

【 寄 稿 】

土地関係法制度の最近の動向

株式会社三井住友トラスト基礎研究所 研究理事 古倉 宗治
 京都大学法科大学院・公共政策大学院講師(「都市地域計画」担当)

本稿の構成

I	はじめに	
II	東日本大震災関係の法律の制定及び改正	A. 東日本大震災復興特別区域法
		B. 津波防災地域づくりに関する法律及び津波防災地域づくりに関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律
		C. 都市再生特別措置法の一部を改正する法律(平成24年改正)
III	新成長戦略等の政策課題に対処するための法律の制定及び改正	A. 総合特別区域法
		B. 都市再生特別措置法の一部を改正する法律(平成23年改正)
		C. 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律の一部を改正する法律
IV	地方分権化の課題に対処する法律の改正	地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律 第一次(平成23年法律第37号) 第二次(平成23年法律第105号)
V	まとめ	

I はじめに

平成23年から平成24年にかけて、土地関係法制度に関して、さまざまな法律が制定又は改正された。これらのめまぐるしい動きは、専門家でもこれを総論的に把握することはなかなか難しいと思われる。これらの改正には、おおよそ三つの流れがある。第一に、東日本大震災に端を発した一連の法律の制定や改正であり、第二に、新成長戦略等の政策課題に対処するための法律の制定・改正であり、第三に、地方分権化という課題に対処

する法律改正である。

これらの最近の動向の特徴は、一口に言って、一つ一つの改正が質及び量の両面で内容がきわめてドラスティックであるとともに、その内容が従来にないような格段の複雑さを伴っていることである。例えば、地方分権化に係る法律改正では、第一次で42本の法律、第二次で207本の法律の改正等が行われている等である。これに加えて、これらの法律制定や改正が、同じ法律について並行的に行われており、全体としてみると、制度改正の全容を理解することが簡単にはできなくなって

いることである。

本稿では、これらの膨大な法律改正のうち、土地不動産関係法制度に係る行政法に係る部分で、かつ、主として国土交通行政に係るものを中心に取り上げて、その一端を整理し、紹介するとともに、若干の解説を試みるものである。内容があまりにも多く、かつ、複雑であるため、全貌に迫るにはいささか能力不足の感がある。このため、幅広くかつ複雑な法律体系の理解につき、内容的に誤解や誤謬等があるかもしれない。お気づきの点があれば、ご指摘をいただきたいと考える次第である。

II 東日本大震災関係の法律の制定及び改正

A. 東日本大震災復興特別区域法（平成 23 年法律第 122 号）

平成 23 年 12 月 14 日公布・同年 12 月 26 日施行

1. 法律制定の背景・趣旨

平成 23 年 3 月 11 日の東日本大震災は、三陸沖を震源としたマグニチュード 9.0 の地震により、死者行方不明者約 19,000 名、建物の全壊・半壊数約 354,000 戸の大きな被害をもたらした。これは、明治以来の震災の死者・行方不明者の被害としては、1923 年 9 月の関東大震災の約 142,000 人や 1896 年の明治三陸地震津波の約 22,000 人に次いで大きな震災被害である。

このような大規模な地震災害からの復興を図るため、復興の**基本理念**などを定める法律として、**東日本大震災復興基本法**が 2011 年 6 月 20 日に可決成立し、同月 24 日に公布施行された。

この東日本大震災復興基本法は、①復興についての基本理念を定めること、②東日本大震災からの復興のための資金の確保、**復興特別区域制度**の整備その他の基本となる事項を定めること、③**東日本大震災復興対策本部**の設置及び**復興庁**の設置に関する基本方針を定めること等により、「東日本大震災からの復興の円滑かつ迅速な推進と活力

ある日本の再生を図ること」を目的として制定されたものである（同法 § 1）。

この基本法第 10 条の規定に基づき、及び同法第 3 条等の規定に基づく「東日本大震災からの復興の基本方針」（東日本復興対策本部決定）に基づき、この「復興特別区域」に係る制度等を定める**東日本大震災復興特別区域法**が制定された。

