駅と空中デッキなどで直結する中心部の大型都市公園の名称は「うめきた公園」とする。公園には約800本の樹木が植えられる計画で、大阪の新たな玄関口として期待が高まっている。(黒川信雄)

空中デッキで駅直結／ホテル・商業施設も

大阪駅北側の再開発で、入園料などはなく終日入ることができると見られる。うめきた2期は先行まちびらきの段階で、公園のほか、一部のホテルや商業施設、企業や大学の交流場(中核施設)なども開業する。公園南側には、大型の屋根を設けたイベントスペースが設置され、隣接する芝生広場を含めれば約1万人を収容できる。噴水なども設置される。令和9年度の全体開業までには米ヒルトンの最上級ホテルが開業するほか、国際会議や展示会を開くMICE(マイス)施設やスパ、分譲マンションなども建設される。

うめきた2期の開発への期待から、周辺地域では地価上昇が鮮明になっており、19日に発表された都道府県地価(基準地価)調査では、隣接する大阪市福島区の地点が大阪圏の商業地で上昇率がトップとなった。

日本総合研究所の藤山光雄・関西経済研究センター副所長は「大阪の都心部は公園や緑が少なく、平成25年に開業したうめきた1期も商業施設やオフィスが中心だった。その意味で都市公園を中心としたうめきた2期は、従来とは違う人の流れを生み出すことが期待される」と指摘する。

大阪駅のすぐ近くで大型イベントを実施することも可能になり、「イベントでの情報発信を通じて、令和7年の大阪・関西万博に向けた機運醸成にもプラスになるのではないか」と話している。

阪急・梅田 大規模再開発へ

三番街 ターミナルビル 新阪急ホテル

3施設建て替え検討

阪急阪神HD

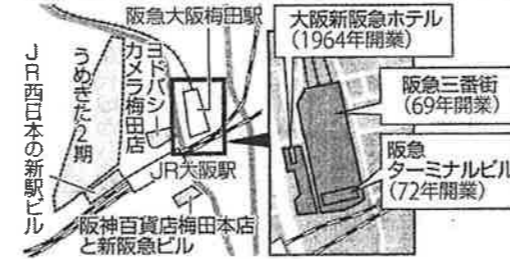
阪急阪神ホールディングス(HD)が、阪急電鉄・大阪梅田駅(大阪市北区)周辺の大規模再開発を計画していることが分かった。閉館が決まっている「大阪新阪急ホテル」に加え、商業施設「阪急三番街」やオフィスビル「阪急ターミナルビル」の建て替えを検討する。開業は2030年以降とみられ、半世紀ぶりの大規模開発となる。将来的に西側のJR大阪駅周辺の施設と空中デッキで結ぶ構想で、ビジネスや観光拠点としての大阪・キタの機能が高まりそうだ。

半世紀ぶり

JR大阪駅周辺では「うめきた2期」など大規模な再開発が進む一方、阪急阪神HDが多くの施設を保有する大阪梅田駅周辺には老朽化した建物が多い。阪急阪神HDは現在、阪神百貨店梅田本店と新阪急ビルの建て替えを進めている。今春の全面開業を予定しており、今後は駅周辺の再開発に軸足を移す。駅自



阪急阪神HDが再開発を検討する大阪梅田駅(中央)周辺。手前は阪急ターミナルビル(6日前、大阪市北区で、本社へりから)＝東直哉撮影



一方で課題もある。JR大阪駅周辺では24年秋に西側に新たな駅ビルが完成する。阪急阪神HDが再開発を検討するエリア

梅田の存在感示せるか

阪急阪神ホールディングス(HD)が、27年度には「うめきた2期」が全面開業する。その後、再開発を進める阪急阪神HDが街づくりの中心で進められるかが問われる。

動する」といった上で、「ホテルを建て替えるという」とは、ホテルに連なるターミナルビルと三番街も(建て替える)対象になる」と話した。再開発については、阪急阪神HDが今春に発表する長期的な経営計画に盛り込む見通しだ。今後、建て替える順番や着工時期の本格検討に入り、大学などの誘致も念頭に、新たなビルの利用方法を詰める。

梅田エリアは、JR西日本や阪神電気鉄道、大阪メトロなどが乗り入れる西日本最大の交通ハブ(結節点)で、日本有数の乗降客数を誇る。25年には大阪・関西万博が開かれ、国内外から多くの訪問客が見込まれる。

阪急・梅田エリアが開業

関西では、万博のほかに、大阪府・市がカジノを中核とした統合型リゾート(IR)の誘致を進めている。新型コロナウイルス感染の収束後に増大が見込まれる訪日客の受け皿として、うめきた2期や阪急・梅田エリアの再開発を一体で進め、「大梅田」の存在感を示したい。

(経済部・杉山正樹)

歩く御堂筋 民の力

大阪市のメインストリート「御堂筋」に、難波、金長4・2キ、世界中から入りが訪れる2025年大阪・関西万博を見据え、民間団体が歩行者空間の「にぎわい」づくりを本格化させている。市が進める側道の歩道化に伴い、側道を活用したテラスの管理を始めたほか、広げた歩道にベンチを置いたり、若手芸術家の作品の展示を計画したり、11日に開通85年を迎えた御堂筋で、新たな「大阪の顔」作りが進む。(梅本真之)

開通85年 側道活用でにぎわい



敷き物や椅子に歩行者がくつろぎ、新たな賑わいをもたらした。11日、大阪市中区で「御堂筋の側道」を活用した歩道化の様子。

テラスにベンチ・アート展示



「こんな場所ができた」で、殺風景な道路の雰囲気が明るくなる。御堂筋沿いの商業施設「淀屋橋O'dora」前。テラスが完成した4月17日、ベンチがくつろいでいた大阪市の会社員首藤誠也さん(46)は笑顔を見せた。テラスは、車道と歩道の間に西端の側道の一部を狭めて作ったスペースにウッドデッキを設置し、木製のベンチやテーブルが置かれた。管理を担うのは「御堂筋まちづくりネットワーク」。御堂筋沿いの会社員と会社でつくる一般社団法人で、

市が実施した側道を活用した実証実験にも参加しており、今回も設置費約2700万円のうち備品代約100万円を負担した。設置期間は少なくとも万博までの3年間。清掃など日々の維持管理は同ネットワークが全額負担する予定だ。完成イベントでは歩道にギョウチンカーも出陣し、ピアノの演奏会を開くなど賑わいを盛り上げた。担当者は「テラスを使ってにぎわいを生み出したい」と話す。

市は、19年3月に策定した「御堂筋将来ビジョン」で、万博に合わせて淀屋橋-難波間(3.1キ)の側道歩道化を掲げている。世界的に有名なパリのシャンゼリゼ通りなどに倣ったもので、開通100年となる37年をめどに全域を歩道化する構想もある。南端の難波から順次工事が進み、道幅川までの東側400メートルは3月までに側道が歩道化され、夏頃までは西側の200メートルで工事が完了する見通しだ。

一方、広げた歩道を使っただけでは足りない。民間の協力が欠かせない。市は道路協力団体制度を使い、歩道化区間をエリアに分け、同ネットワークのほか、NPO法人「御堂筋・長堀21世紀の会」(一般社団法人)「ミナミ御堂筋の会」を団体に指定した。

同制度は、民間の力を借りて道路の維持管理やまちづくりを進めるため、国が16年に創設。国土交通省や自治体から指定を受けた団体は、道路上でオーブンカフェや広告事業を展開でき、収益を道路の清掃や植栽の維持管理などに充てるのが可能となる。

御堂筋南側を担当する「ミナミ御堂筋の会」は1月、新たなフォトスポットとして、若手芸術家のアート作品を並べるプロジェクトを策定。御堂筋には各所にプロンプト像などが展示されているが、さらなるアート作品を増やし、夏頃には歩道にベンチなども設置予定だ。活動費の原資は、道路を使ったイベントの協賛金や、街路灯に掲示するパナソニックの収入で、担当者は「御堂筋はブランド価値が高い場所。民間が収益を得ながら、特色あるまちづくりを進めていける」と話す。

