

まちづくりの法と政策—幸田町のまちづくりと区画整理の活用

弁護士 坂 和 章 平

<自己紹介その1 弁護士として>

・・・**自己紹介①~⑦**

1. 事務所 〒530-0047

大阪市北区西天満 3 丁目 4 番 6 号

西天満コートビル 3 階 坂和総合法律事務所

TEL 06(6364)5871 / FAX 06(6364)5820

2. ホームページ、SNS

<https://www.sakawa-lawoffice.gr.jp> (法律事務所用)<https://www.show-hey-cinema.com> (映画評論)

(1) Facebook

(2) ウェイボー (微博)

3. 経歴

1949 年 1 月 愛媛県松山市で誕生 (団塊世代)

1971 年 3 月 大阪大学法学部卒業

1972 年 4 月 司法修習生 (26 期)

1974 年 4 月 弁護士登録 (大阪弁護士会)

1979 年 7 月 坂和章平法律事務所開設

(後 坂和総合法律事務所に改称)

現在に至る

<自己紹介その2 都市問題 出版>

第1 都市問題に関する出版

1. 82 年 8 月 大阪モノレール訴訟提起 (94 年完了)

⇒95 年 4 月 『ルートは誰が決める?—大阪モノ
レール訴訟顛末記』(共著) (都市文化社)2. 84 年 5 月 大阪駅前ビル商人デモ——大阪駅前
問題研究会参加⇒85 年 8 月 『苦悩する都市再開発』(共著) (都
市文化社)

3. 84 年 9 月 阿倍野再開発訴訟提起

⇒89 年 2 月 『阿倍野再開発訴訟の歩み』(共著)
(都市文化社)4. 87 年 7 月 『岐路に立つ都市再開発』(共著) (都
市文化社)

<その問題意識>

(1) 大阪駅前問題研究会での学習から再開発その
ものに興味をもった

(2) 具体例 (133 例) の分析 (土地・人・カネ・床

の視点から)

(3) 都市再開発が岐路に立っていることを指摘
⇒改善の方向を実践的にプロポーザル5. 90 年 3 月 『都市づくり・弁護士奮闘記』(都市
文化社)6. 95 年 8 月 『震災復興まちづくりへの模索』(共
著) (都市文化社)7. 96 年 5 月 『まちづくり法実務体系』(共著) (新
日本法規)

<その問題意識>

(1) キーワード = まちづくり法の複雑性・難
解性(2) まちづくり法に国民が興味をもち、それを広
げ定着させる必要性を痛感

(3) 体系化の試み

8. 99 年 11 月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」
4 日間集中講義⇒ 00 年 7 月 『実況中継 まちづくりの法と政
策』(日本評論社)

<その問題意識>

(1) まちづくり法の知識ではなく、切り口を示す

(2) 戦後 55 年の検討 (総括) と今の学生 (若者)
の問題意識(3) 学生 (若者) と民主主義、政治、経済、社会、
まちづくりをどう結びつけるか

<評価 (受賞) >

・01 年 5 月 日本都市計画学会「石川賞」受賞
(「弁護士活動を通じた都市計画分野における
顕著な実践および著作活動」)・01 年 5 月 日本不動産学会「実務著作賞」受賞
(『実況中継 まちづくりの法と政策』)

9. 01 年 6 月 『Q & A 改正都市計画法のポイント』(共著) (新日本法規)

<その問題意識>

2000 (平成 12) 年 5 月 都市計画法の大改正 (01
(平成 13) 年 5 月施行)10. 01 年 12 月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」
4 日間集中講義

- ⇒ 02 年 9 月 『**実況中継 まちづくりの法と政策 II**』(日本評論社)
- ＜その問題意識＞
- (1) 破綻する駅前再開発
 - (2) 小泉「都市再生」の行方
 - (3) 戦後 57 年
11. 03 年 7 月 『**わかりやすい都市計画法の手引(加除式)**』(新日本法規)
- ＜その問題意識＞
- (1) 都計法の体系(枠組み)の理解
 - (2) 都計法の時代的流れの理解
 - (3) 都計法の基本的概念の理解
 - (4) 近時の平成 12 年、平成 14 年改正の理解
12. 03 年 9 月 『**注解 マンション建替え円滑化法 [付] 改正区分所有法等の解説**』(編著)(青林書院)
- (1) マンション建替え円滑化法の制定(02(平成 14)年 6 月制定、02(平成 14)年 12 月施行)
 - (2) マンション建替え組合
 - (3) 都市再開発法の権利変換手法を手本
 - (4) 密集法(危険・有害なマンション建替え促進、居住安定計画)の手法を手本
13. 04 年 2 月 『**改正区分所有法 & 建替事業法の解説**』(共著)(民事法研究会)
- 「第 2 章 建替事業の個人施行」「第 3 章 権利変換手続による関係権利の円滑な移行」
14. 03 年 12 月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」4 日間集中講義
- ⇒ 04 年 6 月 『**実況中継 まちづくりの法と政策 III**』(日本評論社)
15. 04 年 11 月 『**Q & A わかりやすい景観法の解説**』(新日本法規)
16. 05 年 4 月 『**実務不動産法講義**』(民事法研究会)
17. 05 年 12 月 愛媛大学法文学部で「都市法政策」4 日間集中講義
- ⇒ 06 年 9 月 『**実況中継 まちづくりの法と政策 PART 4**』(文芸社)
18. 07 年 7 月 『**建築紛争に強くなる! 建築基準法の読み解き方—実践する弁護士の視点から**』(民事法研究会)
19. 08 年 4 月 『**津山再開発奮闘記—実践する弁護士**

の視点から』(文芸社)

20. 12 年 4 月 『**眺望・景観をめぐる法と政策**』(民事法研究会)
21. 15 年 11 月 『**早わかり! 大災害対策・復興をめぐる法と政策—復興法・国土強靱化法・首都直下法・南海トラフ法の読み解き方—**』(民事法研究会)
22. 17 年 6 月 『**まちづくりの法律がわかる本**』(学芸出版社)
23. 23 年 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)

・・・**自己紹介⑧**

第 2 コラム集

1. 『**がんばったで! 31 年**』(05 年 8 月)
2. 『**がんばったで! 40 年**』(13 年 12 月)
3. 『**がんばったで! 45 年**』(19 年 4 月)
4. 『**がんばったで! 51 年**』(25 年に出版予定)

＜自己紹介その 3 映画評論家として＞【略】

- ・『**シネマ本**』1～55 ・・・**自己紹介⑨**
- ・『**シネマ**』56 — 24 年 12 月に出版

＜自己紹介その 4 中国関連＞

1. 2001 年 8 月に中国旅行(大連)。翌年は西安へ → 以降、20 数回中国訪問 → 旅行記
2. 『**坂和的中国電影大観**』1～4 出版(約 300 本)
2023 年 12 月に vol. 5 出版
3. 日中友好協会機関紙『**日本と中国**』に連載
「熱血弁護士 坂和章平 中国映画を語る」
(2017 年 1 月～2024 年 12 月、92 回)
4. 中国駐大阪総領事館広報アドバイザーとして活動

＜自己紹介その 5 本の書評、紹介＞

- 『**まちづくりの法律がわかる本**』の書評、紹介
- ・『**日本不動産学会誌**』2017 年 9 月
Vol.31 No.2(通巻 121 号)
 - ・『**区画・再開発通信**』No.571・2017 年 7 月

・・・**自己紹介⑩-1、2**

＜自己紹介その 6 坂和年表 2024＞

・・・**自己紹介⑪**

第1編 『まちづくりの法律がわかる本』（学芸出版社）の出版（2017年6月1日）

1. 問題意識1—はじめに、おわりに

はじめに（3頁）

はじめに

今やソフトな意味での「まちづくり」という言葉は定着していますが、都市計画法や建築基準法、土地区画整理法や都市再開発法、近時は都市再生特別措置法や国家戦略特区法、さらに東日本大震災後に次々と制定された復興法制と災害法制、そして国土強靱化基本法、首都直下地震法、南海トラフ地震法等々、200本以上に上る膨大なまちづくりに関する法律は理解するのが大変です。歴史的に考えても戦前のまちづくり法はともかく、「もはや戦後ではない」と言われた昭和37年以降の高度経済成長政策の中で近代都市法が確立しましたが、石油ショック、土地バブルとその崩壊、リーマンショック等の大波乱と阪神・淡路大震災、東日本大震災等の大災害の中、自民党を中心とした歴代内閣はさまざまな都市政策を展開し、まちづくり法は大きく変遷してきました。そして急速な少子高齢化が進む2017年の今、日本のまちづくり法は大きな転換点を迎えています。

都市計画法を学生時代に勉強した人は少なく、社会に巣立った後に必要に迫られて勉強する人がほとんどです。その典型は自分の敷地に家を作るケースで、そこではじめて用途地域と用途規制・形態規制を知り、市街化区域と市街化調整区域の線引きや開発許可の意味を考えることになります。他方、時代が大きく変遷する中で「メニュー追加方式」によってチンプンカンプン状態になっている条文もたくさんあります。しかし、何事も基本が大切、原理原則の理解が大切です。「都市計画とは何か？」を出発点とした都市計画法の理解ができれば、まちづくり法体系の理解も可能だし、現在の到達点と今後の課題を明確にすることもできます。本書は、各項目ごとにエッセンスを抽出してわかりやすく解説していますので、一方ではその方面の専門家の論点整理用として、他方ではまちづくりの初心者入門書として活用していただければ幸いです。

おわりに（190頁）

おわりに

都市計画法の解説書は条文に沿って解説したコンメンタールから、わかりやすい図表をふんだんに使った図解書まで、また膨大なボリュームのものからコンパクトなものまでたくさんありますが、どの本も最後まで読み通すのは大変だし、理解するのはさらに大変です。それに対して、土地区画整理法や都市再開発法に代表される個別の「事業法」の解説書は比較的読みやすく、理解するのも容易です。その理由の一つは、土地区画整理法や都市再開発法に比べると都市計画法は都市計画法単体の条文だけでは事実上何もわからず、建築基準法をはじめとする周辺のまちづくり法との関係を理解しなければならないためです。例えば都市計画法12条は7種類の市街地開発事業を列記して、それを都市計画として定めることができると規定しますが、大枠を定めるだけでその詳細は七つの事業法に「丸投げ」しています。そこで必要になるのが、都市計画法を中心としたまちづくり法体系の把握です。それはいわば地球を銀河系の中に位置付けるのと同じで、そのためには国土総合開発計画法（現在の国土形成計画法）等の上位計画との関係と、建ぺい率・容積率等の集団規定を定める建築基準法をはじめとする各種まちづくり法との関係を把握する必要があります。また、都市計画法そのものを理解するためには、都市計画区域とは何かを大前提として、11種類の都市計画の内容を一つずつ正確に理解することが不可欠です。

本書はわずか190頁のコンパクトな本ですが、それに挑戦してみました。1960年代後半に民法、刑法、商法、民訴法等の司法試験の勉強に励んでいた頃、私はハッキリ言って分厚い本を読んだ方が理解しやすいことを知りましたが、同時にコンパクトな本で論点を整理することの重要性も知りました。本書は論点を整理することによってまちづくりに関連する法律のエッセンスを理解するための本ですが、さてその成否は？本書を読んでいただいた方からの忌憚のないご意見をお待ちしています。