この法律は、平成 23 年 12 月 14 日に公布され、同年 12 月 26 日に公布された「東日本大震災復興特別区域法の施行期日を定める政令」により、同日に施行された。また、同法施行令、同法施行規則等の関係法令も、同時に公布施行された。さらに、同法第 3 条の規定に基づき、「復興特別区域基本方針」は、平成 24 年 1 月 6 日に閣議決定された。

2. 法律の概要

(1) 法律の概要

この法律の概要は次の通りである。

この法律は、**第 1**に閣議で復興特別区域基本方針を定める。**第 2**に、これに即して災害を受けた地方公共団体が単独又は共同で**復興推進計画**を作成し、内閣総理大臣の認定を受け、この計画に基づく事業につき、規制の特例、課税の特例等を受ける。**第 3**に、被災関連市町村が単独又は共同で**復興整備計画**を作成し、復興整備協議会における協議等を経て、事業に必要な許可の特例の適用を受ける。**第 4**に、災害を受けた地方公共団体は、単独又は共同で**復興交付金事業計画**を作成し、内閣総理大臣に提出することにより、国は復興交付金を交付することができること等の措置が定められた。なお、「復興特別区域」とは、上記第 2 の**復興推進計画**、上記第 3 の**復興整備計画**及び上記第 4 の**復興交付金事業計画**の区域をいうものとされている（法 § 2②）。

(2) 法律のあらまし

1. 復興特別区域基本方針

政府は、東日本大震災復興基本法の基本理念のっとり、かつ、東日本大震災復興基本方針に基づき、復興特別区域につき、閣議で一定の事項を

<p>定めた復興特別区域基本方針を定めなければならない。(§ 3)</p>	<p>§ 36 まで)</p>
<p>2. 復興推進計画</p>	<p>(4) 課税の特例</p>
<p>(1) 内容</p> <p>東日本大震災の被災地域等につき、その地域の市町村(全部又は一部が災害救助法の適用又はこれに準ずる区域の市町村。以下「特定市町村」)は単独又は共同で、次の事項を定めた復興推進計画を作成し、内閣総理大臣の認定を受けることができる。①復興推進計画の区域、②復興推進計画の目標、③目標達成のための取組内容、④復興産業集積区域、復興居住区域又は復興特定区域(社会福祉、環境保全その他の分野の地域の課題解決の取組を推進すべき区域)、⑤復興推進事業の内容及び実施主体、⑥特別の措置の内容、⑦その他必要な事項。(§ 4①及び②)</p>	<p>認定を受けた推進計画に定められた復興事業を実施する指定事業者が、復興産業集積区域内で事業用の施設等として取得、建設等をする建物等、復興居住区域内で取得又は建設する被災者向け賃貸住宅等につき、東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律の定めるところにより、課税の特例(特別償却等)があることを規定。(§ 37 から § 42 まで)</p>
<p>(2) 手続</p> <p>復興推進計画に関し、認定の基準及び処理期間、復興推進事業を実施しようとする者による認定申請の提案、特定市町村による新たな規制の特例措置等の提案等、都府県の区域ごとの国と地方の協議会及び特定地方公共団体の設置する復興推進協議会の設置並びにその協議が整った事項につき構成員の尊重義務等の手続を規定。(§ 2③から § 13 まで)</p>	<p>(5) その他の措置</p> <p>認定を受けた推進計画に基づき行われる地方税の課税免除又は不均一課税に伴う減収額の特例交付税の算定基礎への参入、復興特別区支援貸付事業を行う金融機関への利子補給金の支給、国の補助事業等により取得した地方公共団体の財産の目的外使用等の承認手続の不要化等を規定。(§ 43 から § 45 まで)</p>
<p>(3) 規制の特例措置</p> <p>認定を受けた復興推進計画に対して、規制の特例措置として、建築基準法の特例(復興建築物整備事業等につき、用途制限の緩和、特別用途地区による用途制限の緩和につき大臣承認の不要化等)、農地法の特例(食料供給等施設整備事業につき、農地転用、農用地区域の変更及び林地開発許可等の手続の一部不要化)、工場立地法等の特例(復興産業集積区域における工場等の緑地及び環境施設の面積の割合を条例で規定可能)、政令等で規定された規制の特例(政省令で規定された規制につき、政省令による規制の特例措置及び政省令で規定された地方公共団体の事務につき、条例で規制の特例措置を、それぞれ規定可能)等を規定。(§ 14 から</p>	<p>3. 復興整備計画</p>
<p></p>	<p>(1) 復興整備計画の内容</p> <p>東日本大震災の被災地域で、被害により土地利用の状況が相当程度変化した地域で、地域の円滑かつ迅速な復興を図るための事業を実施する必要がある地域の市町村(以下「被災関連市町村」という。)は、単独又は共同で、次の事項を定めた地域の整備に関する計画を作成することができる。①区域、②目標、③土地利用方針、④市街地開発事業(都市計画法 § 4⑦)、都市施設の整備に関する事業(同法 § 11①各号)、復興一体事業、集団移転促進事業、津波防護施設の整備に関する事業等を内容とする復興整備事業の実施主体、区域等、⑤整備計画の期間等。(§ 46)</p>
<p></p>	<p>(2) 作成の手続</p> <p>復興整備計画とその実施等につき協議をするために、被災関連市町村の長及び被災関連都道府県の知事等(必要に応じ国土交通大臣等の事業の所管大臣等を加える)により構成される復興整備協議会を置く。また、復興整備計画の作成につき、住民の意見を反映するため必要な措置、作成後の</p>