歩道化に伴う車の渋滞が懸念されていた御堂筋が、「車から人」に流れが変わりつつある。昨年10月の市の調査では、休日の道幅川付近の通行車両は約1万8000台と、19年9月時点と比べ2割減。反対に歩行者は約3万8000人と1割増えた。一時的に渋滞が発生することもあったが、看板で迂回路を周知するなどほぼ解消されているという。思わぬ効果もある。歩道拡張で増加が心配されていた路上駐車は、20年度の約40台(平日午後6時台)に対し、21年度は約10台に減少した。市の担当者は、歩道をつくる空間にしたことで、歩行者の美化意識が高まったのではないかと分析している。

多くの観光客が見込まれる2025年の万国博覧会(大阪・関西万博)の開催を控え、大阪で歩行者空間を広げる街づくりが進んでいる。21年秋には繁華街・ミナミのターミナル駅を舞台に大規模な社会実験が実施され、交通への影響や空間の回遊性が検証された。自動車の交通量減やコロナ禍を背景に歩行者空間への注目は高まっており、新たににぎわいの創出が模索されている。

大阪の中心 広がる歩道

「休みできるのはいいね。きょうはこのお店に行こうか」。21年11月下旬のお昼時、南海電鉄の難波駅前。週に2回、難波を訪れて食事や買い物を楽しむという大阪市在住の益田時良さん(78)はイスに腰掛けながら飲食店街のパンフレットを眺めていた。難波駅周辺では11月23日からの10日間、大阪市の地元企業などによって、駅前の車道やタクシープールを歩行者専用空間にする大規模な社会実験が行われた。

「一街が広く感じる」。現在の駅周辺は駅ビルと、駅北側から東側にかけて広がる商店街を分断するように車道が横切っている。実験では歩行者が自由に往来できるように、「移動がしやすい」街が広がった気がする。と益田さんは感じたという。

08年、地元の商店会などが中心となって街づくりの協議会が立ち上げられた。当時から関わるなさん通り商店会の木村次郎会長は、「駅周辺の回遊性を高めることで、人の流れを商店街や路地に拡散させたい」と狙いを語る。国土交通省が18年に公表した全国68都市のデータに基づく調査によると、都市の歩行者量が増えるほど床面積当たりの売上高が上がるという。

その後、インバウンドの高まりを背景に「おもてなしの玄関口」としてミナミの整備を進めたい大阪市と方向性が一致。官民連携が進んで16年、1度目の実証実験が実現した。さらに25年万博までの完成を目指す準備が進んでいる状況だ。今回の実験の検証結果は21年

度内にも公表される。今後の課題は広場の活用方法だ。歩行者空間への工事完了後、広場の維持費は地元関係者でつくる民間団体が担う見通し。キッチンカーの出店による資料収入やイベントの開催などを現在検討しているが、今回の実験では新型コロナウイルスの影響で当初の予定がずれ込んだこともあり実施が見送られ、不透明さが残った。

交通事業者の理解課題。自動車の利用者や交通事業者への理解の浸透も欠かせない。市内のタクシー運転手(68)は「駅前まで客を降ろせなくなると、周辺は荷下ろしのトラックなどで車線が埋まって渋滞状態。大迷惑だ」と苦言を呈す。市は「今後事業者と協議を続け、合意を得た上で整備を進めたい」として、自動車の交通量減やコロナ禍で密を避ける必要が高まったことを背景に、全国でも歩行者空間の活用が進む。

国は20年11月、道路の車線数を減らして歩行者に開放し、公募で選ばれた事業者がそれを最長20年間使用できるようにする「歩行者利便増進道路(ほこみち)」制度を創設した。21年12月時点で全国49カ所がほこみちに指定されている。大阪市の中心部を南北に結ぶ幅44メートルのメインストリート、御堂筋は同制度で最初に指定された場所の一つだ。大阪市の37年までに御堂筋を完全に歩道化する計画を掲げており、まずは25年までに側道の歩道化が完了し

トピックス③

日本経済新聞 2022(令和4)年1月20日

難波駅周辺 御堂筋 中之島公園

大阪市内の歩行者空間の活用の取り組み

 <p>御堂筋 25年までに側道を歩道化、37年までに全車線を歩道化 一部の工事完了区間で、レンタサイクル設置などの社会実験</p>	 <p>中之島公園 21年4月に園内を横切る道路の歩道化が完了 テラス設置などのイベントを21年11月に実施</p>
 <p>難波駅周辺 25年までに道路・ロータリーを歩道化 21年11-12月に社会実験。22年度中に本格工事開始</p>	

(注)市などへの取材にもとづき作成

回遊性高め にぎわい創出

「休みできるのはいいね。きょうはこのお店に行こうか」。21年11月下旬のお昼時、南海電鉄の難波駅前。週に2回、難波を訪れて食事や買い物を楽しむという大阪市在住の益田時良さん(78)はイスに腰掛けながら飲食店街のパンフレットを眺めていた。難波駅周辺では11月23日からの10日間、大阪市の地元企業などによって、駅前の車道やタクシープールを歩行者専用空間にする大規模な社会実験が行われた。

トピックス④

読売新聞 2022(令和4)年5月11日

新大阪—十三—うめきた 関空方面へつながる



阪急神戸ホールディングス(HD)の次期社長に来年3月1日付で就任する嶋田泰夫副社長(写真)が27日、産経新聞のインタビューに応じ、阪急十三駅から、JR新大阪駅と、大阪駅北側の再開発地区「うめきた2期」の新たな地下駅「大阪駅」を結ぶ阪急電鉄の新線を、それぞれ令和13年に開業させる方針を明らかにした。新線は大阪駅が出發駅となる「なにわ筋線」と同じ「狭軌」と呼ばれる線路幅を阪急としては初めて採用するため、十三駅から関西国際空港方面に乗り換えなしで移動できる。

新線の名称は「新大阪連絡線(十三—新大阪)」と「なにわ筋連絡線(十三—大阪)」。JR西日本や南海電気鉄道などが13年に開



阪急新線 令和13年開業へ

朝日 12/28 2022

業を計画するなにわ筋線との同時開業を目指す。

新幹線が停車する新大阪駅と、関空に優れたアクセスを持つなにわ筋線とが十三駅を通じて阪急とつながることになり、訪日外国人客(インバウンド)や国内客の輸送需要を取り込みやすくなる。また、これまで大阪梅田駅を経由することが多かった阪急沿線からの新幹線への乗り換えも利便性が大幅に向上する。

嶋田氏は「南から来るなにわ筋線と新たな大阪駅で接続し、連絡線を通して新大阪駅まで一本でつながるので、関西の経済にとってもプラスになる。ぜひともなにわ筋線と同時に開業させたい」と語った。

嶋田氏はまた、グループ企業が開発に参画するうめきた2期について、「大阪の雰囲気も、街としての格も変わってくる事業になる」と指摘。うめきた2期の全体街びらきの後に本格的に着手する予定の、阪急ターミナルビルや大阪新阪急ホテルの建て替えなどを含む大阪梅田駅周辺の再開発については、「うめきた2期と有機的に組み合わせ、梅田を『面』として発展させていく」と語った。

目指す1300億円超の営業利益の達成については、東南アジアなどの不動産事業を強化する考えを示した。またインバウンドの取り込みも重要とし、デジタル技術を使ったマーケティング戦略などを進めるとした。(黒川信雄)

大阪万博向け水素燃料船 近鉄グループ、運航へ

夢洲とUSJ、天保山結ぶ

南港、岩谷産業など補給拠点



万博で実現を目指す水素燃料船のイメージ(2020年時点)

岩谷産業や関西電力が2025年国際博覧会(大阪・関西万博)に向けて開発中の水素燃料電池船の運航体制が固まった。運航は近鉄グループが担い、南港エリアに岩谷産業が中心となって水素ステーションを新設する方向で検討する。万博会場の夢洲(ゆめしま)とユニバーサル・スタジオ・ジャパン(USJ)、天保山の間を結ぶルートを設定。各社は万博後も観光向けに運航を続けたい考えだ。