2. 問題意識2—コラム

コラム1 『苦悩する都市再開発』（1985年）と『津山再開発奮闘記』（2008年）（32頁）

コラム2 景観法と景観条例の活用を考える—観光立国の観点から（76頁）

コラム3 『あの金で何が買えたか—バブル・ファンタジー』を考える（88頁）

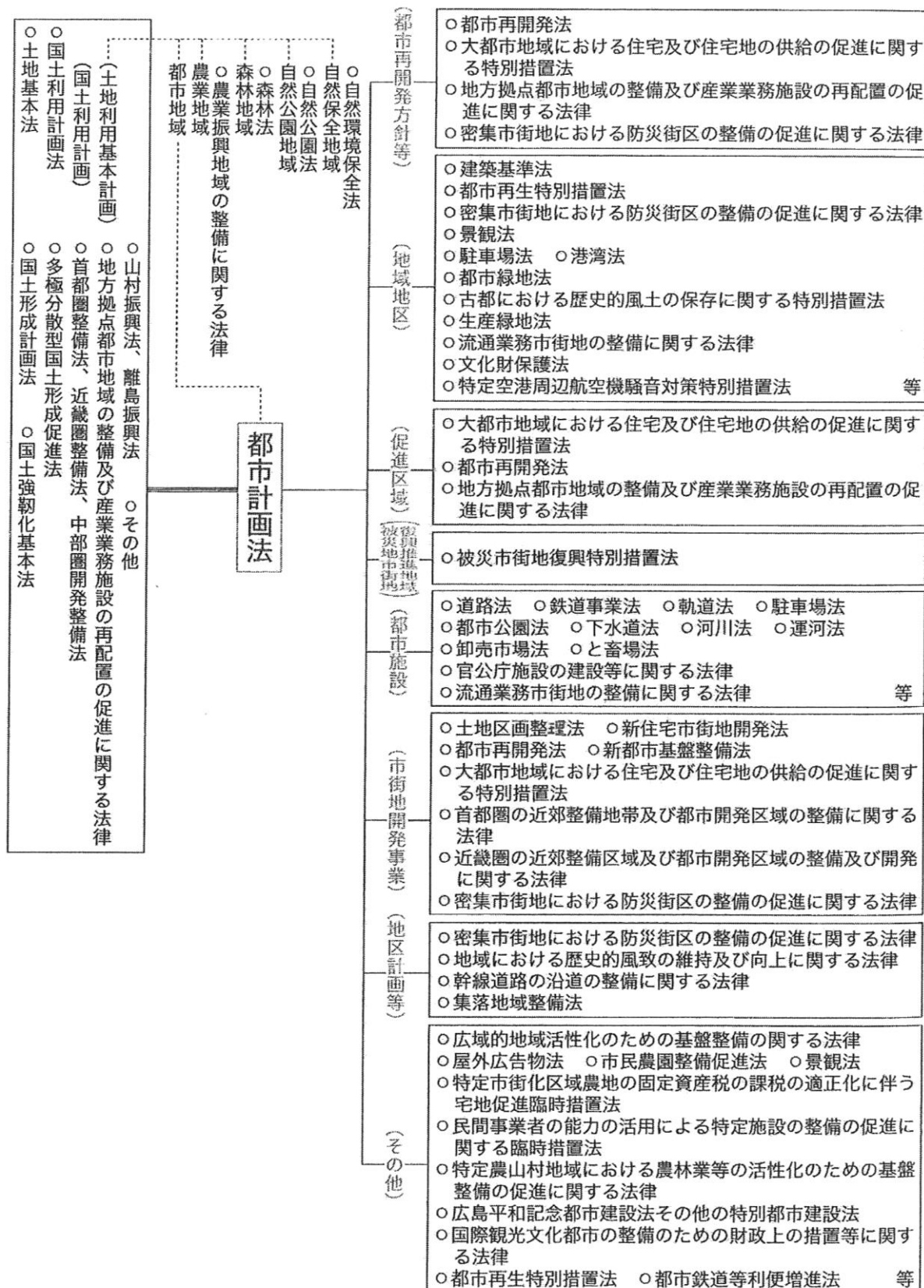
コラム4 土地バブル対策とその崩壊を考える（114頁）

コラム5 再度の政権交代と国土強靱化関連三法（138頁）

第1章 まちづくり法とは何か

- 1 まちづくり・まちづくり法とは（10・11頁）
- 2 膨大なまちづくり法の体系（12・13頁）

【都市計画法を中心とした膨大なまちづくり法の体系】



- ③ 法律に根拠をもたないまちづくり（要綱事業）とは（14・15頁）
- ④ 日本のまちづくり法の四つの特徴（16・17頁）
- ・絶対的所有権
 - ・線と色塗り、数値による都市計画
 - ・国家高権
 - ・メニュー追加方式
- ⑤ 昭和43年都市計画法の特徴と構成（18・19頁）

【近代都市法としての昭和43年都市計画法の特徴】

①都市における土地の合理的利用を図るため、都市計画区域を市街化区域と市街化調整区域に区分する区域区分の制度（線引き）を導入した（7条）。
②都市計画区域について、住居系・商業系・工業系などの用途地域を中心とした地域地区制を充実させ、土地利用の純化を目指した（ゾーニング制と呼ばれる近代的な土地利用制度の採用）（8～10条）。
③都計法の用途地域を、建基法の建ぺい率・容積率・高さ制限等の「集団規定」と連動させて、建物の用途と形態を規制した（都計8～10条、建基52～56条の2）。
④個々の敷地の建築行為は建基法の建築確認の制度（6条）で規制し、都市計画区域内における土地の開発行為は開発許可の制度（29条）によって規制した。

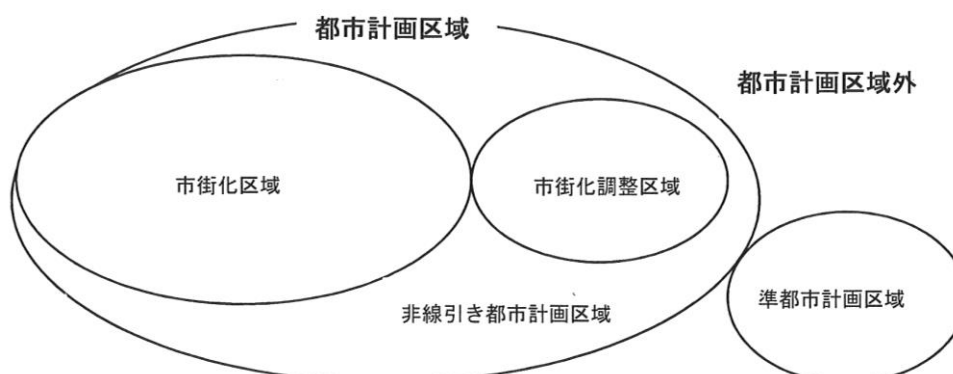
- ⑥ 都市計画法の平成4年改正とそのポイント（20・21頁）
- ⑦ 都市計画法の平成12年改正とそのポイント（22・23頁）
- ⑧ 地方分権の推進・地方分権一括法の制定（24・25頁）
- ⑨ 地方分権一括法施行に伴う都市計画法の平成11年改正とそのポイント（26・27頁）
- ⑩ 都市計画区域VS都市地域・都市開発区域（28・29頁）

【国土利用計画法が定める5つの地域区分と適用される基本法】

5つの地域区分	国土利用計画法上の規定（9条）	適用される基本法	地域指定の運用の実際
都市地域	一体の都市として総合的に開発し、整備し、及び保全する必要がある地域	都市計画法	都市計画法5条により都市計画区域として指定されている又は指定されることが予定されている地域
農業地域	農用地として利用すべき土地があり、総合的に農業の振興を図る必要がある地域	農業振興地域の整備に関する法律（農振法）	農振法6条により農業振興地域として指定されている又は指定されることが予定されている地域
森林地域	森林の土地として利用すべき土地があり、林業の振興又は森林の有する諸機能の維持増進を図る必要がある地域	森林法	森林法2条3項に規定する国有林の区域又は同法5条1項の地域森林計画の対象となる民有林の区域として定められている又は定められることが予定されている地域
自然公園地域	優れた自然の風景地で、その保護及び利用の増進を図る必要があるもの	自然公園法	自然公園法2条1号の自然公園として指定されている又は指定されることが予定されている地域
自然保全地域	良好な自然環境を形成している地域で、その自然環境の保全を図る必要があるもの	自然環境保全法	自然環境保全法14条の原生自然環境保全地域、同法22条の自然環境保全地域又は同法45条1項に基づく都道府県自然環境保全地域として指定されている又は指定されることが予定されている地域

