

## 【 寄 稿 】

# 近年の土地法の動向～行政法分野を中心に～

本州四国連絡高速道路（株）  
総務部長・博士（工学） 周藤 利一

### ■はじめに

本稿は、平成17年以降の行政法分野を中心とする土地法の立法動向について、概説するものである<sup>1</sup>。

この間の土地法の動向を特に一つの時期として画して、その意義を総括することには、必然的理由はないが、それでもあえてその特徴ないし傾向を挙げるならば、

- ① いくつかの重要な基本法制について、その枠組みを含めて全面的な改正を行ったという「パラダイムシフト型立法」があること（国土形成計画法、住生活基本法等）
  - ② 構造改革特区で実施された制度が全国展開されたという「規制緩和型立法」があること（一連の農地法制等）
  - ③ 近年多発している自然的・人的災害に対応するための「規制強化型立法」があること（耐震改修法、建築基準法等）
  - ④ 地域活性化や地域の特性に応じた多様な施策の展開を図るための「地域対応型立法」があること（一連の地域活性化立法や地域住宅特別措置法等）
- である。

### 第1節 基本法制

#### 1 国土形成計画法

##### (1) 改正理由

国土総合開発法（昭和25年5月26日法律第205号）は、

<sup>1</sup> それ以前の土地法については、稲本洋之助・小柳春一郎・周藤利一「日本の土地法 歴史と現状」成文堂、2005年を参照されたい。

全国総合開発計画の制度創設等により国土全体についての計画行政を確立し、戦後の国土開発の基本的な枠組みを提供し、高度成長の基盤整備に大きな効果を上げたとして評価されるが、20世紀型国土開発システムとしてその役割は終えたものと言える。

そこで、21世紀型国土管理システムとして、総合的な国土の形成を図るための国土総合開発法等改正等法（平成17年7月29日法律第89号）により、法律の名称が国土形成計画法に改められるとともに、内容も全面的に刷新された<sup>2</sup>。

##### (2) 法のスキーム

新法は、国土の利用、整備及び保全を推進するための総合的かつ基本的な計画として、全国及び広域地方を対象空間とする国土形成計画を導入し（第2条）、国が全国計画を定め（第6条第1項）、国土交通大臣が広域地方計画を定めることとしている（第9条第1項）。

広域地方計画の策定権者は大臣であるが、計画の内容及びその実施に関し必要な事項について協議するため、国の関係各地方行政機関、関係都府県及び関係指定都市により、広域地方計画協議会を組織する点に特徴がある（第10条第1項）。

なお、東北開発促進法（昭和32年法律第110号）、九州地方開発促進法（昭和34年法律第60号）、四国地方開発促進法（昭和35年法律第63号）、北陸地方開発促進法（昭和35年法律第171号）、中国地方開発促進法（昭和

<sup>2</sup> 国土形成計画法（昭和25年5月26日）第1条 この法律は、国土の自然的条件を考慮して、経済、社会、文化等に関する施策の総合的見地から国土の利用、整備及び保全を推進するため、国土形成計画の策定その他の措置を講ずることにより、国土利用計画法（昭和49年法律第92号）による措置と相まって、現在及び将来の国民が安心して豊かな生活を営むことができる経済社会の実現に寄与することを目的とする。

35年法律第172号)は、いずれも廃止された。

## 2 住生活基本法

### (1) 制定理由

住宅建設計画法(昭和41年6月30日法律第100号)は、5箇年間における住宅の建設の目標や公的資金による住宅の建設事業量を明らかにした住宅建設五箇年計画の策定(閣議決定)、これに基づく地方住宅建設五箇年計画、都道府県住宅建設五箇年計画の策定、裁定居住水準、誘導居住水準等の住宅の建設基準を定めることなどにより、戦後の日本の住宅政策の枠組みを定め、住宅の量的充足や居住水準の向上に大きな役割を果たした。

住生活基本法は、この住宅建設計画法を廃止した上で、国民の豊かな住生活の実現を図るため、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、その基本理念、国等の責務、住生活基本計画その他の基本となる事項について定めることを目的として、2006(平成18)年6月8日法律第61号により制定された<sup>3</sup>。

### (2) 法のスキーム

現在及び将来における国民の住生活の基盤となる良質な住宅の供給等(第3条)、良好な居住環境の形成(第4条)、居住のために住宅を購入する者等の利益の擁護及び増進(第5条)、居住の安定の確保(第6条)を基本理念とする。

基本的施策として、国及び地方公共団体は、住宅の品質又は性能の維持及び向上並びに住宅の管理の合理化又は適正化(第11条)、地域における居住環境の維持及び向上(第12条)、住宅の供給等に係る適正な取引の確保及び住宅の流通の円滑化のための環境の整備(第13条)、(居住の安定の確保のために必要な住宅の供給の促進等(第14条)の措置を講ずる。

そして、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、政府は全国計画(第15条)を、都道府県は全国計画に即して都道府県計画(第17条)を定める。国及び地方公共団体は、住

<sup>3</sup> 住生活基本法(平成18年6月8日法律第61号)(目的)第1条 この法律は、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策について、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体並びに住宅関連事業者の責務を明らかにするとともに、基本理念の実現を図るための基本的施策、住生活基本計画その他の基本となる事項を定めることにより、住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進を図るとともに、国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

生活基本計画に即した公営住宅等の供給等に関する事業の実施のために必要な措置を講ずるとともに、住生活基本計画に定められた目標を達成するために必要なその他の措置を講ずることとされている(第17条)。

## 3 地理空間情報活用推進基本法(NSDI法)

### (1) 制定理由

国土空間データ基盤(NSDI:National Spatial Data Infrastructure)は、現在、世界中の国々で整備されつつある国家の社会情報基盤である。インターネット網が通信インフラであるならば、NSDIは、国土情報コンテンツのインフラであると言われる<sup>4</sup>。

日本におけるNSDI政策を推進するための法制度上の基本的枠組みとして、2007(平成19)年5月30日法律第63号により情報活用推進基本法が制定された<sup>5</sup>。

### (2) 法のスキーム

政府は、地理空間情報の活用の推進に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、地理空間情報活用推進基本計画を策定する(第9条)。

地理情報システム(GIS)に関する施策としては、国及び地方公共団体は、行政事務においてGIS利用の拡大やGISによる公共サービスの多様化・質の向上等を講じ(第14条)、新世代の地理情報システム(次世代GIS)の整備及び活用の推進のため、基盤地図情報の整備、更新等を行うとともに(第15条)、都市計画、公共施設・農地・森林等の管理、地籍調査、不動産登記、税務、統計等の地図関連業務において基盤地図情報の相互活用に努め(第16条)、さらに基盤地図情報をインターネットを利用して無償で提供する(第17条)。

衛星測位に係る施策として、国は、準天頂衛星を利用した地球全体にわたる衛星測位システムの運営主体との連絡調整等を講ずる(第20条)。

<sup>4</sup> 確井照子「地理空間情報活用推進基本法と土地家屋調査士」月間土地家屋調査士2007年2月号。

<sup>5</sup> 情報活用推進基本法(平成19年5月30日法律第63号)(目的)第1条 この法律は、現在及び将来の国民が安心して豊かな生活を営むことができる経済社会を実現する上で地理空間情報を高度に活用することを推進することが極めて重要であることにかんがみ、地理空間情報の活用の推進に関する施策に関し、基本理念を定め、並びに国及び地方公共団体の責務等を明らかにするとともに、地理空間情報の活用の推進に関する施策の基本となる事項を定めることにより、地理空間情報の活用の推進に関する施策を総合的かつ計画的に推進することを目的とする。