近鉄グループホールディングス(GHD)は傘下に国道九四フェリー

(大分市)、志摩マリンDO)の事業に採択され、レジャー(三重県鳥羽市)でおり、東京海洋大学の知見を生かす。

船の定員は150人、大気中の酸素と水素を反応させて生まれる電

岩谷産業を中心に、23年度内に関西電力の南港発電所内で新たな水素ステーションを建設する計画だ。水素燃料船に搭載する水素は135キロ

一度に大量の水素を圧縮して船に届ける必要がある。関西電力は水素の圧縮に必要な電力を安い時間帯などにあらかじめ充電し、コストを下げる仕組みを導入する。

時速20キロほどで運航し、夢洲とUSJ、水族館「海遊館」などがある天保山の数ヶ所を結ぶルートを想定する。天保山

夢洲間は20分程度、USJと夢洲間は25分程度でつなぐ予定だ。2022年万博で、船は主な送客手段として想定されてい

ため、多くの燃料を搭載できない。運航ルートや水素を補給するインフラ面での整備を検討する必要がある」と指摘する。重油などと違って水素はガスを燃料とするため、安全面の対策も不可欠だ。

足元の水素価格は高

採算面でも不透明感

万博の水素船も現状

赤字になる公算が

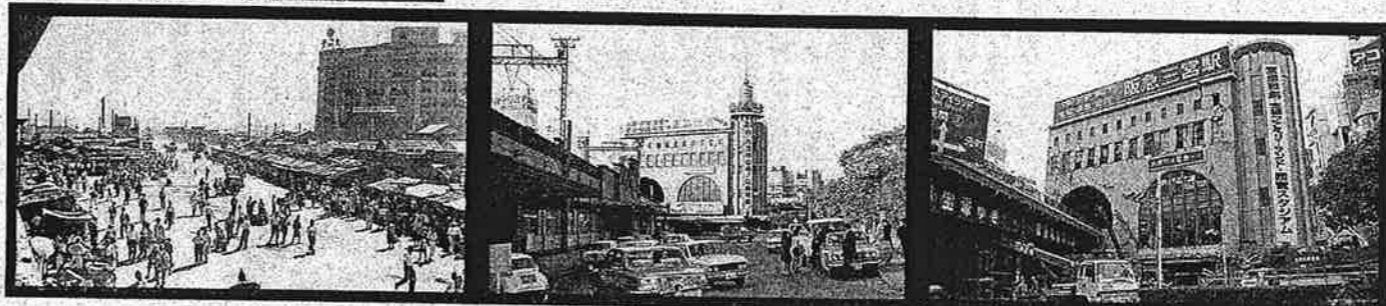
万博を契機に水の

三宮 生まれ変わる時

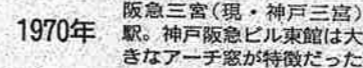
神戸・三宮の再開発が今年度から大きく動き出す。神戸市は、阪神・淡路大震災からの復興で多額の負債を抱え、なかなか乗り出せなかった。高度経済成長期以来、半世紀ぶりになる大規模な再開発。戦後の開市から出発した駅前や、かつて日本一のコンテナ港だった港周辺の風景は、大きく変わりそうだ。



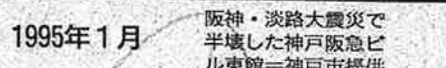
半世紀ぶり 大規模再開発



1947年ごろ 開市の店舗が並び、食料や日用品を買い求める人で混雑している



1970年 阪急三宮(現・神戸三宮)駅。神戸阪急ビル東館は大きなアーチ窓が特徴だった



1995年1月 阪神・淡路大震災で半壊した神戸阪急ビル東館=神戸市提供

JR、阪急、阪神の各線が集まる神戸・三宮で26日、高さ120層の新しいランドマークが開業した。阪急の駅ビル「神戸三宮阪急ビル」が地上29階地下3階建てで、飲食店やオフィス、ホテルなどが入る。ここにはかつて1993年完成の「神戸阪急ビル東館」が神戸の顔として親しまれていたが、1995年の震災で半壊し解体された。その後約20年間、阪急は仮設ビルでの営業を続け、市の三宮再整備事業に合せてビルの建て替えを決めた。

おしなべてイメージがある神戸だが、その中心の三宮は昔からあまり変わっていない。神戸市は震災からの復興のため1兆345億円の市債を発行。その後、行財政改革で市債残高を減らし、震災から18年が過ぎた2013年、ようやく復興に一区切りがついたとして再開発に乗り出した。計画や設計を終え、今年度は目に見える形で動き出す。

市が事業の象徴とするのが駅前の「三宮クロススクエア」だ。中心部を南北に貫く大通り「フラワーストリート」と、東西に走る中央幹線の車線を減らし、歩道を広げてオープンカフェや休憩場所を設ける。狙いは、往来を遮る大きな幹線道路や、六つの駅が点在する複雑な乗り換え動線による街の分断感をやわらげることだ。駅から中華街や旧居留地、異人館街がある北野、神戸港のウオーターフロントなど、周辺の観光スポットへ歩きやすい街をめざす。

開市が原点 震災で発展に影

震災以来、まちづくりが遅れた結果、他の大都市に比べて魅力が乏しくなっている。神戸市の久元喜道市長は、三宮の現状への危機感を示して再開発への意欲を見せていた。

神戸新聞本社や神戸市役所が新開地から三宮に移転。市役所の北側には花時計が設置され、市役所前の大通りは「フラワーストリート」と名付けられた。

神戸市の歴史に詳しい園田学園女子大学の田辺真人名誉教授は「震災後のまちづくりは緊急性の高い復興の要素が強かったため、神戸は計画的に発展した町ではなかった。今度は総合的な計画で再開発に取り組みたい。ただ、再開発で個性を失い、どこも同じような街並みになってしまった、問題もある。そこから学び、100年先まで誇れる街にしたい」と話す。(遠藤美波)

マンション足りず人口流出招く

京都市は建物の高さに対する景観規制を4月にも緩和する。昔ながらの街並みを大規模開発から守ろうと2007年に導入したが、マンションやオフィスの供給不足を招き、若い世代を中心に人口が流出。規制緩和で新たな開発を呼び込むという立派な理由が、景観保護との両立へ難しいかじ取りを迫られる。

「京都市内からモデルルームを訪れる子育て世代が多い。想定を超える反響だ」。大津市で700戸の大型マンション開発を手がける関電不動産開発の担当者は目を丸くする。京都府と滋賀県を含む京滋地域では過去最大の物件で、坪単価が京都市内の半分程度という割安感が人気を集める。若い世代が転出。JR京都駅から電車でおよそ10分の大津市内では大型マンション開発が

京都、苦肉の景観規制緩和



京都市内はマンションやオフィスの供給不足が目立っていた

相次ぐ。背景にあるのは過去2年間で4割上昇。若い世代を中心とした京都市内からの人口流入だ。京都市の人口は21年の1年で1万1900人減少し、減少幅は全国の市区町村で最も大きかった。特に30〜40歳代の転出超過が目立つ。若い世代が京都を離れる大きな理由が住宅の供給不足。不動産経済研究によれば、京都市内の新築マンション価格は22年に平均4975万円と、若い世代が住み続けるに十分な収入を得る必要に供給が追いつかない。

真相深層

を増やしたい」と(門川大作市長)と京都市は21年に都市計画の基本方針を見直した。市内5地域で規制を緩和する予定で、都市計画審議会の承認を経て4月中にも新たな規制に移行する。

京都駅南側ではオフィスなどの立地を促し、上限を20階から31階に引き上げる。市東部のJR山科駅付近では条件を満たしたマンションなどに対する、31階の高さ制限を撤廃する。

「高層ビル開発は採算性に優れ、細切れの土地の一体開発にもつながる。規制緩和で都市の成長力が高まる期待がある半面、開発のひずみを懸念する声もある。子育て世代の人口が増えれば新たな学校整備なども求められる。政令指定都市で財政力が最も水準の京都市にとって負担は軽くない。京町家と呼ばれる伝統的な木造家屋は年間800軒のペースで解体されておけるおそれもある。」

「50年後、100年後を見据えて美しい景観を取り戻すことが後世への使命だ」。07年の規制導入に際し、当時の樹本頼

「50年後、100年後を見据えて美しい景観を取り戻すことが後世への使命だ」。07年の規制導入に際し、当時の樹本頼

「50年後、100年後を見据えて美しい景観を取り戻すことが後世への使命だ」。07年の規制導入に際し、当時の樹本頼

オフィスも不足

京都府はオフィスも不足気味だ。不動産サービス大手のシービーアールイ(CBRE)によると、市内の賃貸オフィスで延べ床面積1万坪以上の物件は面積ベースで5%と東京23区の58%、大阪市の47%を大きく下回る。

