

## 5. 土地総合研究所関連出版物の概要

---

### 「環境都市のデザイン」

#### 環境負荷の小さな都市システムを実現するための100の方策

人間を取り巻く環境は、全ての人間が共有する大きな有形無形の財産である。環境の状態や質がうるおいと美しさに満ち魅力的なものであることは、我々共通の願いであり、21世紀に向けて、豊かな環境を損なうことなく、後の世代に継承していくことは、我々の重大な責務である。

都市化の進展により既に人口の相当部分が都市に居住している我が国において、とりわけ大きな課題は、都市における環境のあり方である。人間活動の場としての都市が高度な社会経済機能を有し、様々な利便性を提供する一方で、資源・エネルギーの大量消費地であり、大気、水、土壌等の物質循環の中で環境へ大きな負荷をかけ続けている状況から見て、今日、環境に関わる問題は、すぐれて都市の問題であるといえることができる。

以上のような問題意識から、土地総合研究所において、研究会（座長：伊藤滋慶大教授）を設け、都市計画に基づく環境負荷の小さな都市システムについて検討を行った。

本書は、研究会における数次にわたる検討に基づいてまとめたものであり、現在の都市環境問題を平易に説明しながら、都市計画に基づくその解決の指針及び数多くの国内外の取り組みを提示するものである。

監修＝建設省都市局都市計画課      編集＝(財)土地総合研究所・環境都市研究会  
発行＝(株)ぎょうせい                      平成6年2月初版発行

### 「日本の土地－その歴史と現状－」

いわゆるバブルの崩壊以降、土地神話の崩壊を境に、地価や土地需給、土地に対する意識など土地を取り巻く経済的、社会的環境には大きな変化が見られ、歴史的転換点を迎えているように思われる。

このような動きをフローのデータや現場の声、意識調査等をもとに追いかけることは可能であるが、それを原因も含めて十分に理解し、将来を見据えるのは容易ではない。土地基本調査や地籍調査等により、土地のストックとしての所有・利用状況等が把握されるようになりつつあるが、さらに根源まで突き詰めてみると、今日の土地の所有・利用形態、土地に対する意識等は、すべて国土、風土を所与の条件とした日本人の土地の上で営まれる生産、生活、そして土地に関して定められた諸制度等の連綿たる歴史の積

み重ねであることに気が付くはずである。

本書は、国土庁土地局土地情報課と土地総合研究所の共同の企画によりうまれたものである。そもそもの企画の動機は、一般的な歴史書は数々あるが、土地を主題に古代から現代、現状にわたり概観した本が皆無に等しいということであった。本書は日本の土地の歴史に焦点を絞り、しかも、正確さを失わない範囲で可能な限り平易で読みやすいよう編集している。

監修＝国土庁土地局土地情報課      編集＝（財）土地総合研究所  
発行＝榊ぎょうせい                      平成8年11月初版発行

## 「市町村GIS導入マニュアル」

GIS（地理情報システム）とは、紙地図によって保管されてきた様々な地理情報を、統一的にコンピューターでデータベース化することにより、検索や表示、解析などを簡単に行えるようにするシステムである。

土地総合研究所では、GISの持つこうした土地情報整備の効率化、高度化推進上の有効性に注目していた国土庁土地局から委託を受け、平成6年度より3年間にわたり「地図情報システムによる市町村土地整備の研究」を続けてきた。この研究は、中村英夫教授を座長に「地図情報システムによる市町村土地情報整備研究会」を開催し、市町村におけるGISについてのご検討をお願いしていたものである。

その研究成果をとりまとめたものが本書である。この本は、実際に市町村がGISを導入する際の具体的な課題として基図データのあり方、導入と維持管理の経費及び体制等を取り上げ、平易に説明しているとともに、先進的な市町村の実例も取りまとめられており、市町村におけるGIS導入の際の疑問に直接応えられるマニュアルとなっている。

監修＝国土庁土地局土地情報課  
編集＝地図情報システムによる市町村土地情報研究会  
発行＝榊ぎょうせい      平成9年5月初版発行

## 「定借マンション・ガイドブック」

### 定期借地権付分譲マンションの企画から管理まで

1980年代後半以降の経済・社会の大変動は、人々の意識の中にも新たな変革を芽吹かせた。住宅市場においても、持家・借家に対する考え方に変化の兆しが見受けられ、それぞれの住形態として居住者の明確な選択のもとに新たな成長の時を迎えているよう

である。こうした環境の中で、新たな方式である定期借地権による住宅の供給は、土地の「所有から利用へ」の国民の意識転換とも関連しつつ、住宅市場における地位を着実なものにしつつある。