## 4 道州制特別区域における広域行政の推進に関する法律（道州制特区推進法）

### （1）制定理由

将来の道州制導入の検討に資するため、現行の都道府県制を前提としつつ、道州制特別区域を設定し、広域行政を推進することにより、地方分権の推進及び行政の効率化に資するとともに、北海道地方その他の各地方の自立的発展に寄与することを目的として、道州制特別区域における広域行政の推進に関する法律（平成18年12月20日法律第116号）が制定された<sup>6</sup>。

現在、北海道を対象として施行されている。

### （2）法のスキーム

北海道又は3以上の都府県を特定広域団体とする（第2条。以下、北海道の場合について説明する）。政府は、道州制特別区域基本方針を定め（第5条）、これに基づき特定広域団体が道州制特別区域計画を作成する（第7条第1項）。計画には、国が行っている砂防法、森林法、道路法及び河川法に基づく事業の一部を北海道が自ら実施する内容を定めることができ（同条第2項）、国はその実施に要する経費に充てる交付金を交付する（第19条）。

児童福祉法、生活保護法、商工会議所法、調理士法、母子保健法、鳥獣保護法に基づく国の事務について、主務大臣の権限を北海道知事に委譲する特例が設けられている（第11条～第16条）。

## 5 不動産登記法改正

### （1）改正理由

1994（平成6）年12月25日に閣議決定された「行政情報化推進基本計画」をはじめとして、電子政府を実現するための政府認証基盤整備が掲げられ、2001（平成13）年1月22日のe-Japan戦略では、「我が国が5年以内に世界最先端のIT国家になる」という目標を実現する

<sup>6</sup> 道州制特別区域における広域行政の推進に関する法律（平成18年12月20日法律第116号）（目的）第1条 この法律は、市町村の合併の進展による市町村の区域の広域化、経済社会生活圏の広域化、少子高齢化等の経済社会情勢の変化に伴い、広域にわたる行政の重要性が増大していることにかんがみ、道州制特別区域の設定、道州制特別区域における広域行政の推進についての基本理念、道州制特別区域基本方針の策定、道州制特別区域計画の作成及びこれに基づく特別の措置、道州制特別区域推進本部の設置等について定め、もって地方分権の推進及び行政の効率化に資するとともに、北海道地方その他の各地方の自立的発展に寄与することを目的とする。

ために、「2003年までに、国が提供する実質的にすべての行政手続きをインターネット経由で可能とする」という政府方針が立てられた。この方針に従い、不動産登記法について105年ぶりの大改正が行われ、平成16年6月18日法律第123号不動産登記法及び同日法律第124号不動産登記法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律として公布された。法文形式を片仮名文語体から現代語化に改める等、新法制定方式がとられた<sup>7</sup>。

新法は、不動産登記の正確性を確保しつつ、登記事務の簡素化・効率化を図り、オンライン申請手続きにより申請すれば、登記所に出向くことなく、即時に登記申請を可能とするとともに、申請人はインターネット上で申請の処理状況を必要に応じて確認ができ、登記完了後に交付される現在の登記済証に代わる登記識別情報も、登記所に出向くことなく受領することができる等、オンライン申請のメリットを国民が享受でき、国民の利便性の一層の向上と負担軽減を図るものである。インターネットを利用する不動産登記の電子申請は、2005（平成17）年3月22日から開始されている。

### （2）法のスキーム

- ① 登記原因証書及び申請書副本の廃止と登記原因証明情報提供の新設・・・従前、登記原因証書がない場合には、申請書副本を添付することで登記申請が可能であった。新法では、申請書副本添付による登記申請は廃止され、登記原因証書に代えて登記原因証明情報（売買であれば、売買契約書・領収書、登記所用に作成した証明書、抵当権設定では抵当権設定契約書、抵当権抹消では解除証書等）の提供が必要となる（第61条）。
- ② オンライン申請の導入と出頭主義の廃止・・・申請の方法に関して、オンライン申請で行う方法と申請情報を記載した書面を窓口で提出して行う方法の二つの方法を規定している（第18条、第60条）。
- ③ 登記識別情報の制度導入・・・オンライン申請制度の導入に際して、旧法の本人確認手段として機能してきた登記済証の制度が廃止され、採用された制度であり、電子証明書及び電子署名による本人確認を補強する機能を担うものである（第21条、第22条）。登記識別情報は「当該登記申請を申請していることを確認するために用いられる符号その他の情報であって、登

<sup>7</sup> 不動産登記法（平成16年6月18日法律第123号）（目的）第1条 この法律は、不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全を図り、もって取引の安全と円滑に資することを目的とする。

記名義人を識別することができるもの」(第2条第十四号)で、登記済証のような物ではなく、オンライン指定庁において交付される12桁のアラビア数字その他の組合せにより構成され、不動産一名義人に対し作成される。

- ④ 登記識別情報を提供できない場合の本人確認(保証書制度に代わる制度)・・・保証書制度を廃止し、登記識別情報(登記済証)の提供ができない場合には、事前通知手続による本人確認制度を原則とした(第23条第1項)。そして、出頭主義を廃止したことに伴う処置として、申請人の利便性の向上を図りつつ、登記申請の真实性確保の要請に答えるため、登記官が申請人となるべき者以外の者が申請していると、疑うにたる相当な事情がある場合に行使する限定的な権限ではあるが、真に必要な場合における本人確認調査権限を登記官の義務として規定した(第24条)。
- ⑤ 資格者代理人の果たす役割・・・申請人の利便性を図るとともに、不動産登記手続が正確で迅速に行われるために、登記識別情報が提供できないときの資格者代理人による本人確認情報の提供を認めるとともに(第23条第4項第一号)、資格者代理人である土地家屋調査士が作成した不動産の調査に関する報告書を提出した場合には、登記官が実地調査をする必要がないと認めたときには実地調査を省略できることとした(規則第93条)。

## 6 測量法改正

測量において得られた成果の活用を一層促進するため、測量法の一部を改正する法律(平成19年5月23日法律第55号)により次の改正が行われた<sup>8</sup>。

- ① 国が保有する地図等の基本測量の測量成果をインターネットにより提供する(第27条第2項)。
- ② 測量成果の複製又は使用に関する手続を簡素化する(第29条、第30条)。
- ③ 測量成果のインターネット上でのワンストップサービスを早期に実施する(第42条第3項)。

<sup>8</sup> 測量法(昭和24年6月3日法律第188号)(目的)第1条 この法律は、国若しくは公共団体が費用の全部若しくは一部を負担し、若しくは補助して実施する土地の測量又はこれらの測量の結果を利用する土地の測量について、その実施の基準及び実施に必要な権能を定め、測量の重複を除き、並びに測量の正確さを確保するとともに、測量業を営む者の登録の実施、業務の規制等により、測量業の適正な運営とその健全な発達を図り、もって各種測量の調整及び測量制度の改善発達に資することを目的とする。

## 第2節 地域活性化法制

### 1 地域再生法

#### (1) 制定理由

従前、地域経済の活性化、地域における雇用機会の創出など「地域再生」を支援するための各種施策は、政府の地域再生本部が決定した「地域再生推進のためのプログラム」に基づき運用されてきたが、交付金や税制などの新たな特別の措置を加えて、2005(平成17)年4月1日法律第24号により地域再生法として法制化されたものである<sup>9</sup>。その後、2007(平成19)年3月31日法律第15号により一部改正がなされている。

#### (2) 法のスキーム

政府は、地域再生基本方針を定める(第4条)。地方公共団体は、これに基づき地域再生計画を作成し、内閣総理大臣の認定を受け(第5条)、その実施に関し協議するため、事業実施者等と地域再生協議会を構成することができる(第12条)。

認定された地域再生計画に基づく事業に対する特別の措置として、株式の取得、寄付等に対する損金算入、寄附金控除等の課税の特例が認められる(第13条、第14条、第19条)。