規制緩和で「良質なオフィスが少なかつた京都の市場が変わる契機になる

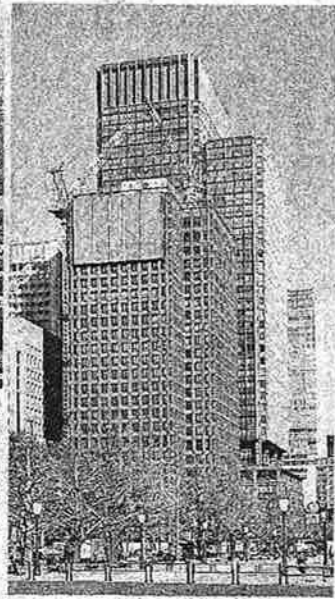
「50年後、100年後を見据えて美しい景観を取り戻すことが後世への使命だ」。07年の規制導入に際し、当時の樹本頼

(新田栄作)

消えゆくランドマークと都市景観の未来



①完成翌年の東京海上日動ビル。皇居を見下ろし、遠くに新宿副都心の超高層ビル群が見える=1975年
②解体工事の進む東京海上日動ビル(手前中央)。背後には高さ200m近い新丸ビルがそびえる=3月20日



東京海上日動ビル



③完成間近と見られる三菱ドリームセンター=1962年
④解体工事の始まった三菱ドリームセンター=3月10日

三菱ドリームセンター

長く首都のランドマークとして都市景観を形成してきた二つのビルが姿を消しつつある。東京・丸の内線東京海上日動ビルと銀座の三菱ドリームセンターだ。姿を変え続ける都市において、その景観はどう考えればよいのか。

「美観論争」皇居近くの高さに歯止め

銀座の交差点 日本建築の多様性示す

望ましい都市景観とは、一般に建築単体で成立するものではなく、周囲の街並みや環境といった文脈を大切にすることで成立するものといえる。ところが二つのランドマークでは、基準となる周囲の環境自体が様変わりしている。

高層ビルだけでない道は

古い都市建築が多数残る欧州の都市では景観の基準も強固なものといえるが、災害が多く、スクラップ・アンド・ビルドの激しい日本では状況が異なる。西村さんは「日本の都市では、ある時点で固定するという考えは成り立たない。ただ全くランダムに変わるわけでもなく、東京海上日動のビルがある東京駅周辺のようにある程度のコン

編集委員・大西若人

西村幸夫・国学院大学教授(都市計画)は、「その後、皇居側のビルは100mまでという目安、歯止めができたという意味では、大きな流れを作った記念すべきビル。なくなると思うと、感慨深い」と話す。

同ビルは災害対策力などを高めるために建て替えられ、新ビルは木材を多用した同じ高さ100mのビルに。イタリヤの建築家レンソ・ピエロさんによるデザインは、街並みにも調和させるという。現ビルには保存を求める声もあったが、解体工事が進んでいる。

10日 ミッドタウン八重洲が全面開業

三井不動産は10日、東京駅前に建設した超高層ビルの街区「東京ミッドタウン八重洲」(東京・中央)を全面開業する。新型コロナウイルス禍後をみすえた初めての大型オフィスビルで、高級ホテルや地方都市を結ぶバスターミナルを設け、国内外からビジネス客や観光客を呼び込む。今後も八重洲口を中心に東京駅周辺では大型再開発が続き、首都のにぎわいや国際競争力を高めることだ。

続く再開発、都市競争のカギ



八重洲地区再開発の柱となる複合施設「東京ミッドタウン八重洲」

ポットなども活用する。オフィスビルに特化する二丁はコロナ禍を経て多様になった。新施設は高層階に入居企業向けのフットスペースやラウンジを備え、シェアオフィスも設ける。出社しなくなる工夫を凝らして、働き方に応じた場所や過ごし方の選択肢を提供する。様々な企業との交流も促し、事業創出や課題解決につながる効果も打ち出す。

三菱地所 東京駅前「トーチタワー」

高さ390メートル日本一のビル着工

三菱地所は27日、東京駅前に建設する高層ビル「トーチタワー」の工事を始めた。高さは約390mで、同じく都内にある「麻布台ビルズ森JPタワー」の約330mを抜いて日本一となる。トーチタワーの完成は令和10年3月の予定。

高級路線 世界を意識



●今秋開業予定の麻布台ヒルズ（8日、東京都港区）＝岡田寛志撮影
●アルカリホテル東京の客室（アルカリホテルズ&リゾート提供）



TOKYO
都市再生の100年
1部屋100億円

東京タワーの北西に11月下旬、新たなランドマークが誕生する。森ビルが手がける複合施設「麻布台ヒルズ」は、中核に東京タワーとほぼ同じ高さの森JPタワーがある。最上部の54、64階に入る91戸の高級住宅は金額が明らかに高くない。不動産関係者は「最も高い部

屋で100億円を超える」と口をそろせる。この住宅は、世界20か国で高級ホテルを展開するアマングループが手がける。ベッドルームが六つある部屋を出し、パーティーに使えるような居住者専用の施設や、都心が見渡せるスパも併設した売れ行きは好調で、3分の2が成約済みとなった。

なぜ極めるのか。森ビルの辻慎吾社長は「本場にハイクラスのマンションを求める人がいる。なければ、国際競争力が落ちる」と言

富裕層の存在 街を成長

約90戸の「アマンレジデンス東京」を含む計1400戸の住居。2万人が働くオフィス、150店舗の商業施設

麻布台ヒルズの特徴
●麻布台ヒルズの特徴
●麻布台ヒルズの特徴

森ビルは「東京をさらに魅力的な都市にしたい。挑戦（トシ）だと位置づけ、外国人富裕層を意識した高価格帯はホテル業界にも広がっている。

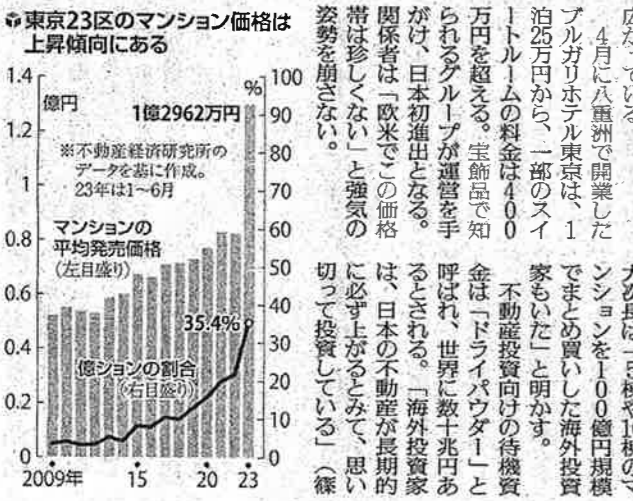
ホテル評論家の滝沢信秋氏は強調する。「いわゆる五つ星ホテルが東京には少なく、お抱えの料理人を連れてくるような海外VIPの需要に応えられない。都市の成熟に高級ホテルは不可欠だ」

投資家熱視線
長い間「ブレイク」に苦しんだ日本にとって、高価格路線はパブルのように映る。だが、海外に比べればなお割安だ。日本不動産研究所が4月実施した調査によると、高級住宅の価格は香港が港区元麻布の2.4倍、ロンドンが1.8倍、ニューヨークが1.3倍だった。

氏)といひ、膨大なマネーが流れ込んでいる。日本の富裕層も動いている。三井不動産と三菱地所が手を組んで3月に売り出した港区のマンション「三田ガーデンヒルズ」は、1期約400戸がほぼ完売した。最高価格は45億円。平均価格は4億円でも、購入者の8割が日本人だった。

麻布台ヒルズには、オフィスや住居のほか、4000平方メートルに及ぶ食品専門店や慶大の予防医療センター、都心最大規模となるインターナショナルスクールが入る。人気のデジタルアートの常設展示場もあり、外国人が喜ぶ環境を整えた。

野村不動産が注がれてきている。野村不動産ソリューションズ海外営業部の篠宮大次氏は「5棟や10棟のマンションを100億円規模でまとめた海外投資家もいた」と明かす。不動産投資向けの待機資金は「ドライパウダー」と呼ばれ、世界に数十兆円あるとされる。「海外投資家は、日本の不動産が長期的に必ず上がることを、思い切って投資している」(篠宮大次氏)