当研究所では、建設省住宅局民間住宅課より委託を受け、稲本洋之助明海大学教授・東京大学名誉教授を座長とする「定期借地権活用住宅研究会」を設置し、共同住宅における定期借地権の活用について、事業の可能性や普及促進のための環境整備、維持管理での課題や流通市場での評価等について検討を行い、その成果を平成6年度、平成7年度、平成8年度の報告書として、作成・公表してきた。

本書は、その成果の中から、定期借地権付分譲マンションの企画から維持管理全般にわたる課題とその対応策について、土地所有者、デベロッパー、居住者の方々にとって実務上有用な部分を取りまとめたものである。

監修＝建設省住宅局民間住宅課      編集＝(財)土地総合研究所  
発行＝(株)ぎょうせい                      平成9年9月初版発行

## 「定期所有権活用マニュアル」

### 定期所有権のあり方とその活用方策

定期借地制度を利用した住宅が普及し、また住宅以外の活用も見られるようになった。しかし、定期借地の実務に当たっては、様々な問題が指摘され、こうした諸問題を解決できる方策として「定期所有権」という概念が提唱されている。

当研究所では、建設省建設経済局宅地企画調査室より委託を受け、稲本洋之助明海大学教授・東京大学名誉教授を座長とする「定期所有権のあり方と活用方策に関する研究会」を設置し、「定期所有権」方式の活用・普及に向けた実務的な検討を多面的に行い、その結果を報告書に取りまとめた。

本書は、その成果の中から、定期所有権の意義、経済計算、設定契約書と解説、税制上の問題と対応策、流通市場の整備について、「定期所有権活用マニュアル」として取りまとめたものである。「定期所有権」の理論から実際の活用まで、注目のコンセプトのすべてが凝縮された実用書となっている。

監修＝建設省建設経済局宅地企画調査室  
編集＝(財)土地総合研究所  
定期所有権のあり方と活用方策に関する研究会  
座長 稲本洋之助 明海大学教授・東京大学名誉教授  
発行＝(株)ぎょうせい                      平成10年8月初版発行

## 「土地利用・開発の手続きと書式」

本書は、土地を利用・開発する場合に必要な手続きを網羅し、わかりやすく解説した実務手引書である。手続きをする時期、提出すべき書類、提出先・通数、添付書類、手数料などが一目でわかる一覧表と、手続きの流れを示す図を掲げるとともに、許可申請書や届出書などの書式には記載例を記入している。また、それぞれの手続きは、法令で定められている多種多様な「規制区域」別に分類・体系化しており、利用・開発予定の土地にかかる規制区域の種別に応じて、必要な手続きを容易に知ることができるようになっている。

尚、本書は加除式（さしかえ式）書籍であるので、法令等の制定及び改正などに対応して発行する追録をさしかえることにより、常に最新内容で利用することができる。

編集＝(財)土地総合研究所

発行＝新日本法規出版(株)

平成10年12月発行

## 「貸す人買う人借りる人すべての人のための定借ハンドブック」

実際に貸そう、買おう、借りようという人が抱くであろう疑問について、出来るだけ多く取り上げ、定期借地権、建物譲渡特約付借地権、事業用借地権の3タイプについて、全88問を設け、これをQ&A方式で丁寧に解説したハンドブックである。

監修＝建設省建設経済局宅地課宅地企画調査室

編集＝定期借地権研究会

発行＝(株)ぎょうせい

平成12年6月初版発行

## 「土地利用規制立法に見られる公共性」

我が国においては、先進諸国と比べて市街地環境の質的水準の低さや郊外の無秩序な開発により、様々な土地利用の混乱といった問題が生じている。その背景には、欧米諸国と比べてかなり広範囲にわたって「建築の自由」が認められる結果となっていること、もしくは「計画なければ開発なしの原則」が確立されていないことがあるのではないだろうか。そして、こうした我が国法制の構造は、我が国の土地利用規制が「必要最小限規制原則」に基づき基本的に全国画一のものとして行われてきていることに起因するものではないかと考えられる。

土地総合研究所では、国土交通省土地・水資源局より委託を受け、平成12年度、13年度にわたり、藤田宙靖東北大学教授（現 最高裁判所判事）を座長に「土地制度に係る基礎的詳細分析に関する調査研究委員会」を設置し、我が国の土地利用規制立法につ

いての基礎的研究を行い、その成果を報告書に取りまとめた。

本書は、報告書を編集し、『土地利用規制立法に見られる公共性』として刊行したものである。

編者＝藤田宙靖・磯部力・小林重敬編集代表

土地利用制度に係る基礎的詳細分析に関する調査研究委員会

発行＝（財）土地総合研究所 平成14年12月20日発行

※限定出版 非売品