また、複数省庁にまたがる事業に要する経費に充てるため、地域再生基盤強化交付金の交付(第21条)により、道整備交付金、污水处理施設整備交付金、港整備交付金の3種類の交付金を創設した。これにより、例えば市町村道と農道、林道を相互に連携させて、効率的に整備することが可能になる。

さらに、補助対象財産の転用承認手続において補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律(昭和30年8月27日法律第179号)第22条の各省各庁の長の承認を受けたものとみなす特例(第22条)が措置されている。

<sup>9</sup> 地域再生法(平成17年4月1日法律第24号)(目的)第1条 この法律は、近年における急速な少子高齢化の進展、産業構造の変化等の社会経済情勢の変化に対応して、地方公共団体が行う自主的かつ自立的な取組による地域経済の活性化、地域における雇用機会の創出その他の地域の活力の再生を総合的かつ効果的に推進するため、その基本理念、政府による地域再生基本方針の策定、地方公共団体による地域再生計画の作成及びその内閣総理大臣による認定、当該認定を受けた地域再生計画に基づく事業に対する特別の措置並びに地域再生本部の設置について定め、もって個性豊かで活力に満ちた地域社会を実現し、国民経済の健全な発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする。

## 2 企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律（企業立地促進法）

### （1）制定理由

この法律は、経済成長戦略大綱（平成18年7月6日政府・与党決定）に基づく立法のひとつとして、2007（平成19）年5月11日法律第40号として成立した<sup>10</sup>。

同法は、地域における産業集積の形成及び活性化を図るため、地方公共団体が作成する基本計画に基づき、工場立地法の特例、農地等の利用の円滑化、企業立地等の措置に対する中小企業信用保険法の特例等の措置を講ずるものである。

### （2）法のスキーム

工場立地法の特例として、市町村は、特に重点的に企業立地を図るべき区域（同意企業立地重点促進区域）において、条例により、工場及び事業場の敷地面積に占める緑地及び環境施設の面積比率を地域の実情に応じて定めることができる（第10条）。

また、国又は都道府県知事は、同意企業立地重点促進区域内の土地を工場、事業場又は研究開発・研修施設の用に供するため農地法（昭和27年法律第229号）その他の法律の規定による許可等の処分を求められたときは、円滑な企業立地に資するため、当該処分が迅速に行われるよう適切な配慮をする（第13条）。

## 3 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律

### （1）制定理由

人口の減少、高齢化の進展等により活力が低下している非都市地域の活性化を図るために、二地域居住の推進や都市部と農村部との交流が各地で展開されている。農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律は、こうした施策を国レベルで促進するため、2007（平成19）年5月16日法律第48号として制定され

<sup>10</sup> 企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化に関する法律（平成19年5月11日法律第40号）第1条 この法律は、産業集積が地域経済の活性化に果たす役割の重要性にかんがみ、企業立地の促進等による地域における産業集積の形成及び活性化のために地方公共団体が行う主体的かつ計画的な取組を効果的に支援するための措置を講ずることにより、地域経済の自律的発展の基盤の強化を図り、もって国民経済の健全な発展に資することを目的とする。

たものである<sup>11</sup>。

### （2）法のスキーム

農林水産大臣は、定住等及び地域間交流の促進による農山漁村の活性化に関する基本方針を定める（第4条）。

都道府県・市町村は、単独で又は共同して、基本方針に基づき、定住等及び地域間交流の促進による農山漁村の活性化計画を作成することができる（第5条第1項）。

活性化計画には、市町村が定住等の促進に資する生産基盤施設、生活環境施設、地域間交流拠点施設等を整備するため、農林地等の所有権の移転や地上権・賃借権・使用貸借権の設定・移転を行う農林地所有権移転等促進事業を記載することができる（同条第7項）。市町村は、この事業を行おうとするときは、農業委員会の決定を経て、都道府県知事の承認を受けて所有権移転等促進計画を定め（第7条）、その旨を公告する（第8条）。公告があったときは、所有権移転等促進計画の定めるところによって所有権が移転し、又は地上権・賃借権・使用貸借権が設定・移転される（第9条）。

## 4 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律

### （1）制定理由

この法律は、民間と連携した地域発意の計画に基づき、広域的な経済活動等を支える基盤整備と、地域づくりに対するソフト面での支援等を一体的に促進するための地方の自主性と裁量性の高い財政支援制度を創設すること等により、地域の自立と活性化を図ることを目的として、2007（平成19）年5月18日法律第52号として成立した<sup>12</sup>。

<sup>11</sup> 農山漁村の活性化のための定住等及び地域間交流の促進に関する法律（平成19年5月16日法律第48号）（目的）第1条 この法律は、人口の減少、高齢化の進展等により農山漁村の活力が低下していることにかんがみ、農山漁村における定住等及び農山漁村と都市との地域間交流を促進するための措置を講ずることにより、農山漁村の活性化を図ることを目的とする。

<sup>12</sup> 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律（平成19年5月18日法律第52号）第1条 この法律は、人口構造の変化、経済社会生活圏の広域化、国際化の進展等の経済社会情勢の変化に伴い、全国各地域において広域にわたる活発な人の往来又は物資の流通を通じた地域の活性化を図ることが重要となっていることにかんがみ、広域的地域活性化のための基盤整備を推進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、都道府県が作成する広域的地域活性化基盤整備計画に基づく民間拠点施設整備事業計画の認定及び拠点施設関連基盤施設整備事業その他の事業又は事務の実施に要する経費に充てるための交付金の交付等の措置を講じ、もって地域社会の自律的な発展並びに国民生活の向上及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

## (2) 法のスキーム

国土交通大臣は、広域にわたる活発な人の往来又は物資の流通を通じた地域の活性化（広域的地域活性化）のための基盤整備に関する基本方針を定め（第4条）、都道府県は、基本方針に基づき、広域的地域活性化基盤整備計画を作成することができる（第5条）。

この計画に記載された拠点施設の整備に関する事業を施行しようとする民間事業者は、当該事業に関する計画（民間拠点施設整備事業計画）を作成し、国土交通大臣の認定を申請することができる（第7条）。

認定を受けた事業者は、民間都市開発の推進に関する特別措置法（昭和62年法律第62号）による民間都市開発推進機構から、出資等の方法による支援を受けることができるとともに（第15条）、都市計画決定権者に対し必要な都市計画の決定又は変更を提案することができる（第16条）、国土形成計画法（昭和25年法律第205号）による広域地方計画協議会に対し必要な協議を求めることができる（第18条）。

そして国は、都道府県に対し、広域的地域活性化基盤整備計画に基づく関連基盤施設整備事業の実施（ハード）及びこれと一体となって実施される地域づくりに対する支援（ソフト）に要する経費に充てるため、予算の範囲内で、交付金を交付することができる（第19条）。

## 第3節 都市法制

### 1 都市計画法改正

#### (1) 平成18年改正（都市計画法・建築基準法等）

人口減少・超高齢社会にふさわしいまちづくりを実現するため、また、後述するまちづくり三法の見直しに伴い、都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成18年5月31日法律第46号）により、次のような大きな改正が行われた。特に、広域にわたり都市構造に大きな影響を与える大規模集客施設（特定大規模建築物）の立地に当たっては都市計画手続を経ることとし、地域の判断を反映した適切な立地を確保することとしている。

- ① 市街化区域、用途地域における立地規制・・・特定大規模建築物が立地可能な用途地域を見直し、従前の6から3（近隣商業、商業、準工業）に限定された（建基法別表第二）。
- ② 非線引き白地地域等における立地規制・・・非線引き都市計画区域、準都市計画区域内の白地地域では特