<p>公表等を規定。(§ 47)</p>	<p>④その他の特例</p>
<p>(3)特例 復興整備計画に記載された事項について特例を規定</p>	<p>土地改良事業、集団移転促進事業、住宅地区改良事業、地籍調査事業等につき、一定の手続きを行って、復興整備計画に記載された事項の特例を規定。(§ 52 から § 56 まで)</p>
<p>① 土地利用基本計画の変更、都市計画区域の指定、都市計画決定等に係る特例(§ 48)</p> <p>被災関連市町村等は、協議会での協議及び必要な者の同意等並びに必要な公告縦覧の手續等を経て、復興整備計画に復興整備事業の実施に関連して行う土地利用基本計画の変更、都市計画区域の指定等、都市計画の決定等の事項について、これらの変更等に係る計画事項を記載できる。それが記載された復興整備計画が公表された場合、その公表の日にこれらの土地利用基本計画の変更、都市計画区域の指定、都市計画の決定等があったものとみなすこと等を規定。(上のほか、農業振興地域、農用地利用計画及び地域森林計画の変更、保安林の指定又は解除等も復興整備計画に記載することができ、同様の取り扱いとなる)</p>	<p>(4)復興一体事業</p> <p>復興整備計画に記載された復興一体事業※につき、被災市町村等は事業計画を定めて、知事に相当である旨の認定を受けることができ、その認定を土地区画整理事業の事業計画の認可とみなす等の特例を規定(§ 57)。また、津波による再度災害の防止等のための復興一体事業の事業計画では、津波復興住宅等建設区を定めることができ、住宅又は公益的施設の宅地の所有者で換地にこれらの施設を建設しようとするものは、津波復興住宅等建設区に換地を定める旨申出をすることができる。(§ 62)</p> <p>※東日本大震災による被害により土地利用の状況が相当程度変化した地域等につき、土地区画整理事業、農業用排水施設等の新設等及び客土、暗渠排水等の農用地の改良等のため必要な事業を一体として行う事業</p>
<p>② 復興事業等に係る許認可等の特例(§ 49)</p> <p>被災関連市町村等は、協議会における協議等や必要な者の同意の取得等の手續を経て、復興整備事業に係る事項に開発許可(都市計画法 § 29①又は②)、市街化調整区域における建築許可(同法 § 43 ①)、農地の転用の許可(農地法 § 4)等に関する事項を記載できる。それが記載された復興整備計画が公表されたときは、その公表の日にその事項につき当該許認可等があったものとみなすこと(§ 50)等を規定。(その他、農地の転用のための権利移動の許可、都市計画事業の認可又は承認、農振法の開発行為の許可、森林法の開発許可等も記載可能)</p>	<p>(5)復興整備計画の実施に係る特別の措置</p>
<p>③ 土地区画整理事業等の特例</p> <p>東日本大震災による被害により土地利用の状況が相当程度変化した地域等の地域内の市街化調整区域を施行地区に含む土地区画整理事業又は復興一体事業を、復興整備計画に記載できる。記載された土地区画整理事業は市街化調整区域において施行することができることを規定。(§ 51)</p>	<p>①建築等の届出</p> <p>被災関連市町村は復興整備事業の実施区域の全部又は一部の区域を届出対象区域として指定できる。この区域内における土地の区画形質の変更、建築物その他工作物の新築等につき、着手の 30 日前までに一定の事項の届出義務を規定。また、この届出が復興整備事業の実施に支障となる恐れがある場合につき、設計の変更等の必要な措置を勧告できる。(§ 64)</p>
	<p>②不動産登記法の特例</p> <p>復興整備事業(土地収用法等の規定により告示された事業に限る。)を実施する者の筆界特定登記官(不動産登記法 § 125)に対し、筆界特定の申請を可能とすることを規定。(§ 73)</p>
	<p>③その他</p> <p>復興整備事業のための立入等、資料の提出その</p>