- ⑪ 都道府県が指定する都市計画区域（30・31頁）

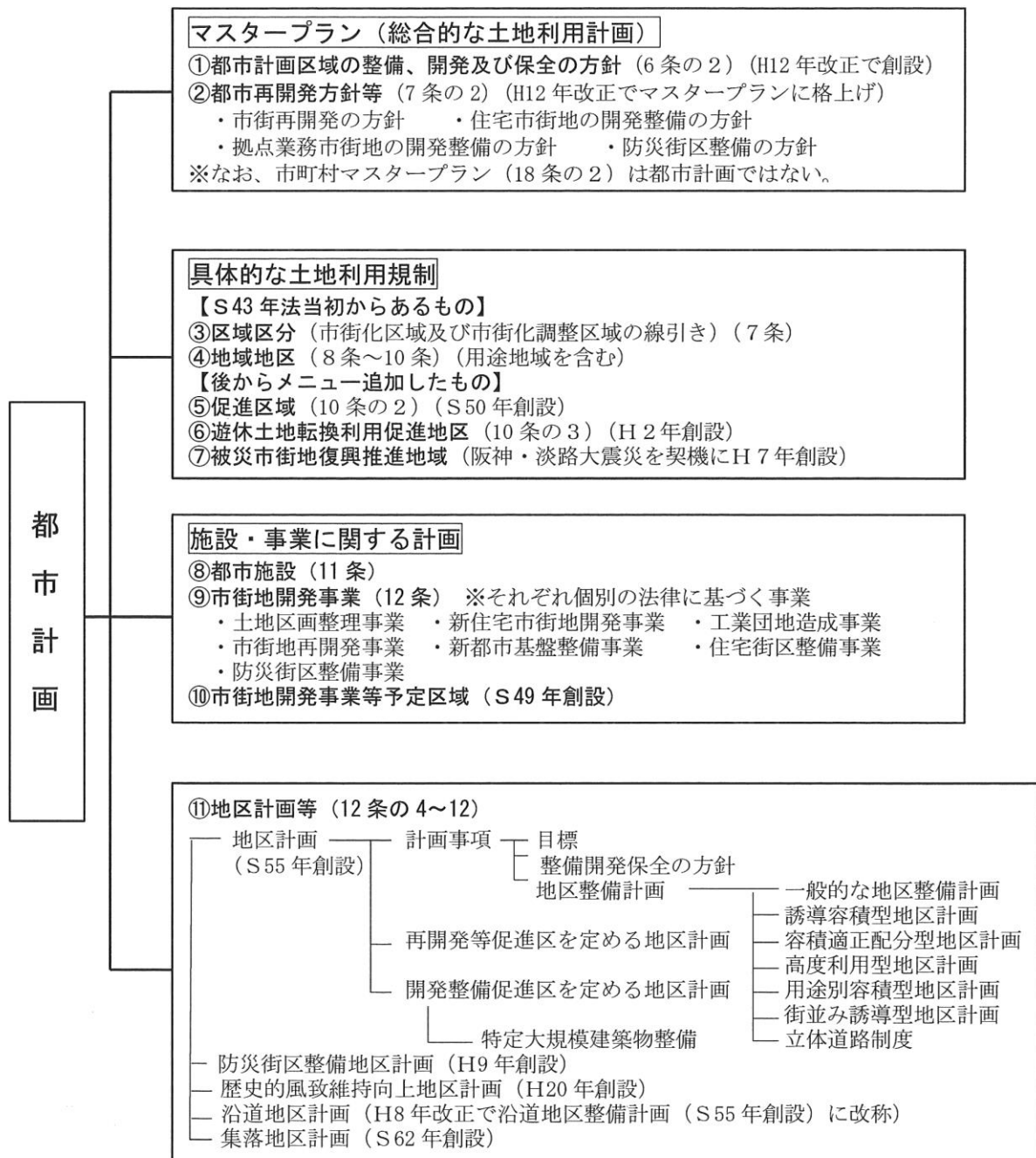
【区域区分を含む都市計画区域と準都市計画区域の関係】



第2章 都市計画法のポイント・その1-1 1種類の都市計画とその内容

1 都市計画法が定める11種類の都市計画（34・35頁）

【都計法が定める11種類の都市計画とその分類】



※都計法第1章「都市計画」第1節「都市計画の内容」（6条の2～14条）が、それぞれの都市計画の内容と定義を定めている。

※都市計画の決定権者と決定手続は第2節（15条～28条）が定めている。

※なお、都市計画区域の指定（5条）、開発許可（29条）は都市計画ではない。

2 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（36・37頁）

3 区域区分（線引き）（38・39頁）

4 都市再開発方針等（40・41頁）

5 地域地区（42～45頁）

【都計法 8 条が定める地域地区の種類とその制限】

⑨ H29 年の都市計画法の改正で用途地域に「田園住居地域」が追加され、用途地域は 13 種類になった。

地域地区の種類と 都計法の根拠 条文		根拠法と定義	制限規定	制限の対象	制限の手続
用途 地域 (8 条 1 項 1 号)	第一種低層住居専用地域	都市計画法 9 条 1 項～12 項	建基法 48 条、52 条～57 条	建築物の用途、容積率、建ぺい率、 敷地面積、前面道路斜線制限（す べての用途地域に共通）、隣地斜 線制限（第一種・第二種低層住居 専用地域以外のみ）、北側斜線制 限（第一種・第二種低層住居専用 地域、第一種・第二種中高層住居 専用地域のみ）、日影規制（商業 地域、工業専用地域以外のみ） 第一種及び第二種低層住居専用 地域においては、必要な場合に、外 壁の後退距離高さの限度	建築確認、 特定行政庁の特例許可
	第二種低層住居専用地域				
	第一種中高層住居専用地域				
	第二種中高層住居専用地域				
	第一種住居地域				
	第二種住居地域				
	準住居地域				
	近隣商業地域				
	商業地域				
	準工業地域				
	工業地域				
	工業専用地域				
特別用途地区（8 条 1 項 2 号） （昭和 25 年創設）		都市計画法 9 条 13 項	建基法 49 条、地 方公共団体の条 例	建築物の用途	建築確認、条例で定める手続
特定用途制限地域（8 条 1 項 2 号 の 2）（平成 12 年創設）		都市計画法 9 条 14 項	建基法 49 条 の 2、地方公共 団体の条例	建築物の用途	建築確認
特例容積率適用地区（8 条 1 項 2 号の 3）（平成 16 年創設）		都市計画法 9 条 15 項	建基法 57 条の 2 ～57 条の 4	容積率の限度	建築確認
高層住居誘導地区（8 条 1 項 2 号 の 4）（平成 9 年創設）		都市計画法 9 条 16 項	建基法 52 条、56 条、57 条の 2	住宅割合が 3 分の 2 以上の建築物 に係る容積率、前面道路斜線制限、 隣地斜線制限（必要な場合には建 ぺい率、敷地面積）	建築確認
高度地区（8 条 1 項 3 号） （昭和 31 年創設）		都市計画法 9 条 17 項	建基法 58 条	建築物の高さの限度	建築確認
高度利用地区（8 条 1 項 3 号） （昭和 44 年創設）		都市計画法 9 条 18 項	建基法 59 条	建築物の容積率、建ぺい率、建築 物の建築面積（必要な場合には壁 面の位置の制限）	建築確認、特定行政庁の特例 許可
特定街区（8 条 1 項 4 号） （昭和 36 年創設）		都市計画法 9 条 19 項	建基法 60 条	建築物の容積率、高さの限度、壁 面の位置の制限	建築確認

※ 以下略

- 6 地域地区のサンプル(1) 風致地区と特定街区（4 6・4 7 頁）
- 7 地域地区のサンプル(2) 景観地区と都市再生特別地区（4 8・4 9 頁）
- 8 用途規制と特別用途地区（5 0・5 1 頁）
- 9 都市施設（5 2・5 3 頁）
- 10 市街地開発事業（5 4・5 5 頁）
- 11 促進区域（5 6・5 7 頁）
- 12 遊休土地転換利用促進地区（5 8・5 9 頁）
- 13 被災市街地復興推進地域（6 0・6 1 頁）
- 14 市街地再開発事業等予定区域（6 2・6 3 頁）
- 15 地区計画（基本型）（6 4～6 7 頁）
- 16 地区計画の変遷と 5 種類の「地区計画等」（6 8～7 1 頁）
- 17 都市計画の決定権者（7 2・7 3 頁）
⇒ 大阪都構想をどう考える ⇒ 東京都の特別区をどう考える
- 18 都市計画の決定手続（7 4・7 5 頁）

第 3 章 都市計画法のポイント・その 2－開発許可と都市計画事業

- 1 開発許可とは（2 9 条）（7 8・7 9 頁）
- 2 開発許可における技術基準とは（3 3 条）（8 0・8 1 頁）
- 3 開発許可における立地基準とは（3 4 条）（8 2・8 3 頁）
- 4 都市計画事業の施行者と認可（8 4・8 5 頁）
- 5 都市計画事業の施行（土地収用法の適用）（8 6・8 7 頁）

第4章 都市計画法と他のまちづくり法との関係

- 1 建築基準法の単体規制（規定）と集団規制（規定）（90・91頁）
- 2 用途地域と用途規制（建基法48条との連動）（92～95頁）
- 3 用途地域と形態規制（建基法52～56条の2との連動）（96～99頁）
- 4 総合設計制度（100・101頁）
- 5 一団地認定制度（102・103頁）
- 6 特定街区（104・105頁）
- 7 連担建築物設計制度（106・107頁）
- 8 建築協定（108・109頁）
- 9 土地区画整理事業（110・111頁）
- 10 市街地再開発事業（112・113頁）

第5章 成立した時代でわかる！まちづくり法のポイント

- 1 戦後のまちづくりの法と政策の時代区分・総論（116・117頁）

【戦後の都市政策から見た3つの時代区分】

3つの時代区分	1960（S35）年 ～1982（S57）年	1983（S58）年 ～2000（H12）年	2001（H13）年 ～2016（H28）年
	高度経済成長（池田内閣） 日本列島改造の時代（田中角栄） 一～三全総の時代 低成長の時代（大平正芳）	中曽根アーバン・ルネッサンスの時代 四全総の時代 細川護熙非自民連立内閣の時代 橋本五大改革の時代	小泉都市再生の時代 政権交代の時代 再度の政権交代後は安倍一強多弱の時代
キーワード	高度経済成長（池田内閣） 日本列島改造論（田中角栄）	内需拡大と規制緩和 民間活力の導入 土地バブル 不良債権	不良債権処理、デフレ・スパイラル
法律	近代都市三法の制定 S43年 都市計画法全面改正 S45年 建築基準法大改正 S44年 都市再開発法制定	S63年 総合土地対策要綱閣議決定 H1年 土地基本法制定 H4年 都市計画法大改正 H12年 都市計画法大改正	H14年 都市再生特別措置法制定（その後も再三改正） 次々と都市再生緊急整備地域を指定 民間都市再生事業計画を次々と認定 H14年 構造改革特区法制定 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） H23年 総合特区法制定 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
トピックス	1973（S48）年 第1次石油ショック 1979（S54）年 第2次石油ショック	1985（S60）年 プラザ合意（円高ドル安を誘導、円高不況） 1989（H1）年 東西冷戦の終結（ベルリンの壁崩壊） 1989（H1）年 天安門事件 1995（H7）年 1月17日 阪神・淡路大震災	2001（H13）年9月11日 世界同時多発テロ 2011（H23）年3月11日 東日本大震災 2014（H26）年～2016（H28）年 広島市土砂災害、御嶽山噴火、熊本地震、鳥取県中部地震
光と影	一～三全総による国土の開発 新幹線、道路、空港の整備 1964（S39）年 東京オリンピック 1970（S45）年 大阪万博	駅前再開発の爆発的広がり 土地、株、ゴルフ会員権の高騰、バブル景気	小泉構造改革の進展 ミニバブルの発生 アベノミクスの光の部分
	都市問題の噴出、二度の地価高騰 S49年 国土利用計画法の制定 公害問題の噴出 → S45年 公害国会	土地バブルに伴う戦後最大の地価高騰（1989（H1）年） バブル崩壊（1989（H1）年末） → 不良債権問題の発生	不良債権問題の深刻化 アベノミクスの影の部分

- 2 第1期 戦災復興と国土づくりの時代（1945～61年）（118・119頁）
- 3 第2期 池田内閣と高度経済成長の時代（1962～69年）（120・121頁）
- 4 第3期 田中角栄と日本列島改造の時代（1969～77年）（122・123頁）

- 5 第4期 三全総と低成長の時代（1977～83年）（124・125頁）
- 6 第5期 中曽根アーバン・ルネッサンスの時代（1984～93年）（126・127頁）
- 7 第6期 細川連立政権と復興まちづくりの時代（1993～96年）（128・129頁）
- 8 第7期 橋本五大改革と土地政策大転換の時代（1996～01年）（130・131頁）
- 9 第8期 小泉改革と都市再生の始まりの時代（2001～06年）（132・133頁）
- 10 第9期 混迷政治と政権交代の時代（2006～12年）（134・135頁）
- 11 第10期 安倍長期政権と新たな都市再生の時代（2012年～）（136・137頁）

第6章 人口減少・巨大災害時代のまちづくり法の展開

- 1 国土総合開発法から国土形成計画法への大転換（140～143頁）
- 2 人口減少と巨大災害を見据えた国土のグランドデザイン2050（144～147頁）
- 3 大都市のリノベーションを目指す大都市戦略（148・149頁）
- 4 「コンパクト＋ネットワーク」型の国土形成計画（150～153頁）
- 5 都市再生特別措置法の制定（154～157頁）
- 6 都市再生特別措置法の再三の改正による新たな都市再生の展開（158・159頁）
- 7 立地適正化計画と特定用途誘導地区（都市再生特別措置法H26年改正）（160～163頁）
- 8 国際競争力・防災機能強化とコンパクトなまちづくり（都市再生特別措置法H28年改正）
（164・165頁）
- 9 都市再生特別措置法の最新の全体像と各制度の進捗状況（166・167頁）
- 10 特区制度と国家戦略特区法の新たな展開（168～171頁）
- 11 災害復興法制(1)・東日本大震災と復興法制（172～175頁）
- 12 災害復興法制(2)・災害対策基本法の改正（176～179頁）
- 13 災害復興法制(3)・大規模災害復興法（180・181頁）
- 14 国土強靱化関連三法(1)・国土強靱化基本法（182～185頁）
- 15 国土強靱化関連三法(2)・首都直下地震対策特措法（186・187頁）
- 16 国土強靱化関連三法(3)・南海トラフ地震対策特措法（188・189頁）

トピックス 関東大震災（1923.9.1）から100年

1. 各紙がさまざまな特集（連載）で警鐘―（8月）

- ・日本経済新聞「首都の弱点 関東大震災100年」「日本の防災100年の歩み（前編）（後編）」
- ・読売新聞「巨大災害 現代のリスク」
- ・産経新聞「息づく教訓―関東大震災100年―」「命が守られるか 関東大震災100年」
「災害列島 関東大震災100年」
- ・朝日新聞「関東大震災100年 都市防災の今」

2. 各社が9/1付で社説を掲載、大特集も

- ・朝日新聞「関東大震災100年 激震と火灰と化す街」
- ・日本経済新聞「関東大震災100年の教訓」「首都直下」への備え半ば」
- ・読売新聞「自然の脅威 列島直面」
- ・産経新聞「国難災害 国あげて迎え撃て」「免震技術 たゆまぬ進化」

3. 9/1～映画『福田村事件』（森達也監督）が公開



第2編 都市再生特別措置法の制定とその後の改正

第1 都市再生特別措置法の制定（平成14年）

1. 制定の経緯
2. 制定時の基本的枠組み・・・**法令資料①**
⇒令和2年7月現在の基本的枠組み・・・**法令資料②**

第2 都市再生特別措置法その後の改正

1. 平成16年改正から平成22年改正までの改正
2. 平成23年改正
3. 平成24年改正
4. 平成26年改正・・・**法令資料④⑤⑥**
立地適正化計画、コンパクトシティ（全国的問題）
5. 平成28年改正・・・**法令資料⑦**
 - (1) 都市の国際競争力・防災機能の強化
 - ①民間都市再生事業計画の認定申請期限の延長・認定処理期間の短縮
(申請期限：平成29年3月末まで → 平成34年3月末までに延長)
 - ②民間都市開発事業に対する金融支援の範囲に、国際会議場施設等の整備費を追加
 - ③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協定制度の創設
 - ④建築物の道路上空利用が可能な地域を、特定都市再生緊急整備地域から都市再生緊急整備地域全域へ拡充
 - ⑤都市再生緊急整備地域指定の見直し制度の明示
 - (2) コンパクトで賑わいのあるまちづくり
 - ①既存ストックを残しつつ、地域の身の丈にあった市街地整備を可能とする手法の創設
 - ②特定用途誘導地区で市街地再開発事業を実施できることとする等の市街地再開発事業の施行要件の見直し
 - ③空き地・空き店舗を有効活用するための協定制度の創設
 - ④賑わいの創出に寄与する施設（観光案内所等）の都市公園の占用を可能に
 - (3) 住宅団地の再生
土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2/3 合意での事業推進を可能に
6. 平成30年改正・・・**法令資料⑧**