定大規模建築物は、原則立地不可とされた（建基法第48条第13項）。

- ③ 用途を緩和する地区計画制度の創設・・・上記①、②により規制強化される用途地域及び非線引き都市計画区域内の白地地域では、特定大規模建築物の立地も認めうる開発整備促進区を創設した（都計法第12条の5第4項）。
- ④ 準都市計画区域制度の拡充・・・農地を含む土地利用の整序が必要な区域等に広く指定できるよう、準都市計画区域の要件を緩和するとともに、指定権者を都道府県に変更した（都計法第5条の2）。
- ⑤ 都市計画手続等の円滑化、広域調整手続の充実・・・一定の開発事業者が都市計画提案を行えるよう、都市計画提案権者の範囲を拡大して、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社その他まちづくり法人・団体等を追加した（都計法第5条の2）。また、広域調整の強化のため、都道府県知事が市町村の都市計画決定等に対する協議同意を行う際に、関係市町村から意見を聴取できることとした（都計法第19条第5項）。
- ⑥ 開発許可制度の見直し・・・市街化調整区域内の大規模開発を許可できる基準を廃止し、病院、福祉施設、学校、庁舎等の公共公益施設を開発許可等の対象とした（都計法第29条第1項）。

他の法律についても、都市計画を通じた都市の秩序ある整備を図るため、次の改正が行われた。

第一に、自動二輪車の駐車場の整備を促進するため、駐車場法（昭和32年第106号）の自動車の定義（駐車場の整備対象となる）に大型自動二輪車及び普通自動二輪車を含めた（第2条第四号）。

第二に、新住宅市街地開発法（昭和38年第134号）に基づく新住宅市街地開発事業の施行区域に関する都市計画の要件に住宅需要をより厳しく審査する旨の根拠規定を追加し（第2条の2）、施行者から造成宅地等を受託した信託会社等が宅地分譲できるようにする（第23条）等の改正が行われた。

第三に、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年第664号）に基づく先買い制度により取得された土地について、都市の健全な発展と秩序ある整備に資する事業（都市再生事業、地域再生事業等）のためにも処分できることとし（第9条第1項第四号）、市街化調整区域等の区域内に所在する土地の有償譲渡について、知事への届出を要しないこととした（第4条第1項第六号）。

#### (2) 平成18年改正（宅造規制法関係）

後述する宅地造成等規制法等の一部を改正する法律

(平成18年4月1日法律第30号)により、都市計画法による開発許可基準として、宅地造成に伴う災害の防止に係る基準が追加された(第33条第七号)。

## 2 中心市街地活性化法改正

### (1) 改正理由

中心市街地問題については、これまでいくつかの大きな政策展開があり、これに対してさまざまな議論が行われている<sup>13</sup>。法制面では、店舗面積、営業時間等小売業者との商業調整を行ってきた大規模店舗法(昭和48年法律第109号)が2000(平成12)年に廃止されて、大型店の出店に際して周辺の生活環境(交通、騒音、廃棄物等)の保持の観点からの配慮を求める大規模小売店舗立地法(大店立地法。平成10年6月3日法律第91号)に改められるとともに、特別用途地区、特定用途制限地域といったゾーニングにより地域毎に大型店の適正な立地を実現しようとする改正都市計画法と、市街地の整備改善と商業等の活性化のための関係8府省庁の施策を一体的に推進するために制定された中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律(中心市街地活性化法。平成10年6月3日法律第92号)というまちづくり三法のスキームが作られた。

その後、まちづくり三法の見直しが行われた結果(都市計画法の改正は前述)、中心市街地活性化法については、2006(平成18)年6月7日法律第54号により名称を中心市街地の活性化に関する法律に改めるとともに、内容も大幅に改正された<sup>14</sup>。なお、同時に、特定商業集積の整備の促進に関する特別措置法(平成3年法律第82号)が廃止された。

<sup>13</sup> 「政府が一生懸命旗を振ったものにろくなものはない。古くは日本全国にスキー場を作り倒産に追い込んだ「リゾート法」、最近では、中心市街地活性化の切り札としてもはやされた「第3セクター方式商業ビル」などがある」木下敏之「日本を二流IT国家にしないための14ヵ条」日経BP出版センター、2006年、P212。

<sup>14</sup> 中心市街地の活性化に関する法律(平成18年6月7日法律第54号)(目的)第1条 この法律は、中心市街地が地域の経済及び社会の発展に果たす役割の重要性にかんがみ、近年における急速な少子高齢化の進展、消費生活の変化等の社会経済情勢の変化に対応して、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、中心市街地の活性化に関し、基本理念、政府による基本方針の策定、市町村による基本計画の作成及びその内閣総理大臣による認定、当該認定を受けた基本計画に基づく事業に対する特別の措置、中心市街地活性化本部の設置等について定め、もって地域の振興及び秩序ある整備を図り、国民生活の向上及び国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

### (2) 法のスキーム

国による選択と集中の仕組みの導入として、政府は、中心市街地の活性化を図るための基本方針を定め(第8条)、市町村は、基本方針に基づき、中心市街地の活性化に関する施策を総合的かつ一体的に推進するための基本計画を作成し、内閣総理大臣の認定を申請することができる(第9条)。また、中心市街地活性化本部が内閣に設置されている(第66条)。

そして、基本計画の実施等について協議するため、中心市街地整備推進機構、まちづくりを行う会社、商工会、商工会議所、公益法人等は、中心市街地活性化協議会を組織することができる(第15条)。

認定された基本計画に基づく事業に対する特別の措置として、土地区画整理事業の換地計画において都市福利施設、公営住宅等のための保留地を定めることができる特例(第16条)、路外駐車場を都市公園の地下に占有させる特例(第17条)、土地・建築物の所有者との契約に基づき行う公共空地の設置・管理の特例(第18条)、中心市街地整備機構が保存樹・保存樹林を管理する特例(第19条)、中心市街地共同住宅供給事業の計画制度(第22条)等が規定されている。

また、都道府県・政令市は、大規模小売店舗立地法(平成10年法律第91号)の特例として、大規模小売店舗の迅速な立地を促進する第一種大規模小売店舗立地法特例区域を定めることができ(第36条第1項)、大規模小売店舗の設置者は周辺地域の生活環境の保持についての適正な配慮をして立地しなければならない(第36条第10項)。

運送事業者は、共通乗車船券の割引を届出により行うことができる(第39条)。

中小小売事業者は、特定民間中心市街地活性化事業計画を作成し、主務大臣の認定を受けることができる(第40条)。事業に対して、債務保証(第42条、第44条)、中小企業信用保険法の特例(第43条)、道路運送法の緩和特例(第46条)、貨物利用運送事業法及び貨物自動車運送事業法の緩和特例(第47条)、地方税の不均一課税に伴う措置(第48条)などがある。

また、市町村長は、非営利法人を中心市街地活性化推進機構に指定して、事業の実施、土地等の管理等を行わせることができる(第51条、第52条)。

## 3 宅地造成等規制法改正

### (1) 改正理由

2004（平成16）年の新潟県中越地震、昨年の福岡県西方沖地震、さらに本年の新潟県中越沖地震などにおいて、宅地を中心に多くの地盤災害が生じたが、今後発生の可能性が指摘されている首都直下地震等の大規模地震においても、大きな被害が発生する危険性が懸念されている。そこで、造成された宅地等の安全性の確保を図るため、従前はもっぱら新規の宅地造成を規制することを目的としていた宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）を2006（平成18）年4月1日法律第30号により改正し、既に造成された宅地に対する災害防止のための措置を講ずることとされた。