他の協力、環境影響評価法の特例、都市再生機構の委託による事業実施等の特例を規定。(§ 65 から § 72 まで及び § 74 から § 76 まで)

4. 復興交付金事業計画

(1) 作成等

特定市町村等は、単独で又は共同で、東日本大震災により、相当数の住宅等の施設の滅失毀損等著しい被害を受けた地域の円滑かつ迅速な復興のために必要な事業に関する次の事項を定めた計画(復興交付金事業計画)を作成することができることを規定。①区域、②目標、③ 土地区画整理事業、集団移転事業、道路の新設等、公営住宅の整備等であって、地域の復興のために実施する必要がある事業、④これらと一体となって効果を増大するため必要な事業、⑤計画期間等(§ 77)

(2) 復興交付金

復興交付金を復興交付金事業計画に基づく事業等の実施に充てようとするときは、内閣総理大臣に当該復興交付金事業計画を提出しなければならない。国は、特定市町村等に対して、提出された計画に基づく事業の実施等の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。(§ 78)

5. 雑則等

復興特別区域のうち地価が急激に上昇するおそれがあると認められる区域につき、監視区域の指定、住宅金融支援機構の資金の貸付け等につき特別の配慮等を規定(§ 84 から § 93 まで)

6. その他

施行期日、施行後5年以内の施行状況の検討等を規定(附則)

B. 津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)及び津波防災地域づくりに関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律

平成23年12月14日公布

平成23年12月27日施行

1. 法律制定の背景・趣旨

平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震は、我が国の観測史上最大のマグニチュード九.〇という巨大な地震と津波により、広域にわたって大規模な被害が発生するという未曾有の災害となった。また、東海・東南海・南海地震など津波による大規模な被害の発生が懸念される地震の発生が高い確率で予想されており、東北地方太平洋沖地震の津波による被災地以外の地域においても津波による災害に強い地域づくりを早急に進めることが求められている。

このような背景の中、平成23年6月には津波対策に関する基本法ともいふべき「津波対策の推進に関する法律」(平成23年法律第77号)が成立し、多数の人命を奪った東日本大震災の惨禍を二度と繰り返すことのないよう、津波に関する基本的認識が示されるとともに、津波に関する防災上必要な教育及び訓練の実施、津波からの迅速かつ円滑な避難を確保するための措置、津波対策のための施設の整備、津波対策に配慮したまちづくりの推進等により、津波対策は総合的かつ効果的に推進されなければならないこととされた。