都市のスポンジ化……都市の内部において、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

- (1) 都市のスポンジ化対策
 - ①低未利用地の集約等による利用の促進（都市再生特別措置法及び都市開発資金の貸付けに関する法律関係）
 - i) 「低未利用土地権利 設定等促進計画制度」の創設
 - ii) 都市再生推進法人の業務に、低未利用地の一時保有等を追加
 - iii) 低未利用地を集約し商業施設等の敷地を確保する土地区画整理事業の集約換地の特例
 - iv) iii) の制度に基づく土地区画整理事業への都市開発資金の貸付け
 - v) 市町村による低未利用土地利用等指針の作成、低未利用地の管理についての地権者への勧告
 - ②身の回りの公共空間の創出（都市再生特別措置法及び都市計画法関係）
 - i) 「立地誘導促進施設協定制度」の創設
 - ii) 「都市計画協力団体制度」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）
- ・都計法「第6章 都市計画協力団体（75条の5～75条の10）」創設

③都市機能のマネジメント（都市再生特別措置法及び都市計画法関係）

i) 「都市施設等整備協定制」の創設

- ・民間が整備すべき都市計画に定められた施設（アクセス通路等）を確実に整備・維持
- ・都計法「第5章 都市施設等整備協定（75条の2～75条44）」創設

ii) 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

(2) 都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上（都市再生特別措置法、都市計画法及び建築基準法関係）

- i) 公共公益施設の転用の柔軟化
- ii) 駐車施設の附置義務の適正化
- iii) 立体道路制度の適用対象の拡充

7. 令和2年改正・・・**法令資料⑨**

(1) 安全なまちづくり

①災害ハザードエリアにおける新規立地の抑制

- i) 災害レッドゾーンにおける自己業務用施設の開発を原則禁止（都市計画法33条）
- ii) 市街化調整区域の浸水ハザードエリア等における住宅等の開発許可の厳格化（都市計画法34条）
- iii) 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対する勧告・公表（都市再生特別措置法88条）

②災害ハザードエリアからの移転の促進

- i) 市町村による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作成（都市再生特別措置法81条等）

③居住エリアの安全確保

- i) 居住誘導区域から災害レッドゾーンを原則除外
- ii) 市町村による居住誘導区域内の防災対策を盛り込んだ「防災指針」の作成（都市再生特別措置法81条）

(2) 魅力的なまちづくり

①「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（都市再生特別措置法46条2項5号）し、以下の取組を推進

- i) 官民一体で取り組む「居心地が良く歩きたくなる」空間の創出（公共による車道の一部広場化と民間によるオープンスペース提供等）※予算・税制両面から支援（都市再生特別措置法46条3項2号）
- ii) まちなかエリアにおける駐車場出入口規制等の導入（メインストリート側ではなく裏道側に駐車場の出入口を設置）（都市再生特別措置法62条の10等）
- iii) イベント実施時などにまちづくり会社等の都市再生推進法人が道路・公園の占用手続等を一括して対応（都市再生特別措置法62条の8）等

②居住エリアの環境向上

- i) 居住誘導区域内における病院・店舗など日常生活に必要な施設について用途・容積率制限を緩和（都市再生特別措置法81条、都市計画法8条、建築基準法52条等）
- ii) 居住誘導区域内における都市計画施設の改修促進（都市再生特別措置法81条等）

第3編 近時の重要な法律改正・その1

1. 平成29年改正の「都市緑地法等の一部を改正する法律」(平成29年法律26号)
田園住居地域の創設(都市計画法の改正で用途地域が13種類に)
生産緑地2022年問題 → 特定生産緑地制度の創設(生産緑地法の改正)
2. 住宅宿泊事業法(民泊新法)(平成29年法律65号)
2017(平成29)年6月9日成立
3. 都市農地の賃借の円滑化に関する法律(都市農地賃借法)(平成30年法律68号)
2018(平成30)年6月20日成立
4. 民法の改正
 - ・平成29年の民法大改正(債権関係)
明治29(1896)年に民法が制定された後、債権関係の規定(契約等)について約120年間ほとんど改正がなかったものが、改正された。
 - ・平成30年の民法(相続法)改正
配偶者居住権の創設等

第4編 近時の重要な法律改正・その2 (法令資料はすべて省略)

1. 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(所有者不明土地特措法)(平成30年法律49号)
 - ・2018(平成30)年6月6日成立 2022(令和4)年改正 . . . **法令資料⑩⑪**
2. 空き家対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律
 - ・2023(令和5)年6月7日成立 . . . **法令資料⑫⑭⑮**
3. 土地基本法等の一部を改正する法律(令和4年) . . . **法令資料⑬**
 - ・令和2(2020)年3月27日「土地基本法等の一部を改正する法律」(令和2年法律12号)制定
4. 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(令和2年) . . . **法令資料⑭⑮**
 - (1) マンション管理適正化法の改正
 - (2) マンション建替え円滑化法の改正
→ 1960年代の高度経済成長時代に建設されたマンションの老朽化を受けての必然的な改正だが、うまくいくか? cf. 橋、トンネル等のインフラの老朽化問題と同じ。
 - (3) 管理計画認定制度
 - (4) マンション管理適正評価制度
5. 建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)
 - ・区分所有法制部会第9回会議(令和5年6月8日開催)において中間試案を取りまとめ
同年7月からパブリックコメントの手続(2か月間)を実施見直し検討中 . . . **法令資料⑯**
6. 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(国土強靱化基本法)(平成25年法律第95号)
 - ・令和5年改正 . . . **法令資料⑰**
 - ・新たな国土強靱化基本計画の概要 . . . **法令資料⑱**
7. 災害対策基本法(昭和36年法律223号)の概要(令和5年現在)、再三改正 . . . **法令資料⑲⑳**
 - ・防災基本計画修正(令和5年5月) . . . **法令資料㉑**
8. 宅地造成等規制法の一部を改正する法律(令和4年) . . . **法令資料㉒㉓**

- ・昭和 36 年 宅地造成等規制法制定
- ・平成 18 年改正法
- ・令和 3 (2021) 年 7 月 3 日 静岡県熱海市伊豆山地区の土石流災害で甚大な被害
- ・同年 9 月 「盛土による災害の防止に関する検討会」発足、12 月 24 日 提言公表
- ・令和 4 (2022) 年 5 月 20 日制定、5 月 27 日公布、令和 5 (2023) 年 5 月 26 日施行
「宅地造成等規制法の一部を改正する法律」(令和 4 年法律 55 号)
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
「宅地造成等規制法」→宅地造成及び特定盛土等規制法(盛土規制法)に改称
- ・令和 4 年 12 月 23 日公布、令和 5 年 5 月 26 日施行
- ・「宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行期日を定める政令」(令和 4 年政令 392 号)
- ・「宅地造成等規制法の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」(令和 4 年政令 392 号)
- ・令和 5 年 3 月 31 日公布、令和 5 (2023) 年 5 月 26 日施行
「宅地造成等規制法施行規則及び畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律施行規則の一部を改正する省令」(令和 5 年農林水産省・国土交通省令 3 号)

第 5 編 近時の重要な法律改正・その 3 (法令資料はすべて省略)

1. 重要土地規制法(令和 4 年)・・・**法令資料㉔**
 - ・令和 4 (2022) 年 6 月 16 日 「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)制定

※国会では 17 本もの附帯決議
 - 9 月 16 日 「重要施設の施設機能及び国境離島等の離島機能を阻害する土地等の利用の防止に関する基本方針」閣議決定
 - 10 月 11 日 「安保重要区域」58 箇所の候補地を提示(第 1 段指定)
2. 平和安全法制(平和安全法制関連 2 法)(平成 27 年)・・・**法令資料㉗-1、㉗-2**
 - ・平成 27 (2015) 年 9 月 19 日、安倍政権下で制定
 - ①「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(平成 27 年法律 76 号)」(通称 平和安全法制整備法)
 - ②「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(平成 27 年法律 77 号)」(通称 国際平和支援法)
3. 安全保障関連三文書改定問題と国防費増額問題(GDP 比 2%=43 兆円)
 - ①「国家安全保障戦略」(H25. 12. 17 閣議決定)
 - ②「平成 31 年度以降に係る防衛計画の大綱」(H30. 12. 18 閣議決定)
 - ③「中期防衛力整備計画(平成 31 年度～平成 35 年度)」(H30. 12. 18 閣議決定)
 - ①は「国防の基本方針について」(S32. 5. 20 国防会議及び閣議決定)に代わるもの。
 - ①も②もおおむね 10 年程度の期間を念頭に置いたもので、NSC(国家安全保障会議)において、定期的に体系的な評価をしていく重要文書だ。
 - ③は「中期防」と呼ばれるとおり、5 年間の短期計画で、3 年毎の必要な見直しが想定されている。それぞれ印刷すると数十頁にわたる膨大なもの
4. マンション法改正

第6編 近時のトピックス（1）まちづくり

第1. 大阪のまちづくり

1. 「うめきた（大阪）地下駅」など 新線・支援益の開業で利便性がアップ
都心部を中心に大規模開発が多数 『商・住一体』がトレンド . . . **トピックス①-1**
マンション高騰 近畿圏止まらず . . . **トピックス①-2**
うめきた公園 来年9月開業 . . . **トピックス①-3**
大阪駅前 開発が加速 うめきた2期南館55店入店 サウスゲートビル 大改装
. . . **トピックス①-4**
2. 阪急・梅田 大規模再開発へ . . . **トピックス②-1**
昭和100年だヨ！全品集合—阪急梅田駅編— 発展続けるうめだの出発点
. . . **トピックス②-2**
3. 大阪の中心 広がる歩道 . . . **トピックス③**
4. 歩く御堂筋 民の力 . . . **トピックス④**
5. 「歓楽街」十三 イメチェン . . . **トピックス⑤**
6. 梅田の風景 再開発の波 . . . **トピックス⑥**

第2. 京都のまちづくり

京都、苦肉の景観規制緩和 . . . **トピックス⑦**

第3. 神戸のまちづくり

三宮 生まれ変わる時 . . . **トピックス⑧**

第4. 東京のまちづくり

1. 消えゆくランドマークと都市景観の未来 . . . **トピックス⑨**
2. 続く再開発、都市競争のカギ 10日 ミッドタウン八重洲が全面開業 . . . **トピックス⑩**
3. 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 . . . **トピック⑪**
4. タワーマンション問題
「一般管理費」突然600万円 タワマン、前年度まで「0円」住民問題視 . . . **トピックス⑫-1**
都心マンション 管理費増↑ 相談件数も増 . . . **トピックス⑫-2**

第5. 神宮外苑の再開発をどう考える？

説明会「380メートル以内の住民らのみ」 明治神宮外苑の再開発 . . . **トピックス⑬-1**
明治神宮外苑再開発 住民ら環境・景観懸念 . . . **トピックス⑬-2**
外苑再開発 より広く真摯な対話を . . . **トピックス⑬-3**

第6. 阪神・淡路大震災30年

1. 復興再開発 ようやく完了 新長田 工業地域がベッドタウンに
市が整備のビル 6割売れ残り . . . **トピックス⑭-1**
2. 「阪神」復興事業 教訓今後に生かせるか . . . **トピックス⑭-2**

第7編 近時のトピックス（2）政治、経済、戦争

第1. ウクライナ戦争をどう考える

2022.2/24 ロシアによるウクライナ侵攻から2年半

米英 EU 諸国の武器、資金の支援疲れは？

民間軍事会社ワグネル（犯罪者集団？）の代表プリゴジンの死亡（2023.8/23）、北朝鮮の兵士投入等に

見るロシア（プーチン）の戦争観、戦闘観は？

2024. 10 月 北朝鮮の兵士 1 万人を投入（露朝軍事協力を強化）

(2024. 6 月の包括的戦略パートナーシップ条約)