## （2）法のスキーム

改正法では、都道府県知事は、宅地造成に伴う災害で相当数の居住者その他の者に危害を生ずるものの発生のおそれ大きい一団の造成宅地（これに附帯する道路その他の土地を含み、宅地造成工事規制区域内の土地を除く。）の区域を、造成宅地防災区域として指定することができるとともに（第20条第1項）、都道府県知事は、造成宅地防災区域内の宅地について、災害の防止のため必要な擁壁の設置等の措置の勧告（第21条）及び災害の発生のおそれ大きいと認められる場合における擁壁の設置等の命令をすることができる（第22条）。

また、都市計画法（昭和43年法律第100号）による開発許可を受けた宅地造成工事については、宅地造成工事規制区域内における宅地造成工事の許可を不要とした（第8条第1項ただし書）。

さらに、一定の保安上危険な建築物の居住者等に対する住宅金融公庫（現在の独立行政法人住宅金融支援機構）の貸付金の限度額の特例を設ける等の措置が講じられた。

## 4 建築基準法改正

### （1）改正理由

1998（平成10）年の建築基準法改正により指定確認検査機関（以下「指定機関」）制度が創設されたが、この指定機関が行った違法な建築確認に対し、最高裁は、当該建築確認に係る特定行政庁（指定機関が建築確認を行わない場合に建築確認を行うべき建築主事が置かれた地方公共団体の長）を、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）第21条第1項に規定する「当該処分又は裁決に係る事務の帰属する国又は公共団体」に当たると判断し、国家賠償法（昭和22年法律第125号）第1条の地方公共団体に該当するとの決定を行った（平16（行フ）7号平

17.6.24二小決定）<sup>15</sup>。しかしながら、特定行政庁の指定機関に対する監督権限は限定されており、指定機関の指定権者である国及び都道府県が行うことのできる監督命令（改正前の第77条の30）や指定機関の事務所への立入検査（改正前の第77条の31）を行うことができないという問題点が指摘されるなど、さまざまな批判があった<sup>16</sup>。

こうした中で2005（平成17）年以降相次いで発生した耐震偽装事件に対して、早急に対応するための再発防止策として、建築物の安全性の確保を図るための建築基準法等の一部を改正する法律（平成18年6月21日法律第92号）により関係法令が改正されたが、その中心である建築基準法（昭和25年法律第201号）の改正点は次のとおりである。

### （2）法のスキーム

- ① 木造で高さ13m超又は軒の高さ9m超、鉄筋コンクリート造で高さ20m超等を対象に、許容応力度計算等一定の構造計算を行った建築物の計画について建築確認を行う際には、都道府県知事又は知事の指定を受けた指定構造計算適合性判定機関に構造計算適合性判定を求めなければならない（第6条、第6条の2）。
- ② 国土交通大臣は、建築確認の審査方法及び中間検査、完了検査の検査方法の指針を策定して公表するものとし、建築審査や検査はこの指針に従って行われなければならない（第18条の3）。
- ③ 3階建て以上の木造建築物、2階建て以上の非木造建築物等を対象に、建築確認の審査機関が21日から35日以内に延長された（第6条第4項、同条第12項、第18条第1項）。
- ④ 3階建て以上の共同住宅に対する中間検査が義務付けられた（第7条の3）。
- ⑤ 指定機関の指定基準や欠格条項が厳格化された（第77条の19、第77条の20）。

<sup>15</sup> 同決定は、「確認に関する事務を地方公共団体の事務とする前提に立った上で、建築基準法には、指定機関による確認を建築主事による確認とみなす規定（第6条の2第1項）、指定機関の特定行政庁に対する確認済証の交付の報告義務（同条第3項）、特定行政庁の確認是正権限（同条第4項）等の規定があり、指定機関の確認に関する事務を特定行政庁の監督下においているところから、指定機関の建築確認に関する事務を建築主事による場合と同様に地方公共団体の事務とし、その事務の帰属する主体を当該特定行政庁である」としている。

<sup>16</sup> 金子正史「指定確認検査機関に関する法的問題の諸相」『自治研究』第81巻第6号～第9号、第11号、白藤博之「マンション耐震強度偽装問題にみる「構造改革」政策の歪み」『法律時報』78巻2号、広畑義久「建築基準法改正の法的な論点について」『日本不動産学会誌』第20巻第1号2006年6月など。



- ⑥ 特定行政庁による指導監督を強化するため、立入検査権限の付与（第77条の31第2項）、特定行政庁に対する報告内容の充実（第6条の2第10項ほか）、特定行政庁からの報告に基づき指定権者による業務の停止命令等の実施等（第77条の31第4項）の措置が追加された。
- ⑦ 情報開示を徹底するため、処分を受けた建築士、建築士事務所の氏名・名称の公表、指定機関の業務実績、財務状況、監督処分の状況等を開示することとした（第77条の29の2、第77条の30）。
- ⑧ 耐震基準など重大な実体規定違反に対しては、50万円以下以下の罰金であったのを、3年以下の懲役又は300万円以下の罰金に処す（第98条第1項）等、建築士等に対する罰則が大幅に強化された。

便宜上、他の法令についてもここで併せて記すが、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）については、住宅の売主等の瑕疵担保責任の履行に関する情報開示を徹底するため、宅建業者に対し、契約締結前に保険加入の有無等について相手方に説明することを義務付けるとともに（宅建法第35条第1項第十三号）、契約締結時に加入している保険等の内容を記載した書面を買主に交付することを義務付けた（宅建法第37条第1項十一号）。

建築士法（昭和25年法律第202号）については、建築士から設計の委託者に対し、構造計算によって安全性を確かめた旨の証明書を交付するよう義務付け（建築士法施行規則第20条第2項）、建築士免許の欠格事由及び建築士事務所の登録拒否事由を厳格化し（建築士法第7条、第8条の2ほか）、情報開示を徹底するため、処分を受けた建築士、建築士事務所の氏名・名称の公表（建築士法第9条、第10条、第26条）、建築士事務所に関する閲覧事項の拡充と定期報告制度の導入（建築士法第23条の6、第23条の9、第24条の5）が追加された。

同法についてはさらに、2006（平成18）年12月20日法律第114号建築士法等の一部を改正する法律により、一定の規模の建築物の構造設計一級建築士又は設備設計一級建築士による構造関係規定又は設備関係規定への適合性の確認の実施、建築士事務所に属する建築士等に対する講習の受講の義務付け、建築士事務所の開設者が委託を受けた設計又は工事監理の業務の再委託の制限、建設業者が請け負った多数の者が利用する一定の重要な施設等の工事の一括下請負の禁止等の措置が講じられた。

## 5 都市再生特別措置法改正

### （1）平成17年改正

2005（平成17）年4月27日法律第34号民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）が次のとおり改正された。

まず、民間都市再生整備事業計画の国土交通大臣による認定制度が創設された（第63条）。そして、地方における民間プロジェクトへの民間資金誘導のための金融支援が創設され、民間都市機構の出資による資金調達支援が行われる（第29条）。

同時に改正された土地区画整理法・都市再開発法では、民間事業者の能力を活用した市街地開発事業の迅速化・円滑化のため、土地区画整理事業の施行者に区画整理会社を追加するとともに（区画整理法第3条第3項）、組合員による決算関係書類等の閲覧・謄写請求権を新たに規定した（区画整理法第19条の2、第28条第9項、第84条第2項、再開発法第15条の2、第27条第8項、第31条第8項、第134条第2項）。

### （2）平成19年改正

都市機能の高度化及び居住環境の向上を図るため、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成19年3月31日法律第19号）により、次の改正が行われた。

- 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2012（平成24）年3月31日まで延長する（附則第3条）。
- 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2010（平成22）年3月31日まで延長する（附則第4条）。
- ③ 市町村、都市再生整備推進法人、防災街区整備推進機構等は、「市町村都市再生整備協議会」を組織することができ、市町村が都市再生整備計画を作成しようとするときや、都道府県に対し、都市計画の決定・変更を要請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かなければならない（第46条の2、第54条第2項）。
- 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（第73条）、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（第77条）。