再開発 問われるカラー

2003年に完成した六本木ヒルズは、大規模な複合施設の転機とされ、都市開発のモデルになった。一帯はもともと、地権者が500人程度のも密着地で、開発から取り残されていた。高さ238位の森タワーを中心に14棟で構成する複合施設は、オフィスと商業施設に加え、住宅やホテル、映画館が入居する。三井不動産は、07年の六木を手始めに、日比谷、豊洲でミッドタウンを運

営している。野村不動産などは、中野サンプラザを取り壊し、28年度に高層複合ビルをつくる予定だ。森ビルは、「第2の六本木ヒルズ」の構想も描いている。都心に限らず、「再開発＝複合施設化」という図式は、全国で定着しつつある。どこへ行っても同じような風景となりがねず、デベロッパーは街のカラーの打ち出し方に、工夫が求められそう。

麻布台ヒルズの330mタワー最上部にアマン住宅、別棟に世界初の姉妹ホテル「ジャヌ」

川又 英紀 日経クロステック

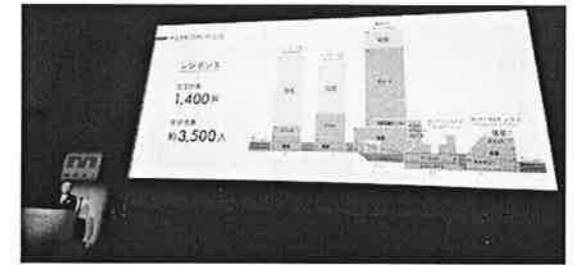
2023.08.24
有料会員限定



595文字

2023年11月24日に開業することが決まった、東京都港区の大規模再開発「麻布台ヒルズ」。その最も重要な構成要素の1つが住宅だ。全ての街区にコンセプトが異なる住宅を設け、個性的なライフスタイルを提案する。

住宅は合計で約1400戸ある。森ビル（東京・港）の辻慎吾社長は、「一度に1400戸を供給するのは、当社にとって大きな挑戦になる」と打ち明ける。住宅の専有面積は約18万2800㎡、居住者数は約3500人を想定している。



2023年8月8日の会見で、麻布台ヒルズにおける住宅のラインアップを紹介する。森ビルの辻慎吾社長（左）。スライドの青色の部分が住宅になる（写真：日経クロステック）
【画像のクリックで拡大表示】

住宅ができる部分は、A街区に立つ高さ約330mの超高層ビル「麻布台ヒルズ森JPタワー」の地上54～64階と、B街区の「麻布台ヒルズレジデンスA」（B-2街区）の14～53階と「麻布台ヒルズレジデンスB」（B-1街区）の6～64階、そして低めの施設が並ぶC街区の「麻布台ヒルズガーデンプラザレジデンス」の6～8階である。



住宅は、中央奥方に立つ「麻布台ヒルズ森JPタワー」の地上54～64階と、右の「麻布台ヒルズレジデンスA」、手前の「麻布台ヒルズガーデンプラザレジデンス」の地上6～64階にできる。写真にはない麻布台ヒルズレジデンスBは、建物の大規模なこの再開発工事の周辺だ（写真：森ビル）
【画像のクリックで拡大表示】

ただし、注意したいのは、森ビルは23年7月3日に「麻布台ヒルズのA街区とC街区が竣工した」と発表していることだ。逆に言えば、レジデンスAとレジデンスBがあるB街区は、その時点では竣工していない。

神宮外苑再開発見直し求め作家ら声明

多数の樹木伐採に批判が強まっている明治神宮外苑地区（東京都）の再開発をめぐる4日、見直しを求める声明を市民団体が発表し、作家の浅田次郎さんや歌手の加藤登紀子さんらも賛同人として名を連ねた。また、サザンオールスターズは、再開発反対を唱えた故・坂本龍一さんの問題提起を受けて作ったという新曲を発表した。

再開発事業は、神宮球場と秩父宮ラグビー場の建て替えや、高さ約2000坪の

サザン新曲もメッセージ

超高層ビル2棟を新築するなどの内容。三井不動産や宗教法人・明治神宮など4者による事業で、837本を植樹する一方、700本以上の高木を伐採する計画に対し強い批判がある。

4日、作家の森まゆみさんらが共同代表を務める「神宮外苑と国立競技場を未来へ手わたす会」が声明を出し、都条例に基づき環境影響評価が「不十分」と指摘。小池百合子知事についても「環境を守る手段をとらうとはしていません」と批判

した。

78人の「賛同人」には、映画監督の青山真也さん、俳優の秋吉久美子さん、作家の椎名誠さん、政治学者の中島岳志さんらも名を連ねた。

一方、3日には、サザンオールスターズが新曲「Re lay 杜の詩」の歌詞を公式サイトで発表した。

「誰かが悲嘆していた、美しい杜が消滅えるのをどうしたい、「意志を継がないで、この杜が好きだよ」と締めくくる。ポールの桑田佳祐さんは2日、ラジオ番組で「坂本龍一さんが提示していたたいことがいっぱいある」と歌に込めた思いを明かした。（本多由佳、土籟一、野城千穂）

明治神宮外苑再開発 住民ら環境・景観懸念

神宮球場や秩父宮ラグビー場の建て替えを含む明治神宮外苑地区（東京都）の再開発事業に関する住民説明会が17日、都内で始まった。都心の緑地に進む大規模事業に環境破壊などと批判が強い。再開発は、三井不動産や、外苑の多くの土地を所有する宗教法人・明治神宮など4者による民間事業。国立競技場などの隣接地で、球場などの建て替えのほか、高さ2000坪近い超高層ビル2棟の新築も計画する。完成予定は2036年。

説明会後の取材に、事業者側は樹木伐採を9月以降とする考えを示した。

再開発は、三井不動産や、外苑の多くの土地を所有する宗教法人・明治神宮など4者による民間事業。国立競技場などの隣接地で、球場などの建て替えのほか、高さ2000坪近い超高層ビル2棟の新築も計画する。完成予定は2036年。

説明会後の取材に、事業者側は樹木伐採を9月以降とする考えを示した。

完成イメージ 2036年完成予定



0本以上の高木を伐採する計画が、環境破壊や景観悪化だと懸念されている。中止を求めるネット署名は21万筆超に上っている。

説明会は17、19日に各1回の予定。初日は、各事業者の担当者らが外苑の課題として広場の不足や神宮球場の老朽化などを挙げ、再開発の必要性

を説明した。焦点となっている樹木伐採については「できる限り多くの樹木を保存・移植する」とし、外苑の代表的景観となっているイチヨウ並木への影響についても「土壌改良や、（近接する）新球場の設計変更なども検討する」とした。

球場については、バリアフリーなどの問題解決のためには面積の拡張が必要と説明。外部から「伐採樹木を大幅に減らせる」という主張がある。現在地での改修は、①シーズンオフが少なく工期確保が困難②道路や他施設に囲まれていて空間がない③などの理由で不可能だと説明した。

（土籟一、伊藤あずさ）

説明会「380メートル以内の住民らのみ」

神宮球場や秩父宮ラグビー場の建て替えを含む明治神宮外苑地区（東京都）の再開発事業に関する住民向け説明会が17日から3日間、都内である。多数の樹木伐採に批判が広がる中、事業者側は理解拡大をめざすが、会の運営方法に反発もある。

住民説明会は2020、21年に3回あったが、いずれも都の制度や条例が定めるもので、任意の開催は初。17、18両日は千代田区内の複合施設で夜に、19日は新宿区内のホー

明治神宮外苑の再開発

ルで日中に、いずれも2時間程度の開催を予定する。

事業者側が決めた参加対象者は、再開発エリアから380メートル以内の住民（約8千世帯）と事業者（約5千）。参加には氏名、住所などを記入した受付票と案内状の持参が必要で、本人確認書類の提示を求める場合もある。参加者の制限について、事業者代表の三井不動産は「全く制限しない形を検討したが、会場の問題などもあり現実的に難しい」と

発で新築する高層ビルの高さ「185.5メートル」の約2倍。同社によると、都市開発では、一般的に新築建築物の高さを基準に住民説明会の対象範囲を決めることが多いという。外苑再開発では、過去に「80、190メートル」を対象に開催したことがあった。同社は「行政機関と協議してきた」と説明する。