2025. 1/20 トランプ大統領就任（24 時間以内に終結させる）

⇒ 和平交渉のための領土確定競争中

第 2. ハマス VS イスラエル抗争をどう考える

2023. 10/7 ハマスがイスラエルを奇襲攻撃（VS 2001 年の 9・11 テロ、1945 年 12/8 の真珠湾攻撃）

約 5000 発のロケット弾でイスラエルのミサイル防御網を突破

⇒イスラエルは直ちに反撃

①空爆 ②戦車によるガザ地区内での地上戦

③病院地下トンネル司令本部の存在は？ハマスの壊滅は可能？

④約 250 名の人質の解放は？ ⑤対ヒズボラへと戦闘が拡大

⑥シリア VS イスラエルへの拡大は？核のリスクは？ → 2024. 11/27 停戦合意

⇒その実現は？

第 3. 民主主義と選挙

1. アメリカ

(1) 2016 年 11 月 米国大統領選挙 共和党・トランプ（小さな政府）VS 民主党・ヒラリー（大きな政府）でラストベルト（錆びれた工業地帯）が注目！

→ トランプ勝利（マスコミの想定外。木村太郎、古森義久両氏のみの中）

(2) 2020 年 11 月 トランプ再選ならず。バイデン（76 歳）勝利

(3) 2022 年 11 月 上下院中間選挙

“赤い波”は起きず 上院 共和党 51VS 民主党 49 下院 共和党は過半数の 218VS 民主党 209

12/6 ジョージア州 上院決戦投票 民主党 51.4% 共和党 48.6%

『風と共に去りぬ』タラのテーマ

トランプの選挙スローガン「米国を再び偉大に（Make America Great Again）」（MAGA（マガ）主義）

(4) 上院・下院の接戦と共和党の二極化、そして下院（議長選挙）の大混乱

2022 年 8 月 2 日～3 日 ペロシ下院議長台湾訪問 → 中国が大反発

(5) 2024. 11/5 大統領選 トランプ VS ハリス（バイデンが高齢のため直前に立候補を取りやめ）

トランプ圧勝 トリプルレッド達成（大統領選、下院、上院）、さらに司法も（連邦裁判所）

→ 11 月に 3 週間で閣僚を確定 → 2025. 1/20 大統領就任式 → 直ちに「大統領令」に署名

→ MSGA (Make America Great Again)

関税の実施（日本製品に 10～20%、中国製品に 60%、台湾に侵攻した場合は 150～200%、メキシコ製品に 200%）

→ 世界はどう対応するのか？

・・・トピックス⑮

2. ヨーロッパイギリス、フランス、ドイツ、イタリア等の選挙に注目！ G7 は？ G20 は？

「反移民」の政党 欧州で台頭・・・トピックス⑯

第 4. 中国の動向をどう考える

1. 総論

(1) 米中対決—習近平 VS トランプ、バイデン

(2) 中国共産党 100 年（1921 年 7 月結党）

(3) 第 20 回共産党大会（2022 年 10 月）習近平が 3 期目国家主席に就任（2012 年、2017 年、2022 年）

(4) 国家統制の強化 IT 企業規制（アリババ） マスコミ規制の強化

(5) 香港の一国二制度は完全に崩壊！中国の行政下に！

(6) 台湾有事は？台湾海峡は？平和的統一は？

2. 各論

① 先富論（鄧小平）→ 共同富裕（習近平）

② 中国、住宅高騰抑える策 不動産税 景気失速リスクも

③ 不動産バブル崩壊（？）中国恒大集団の巨大債務（33 兆円）→ 倒産

④ 一人っ子政策を大転換 教育改革は？ 躺平主義（寝そべり主義）とは？

⑤ 白紙革命は？

⑥ コロナ対策の大転換をどう考える？ ロックダウンから開放へ 180 度方針転換

⑦ 秦剛外相、李尚福国防相の解任劇は？

3. 直近の特徴

・不動産不況（不動産バブル崩壊）→ 経済不況 → 格差拡大

→ とりわけ若者の不満増大（白紙運動、サイクリング）

→ 監視体制強化 一人っ子政策から結婚、出産促進政策へ

・潤（ルン）・・・富裕層が国外へ流出

・寝そべり主義（族）の流行（頑張っても仕方がない。）

第5. 台湾、香港、韓国、北朝鮮の動向をどう考える

1. 台湾

・2022.11/26 統一地方選挙

6つの直轄市のうち、台北市、新北市、桃園市、台中市の4つで国民党が勝利。民進党は台南市と高雄市の2つのみ。台北市長選挙では、蒋介石の曾孫、蔣経国の孫である蔣萬安（43 歳）が当選

・2024.1/13 総統選挙 一民進党・頼清徳（ライ・チントー）が勝利

→ 台湾独立は封印、一国二制度を前提

国民党・侯友宜（ホウ・ユーイー）

台湾民衆党・柯文哲（コー・ウエンチョー）

鴻海（ホンハイ）の郭台銘（テリー・ゴウ）

} は敗北

⇒ 中国の反発は？ 軍事侵攻あり？

経済的に圧力をかけてジワジワと事実上の中国化を？

2. 韓国

・文在寅大統領の任期満了 → 2022.3/9 韓国大統領選挙で保守「国民の力」の尹錫悦が勝利（親日派）⇒ 日米は安心したが、支持率は急低下 1/2 の任期を終えて不安視！

3. 北朝鮮

・2023～2024 年 弾道ミサイル技術を使用した軍事偵察衛星を再三発射！（核、ミサイル、拉致問題）

・民族統一を放棄 韓国を敵国と定義

・2024 年 6 月 露朝包括的戦略パートナーシップ条約

・2024 年 10～11 月 ウクライナに 1 万人の兵士を派遣 ロシアの狙いは？ 北朝鮮の狙いは？

⇒ 日米韓の対応は？

4. 香港 一国二制度の崩壊！ 民主主義の崩壊！ 次々と裁判で実刑、収監

・映画『少年たちの時代革命』（2019 年 6 月） ・映画『理大囲城』（2019 年 11 月）

・香港のジャンヌ・ダルク周庭はカナダに亡命

第6. 日本の政治、政局、民主主義、選挙

1. 安倍晋三 最長政権 2012 年 12 月 26 日～2020 年 9 月 16 日

2. 菅義偉政権 2020年9月16日～2021年10月4日
3. 自民党総裁選挙(2021.9/29) ⇒ 第100代内閣総理大臣・岸田文雄選出(2021.10/4)
4. 衆議院解散(2021.10/14) → 総選挙(10/19告示、10/31投開票) 自公勝利 “黄金の3年”
5. 2022.7/8 安倍晋三元総理 銃撃事件 → 旧統一教会と自民党議員との接点・癒着問題が急浮上
6. 2022.12/16 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
- 7.(1) 2023.1月～ 通常国会 (波乱の予感 しかし、解散、総選挙はなし)
- (2) 2023.5/19～21 G7広島サミットで 議長国、岸田首相の果たした役割は？
2023.9/13 第2次岸田第2次改造内閣発足 女性大臣5名 経済政策重視 → 減税策が迷走、
辞任ドミノ
- (3) 2023.11/15 米中首脳会談(岸田×バイデン)
11/16 サンフランシスコで日米首脳会談 戦略的互惠関係の再確認
11/17 APEC 首脳宣言採択
11月末 岸田内閣の支持率急落 年内の衆議院解散総選挙を断念
- 8.(1) 2024.8/14 岸田総理が9/29で総裁の任期満了→不出馬表明
9/29 自民党総裁選 立候補者9名 決戦投票は石破215VS高市194→石破茂が新総裁へ
- (2) 10/27 衆議院総選挙(自民の不記載議員12人を非公認) 自公過半数割れ
11/11 第2次石破内閣発足
- (3) 国民民主党 7→28議席 「手取りを増やそう」「年収103万円の壁」
自公国？それとも野党共闘？ → 2025年7月 参議院選挙に向けてどうする？
- (4) 11/28～ 臨時国会—予算成立
12月末までに「政治資金規正法」の再改正
そこまで、石破内閣は持つか？

第7. 東京都知事、兵庫県知事、名古屋市長選挙をどう考える？

1. 東京都知事選挙 2024年7月7日
 - (1) 女の闘いは小池百合子が蓮舫に勝利
 - (2) 石丸伸二の善戦—SNS旋風、SNS選挙の問題点が顕著に！ これでいいの？
2. 兵庫県知事選挙 2024年11月17日
 - 3月中旬 パワハラ、おねだり疑惑 報道 → 6/13 百条委員会 設置
 - 9/19 不信任決議案 全会一致で可決 → 9/30 県議会を解散せず知事失職
 - 11/17 兵庫県知事選挙 斎藤が圧勝、稲村、清水敗北 その原因は？ SNSの効用は？
 - 11/21 公職選挙法違反疑惑浮上 SNS戦略、これでいいの？
3. 名古屋市長選挙 2024年11月24日
河村たかし前市長推薦の元副市長・広沢が国民民主党出身の大塚に勝利(既成政党の相乗り効果ゼロ)

第8. 事務所だより他

1. 巻頭言・・・トピックス⑪
2. 映画評論家『SHOW-HEY』の部屋・・・トピックス⑫
3. 「日本と中国」連載の「熱血弁護士 坂和章平 中国映画を語る」・・・トピックス⑬

第9. 最新の議論ネターニュース番組はこのネタの垂れ流し アホバカ・コメンテーターが政治ネタでもお茶の間を盛り上げ！こりゃニュース番組 or バラエティー番組？

1. トランプ2期をどう考える？
2. 国民民主党 7 → 28議席 「手取りを増やそう」「年収103万円の壁」+不倫問題
3. 斎藤元彦兵庫県知事 告発文書を巡る一連の問題、パワハラ、おねだり疑惑

- 不信任決議 → 知事失職 (9/30) → 知事選実施 (11/17)
- 斎藤知事再当選 + 公職選挙法違反疑惑勃発 百条委員会の行方は？
4. 維新の敗北 → 代表選挙実施 → 今後の見込みは？
5. 石破第2次内閣 少数与党の行方は？ いつまで持つか？
6. うめきた第2期オープン 課題は？
7. 韓国 12/4、5 非常戒厳の「宣布」と「解除」 ⇒ 大混乱！その影響は？
8. 戦後 100 年 (=戦後 80 年) (cf.1940 年 12/8 日米開戦) —読売新聞特集「戦後 80 年/昭和百年」

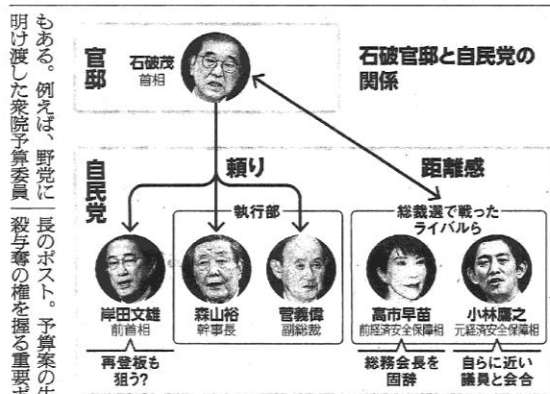
・・・トピックス②⑩

首相の知らぬ間に動く党

派閥が崩れ「奇妙な安定」



衆院選から10日ほど経った11月初旬、首相周辺は共産党機関紙「しんぶん赤旗」の「2千万円」を目を凝らした。裏公認料、首相の弁明願われる見出し。選挙最終盤で明らかにした自民党本部の非公認候補への2千万円支給問題の続報だった。首相の石破茂は選挙期間中、「政党支部向けであり、非公認候補に出したのではない」と反論していたが、続報は候補者がいない政党支部には支給がなかったと伝えられた。報道通りであれば、あくまでも2千万円は候補者向けを念頭に支給されたものであり、石破の繰り返した政党支部向けの「党勢拡大」という趣意は成り立たなくなる。首相周辺は「党本部に『すべての支部に支払ったか』を何度も確認した。『そうだ』と聞いていた。答弁と整合性が取れない」と憤った。複数の党関係者は、そもそも2千万円支給は石破が主導した判断ではなく、幹事長の森山裕や党本部事務局長の森山裕と相談して決めたとの見方を示す。政権運営に重大な影響を及ぼす決定が石破のあずかり知らぬところで行われている事例はほかに



もある。例えば、野党に明け渡した衆院予算委員会、殺手毒の権を握る重要ポスト。石破茂首相は20日、衆参両院の全会議で所信表明演説を行った。少数与党での国会論議の本格化にあたり、「他党にも丁寧な意見を聞き、幅広い合意形成が図られるよう真摯に、そして謙虚に取り組む」と強調。所得税がかかる年収の最低ライン「103万円の壁」の引き上げを明言した背景には、国民民主党との連