## 6 密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律改正

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成19年3月31日法律第19号）により、次の改正が行われた。

- ① 道路と一体的に整備する受け皿住宅等の敷地に容積を移転できる地区計画制度を創設し、防災街区整備地区計画の区域内において、特に必要がある場合には、建築物の容積を配分することができることとした（第32条の3）。
- ② 独立行政法人都市再生機構は、地方公共団体の要請に基づき、防災街区の整備に関する事業の実施に伴い住宅の明渡し等の請求を受けた者のための賃貸住宅の建設等の業務を行うことができる（第30条の2）。
- ③ 防災再開発促進地区における第二種市街地再開発事業の面積要件を0.5ha以上から0.2ha以上に緩和する（第30条の4）。
- ④ 防災街区整備事業の施行区域要件に係る耐火建築物等の延べ面積の合計から地震発生時に耐火性能が著しく低下する既存不適格建築物の延べ面積の合計を除外する（第118条第1項第二号）。

## 第4節 環境・安全法制

### 1 建築物の耐震改修の促進に関する法律改正

#### (1) 改正理由

建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）は、同年1月17日の阪神・淡路大震災を踏まえて制定され、同法に基づき行われる耐震改修に対する建築基準法上の特例が講じられるとともに、補助金や融資等の支援制度が導入された。しかしながら、耐震改修の実績は全国的に低調であり（平成15年度で目標の75%）、また、地方公共団体の支援制度の導入も立ち遅れている<sup>17</sup>。

そこで、2005（平成17）年11月7日法律第120号建築物の耐震改修の促進に関する法律の一部を改正する法律により改正が行われ、次の措置が講じられた。

#### (2) 法のスキーム

第一に、国土交通大臣は建築物の耐震診断及び耐震改

修を促進するための基本方針を作成し（第4条）、地方公共団体は基本方針に基づき耐震改修促進計画を作成する（第5条）。

第二に、建築物に対する指導等の強化のため、次の措置が講じられた。

- ① 道路を閉塞させる住宅等に指導・助言を実施する（第6条第三号、第7条第1項）。
- ② 地方公共団体による指示等の対象に百貨店、劇場等不特定多数利用の建築物に加えて学校、老人ホーム等を追加した（第7条第2項）。
- ③ 地方公共団体の指示に従わない特定建築物を公表することとした（第7条第3項）。
- ④ 倒壊の危険性の高い特定建築物については、建築基準法により改修を命令する（第11条）。

第三に、支援措置を拡充するため、建築基準法上の不適格事項（耐震関係規定を除く）が適用されないという特例の対象に、一定の改築を伴う耐震改修工事等を追加した（第8条第3項）。

## 2 水防法改正

### (1) 改正理由

近年の地球規模での異常気象に加え、都市中心部ではアスファルトによる土壌の被覆、高層ビルの林立による風向きの変化、人間の諸活動によるヒートアイランド現象など微気象の変化に伴い、集中豪雨が多発し、都市型水害と呼ばれる被害が増加している。こうした状況変化に対し、堤防の整備等の従来型のハード対策に加え、住民の避難等のソフト対策の充実が指摘されている。

そこで、水防法（昭和24年6月4日法律第193号）<sup>18</sup>が2005（平成17）年5月2日法律第37号水防法及び土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律の一部を改正する法律により改正され、次の措置が講じられた。

### (2) 法のスキーム

- ① 洪水予報を行うことが技術的に困難な主要な中小河川を水位周知河川として指定し、沿川の住民の避難の目安となる河川水位（特別警戒水位）への到達情報を市町村長等へ通知する（第13条第2項）。

<sup>17</sup> 2007年7月20日付日経NETによれば、都道府県のうち域内の全市町村で補助制度を導入しているのは静岡ほか6県にとどまっており、香川など14道県では導入実績はないという。

<sup>18</sup> 水防法（昭和24年6月4日法律第193号）第1条（目的） この法律は、洪水又は高潮に際し、水災を警戒し、防ぎよし、及びこれに因る被害を軽減し、もって公共の安全を保持することを目的とする。

- ② 浸水想定区域の指定義務付けを水位周知河川にも拡大するとともに、浸水想定区域の存する市町村に対して、ハザードマップの作成、周知を義務付けた（第15条第4項）。
- ③ 特養老人ホーム等、災害時要援護者が利用する施設への洪水予報等の伝達及び地下施設での避難確保計画策定を義務付けた（第15条第2項・第3項）。
- ④ 水防団等が行う水防活動に協力する主体として、公益法人等を水防管理者がその申請により水防協力団体として指定できることとした（第36条）。

### 3 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律改正

前記水防法改正と同様の趣旨で、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年5月8日法律第57号）<sup>19</sup>が2005（平成17）年5月2日法律第37号水防法及び土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律の一部を改正する法律により改正され、次の措置が講じられた。

- ① 市町村防災会議は、特養老人ホーム等、災害時要援護者が利用する施設への土砂災害に関する情報、予報及び警報の伝達方法を定めるよう義務付けた（第7条第2項）。
- ② 土砂災害警戒区域の存する市町村に対して、ハザードマップの作成、周知を義務付けた（第7条第3項）。

## 第5節 住宅法制

### 1 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（地域住宅特別措置法）

#### （1）制定理由

賃貸住宅（借家）を民間賃貸住宅と公的賃貸住宅に大別すると、後者は広義には、公営住宅等、地方公共団体が直接又は費用の一部を負担して整備する住宅、独立行

<sup>19</sup> 土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年5月8日法律第57号）（目的）第1条 この法律は、土砂災害から国民の生命及び身体を保護するため、土砂災害が発生するおそれがある土地の区域を明らかにし、当該区域における警戒避難体制の整備を図るとともに、著しい土砂災害が発生するおそれがある土地の区域において一定の開発行為を制限するほか、建築物の構造の規制に関する所要の措置を定めること等により、土砂災害の防止のための対策の推進を図り、もって公共の福祉の確保に資することを目的とする。

政法人都市再生機構や地方住宅供給公社が整備する賃貸住宅、特定優良賃貸住宅、高齢者向け優良賃貸住宅が含まれる。これら公的賃貸住宅は、それぞれの目的に応じて、民間賃貸住宅を量的・質的に補充するなどの機能を果たしているが、地方公共団体が、自主性と創意工夫を生かして、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備及び管理や良好な居住環境の形成を推進することができるよう、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（地域住宅特別措置法）が2005（平成17）年6月29日法律第79号として制定された<sup>20</sup>。

#### （2）法のスキーム

国土交通大臣は、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する基本方針を定める（第4条）。

地方公共団体は、基本方針に基づき、地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する計画（地域住宅計画）を作成することができ（第6条）、国は、その計画に基づく事業等に要する経費に充てるため、交付金を交付する（第7条）。

都道府県、市町村、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社等は、地域における公的賃貸住宅等の整備及び管理に関して必要な協議を行うため、地域住宅協議会を組織することができる（第5条）。

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）及び高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号）の特例として、次の措置が講じられる。

- ① 都道府県知事は、市町村が作成した地域住宅計画に記載された特定優良賃貸住宅等の整備に係る権限を、当該市町村の長が行うこととすることができる（第11条）。
- ② 地域住宅計画に記載された公営住宅建替事業でグループホーム等、特定優良賃貸住宅又は高齢者向け優良賃貸住宅を併せて整備するものについて、建替戸数要