今回は、ウェブサイトで説明用動画を流したり、説明会での質疑内容を随時公開したりするという。同社は「双方方向のやりとりの機会を設け、理解と共感を得られるように努める」と説明する。当初は非公開とされていたが、会場のやり取りの音声や報道陣が別室で聞ける形式に変え

た。ただ、運営方針を疑問視する声も。地元の港区区内で子育てをする保護者らの団体「明治神宮外苑を子どもたちの未来につなぐ有志の会」代表の加藤なつきさんは対象範囲外に住むため、参加できない。資格があっても、受付票の提出などに不安を覚え、取りやめを考えている人もいるという。「再開発エリアの大きさに対し、説明会の対象範囲は小さすぎる」とし、再開発反対のネット署名が21万筆を越すことを引き合いに、「反対が21万人いるのに範囲を区切るのには誤っているし、オンライン配信もない。丁寧に対話をしてほしい」と話す。

（土籟一）

「反移民」の政党 欧州で台頭

「コロナ禍やウクライナ侵攻の影響で経済の低成長が続く欧州で、反移民政策を掲げる極右政党や右派政党の台頭が目立っている。22日のオランダ総選挙では、極右政党「自由党(PVV)」が第1党に躍進。増加する中東やアフリカなどからの移民への不満が政府に向き、反欧州連合(EU)や自国第一主義を掲げる政党に支持が集まるという構図が強まっている。▼3面参照

EU加盟国内では、ウクライナ侵攻などでエネルギー価格や物価が高騰。国民の生活が苦しくなる中で、移民への社会福祉の配分をめぐる不満が高まっている。

イタリアでは昨年、移民反対を公然と主張する右翼政党「イタリアの同胞(FDI)」を率いるメローニ氏が首相に就任。北欧フィンランドの今年4月の総選挙では、移民・難民受け入れの制限を掲げる「フィンランド人党」が第2党となり、連立政権入りした。政権に入っていないものの、ドイツでは反移民の極右政党「ドイツのための

福祉配分に不満 ■ ウクライナ支援に影

選択肢(AFD)が支持を拡大。今月上旬の公共放送ARDの世論調査では支持率が21%と2位で、シヨルツ首相が所属する社会民主党(15%)を大きく上回る。今夏にはAFD出身の首長も初めて誕生。フランスでも昨年の大統領選で右翼「国民連合」のマリーヌ・ルペン氏が決選投票まで残り、4割以上の得票を確保した。

右派政党の躍進が続けば、ロシアからの侵攻を受けるウクライナへの支援で、EUの足並みが乱れかねない。オランダはEUでも有数の支援国だが、PVVのウィルダース党首は、「自国を守るための武器が必要」として、ウクライナへの武器供与を停止すべきだと主張する。

ハンガリーでも右派政党を率いるオルバン首相がEUに懐疑的で、ウクライナ支援に消極的な姿勢を続けている。10月のEU首脳会議では、ウクライナへの長期支援についての追加予算が合意に至らなかった。

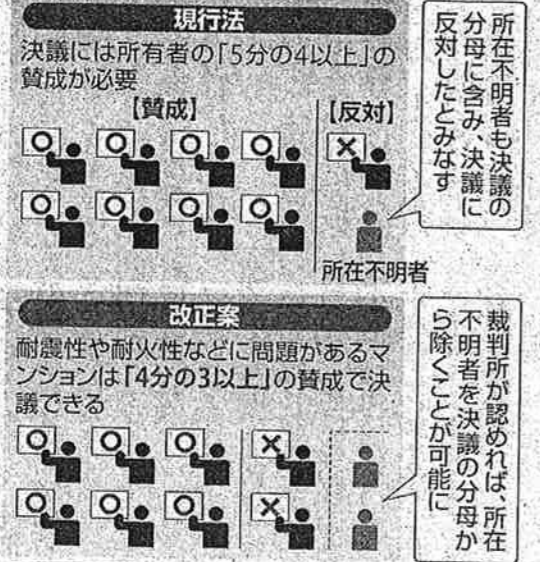
(ベルリン＝寺西和男、ハーグ＝牛尾梓)

建て替え同意3/4に緩和

法制審 耐震性問題なら

老朽化した分譲マンションの再生を巡り、法制審議会(法相の諮問機関)の部会が、年度内にとりまとめる区分所有法の改正に向けた要綱案の概要がわかった。取り壊しを決議する際に必要な所有者の同意について、全員から「5分の4」以上に緩和し、耐震性などに問題がある場合は「4分の3」以上で建て替えや取り壊しを可能とする。増加が見込まれる老朽マンションの再生に向け、住民の合意形成を円滑に進める狙いがある。

老朽マンションの建て替えに関する決議のイメージ



件では、決議のための会合に出席しない人を決議の分母から外す仕組みを設ける。所在が分からない所有者に関しては、裁判所の認定を受けて決議の分母から除外するようにする。

大規模災害で被害を受けた場合に適用される被災マンション法も見直す。現在は取り壊す場合、「5分の

区分所有法の大規模な改正は2002年以来、約20年ぶりとなる。法務省は最終とりまとめを踏まえ、来年の通常国会で区分所有法の改正案の提出を目指している。

現行法では、建て替えには所有者の「5分の4」以上

国土交通省によると、築40年以上の分譲マンションは2022年末で約126万戸に上り、10年後には倍増するとみられている。

建物のお朽化が進む中、所有者の合意形成が進ま

ず、管理不全に陥る状況も懸念されていた。このため、修繕などの比較的軽微な案

新年あけましておめでとうございます。

第 1 ハマス・イスラエル紛争は？

1) 2023 年 10/7、ガザ地区で活動するイスラム原理主義組織ハマスから大量に発射されたロケット弾が、イスラエル国内を襲った。同国は移動式ミサイル防衛システム「アイアンドーム」による防御網を誇っていたが、5000 発もの大量のロケット弾が飛来すれば、防衛システムが機能しなかったのは仕方ない。

2) 2001 年の 9・11 テロと同じともいえる、この“奇襲攻撃”に怒ったイスラエル（のネタニヤフ首相）は自国の“自衛権”に基づき、直ちに報復攻撃を開始。ガザ地区への連日わたる空爆後、大規模な地上戦に移り、11/15 以降はガザ地区最大のシーファ病院の地下トンネル内にハマスの作戦指令室があるとして、病院内への全面突入に至っている。

3) ガザ地区への人道的支援と即時停戦（休戦）の必要性と 250 名超の人質の即時解放を求める世論は強いが、国連（の安全保障理事会）は有効に機能せず、「戦闘休止要求決議」を米英露は棄権する有り様だ。人質解放と停戦を巡る攻防は、リビア、イラン、エジプト等の中東諸国をも巻き込んでいるから、早期停戦（解決）の期待とは逆に、このままでは第 5 次中東戦争はおろか、下手をすると第 3 次世界大戦の引き金になる危険さえも！

第 2 ロシア・ウクライナ戦争の行方は？

ウクライナは西欧諸国の支援とゼレンスキー大統領の奮闘の中、2023 年 6 月に反転攻勢を開始したが、大国・ロシアの抵抗は強く、東部戦線はもとより南部戦線でも“膠着状態”に陥っている。そのうえ、ハマス VS イスラエル抗争の勃発による米国の“支援疲れ”は顕著で、支援についての米国内での共和 VS 民主の温度差（対立）も大きい。ゼレンスキー大統領は膠着状態を否定しているが、近時は軍との不協和音や政権内部の汚職体質の声もチラホラ！極寒期での戦いは大変だから、膠着状態の長期化はマズい。さあ、ウクライナと米欧は停戦、終戦に向けていかなる戦略を？

第 3 米中首脳会談が実現！その成果は？

1) バイデン大統領と習近平国家主席との米中首脳会談が、2023 年 11/15、APEC 首脳会議が開かれたサンフランシスコで開催された。6 年半ぶりに米国を訪れた習氏のメンツを重視した米側は、会談場所をサンフランシスコ近郊の静かな山あいにある庭園に設定した。さらに、会談後の昼食会でバイデン大統領は自身のスマホで 38 年前にサンフランシスコを訪れた若き日の習氏の写真を見せて「全く変わらない」と持ち上げて見せる一幕も。1983 年のレーガン・中曽根、2001 年のブッシュ・小泉、2019 年のトランプ・安倍の日米会談では、“ウマの合った”両首脳の蜜月ぶりが目立ったが、今回の 2 人の米中両首脳笑顔には、どこか取ってつけたような感も・・・。