石破茂首相は20日、衆参両院の全会議で所信表明演説を行った。少数与党での国会論議の本格化にあたり、「他党にも丁寧な意見を聞き、幅広い合意形成が図られるよう真摯に、そして謙虚に取り組む」と強調。所得税がかかる年収の最低ライン「103万円の壁」の引き上げを明言した背景には、国民民主党との連

1強1弱体制のもと、党側は官邸の方針を追随する場面が目立ったが、現在は野党と交渉する党側の判断の重みが増した。ある首相秘書官経験者は現在の官邸と党との関係を、党の方が強い「党高官低」と評す。党内では、衆院選敗北をめぐって石破執行部への責任論も依然くすぶり続ける。前経済安全保障相の高市早苗は総裁選で

「103万円」言及幅広い合意強調 所信表明

参議院の全会議で所信表明演説を行った。少数与党での国会論議の本格化にあたり、「他党にも丁寧な意見を聞き、幅広い合意形成が図られるよう真摯に、そして謙虚に取り組む」と強調。所得税がかかる年収の最低ライン「103万円の壁」の引き上げを明言した背景には、国民民主党との連

石破茂首相は20日、衆参両院の全会議で所信表明演説を行った。少数与党での国会論議の本格化にあたり、「他党にも丁寧な意見を聞き、幅広い合意形成が図られるよう真摯に、そして謙虚に取り組む」と強調。所得税がかかる年収の最低ライン「103万円の壁」の引き上げを明言した背景には、国民民主党との連

ストを失うことに党内では「石破さんは何を考えているのか」(関係経験者)と不満が出たが、党幹部によると、事前に石破に判断が仰がれることはなかったという。

石破政権にとって最も重要な政策決定の場となりつつある自民、公明党、国民民主党の政策協議でも、石破の影は薄い。第2次安倍政権以来受け継がれてきた「官邸

1強1弱体制のもと、党側は官邸の方針を追随する場面が目立ったが、現在は野党と交渉する党側の判断の重みが増した。ある首相秘書官経験者は現在の官邸と党との関係を、党の方が強い「党高官低」と評す。党内では、衆院選敗北をめぐって石破執行部への責任論も依然くすぶり続ける。前経済安全保障相の高市早苗は総裁選で

「103万円」言及幅広い合意強調 所信表明

参議院の全会議で所信表明演説を行った。少数与党での国会論議の本格化にあたり、「他党にも丁寧な意見を聞き、幅広い合意形成が図られるよう真摯に、そして謙虚に取り組む」と強調。所得税がかかる年収の最低ライン「103万円の壁」の引き上げを明言した背景には、国民民主党との連

石破茂首相は20日、衆参両院の全会議で所信表明演説を行った。少数与党での国会論議の本格化にあたり、「他党にも丁寧な意見を聞き、幅広い合意形成が図られるよう真摯に、そして謙虚に取り組む」と強調。所得税がかかる年収の最低ライン「103万円の壁」の引き上げを明言した背景には、国民民主党との連

第8編 立地適正化計画の到達点（現状）と課題

第1. 立地適正化計画制度の創設から10年

1. 立地適正化計画作成の手引き

平成27年4月 策定

平成29年4月、平成30年4月、令和2年9月、令和2年12月、令和3年3月、令和3年7月、令和3年10月、令和4年4月、令和5年3月、令和5年11月、令和6年4月に改訂

【立地適正化計画の手引きの構成】

①基本編（作成編、運用編、評価編）、②資料編、③Q&A編

①基本編の＜作成編＞の目次

1. 関連する計画や他部局の施策等に関する整理
2. 都市の位置づけの把握及び都市が抱える課題の分析
3. 立地の適正化に関する基本的な方針の検討
4. 居住誘導区域の検討
 - (1) 基本的な考え方
 - (2) 望ましい区域像
 - (3) 居住誘導区域に含めない区域
 - (4) 居住誘導区域の設定に係る留意点
5. 都市機能誘導区域・誘導施設の検討
 - (1) 基本的な考え方
 - (2) 望ましい区域像
 - (3) 誘導施設
 - (4) 都市機能誘導区域・誘導施設の設定に係る留意点
6. 誘導施策の検討
7. 防災指針の検討
8. 定量的な目標値等の検討
9. 作成の手引き

2. 都市計画運用指針

平成12年12月策定 その後、何度も改正されている。最新の改正は令和6年3月改正

IV-1-3 立地適正化計画

1. 基本的な考え方
2. 作成主体
3. 記載内容
 - (1) 立地適正化計画の区域
 - (2) 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
 - (3) 居住誘導区域
 - (4) 都市機能誘導区域
 - (5) 誘導施設
 - (6) 防災指針
 - (7) 防災指針に則した事業
 - (8) 居住環境向上施設
 - (9) 駐車場配置適正化区域
 - (10) 老朽化した都市計画施設の改修に関する事業に関する事項
 - (11) 立地誘導促進施設に関する事項
 - (12) 低未利用土地利用等指針等
 - (13) 跡地等管理等区域

- (14) 公共交通等に関する事項
- 4. 作成手続
 - (1) 多様な関係者から構成される協議会の活用
 - (2) 公聴会、都市計画審議会の手続
- 5. 評価
- 6. 他の計画との関係
- 7. 作成に当たって配慮すべき事項

A-4. 土地区画整理事業の特例

地方都市の中心部等においては、都市機能誘導区域を設定し誘導施設を誘致する際、土地利用の整序を図り、まとまった用地を確保するため、土地区画整理事業を活用することが想定される。

1. 施行地区内の権利者の全ての同意を得た場合における換地の決定

事業の施行地区が既成市街地の比較的狭い地域となり、かつ、まとまった用地を確保するためには、換地設計上の技術的制約が大きく、土地区画整理事業第 89 条の規定（照応の原則）に即して、照応する換地を全ての地権者に割り当てることが困難であることが多い。

このため、このような地区での土地区画整理事業については、換地計画に定めようとする内容について施行地区内の関係地権者及び参加組合員の全ての者の同意が得られる場合は、当該事業の施行者は、立地適正化計画策定者と協議の上、同計画に当該事業を記載することにより、照応の原則によらず各地権者の換地に関する要望を換地計画に柔軟に反映させながら事業の円滑化を図ることが可能である。

2. 誘導施設整備区

都市再生法第 105 条の 2 から第 105 条の 4 までの規定に基づく誘導施設整備区制度は、土地区画整理事業の事業計画において誘導施設整備区を定め、空き地等の所有者の申出に基づいて当該空き地等の換地を誘導施設整備区内に集約することにより、立地適正化計画に位置づけられた誘導施設を有する建築物の用に供すべき土地を確保し、散在する空き地等の有効活用を図る制度である。

誘導施設整備区は、都市再生法第 8 1 条第 2 項第 4 号ロの規定により立地適正化計画に記載された土地区画整理事業であって、都市機能誘導区域をその施行地区に含むもののうち、建築物等の敷地として利用されていない宅地又はこれに準ずる宅地が相当程度存在する区域内で施行されるものの事業計画において定めることができる。申出に係る建築物等の敷地として利用されていない宅地に準ずる宅地は、施行者が施行地区の実情に応じて定款等で定めるものであるが、例えば、損傷の激しい家屋の敷地や、低利用な青空駐車場などが想定される。

また、事業計画において誘導施設整備区を定めるためには、立地適正化計画において位置づけられた誘導施設を整備するのに必要な地積とおおむね等しいか又はこれを超えるだけの地積の土地の換地が、所有者の申出に基づき誘導施設整備区内に定められると認められなければならない。このため、誘導施設整備区制度を活用して土地区画整理事業を施行するにあたっては、どのような誘導施設を、どのように整備し、そのためにどの程度の規模の敷地が必要なのか等について、施行者、施行地区内の地権者、立地適正化計画を作成する市町村等とで十分に合意形成を図るべきである。

3. 土地区画整理事業運用指針

平成 13 年 12 月策定

令和 6 年 4 月に初めての改訂

「Ⅲ-2 土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方」に「2. 立地適正化計画制度と

の関係」を新設等

2. 立地適正化計画制度との関係

都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号。以下「都市再生法」という。）第 81 条第 1 項に規定する立地適正化計画（以下「立地適正化計画」という。）は、一定の人口密度に支えられた生活サービス機能の維持や、公共施設の整備・維持管理に係る費用の抑制等による持続可能な都市経営の実現を図るため、都市全体の観点から居住機能や医療・福祉などの都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものである。立地適正化計画には、居住誘導区域及び都市機能誘導区域とともに、都市機能誘導区域ごとに定める医療・福祉・子育て支援・商業等の誘導施設（以下「誘導施設」という。）の立地を図るために必要な事業として、誘導施設の整備に関する事業の施行に関連して必要となる土地区画整理事業を定めることができることとされており、誘導施設を誘致する際、土地利用の整序を図り、まとまった用地を確保することが必要な場合等において、立地適正化計画に土地区画整理事業を定め、事業を施行することが考えられる。

また、人口減少を迎えた地方都市をはじめとした多くの都市の既成市街地において、空き地等の低未利用地が小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行している。少数の敷地を対象として換地手法によりこれら敷地の整序を図る土地区画整理事業は、これに対応するための有効な手段の一つである。この場合、都市再生法に基づく、全員同意によらない集約換地の手法である「誘導施設整備区」の制度を活用して都市機能誘導区域に空き地等を集約し、必要な誘導施設の整備を図る小規模で柔軟な土地区画整理事業を行うことも可能である。

さらに、居住誘導区域でありながら公共施設の整備水準が低い既成市街地等において、居住環境の向上を図るなど都市の居住者の居住を誘導するために、土地区画整理事業を施行することも考えられる。

4. 立地適正化計画の作成状況・・・資料①

令和 6 年 7 月 31 日時点で、835 都市が立地適正化計画について具体的な取組を行っている。
このうち、585 都市が立地適正化計画を作成・公表。

第 2. 立地適正化計画の課題

1. 立地適正化計画の実行性の向上に向けたあり方検討会（国土交通省）

2024 年 1 月 16 日に開催された「立地適正化計画の実行性の向上に向けたあり方検討会」の資料
「立地適正化計画作成の訴求対象となる都市について」

論点 1：立地適正化計画作成の訴求対象となる都市はどのような都市か

論点 2：

- 立地適正化計画は多くの都市で今後の持続可能なまちづくりのために必要な計画制度であるが、中には都市特性等を鑑みて、現時点では直ちに計画作成の必要性がない都市もある。また、**必要性がある都市の中でも、必要性が相対的に高い都市から低い都市までであると考えられる。**
- 一方で、**必要性が高いにもかかわらず、作成意向が低い都市もあるのではないかと考えられ、今後は作成意向のみならず、必要性の高い都市に対してより積極的に立地適正化計画の作成を訴求していくことが必要ではないか。**
(⇒その上で、それぞれ都市がおかれた状況に合わせた、計画作成の訴求方法があるのではないか。(論点 2))

2. 令和 6 年 4 月 30 日付読売新聞「コンパクトシティ 見えぬ効果 区域外で人口増 抑制困難」

・・・資料②

3. 立地適正計画の先進事例

(1) コンパクトシティ・プラス・ネットワークのモデル都市の選定

①第1弾（平成29年5月） 10都市

青森県弘前市、山形県鶴岡市、新潟県見附市、石川県金沢市、岐阜県岐阜市、大阪府大東市、和歌山県和歌山市、山口県周南市、福岡県飯塚市、熊本県熊本市

②第2弾（平成30年6月） 11都市

青森県むつ市、千葉県柏市、長野県松本市、富山県黒部市、静岡県藤枝市、福井県大野市、大阪府枚方市、広島県三原市、香川県高松市、福岡県北九州市、長崎県長崎市

③第3弾（令和元年6月） 4都市と1圏域

富山県高岡市、愛知県岡崎市、兵庫県西脇市、中播磨圏域、山口県宇部市

(2) 分野間連携の先行的取組事例

①第1弾（平成28年9月）

【地域公共交通】まちづくりと一体となった公共交通の再編（岐阜県岐阜市）
【中心市街地活性化】大規模商業施設の跡地活用による中心市街地活性化（宮崎県都城市）
【医療・福祉】団地再生と併せた地域包括ケアの推進（千葉県柏市）
【医療・福祉】介護施設の立地誘導（栃木県宇都宮市）
【医療・公共施設再編】都市機能の集約による賑わい創出（長野県小諸市）
【子育て】地域の特性・ニーズに即した子育て環境の整備（大阪府高槻市）
【公共施設再編】多様な主体との協働による中心市街地の賑わい創出（新潟県長岡市）
【公共施設再編】学校再編を通じた都市機能の集積促進（富山県富山市）
【住宅】空き家の解消と住環境向上の一体的推進（山形県鶴岡市）
【学校】学校施設の複合化（京都府宇治市）
【学校・官民連携】官民連携による学校施設の複合化（千葉縣市川市）
【官民連携】官民連携による公有地の一体的活用（岩手県紫波町）
【防災】まちづくりと連携した水害対策（滋賀県）
【防災・公共施設再編】施設再編を通じた都市防災力の向上（和歌山県新宮市）
【広域連携・公共交通】複数市町連携の予約型乗合タクシーの運行（湖東定住自立圏：滋賀県彦根市、愛荘町、豊郷町、甲良町、多賀町）
【金融・住宅】地元金融機関との連携によるまちなか居住促進（茨城県土浦市）