<sup>20</sup> 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法（平成17年6月29日法律第79号）（目的）第1条 この法律は、社会経済情勢の変化に伴い国民の住宅に対する需要が地域において多様なものとなっていることにかんがみ、地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等を、地方公共団体の自主性を尊重しつつ推進するため、国土交通大臣が策定する基本方針について定めるとともに、地域住宅計画に基づく公的賃貸住宅等の整備に関する事業その他の事業又は事務に充てるための交付金の交付等の特別の措置を講じ、もって国民生活の安定と豊かで住みよい地域社会の実現に寄与することを目的とする。

件を緩和する（第12条）。

- ③ 認定事業者は、一定期間以上入居者を確保できない特定優良賃貸住宅について、都道府県知事の承認を受けて、地域住宅計画に記載された地域において住宅の確保に特に配慮を要する者に一定期間賃貸することができる（第13条）。

## 2 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律

### （1）制定理由

住宅の品質確保の促進に関する法律（平成11年6月23日法律第81号。以下「住宅品質確保法」）は、住宅の新築工事の請負人の瑕疵担保責任の特例として、構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分について10年間の瑕疵担保責任（第94条）、新築住宅の売主の瑕疵担保責任の特例として、前記部分の隠れた瑕疵についての担保責任（第95条）を規定している。

構造計算書偽装問題への対応の一環として、新築住宅の売主や建設業者による瑕疵担保責任の履行を確保することにより、住宅購入者・建築主の利益を保護することを目的とする特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律が2007（平成19）年5月30日法律第66号として制定された<sup>21</sup>。

### （2）法のスキーム

第一に、瑕疵担保責任履行のための資力確保の義務付けである。資力確保の方法には供託と保険とがある。まず供託は、新築住宅の売主等に対し、住宅の供給戸数に応じた保証金の供託を義務付けるものである。具体的には、建設業者は、特定住宅瑕疵担保責任（住宅品質確保法第94条第1項又は第95条第1項の規定による担保の責任）の履行を確保するため、基準日（3月31日、9月30日）において過去10年間分の住宅建設瑕疵担保保証

<sup>21</sup> 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年5月30日法律第66号）（目的）第1条 この法律は、国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤である住宅の備えるべき安全性その他の品質又は性能を確保するためには、住宅の瑕疵の発生防止が図られるとともに、住宅に瑕疵があった場合においてはその瑕疵担保責任が履行されることが重要であることにかんがみ、建設業者による住宅建設瑕疵担保保証金の供託、宅地建物取引業者による住宅販売瑕疵担保保証金の供託、住宅瑕疵担保責任保険法人の指定及び住宅瑕疵担保責任保険契約に係る新築住宅に関する紛争の処理体制等について定めることにより、住宅の品質確保の促進等に関する法律と相まって、住宅を新築する建設工事の発注者及び新築住宅の買主の利益の保護並びに円滑な住宅の供給を図り、もって国民生活の安定向上と国民経済の健全な発展に寄与することを目的とする。

金の供託をしていなければならない（第3条第1項）。同様に宅地建物取引業者は、住宅販売瑕疵担保保証金の供託をしていなければならない（第11条第1項）。

保険については、住宅瑕疵担保責任保険契約を締結すれば、その対象住宅戸数は供託すべき保証金の算定戸数から除かれる（第3条第2項、第11条第2項）。

第二に、保険の引受主体の整備である。瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体として保険を行うため、国土交通大臣が住宅瑕疵担保責任保険法人を指定する（第17条）。

第三に、紛争処理体制の整備である。住宅瑕疵担保責任保険契約に係る住宅の売主・建設業者と住宅購入者・建築主間の紛争を迅速かつ円滑に処理するため、紛争処理体制を整備する。具体的には、住宅品質確保法による指定住宅紛争処理機関は、建設工事の請負契約又は売買契約に係る紛争のあっせん、調停及び仲裁を行うことができる（第33条）。また、同法による住宅紛争処理支援センターは、指定住宅紛争処理機関に対する費用の助成、情報・資料の収集・整理・提供、調査・研究等を行う（第34条）。

## 3 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律

### （1）制定理由

住生活基本法は、住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を住宅政策の基本理念の一つとして位置付けているが（第6条）、高齢者、障害者、子育て世帯等に対する賃貸住宅の供給の現状については、狭小な賃貸住宅に居住する子育て世帯が数多く存在すること、バリアフリー化された良質な賃貸住宅ストックの割合が低いこと、民間賃貸住宅において入居制限が少なからず行われていることなど、多くの課題が依然として存在している<sup>22</sup>。このため、公営住宅の供給のみならず、民間事業者等による良質な賃貸住宅の整備への助成、民間賃貸住宅への円滑な入居を促進するための措置等を講ずることにより、重層的かつ柔軟な住宅セーフティーネットを構築し、高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保を図るため、議員立法により住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律が2007（平成19）年7月6日法律

<sup>22</sup> 平成19年6月28日第166回国会衆議院国土交通委員会における法案提出者塩谷立議員の趣旨説明による。

第112号として制定された<sup>23</sup>。

## (2) 法のスキーム

- ① 国土交通大臣は、住宅確保要配慮者（低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等）に対する賃貸住宅の供給の促進に関する方針を定める（第4条）。
- ② 国及び地方公共団体は、既存の公的賃貸住宅の有効活用を図りつつ、公的賃貸住宅の適切な供給の促進に関し必要な施策を講ずるとともに、公的賃貸住宅の管理者は、公的賃貸住宅の入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮する（第5条）。
- ③ 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が民間賃貸住宅を円滑に賃借することができるよう、住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援等を行う（第6条）。
- ④ 国及び地方公共団体は、住宅確保要配慮者が賃貸住宅に関する適切な情報を効果的・効率的に入手することができるよう、賃貸住宅に関する情報の提供及び相談を実施する（第7条）。

## 第6節 農地法制

### 1 農地法改正

#### (1) 2000（平成12）年改正

食料・農業・農村基本法（平成11年7月16日法律第106号）<sup>24</sup>に基づき、国内の農業生産の増大を図る観点から、農業の多様な担い手の確保方策の一環として、農業経営の法人化が推進されるとともに、農地の利用の集積

<sup>23</sup> 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年7月6日法律第112号）（目的）第1条 この法律は、住生活基本法の基本理念にのっとり、低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し、基本方針の策定その他の住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する施策の基本となる事項等を定めることにより、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進を図り、もって国民生活の安定向上と社会福祉の増進に寄与することを目的とする。

<sup>24</sup> 食料・農業・農村基本法（平成11年7月16日法律第106号）第22条（専ら農業を営む者等による農業経営の展開） 国は、専ら農業を営む者その他経営意欲のある農業者が創意工夫を生かした農業経営を展開できるようにすることが重要であることにかんがみ、経営管理の合理化その他の経営の発展及びその円滑な継承に資する条件を整備し、家族農業経営の活性化を図るとともに、農業経営の法人化を推進するために必要な施策を講ずるものとする。

や農地の効率的な利用が促進されている。その具体策の一つとして、農地法（昭和27年7月15日法律第229号）<sup>25</sup>の2000（平成12）年12月6日法律第143号による改正により、農地の所有が認められる農業生産法人の法人形態について、従前の農事組合法人、合名会社、合資会社、有限会社に加えて、株式会社（株式譲渡制限会社に限る）が追加された（第2条第7項）。

#### (2) 2005（平成17）年改正

農地法の2005（平成17）年7月26日法律第87号改正では、商法を全面的に改めた会社法（平成17年7月26日法律第86号）制定に伴い、農地の所有が認められる農業生産法人の法人形態について、株式会社（株式譲渡制限会社に限る）と有限会社を、株式会社（株式公開会社でないものに限る）に統合するとともに、合同会社（日本版LLC）が追加された（第2条第7項）。