2) 80 年代の改革開放政策によって急速に実力をつけた中国は、集団指導体制を続けた江沢民、胡錦濤時代は米中の共存が続いたが、「近代化」を掲げて権力の集中化を進めた 2014 年の習近平体制以降は、2035 年の小康状態、2049 年新中国 100 周年で米国を凌駕する、を目標に掲げ、ある時は「太平洋を仲良く 2 人で分けよう」との提案も・・・？

3) 他方、米国は 2016 年 11 月、ヒラリー候補を破ったトランプ大統領が「米国第一」を掲げた。2016 年、トランプ（共和党）と 2020 年、バイデン（民主党）とギリギリの接戦が続く中、目を覆うばかりの上院下院の混乱が続く、民主主義の牙城が大きく揺らいている。ウクライナ戦争とハマス VS イスラエル紛争の勃発も大きな悩みで、今や米国は台湾や朝鮮半島を中心とする東アジア方面を含む、三方面作戦を余儀なくされている。

4) そんな米国の真の競争相手は経済的にも軍事的にも中国！その位置づけはトランプ共和党でもバイデン民主党でも同じだから、1 年ぶりに実現した米中首脳会談の成果は？台湾問題はもとより、ロシア・ウクライナ戦争、中東紛争についても、今や米中の相違点は大きく、譲歩できる点はほとんどない。そんな中での首脳会談で新たな関係を示せなかったのは仕方ない。今回やっと実現できたのは、「紛争にしない」旨の対話が約 4 時間。その成果は、衝突防止のための国防軍対話の再開（だけ）だ。2022 年 8 月のペロシ下院議長の台湾訪問への対抗措置として打ち切られていた国防当局間の対話を復活したことはたしかに成果だが、たったそれだけ・・・？ハリウッド大作『ザ・クリエーター 創造者』（23 年）では、AI（人工知能）との共存を目指すニューアジアと、AI を敵視する米欧諸国との対決が描かれた。しかし、米中会談では AI に関する政府間の対話開始を合意した。

第 4 日中首脳会談も実現！その成果は？

1) 米中に続いて、11/16 には日中首脳会談も実現。これは 2022 年 11 月の開催以来 1 年ぶりだ。首相同行筋は「懸案について漏らさず日本の立場を伝えた」と語り、予定時間を 20 分超過した“かみ合った議論”を展開したと説明したが、私には、紋切り型の総理の原稿読みスピーチの姿はまるで説得力なし！

2) 日中間の懸案は、①尖閣諸島を含む東シナ海情勢②中国公船の日本領海への再三の侵入③福島第一原子力発電所が海洋へ放出している“処理水”を中国が“核汚染水”と呼び、日本水産物の輸入を全面的に禁止している問題④スパイとして拘束している邦人の即時釈放問題、等々多岐に渡るが、その“懸案を伝えた”ことにどれほどの意味があるの？

3) 首相は「首脳を含むあらゆるレベルで緊密な意思疎通を重ねていくことで一致した」と述べ、処理水を巡っては、「両国の専門家が議論する新たな枠組みの設置が合意された」と成果を誇った。しかし、産経新聞の「懸案伝達も習氏の反応薄く」という見出しのように、私には堂々とした習氏に対して、どこかおどおどし、上目遣いに相手を見る岸田首相の頼りない姿が印象的だった。田中角栄、橋本龍太郎、小泉純一郎、安倍晋三等に比べると、その存在感のなさ、圧迫感のなさが際立っていると言わざるを得ない。

4) 安倍晋三×胡錦濤間で、歴史的認識をめぐる対立で冷え込んだ日中関係を改善するべく 2006 年に合意した“戦略的互恵関係”を“再確認した”ことが会談の最大の成果だと総理は胸を張った。しかし、実利を重視し、政治、経済両面で協力し、2 国間、地域、世界の課題解決に取り組むことを目指したこの概念は近時、「建設的かつ安定的な関係の構築」という概念に切り替わっている。これは、2022 年末に政府が決定した国家安全保障戦略が中国を「最大の戦略的な挑戦」と位置付けたことからわかるように、近年の中国が「互恵」の精神から大きく逸脱していると考えているためだ。そんな状況下での“戦略的互恵関係”の再確認に一体どれほどの価値があるの？

第 5 APEC 首脳宣言採択（11/17）

1) G7 は日本、アメリカ、カナダ、フランス、イギリス、ドイツ、イタリア及び EU による先進国首脳会議（主要国首脳会議）。G20 はそれに新興国 12 カ国を加えた国々と地域から成る国際会議だ。他方 BRICS はブラジル、ロシア、インド、中国、南アフリカ共和国の総称。また、グローバルサウスは、もともと経済的に開発途上である国々や地域を指していたが、近時は第三世界や発展途上国といった用語に代わって、社会経済的な不平等や格差を強調する用語として使われている。

2) APEC は日米や中国、ロシア、台湾など 21 カ国・地域が参加するアジア太平洋経済協力会議だが、当然政治的な役割も担っている。しかし、その首脳宣言は全会一致が原則だから、立場の違いのため、ロシアのウクライナ侵略の非難をそこに盛り込むのは困難だ。そのため、2023 年 11 月サンフランシスコで開催された APEC では、議長国の米国はウクライナ侵攻や中東情勢の言及については米国の議長声明に譲り、自由で開かれた貿易の推進や気候変動への対処等、20 カ国が合意可能な事項に限定した「首脳宣言」を 11/17 に採択した。

3) そんな APEC に対して、米国が主導する新たな経済圏構想が、IPEF（インド太平洋経済枠組み）だ。IPEF に参加する日米韓豪など 14 カ国は、11/16 首脳会合を開き、新たに実質妥結した 2 分野を確認し、「新たな課題に対処する地域協力」を掲げた首脳声明を発表した。そこでは、中国への依存度を減らし、IPEF 地域内の競争力を高めることを念頭に、重要鉱物に関する対話枠組みを創設することも示した。

4) 1950 年代の東西冷戦終了後は、ソ連邦が衰退していく中での米国の一人天下が続いたが、中国が急速に経済力と軍事力を強めた結果、今や完全に“米中対決の時代”に突入している。そして 2022 年 2/24 のロシアによるウクライナ侵攻を契機として、西欧型民主主義国 VS 独裁型専制主義国の対立構造が定着していく中、地球上で最も重要な国際機関である国連をはじめ WTO（世界貿易機関）、IMF（国際通貨基金）等の機能不全ぶりが昨今は目立っている。そんな状況下、わが国にも大きな影響のある APEC と IPEF の展開も注目！

第 6 北朝鮮が軍事偵察衛星を！（11/21）

1) 北朝鮮による拉致問題は日本固有の問題だが、核・ミサイル問題は朝鮮半島問題だけでなく、全世界的な大問題だ。軍事大国を目

指す金正恩総書記は、米国に対抗する唯一の手段として核ミサイル実験（開発）を繰り返してきたが、それに対して日本政府は“遺憾の意”を表明するばかり。これではダメ！そう思っていると、北朝鮮は 11/21、弾道ミサイル技術を使用した軍事偵察衛星を発射し地球周回軌道に乗せた。その目的は米軍や韓国軍の動静を把握すること。その中に米本土や在日米軍基地が含まれるのは当然だ。さあ、米国はどうするの？そして韓国は？日本は？

2) 2022 年 3 月の選挙で「共に民主党」の李在明に勝利した「国民の力」の尹錫悦大統領は直ちに反応し、①軍事境界線周辺の飛行禁止区域の効力停止、②2018 年に偶発的衝突の防止などを目的に署名された南北軍事合意を事実上、破棄する声明を発表した。これは当然の自衛措置だが、北朝鮮は南北境界線周辺で新たな挑発を行う可能性が高く、偶発的な軍事衝突の危険がある。現実には、北は南北軍事境界線付近に「より強力な武力と新型の軍事装備を配備する」と宣言し、「軍事的衝突の責任は韓国側にある」と主張したからヤバイ。新しい年の始めに、“朝鮮半島有事”が発生しないことを願いたい・・・。