②第2弾（平成29年9月）

【公共交通・中心市街地活性化】拠点づくりと連携した総合的な交通体系の再構築（香川県高松市）
【公共交通・中心市街地活性化】交通事業者の連携等による利便性向上と拠点整備（福井県福井市）
【公共交通・中心市街地活性化】歩行者・公共交通最優先の駅前空間の創出（兵庫県姫路市）
【医療・福祉】まちなか立地の積極評価による高齢介護施設の維持・確保（熊本県熊本市）
【福祉・住宅】わがまち特例を活用したサ高住の立地誘導の推進（新潟県新潟市）
【公共施設再編】公共施設の再配置と連携した都市機能の集約（静岡県浜松市）
【環境・公共施設再編】施設再編を契機とした面的エネルギー有効利用の実現（長野県小諸市）
【住宅】「フラット35」新制度を活用した居住誘導の推進（福岡県北九州市）
【住宅】居住調整地域の設定による市街地拡散の抑制（青森県むつ市）
【広域連携】複数自治体による広域的な立地適正化の方針の策定（兵庫県姫路市等）

第9編 幸田町のまちづくりの現状と課題

第1. 幸田町のまちづくりの現状（現計画）

1. 幸田町の都市計画（令和5年11月作成）

都市計画区域名：西三河 範囲：幸田町行政区域全域 規模：5,672ha 宅地720ha（構成比12.7%） 市街化区域面積613ha 市街化調整区域面積5,065ha	⇒	土地区画整理事業 施行済地区 10地区 112.3ha <u>施行中地区 3地区 20.8ha</u> 合計 13地区 133.1ha
--	---	--

資料③

2. 幸田町の都市計画マスタープラン（平成22年3月策定、令和2年3月一部改定）・・・資料④～⑥

3. その他の計画

- ・幸田町地域防災計画【地震災害対策計画】（令和6年2月修正）
- ・幸田町地域防災計画【風水害等災害対策計画】（令和6年2月修正）
- ・幸田町空家等対策計画（平成30年3月）
- ・幸田町緑の基本計画（平成22年3月）

第2. 都市再生特別措置法に基づく立地適正化計画 → なし

1. なぜか？ 必要ないのか？ 要検討！

2. 上記13地区の土地区画整理事業を立地適正化計画の中に位置づける必要はないのか？

- ・居住誘導区域
- ・都市機能誘導区域
- ・誘導施設

第3. 4つの「今日的テーマ」にどう対処？

1. 逆線引き

- ・土砂災害の街 新築禁止の「逆線引き」 10年前土石流の広島県（2024年8月18日付 朝日新聞）
・・・資料⑦

⇒ 67年都計法、92年改正法の根幹が人口減の2024年、遂に「逆線引き」の時代に突入！

●逆線引きとは？

⇒ 高度経済成長期の宅地需要の高まりに伴い拡大した「市街化区域」を、開発を抑制する「市街化調整区域」に戻すこと。これまでは主に森林や農地を保護する目的で行われてきたが、人口減少を背景にした都市機能の集約や、災害リスクの低減を目的に実施する動きが出始めている。

2. 土砂災害防止法の基づく「土砂災害警戒区域」「土砂災害特別警戒区域」の指定

- 警戒区域 居住リスクなお 指定倍増でも被害後絶たず（2024年8月20日付 産経新聞）

・・・資料⑧

土砂災害防止法に基づく「土砂災害警戒区域」「土砂災害特別警戒区域」

⇒ 土砂災害警戒区域は土砂災害防止法に基づき、都道府県が危険箇所を基礎調査した上で指定。急傾斜地のふもとなどが対象で、ハザードマップの配布などを通じて地域住民に周知する。さらに危険度が高い「土砂災害特別警戒区域」に指定されると、開発に制限が加わる。

改正法では基礎調査後、速やかに結果を公表し災害リスクを周知することが義務付けられ、都

道府県は地元合意がない段階でも、警戒区域への指定を優先させるようになった。この結果、指定作業は急速に進み、全国ではほぼ終了。国交省によると、平成 25 年度末に 34 万 9844 カ所だった指定区域は、令和 5 年度末に 69 万 3675 カ所と倍増した。警戒区域の中には住宅なども多く、国交省砂防課の担当者は「市町村や住民が、居住地の危険性を正しく認識できるようになった」と法改正の意義を強調する。

ただ、警戒区域内の災害被害は後を絶たず、住宅の安全確保などに課題も残る。広島県では土砂災害特別警戒区域を「市街化調整区域」とし、開発を抑制する独自の取り組みを令和 3 年に開始。他の自治体にも広がりを見せつつある。

第 4. 土地区画整理事業の説明会で意見書を提出できる利害関係人とは？（その範囲は？）

1. 遠藤論文①「区画・再開発通信」631 号（2022 年 7 月号）

遠藤哲人氏は、「区画・再開発通信」630 号（2022 年 6 月号）で船橋市の都市計画事業としての区画整理の事業認可手続は違法であると主張したうえ、「区画・再開発通信」631 号（2022 年 7 月号）で、さらに次のとおり、問題提起した。

船橋市の海老川上流地区区画整理事業は、千葉県都市計画審議会でも議論となるほど浸水危険地域で、またこの開発が下流地域での浸水をもたらさないか懸念された事例である。

この開発の事業計画縦覧において下流地域の土地建物に権利をもつ住民が土地区画整理法 20 条 2 項（下表）にのっとって意見書を提出できることは当然のことである。

ところが市民や市議会議員が意見書を出せる資格について船橋市に問い合わせたら「出せるのは地区内権利者だけ」と説明していた事実が判明した。その後の議会関係者とのやりとりで市の説明は二転三転しあいまいだったが、そのときに『逐条本』でもそう書いてある」と説明したという。逐条本とは土地区画整理法の法令解釈の書のことを呼ぶが、じっさいのところはどうだったのか。

2. 遠藤論文②「区画・再開発通信」651 号（2024 年 3 月号）

遠藤哲人氏は、「国の解釈本の不整合について聞く―『利害関係者』は誰であるか―」（「区画・再開発通信」651 号（2024 年 3 月号）4 頁・5 頁）において、遠藤論文①と同様に、船橋市海老川上流地区区画整理事業における「利害関係者」についての問題点を、次のとおり問題提起した。

●国の解釈本の整合性について聞く―「利害関係者」は誰であるか―

【船橋市海老川上流地区区画整理】海老川上流地区では、船橋市が無法な手続きで事業認可、いま区画整理組合が仮換地指定、先行的な工事を進めている。3 月には、保留地処分で市立病院が病院用地として買い取る。

同地区では、組合設立認可前の事業計画縦覧に際して、船橋市が地区外の利害関係者の意見書を受理しない方針を公言していた。その違法な手続きについて市に質すと、『逐条解説 土地区画整理法 第二次改訂版』（国交省監修、ぎょうせい刊、2014 四年、以下『逐条本』。解説本のこと）をとりだし、「ここ（90 頁）に意見書を出せるのは地区内権利者である」と書かれていると説明したという。土地区画整理法 20 条には「区画整理に関係のある土地建物に権利を有する者」（以下、「利害関係者」と明記されているのだが、市は「地区外の利害関係者」の意見書提出を拒否。その後、組合設立を認可し、どんどん工事が進んでいる。

このほど市議会メンバーが国交省市街地整備課職員にその点を聞く場面があった。

国は開口一番『実務問答 土地区画整理』（加除式、ぎょうせい刊、別表、以下『問答』）にあるとおりである」と明言した。しかし、市が持ってきた同『逐条本』によれば区画整理事業に関係のある土地とは「土地区画整理事業の施行地区となるべき区域内の土地を指すものと解する」（同頁九行目）と書かれている。『問答』の内容からみれば、同地域が開発され浸水被害が周辺ないし下流におよぶことが危惧され、その地域の住民が当該事業計画に意見書を出せるのは当然ということになる。質疑では、このように市職員にも誤解を与える記述をしている同『逐条本』はただちに訂正すべき、という意見も出された。

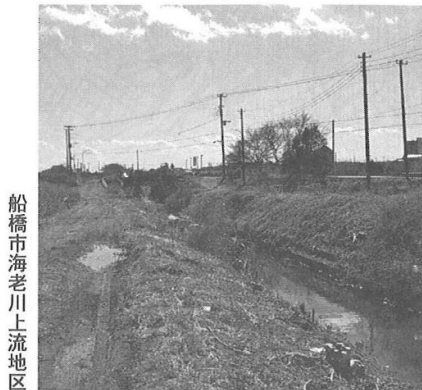
国の側は、出された意見を持ち帰って検討したい、とのことだった。

（2 月 5 日、遠藤哲人）

3. 遠藤論文③「区画・再開発通信」656 号（2024 年 8 月号）

さらに、遠藤氏は、遠藤論文①、遠藤論文②に続き、「国が全国市街地整備主管課長会議で資料提出―『利害関係者』の範囲はどこまでか―」（「区画・再開発通信」656（2024 年 8 月号）5 頁）において、遠藤論文①②と同様に、船橋市海老川上流地区区画整理事業における「利害関係者」についての問題点を、次のとおり論じた。

★『実務問答・土地区画整理』の内容 「区画・再開発通信」3月号各地欄に該当部分を紹介。
 ★令和六年度全国市街地整備主管課長会議 資料は国土交通省ホームページに掲載されている。このまま打ち込み検索すればヒットする。



船橋市海老川上流地区

●国が全国市街地整備主管課長会議で資料提出―「利害関係者」の範囲はどこまでか―

【船橋市海老川上流】この「通信」3月号各地欄に掲載したように、さる二〇二四年二月五日に、船橋市議会のメンバーが国土交通省市街地整備課の職員に質疑する場があった。船橋市が事業計画縦覧で地区外の利害関係者の意見書提出を受理しない方針の理由に、国土交通省市街地整備課監修『逐条解説土地区画整理法・改訂版』（以下『逐条解説・改訂版』、ぎょうせい刊）の記述をあげていたからだ。

同『逐条解説・改訂版』には「意見書を出せる利害関係者の土地の範囲」は、「施行地区となるべき土地の区域内」であると書かれていたのだ。しかし、国土交通省の見解は、土地区画整理法二〇条で意見書提出のできる利害関係者は、『実務問答・土地区画整理』（以下、『実務問答』、加除式、ぎょうせい刊）に示してあるとおり★、当該施行地区内に「権利を有する者よりも広い概念」だということであつた。

同日の席上の質疑で、それならば『逐条解説・改訂版』の記述とは異なる」という意見が出されていた。「国の市街地整備課から異なる二つの文書が出ている。市に誤解を与えた部分についてただちに見解を示すべき。市街地整備課の責任だ」という指摘だ。

質疑については、国は持ち帰って検討することだったが、その後も特段、回答はないようだ。ところが、これについて、その後の四月一六日に開いたとされる「令

和六年度全国市街地整備主管課長会議」に出した同省市街地整備課資料★では、縷々説明をしている。同資料四〇頁に「事業計画について意見を提出することのできる『利害関係者』の有する権利・利益の地理的な範囲について『区画整理』という項を起こしている。

「事業内容をより適切妥当なものにする観点から、施行地区外に権利利益を有する者からのものを含め、広範な意見を考慮に入れることは制度趣旨に叶うもの」。「：該当事業の施行地区からの距離面積等を踏まえて社会通念に照らした個別判断をすることなく、一律に提出できないと解することは適当ではない」。