### 2 農業経営基盤強化促進法改正

農業経営基盤強化促進法（昭和55年5月28日法律第65号）は、農業経営の改善を計画的に進めようとする農業者に対する農用地の利用の集積、これらの農業者の経営管理の合理化その他の農業経営基盤の強化を促進するための措置を総合的に講ずることを目的とする法律であるが、2005（平成17）年6月10日法律第53号により、次の改正が行われた<sup>26</sup>。

- ① 集落において農地の利用調整等についてまとめた農用地利用規程の内容に、集落における営農の将来像や担い手への農地の集積目標を定めることが追加された（第23条第2項）。
- ② 農地保有合理化法人は、農地の買入れや借入れを行

<sup>25</sup> 農地法（昭和27年7月15日法律第229号）（この法律の目的）第1条 この法律は、農地はその耕作者みずからが所有することを最も適当であると認めて、耕作者の農地の取得を促進し、及びその権利を保護し、並びに土地の農業上の効率的な利用を図るためその利用関係を調整し、もって耕作者の地位の安定と農業生産力の増進とを図ることを目的とする。

<sup>26</sup> 農業経営基盤強化促進法（昭和55年5月28日法律第65号）（目的）第1条 この法律は、我が国農業が国民経済の発展と国民生活の安定に寄与していくためには、効率的かつ安定的な農業経営を育成し、これらの農業経営が農業生産の相当部分を担うような農業構造を確立することが重要であることにかんがみ、育成すべき効率的かつ安定的な農業経営の目標を明らかにするとともに、その目標に向けて農業経営の改善を計画的に進めようとする農業者に対する農用地の利用の集積、これらの農業者の経営管理の合理化その他の農業経営基盤の強化を促進するための措置を総合的に講ずることにより、農業の健全な発展に寄与することを目的とする。

い、その農地を担い手に売渡しや貸付けを行う法人であるが、農地所有者から委託を受けてその農地を第三者に貸し付けて運用し、農地所有者に運用益から配当を支払う貸付信託制度が導入された（第4条第2項第二号の二）。

- ③ 耕作放棄地が相当程度存在する区域において、農業に参入しようとする法人と市町村とが農業を行う旨の協定を締結し、市町村や農地保有合理化法人が参入法人に対して農地を貸し付ける、いわゆるリース特区の全国展開が制度化された（第4条第4項）。これに伴い、構造改革特別区域法の一部を改正する法律（平成19年3月30日法律第14号）により、農地法の特例を定めた従前の構造改革特別区域法（平成14年12月18日法律第189号）第16条は削除された。
- ④ 遊休農地対策を、都道府県基本方針（第5条第2項第四号）、市町村基本構想（第6条第2項第五号）に位置付けるとともに、農業委員会がこれらに基づき遊休農地の所有者等に指導を行うこととし（第27条）、従わない場合には、市町村長が今後の利用計画の提出を求めるとともに（第27条の2）、その内容が不十分なときは勧告を行う（第27条の3第1項）。そして、勧告内容に従わず、遊休農地が放棄されたままの場合には、市町村長が指定する農地保有合理化法人と所有者等とが農地の借受の話し合いを行い（第27条の3第2項）、話し合いが整わない場合には、知事が調停を行い（第27条の4）、さらに調停によっても調整が付かない場合には、農地保有合理化法人に貸付けを行わなければならない旨の裁定を知事が行うことができる（第27条の7）。

### 3 特定農地貸付けに関する農地法の特例に関する法律（特定農地貸付法）改正

都市住民がレクリエーション目的等で小面積の農地を利用して野菜や花などを育てる市民農園について、従来、市民農園の開設・貸付ができるのは、農地法の特例を定めた「特定農地貸付けに関する農地法の特例に関する法律」（特定農地貸付法。平成元年6月28日法律第58号）により、地方公共団体と農業協同組合に限られていたが、同法の2005（平成17）年6月10日法律第52号による改正により、農地所有者にも認められた<sup>27</sup>。いわゆる市民

<sup>27</sup> 特定農地貸付けに関する農地法の特例に関する法律（平成元年6月28日法律第58号）（趣旨）第1条 この法律は、特定農地貸付けに関し、農地法（昭和27年法律第229号）等の特

農園特区の全国展開によるものである。ただし、農地所有者が市民農園を開設するには、市町村と協定を結ぶこと、農業委員会の許可を受けるなどの要件を満たす必要がある（第2条第2項第五号）。

## 第7節 公物管理法

### 道路法改正

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成19年3月31日法律第19号）により、安全な歩行空間、地域のにぎわい・交流の場としての道路の多様な機能を発揮することを目的として、道路法（昭和27年法律第180号）が次のように改正された。

- ① 市町村は、都道府県に協議し、その同意を得て、当該市町村の区域内に存する国道又は都道府県道である歩道等の新設、改築、維持又は修繕を行うことができる（第27条）。
- ② 市町村は、道路管理者に対して、自転車駐車場の道路における設置その他歩行者の安全のための改築を要請できる（第47条の5）。
- ③ 道路管理者は、通行者の利便の確保のため必要があると認めるときは、協定を締結して、当該道路の区域外にある並木、街灯等の利便施設の管理を行うことができる（第48条の17）。
- ④ NPO等による道路占用の特例が創設され、NPO等が設ける並木、街灯等道路管理上必要な工作物等については、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こと）を適用しないこととした（第33条第2項）。
- ⑤ 有料駐輪場制度が創設され、道路管理者が駐輪料金を徴収できることとされた（第24条の3）。

## 第8節 不動産業法

### 宅地建物取引業法施行規則改正

#### （1）平成17年改正

不動産投資法人（いわゆる「Jリート」）市場は順調に発展し、不動産市場の活性化に資するとともに、今後も更なる拡大が期待されている。不動産投資法人資産運用業を行うには、投資法人及び投資信託に関する法律（昭

---

例を定めるものとする。

和26年法律第198号)の規定により、宅地建物取引業法(昭和27年6月10日法律第176号)第50条の2の取引一任代理等の認可の取得が必要である。そこで、Jリート市場の発展と事業への参入の促進の観点から、宅地建物取引業法施行規則(昭和32年7月22日建設省令第12号)が2005(平成17)年7月1日に改正され、認可の条件である資本額及び純資産額基準が従前の1億円から5千万円に引き下げられた。

## (2) 平成19年改正

前述した2004(平成16)年の不動産登記法(平成16年法律第123号)改正により、「甲(売主)→乙(転売者)→丙(買主)」という取引において、「甲→丙」と直接移転登記を申請するいわゆる「中間省略登記」が行われることはなくなった。しかし、実務界では、現場の取引費用の低減ニーズからその存続に対する強い要望があり、規制改革・民間開放の推進に関する第3次答申(平成18年12月25日)において、甲乙丙の三者が売買等に関与する場合であっても、「第三者のためにする契約」又は「買主の地位の譲渡」により、実体上、所有権が「甲→丙」と直接移転し、中間者乙を経由しないときには「甲→丙」と直接移転登記をすることが当然に可能である旨が法務省との間で確認された。ただし、乙が宅地建物取引業者で丙が一般消費者であるときは、乙丙間の契約は宅地建物取引業法第33条の2(自己の所有に属しない宅地又は建物の売買契約締結の制限)に抵触するため、不動産の流動化、土地の有効利用を促進する観点から、「甲→丙」の直接移転登記が可能となるよう、2007(平成19)年7月、同規定の適用除外を定めた宅地建物取引業法施行規則第15条の6に、「宅地又は建物について、宅地建物取引業者が買主となる売買契約等であって当該宅地又は建物の所有権を当該宅地建物取引業者が指定する自己又は第三者に移転することを約するものを締結しているとき」が追加された。

(