第 7 台湾の総統選挙の行方は？（1/13）

与党民進党の頼清徳に対して、国民党の侯友宜と台湾民衆党の柯文哲の野党共闘の成否がポイントだが、鴻海の郭台銘の動静も直前まで不明。総統選の結果には、中国も米国も、そして日本も注目！さあ、台湾はどうなるの？

第 8 米国大統領選挙の行方は？（11 月）

1) 2023 年 11/22 はケネディ暗殺 60 周年の日。1961 年の米国は、43 歳の知的でハンサムな民主党大統領の誕生に大興奮した。しかし、24 年 11 月の大統領選挙は、再びバイデン VS トランプの最年長対決になりそう。

2) 刑事被告人という立場で立候補するトランプだが、共和党内ではデサントイスやヘイリーを大きく引き離す断トツの集票力を誇っているし、何よりも本人のバイタリティがすごい。81 歳を迎えたバイデンは、ウクライナでも中東でも難問を抱えながら世界中を飛び回り奮闘しているが、認知症の心配もチラホラと。さらに 23 年 11 月の世論調査では、今回も接戦必至の 6 つの州のうち 5 つの州でトランプにリードを許しているらしい。ユダヤ系の有力者が多い米国社会では、流動する中東情勢の中でイスラエルとどう寄り添うのかが、支持率や集票力にも大きく影響する。

3) バイデンもケネディも、そして「初の女性大統領誕生確実！」と言われたヒラリー・クリントンも民主党だが、「バイデンではムリ」の声をバックに、故ケネディ大統領の甥であるロバート・ケネディ・ジュニア等の“第 3 の候補”が無所属で出馬すれば、事態はさらに深刻だ。ロシアも中国も、米国の民主主義の力がどれほどのものかに注目する中、さあ 2024 年 11 月に向けて、いかなる選挙戦が展開されるのか、しっかり注目したい。

第 9 岸田内閣の行方は？総選挙は？

1) 2021 年 10/31 の総選挙の勝利で“黄金の 3 年”を手に入れた岸田文雄内閣は、22 年 12 月、安全保障関連三文書の改定、防衛費の GDP2%、5 年間で 43 兆円の増額を決める等、22 年 7/8 の銃撃事件で無念の死を遂げた安倍晋三元首相の遺志を次々と具現化していった。

2) 岸田総理は 23 年 5 月の広島での G7 サミットも議長国として仕切り、存在感を発揮。23 年 9/13 の第 2 次岸田第 2 次改造内閣では 5 人の女性閣僚を起用し、10/20 からの第 212 回臨時国会の冒頭では「経済！経済！経済！」と連呼した。そして、“解散風”を一旦封印し、“減税と還付”を政策の目玉にしたが、逆にその思惑が見透かされたためか、支持率は低下の一途をたどり、11 月には最低の 20%台に。

3) 原稿棒読み岸田節では、副大臣のドミノ倒し辞任や統一教会問題を含めて野党からの攻勢にさらされる国会論戦での反転攻勢は難しい。すると、このまま衆議院の解散もできず内閣は徐々に“死に体”となり、自民党総裁の任期満了前に辞任、総裁選挙になる可能性が高い。そんな“いつか見た風景”と同じ風景はゴメンだが、こんな体たらくでは年末年始での岸田内閣の建て直しは到底無理？

第 10 プロ野球、大リーグ

1) 阪神タイガースとオリックス・バファローズが共にリーグ優勝！共に GS 戦を勝ち上がり、日本シリーズで対決した。その熱戦は第 7 戦までもつれ込み、4 勝 3 敗で阪神が勝利。第 7 戦が延長・引分となり、第 8 戦をやればもっと盛り上がったが、それは贅沢というものだ。岡田采配も、中嶋采配も共にお見事だった。ここ数年のオリックスの大変身も、矢野采配から岡田采配への転換による、たった 1 年間で“ダメ虎”の大変身も、その理由と背景についてさまざまな角度からの分析が不可欠だ。巨人とソフトバンクの“不甲斐なさ”との対比の中、両球団とも今後数年は“黄金時代”が続きそう。

2) 大リーグでは大谷翔平が二刀流を極め、10 勝&本塁打王となり、2 度目の満票 MVP を獲得！まさに今が旬の大谷は我が世の春だ。その才能は天井知らずだし、誰からも愛される人間性も最高。努力を怠らない姿も素晴らしい。しかし、「山高ければ谷深し」の教訓は株の世界だけではない。また、林愛美子が綴った「花の命は短くて、苦しきことのみ多かりき」も世の常だ。イチローは太く長く現役を続けたが、さて大谷は？

第 11 将棋、囲碁

1) 中学 1 年生の時に将棋にハマった私は、新聞の棋譜を毎日切り抜いていたが、当時の頂点は大山康晴。以降、中原誠、米長邦雄、谷川浩司を経て羽生善治が登場。NHK 杯で学生服を着た羽生が先輩棋士たちをねじ伏せる姿には大興奮したものだ。大山時代は五冠だったが、1996 年には羽生の名人、王将、王位、棋聖、竜王、王座、棋王七冠の達成にビックリ！しかし、それは 1 年しか続かなかった。

他方、2016 年に 14 歳で四段デビューした藤井聡太はどこまで伸びるの？羽生との頂上対決は実現するの？そんな注目の中で時代は一気に進み、2023 年 10 月、叡王を含む藤井聡太八冠が誕生した。2024 年は A 級 1 組でのリーグ戦の他、8 つのタイトル戦を 1 つ 1 つ最後の挑戦者と戦わなければならないからそりや大変！もっとも、将棋の世界はスポーツ界ほど「山高ければ谷深し」ではないから、彼の今後の息の長い活躍を期待したい。

2) 囲碁界では、一時不調だった芝野虎丸が復活。しかし、井山裕太の復活はまだまだだから、目下のトップは井山、芝野、そして一力遼の 3 人が分け合っている。将棋界では男女の実力差が明確だが、囲碁界ではその差は小さく、男性のトップ棋士と対等に戦う藤沢里菜、上野愛咲美、上野梨紗、謝依旻ら若手女性棋士の活躍に注目！また、「高いレベルで勉強する」べく、日本棋院から韓国棋院への移籍を決めた、史上最年少タイトル保持者、仲邑董女流棋聖（14 歳）の活躍にも注目！

第 12 谷村新司の逝去に哀悼！

1) 「アリス」の谷村新司と堀内孝夫は、さだまさしと共に私と同年代の歌手の代表だ。3 人とも素晴らしい曲を次々と発表してきたが、谷村が歌った『昴』と『いい日旅立ち』、そして山口百恵に提供した『秋桜』の素晴らしさは別格だ。北新地通いをしてきた 80~90 年代の私は、『22 歳』や『誕生日 - ありふれた黄昏の街にて-』等、あまり人が歌わない彼の“女歌”を好んで歌っていた。年末時代劇スペシャル TV ドラマの『白虎隊』や『田原坂』の主題歌として堀内が作り歌った『愛しき日々』や『遥かな轍』はドラマ性の高い名曲だが、谷村の曲は微妙で繊細な女心を描いたものが多い。2004 年からの、日中を股にかけた上海音楽学院での教授活動もお見事だった。

2) 他方、『二百三高地』（80 年）の主題歌『防人の詩』はさだまさしの作詞作曲。『大日本帝国』（82 年）の主題歌『契り』は五木ひろしの作曲だが、『連合艦隊』（81 年）の主題歌『群青』は谷村新司の作詞作曲だ。若い人はまず歌わないこの 3 つの『戦争大作』の名曲は私の愛唱歌だが、その世界観を考えただけでも 3 人の音楽家としての能力の高さがよくわかる。

3) 石井裕也監督最新作『愛にイナズマ』（23）は「ケツタイな女監督」と「あかんたれ男」との“ぎこちない恋”を描いた快作。この邦題を聞けば、私の世代なら誰でも谷村作詞、堀内作曲のアリスのヒット曲『冬の稲妻』（77 年）と『君のひとみは 10000 ポルト』（78 年）を思い出す。雷とイナズマ、そして恋はよほど相性がいいのだろう。

4) 年末年始には一人カラオケに行き、谷村が加山雄三と 2 人で歌った『サライ』を、同世代で大活躍した彼への哀悼として歌いたい。

2023（令和 6）年元旦（2023 年 11 月 24 日記）

坂和総合法律事務所
所長 弁護士 坂和 章平