「まとめ」では『逐条解説・改訂版』を擁護する意味不明の釈明もあるが、要は『実務問答』に即した説明をしている。区画整理事業の及ぼす影響に着目し、国民の権利・利益を広く尊重する必要性を前提に記載したものと、と述べている。

（遠藤哲人）

4. 令和6年改正の土地区画整理事業運用指針における「利害関係者」の定義

平成13年12月にはじめて策定された「土地区画整理事業運用指針」は、その後長い間改正されていなかったが、令和6年4月に大幅に改正された。

また、この土地区画整理事業運用指針の令和6年改正において、「権利者」、「地権者」、「住民」などの記述に統一感がなかったところを、初出で用語を正確に定義して記述を整理した。

「利害関係者」もその一つで、「利害関係者」を「土地区画整理事業に係りのある土地若しくはその土地に定着する物件又は当該土地区画整理事業に係りのある水面について権利を有する者」と定義し、意見書の処理について次のとおり正確に説明した。

改正後	改正前
(2) 意見書の処理について 地方公共団体が事業計画を定めようとする場合、法第55条に事業計画の縦覧と意見書提出の手続が規定されている。同条では、意見書は都道府県知事に提出するものとし、都道府県知事はそれを都道府県都市計画審議会に付議しなければならない、都道府県都市計画審議会はその内容を審査するものとされている。この場合、都道府県知事は、提出されたすべての意見書を付議しなければならないのではなく、同条第2項の規定に適合した意見書であるかどうか、すなわち、①意見書の提出が利害関係者であるか否か、②意見がその事業計画についてのものであるか否か、③意見書の縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに提出されたものであるか否か、④意見が都市計画において定められた事項についてのものでないかどうかについて判断し、それらの要件を満たさない意見書はこれを付議しないことも考えられる。 しかし、①、②については内容に関する実質的判断を含む場合もあり、利害関係者でないこと、当該事業計画に関するものでないことが明白である場合以外は、付議をなすべきである。 ここで、①の「利害関係者」とは、「土地区画整理事業に係りのある土地若しくはその土地に定着する物件又は当該土地区画整理事業に係りのある水面について権利を有する者」（法第20条第2項）をいい、<u>宅地についての権利者のみならず、道路等の宅地以外の土地について占有権その他の権利を有する者、その地上建物について借家権を有する者等が広く含まれる。</u>また、施行地区内に限らず、土地区画整理事業に事実上関係のあるその周辺の一定の区域内の土地、物件又は水面について、権利を有する者も利害関係者に含まれる。 <u>なお、都道府県都市計画審議会が意見書の内容を審査し、意見書に係る意見を採択すべきでないこと議決した場合においては、その旨を都道府県知事が意見書を提出した者に通知しなければならないとされている（法第55条第4項）。</u>	(2) 意見書の処理について 地方公共団体が事業計画を定めようとする場合、法第55条に事業計画の縦覧と意見書提出の制度が規定されている。同条では、意見書は都道府県知事に提出するものとし、都道府県知事はそれを都道府県都市計画審議会に付議しなければならない、都道府県都市計画審議会はその内容を審査するものとされている。この場合、都道府県知事は、提出されたすべての意見書を付議しなければならないのではなく、同条第2項の規定に適合した意見書であるかどうか、すなわち、①意見書の提出が利害関係者であるか否か、②意見がその事業計画についてのものであるか否か、③意見書の縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに提出されたものであるか否か、④意見が都市計画において定められた事項についてのものでないかどうかについて判断し、それらの要件を満たさない意見書はこれを付議しないことも考えられる。 しかし、①、②については内容に関する実質的判断を含む場合もあり、利害関係者でないこと、当該事業計画に関するものでないことが明白である場合以外は、付議をなすべきである。 ①の「利害関係者」とは、「土地区画整理事業に係りのある土地若しくはその土地に定着する物件又は当該土地区画整理事業に係りのある水面について権利を有する者」（法第20条第2項）をいう。ここで「<u>権利</u>」とは、<u>所有権、借地権に限らず土地又は物件について使用又は収益することが出来る権利である。</u>また、施行地区内に限らず、土地区画整理事業に事実上関係のあるその周辺の一定の区域内の土地、物件又は水面について、権利を有する者も関係権利者に含まれる。

5. 国土交通省都市局市街地整備課「令和六年度全国市街地整備主管課長会議資料」における「利害関係者」

令和6年4月に開催された全国市街地整備主管課長会議において、さまざまなテーマの一つとして、「5. 法令・税制・争訟について」の「(1) 市街地整備関係法令をめぐる最近の状況について」において「② 事業計画について意見を提出することができる『利害関係者』の有する権利・利益の地理的な範囲について【区画整理】」が論じられ、一定の結論が出されました。その内容は、国土交通省都市局市街地整備課の「令和六年度全国市街地整備主管課長会議資料」によれば、その内容は次のとおり。

② 事業計画について意見を提出することのできる「利害関係者」の有する権利・利益の地理的な範囲について【区画整理】 1. 制度の概要（土地区画整理組合による施行の場合を例にして記載） 土地区画整理法では、土地区画整理組合から設立認可の申請があった場合、以下のような意見の申出の手続きを定めています。 ・都道府県知事は、施行地区となるべき区域（いわゆる前倒し組合の場合には施行地区。以下単に「施行地区」という。）を管轄する市町村長に、当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供させることとする。（第20条第1項） ・当該事業に係りのある土地若しくはその土地に定着する物件又は当該事業に係りのある水面について権利を有する者（以下「利害関係者※」という。）は、事業計画に意見がある場合においては、縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに、都道府県知事に意見書を提出することができる。（第20条第2項） ※宅地についての権利者のみならず、道路等の宅地以外の土地について占有権その他の権利を有する者、その地上建物について借家権を有する者等が広く含まれると解されます。 判例上、本制度については、「土地区画整理組合を設立しようとする者が定めた事業計画について利害関係者に書面で意見を申し出る機会を与え…（略）…監督権の発動を促す途を開いたものであって、…（略）…利害関係者の法的地位になんら影響を及ぼすものではない…（略）…「行政庁の処分その他公権力の行使に当たる行為」にもあたらない」と解されています（最高裁判所第二小法延昭和52年12月23日判決参照）。 上記の解釈は、土地区画整理事業の事業計画の決定等に処分性を認める司法判断が、最高裁判所により示された現時点でも変化を生じないものと考えられます。

2. 利害関係者が権利・利益を有すべき土地の範囲

i) 既往の見解

参考文献 1 では、以下のような解釈が示されています。

「土地区画整理事業に係る土地」とは、土地区画整理事業の施行地区となるべき区域内の土地を指すものと解するが、都市計画事業として行うもの以外の土地区画整理事業の場合であっては、当該土地に隣接する土地であって、その所有者又は借地権者が施行地区に編入することを望むものもそれに含まれるものと解される (p. 90)

一方で、参考文献 2 においては、以下のような解釈が示されています。

土地区画整理事業は施行地区に隣接するような土地又は物件に少なからぬ影響を及ぼすことがあり、このような土地、物件について権利を有する者に対して、事業計画に対する意見を述べる機会を与えないことは、権利保護に欠ける。… (略) …施行地区内の権利を有する者よりも広い概念と解される。よって、施行地区に限らず、土地区画整理事業に事実上関係のあるその周辺の一定の区域内の土地、物件又は水面について、権利を有する者も関係権利者 (※原文ママ) に含まれる (p. 488)

ii) 詳細整理

i) に示した内容につき、施行地区のみを指すのか、事実上関係のあるその周辺の一定区域も含むのか、一見するとそれぞれが異なる見解であるように見えるため、どのように整合的に考えればよいか、施行者や認可権者からの問い合わせが寄せられており、以下において考え方を示します。

改めて、1. に示した意見書の採択に関する行為の性質を見るに、利害関係者の法的地位に影響を及ぼすものではないことから、処分性が否定されています。具体的には、組合を設立しようとする者が恣意的に事業計画を定めることを防止するとともに利害関係者の意見を反映させて事業計画そのものをより適切妥当なものにして公共の福祉を増進させることが制度趣旨であって、直接利害関係者の権利利益を保護することにあるものではないと解すべきこととなります (1. に記載した最高裁判所第二小法延昭和 52 年判決の第一審たる大阪地方裁判所昭和 51 年 9 月 10 日判決参照)。想定される事象を例示的に示すと、事業施行中ないし事業終了後における騒音・振動や、災害発生時の避難先となる施設の位置・規模の変更可能性など、事業が施行地区内の土地所有者等に限られない直接・間接の影響を及ぼす余地が認められる場合があります。

このことに鑑み、事業内容をより適切妥当なものにする観点から、施行地区外に権利利益を有する者からのものを含め、広範な意見を考慮に入れることは制度趣旨に叶うものであると認められます。そのため、該当事業を対象とする環境影響評価の実施状況、該当事業の施行地区からの距離面積等を踏まえて社会通念に照らした個別判断をすることなく、一律に提出できないと解することは適当でないと考えられます。

iii) まとめ

その上で、それぞれの参考文献における記述の意味するところを整理しますと、参考文献 1 は、一般的には、意見書を提出される蓋然性が高いのは施行地区内の土地所有権者等であることを念頭に置きつつ、施行地区外の土地所有権者らから、施行地区への編入を求める意見が提出されることを主に想定し、その可否を詳細に記載したものであると考えることが可能です。

他方、参考文献 2 は、土地区画整理事業が及ぼす影響に着目し、手続き上の配慮にとどまるものを含め、国民の権利・利益を広く尊重する必要性を前提に、「土地区画整理事業に係る土地」、ひいては「利害関係者」となり得る対象・範囲を一般論として記載したものと考えることが可能です。

施行地区外に一定の権利利益を有する者による意見書提出の可否という点からは、参考文献 2 にあるとおり、土地区画整理法第 20 条第 2 項の「土地区画整理事業に係る土地」には「土地区画整理事業に事実上関係のあるその周辺の一定の区域内の土地」が含まれることは否定されないと解すべきことができます。

《参考文献》

- (1) 土地区画整理法制研究会 (編著)「逐条解説土地区画整理法 (第二次改訂版)」(ぎょうせい)
- (2) 土地区画整理法制研究会 (編)「実務問答土地区画整理」(ぎょうせい)

第5. 景観法施行 20 年。景観条例の広がり と 定着—幸田町の景観条例と景観計画は？

(1) 景観条例(委任条例)の広がり と 定着 (自主条例 → 委任条例)

景観法制定 (2004 年) から 20 年。

【2024 年 3 月 31 日時点】

全国で景観行政団体は 816 団体 (都道府県 39、政令市 20、中核市 62、その他市町村 695)

このうち、景観計画策定団体は 666 団体 (都道府県 22、政令市 20、中核市 59、その他市町村 565)

(2) 景観条例の構成の特徴

景観法施行 20 年で数多くの景観条例が制定されたため、その特徴が見えてきた。

- ・ 景観条例や景観計画はスタイルが決まっている。
- ・ 景観計画区域を指定し、各種の規制をかける。
景観法が定める景観地区の指定はごくわずか(2024年3月31日時点で57地区(33市区町村))。
- ・ 先進的な取組みもいろいろある。
- ・ 各地の特徴を活かしたものが目立つ。
→ ふるさと納税と同じ。 → 地方創生が大切
- ・ 各地でそれぞれ特徴がある。色、デザインも問題だが、高さ規制は各地で特徴がある。

(3) 各地の景観条例と景観計画の到達点と課題

① 東京都

② 京都市

京都市の新景観政策

③ 神戸市

タワーマンション規制

④ 大阪市

大阪市の景観形成の意義

①都市の風格の向上、②観光や交流の活性化による都市の活力の創出、③地域への愛着や誇りの醸成による地域の個性の創出、④豊かな生活環境の形成

(4) 代表的な景観条例の紹介その 1—城の眺望を中心に

① 小田原市

② 松江市

③ 松山市

④ 松本市

⑤ 高知市

(5) 代表的な景観条例の紹介その 2—緑の視点から

① 芦屋市

芦屋川特別景観地区

② 西宮市

甲陽園目神山地区景観重点地区

敷地の接道面の間口緑視率は 15%以上、接道が 4m 以下なら 20%以上

(6) 幸田町の景観条例、景観計画は？策定の予定は？

cf.「幸田町緑の基本計画」・・・都市緑地法にもとづき策定する「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」

— 以上 —