一方、これまで津波対策については、一定頻度の津波レベルを想定して主に海岸堤防等のハードを中心とした対策が行われてきたが、東北地方太平洋沖地震の経験を踏まえ、このような低頻度ではあるが大規模かつ広範囲にわたる被害をもたらす津波に対しては、国がその責務として津波防災及び減災の考え方や津波防災対策の基本的な方向性や枠組みを示すとともに、都道府県及び市町村が、津波による災害の防止・軽減の効果が高く、将来にわたって安心して暮らすことのできる安全な地域づくり(以下「津波防災地域づくり」という。)を、地域の実情等に応じて具体的に進める必要がある。

以上のような状況を受けて、平成23年12月に津波による災害から国民の生命、身体及び財産の保護を図ることを目的として、**津波防災地域づくりに関する法律**が制定された。

この法律は、東日本大震災により甚大な被害を

受けた地域の復興にあたっては、将来を見据えた津波災害に強い地域づくりを推進する必要がある。また、将来起こりうる津波災害の防止・軽減のため、全国で活用可能な一般的な制度を創設する必要があることを背景にして、ハード・ソフトの施策を組み合わせた「多重防御」による「津波防災地域づくり」を推進することを基本としている。

津波防災地域づくりに関する法律は、平成23年12月14日に公布され、同法附則に基づく津波防災地域づくりに関する法律の施行期日を定める政令(同年12月26日公布)により、同年12月27日に施行された。また、この法律の規定に基づく「津波防災地域づくりに関する法律施行令」も、同年12月26日公布され、法律の施行の日から施行された。

また、この法律と同時に、「津波防災地域づくりに関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」も制定され、本法の施行に伴い、関連する法律の規定の改正が行われた。この法律も、津波防災地域づくりに関する法律と同日に公布され、同法の施行の日(すなわち、平成23年12月27日)から施行された。

なお、本法律第三条に基づき、国土交通大臣が定める基本指針は、平成23年12月27日に「津波防災地域づくりの推進に関する基本的な指針」と題して定められ、公表された。

2. 法律の概要

(1) 法律の概要

この法律の概要は次の通りである。①国土交通大臣が、津波防災地域づくりの基本方針を定める。②これに基づき、都道府県は、津波浸水想定の設定等を行う。③市町村は、これを踏まえて、推進計画を作成する。これを受けて、④この推進計画区域において、土地区画整理事業の特例等が適用される。⑤都市施設の都市計画の一つとして、一団地の津波防災拠点市街地形成施設の都市計画が創設され、津波が発生してもまちづくりの拠点として維持すべき区域として整備される。また、⑥知事が津波防護施設を新設し、その管理等を行う(管理は市町村長も行うことができる)。⑦津波災

害警戒区域が設けられ、警戒態勢や避難施設の整備が進められるとともに、特に著しい危害が生ずるおそれのある区域につき津波災害特別警戒区域が設けられ、これにより開発行為や建築行為を規制する。

(1) 法律のあらまし

1 目的 (§1)
津波による災害を防止し、又は軽減する効果が高く、将来にわたって安心して暮らすことのできる安全な地域の整備、利用及び保全(以下「津波防災地域づくり」という。)を総合的に推進することにより、津波による災害から国民の生命、身体及び財産の保護を図るための措置等について定め、もって公共の福祉の確保及び地域社会の健全な発展に寄与することを目的とする。
2 定義 (§2)
津波防護施設、公共施設、公益施設、特定業務施設、一団地の津波防災拠点市街地形成施設等につき、定義規定を置く。
3 基本指針等 (§3)
国土交通大臣による津波防災地域づくりの推進に関する基本的な指針(以下「基本指針」という。)の策定・公表等の規定を置くとともに、国及び地方公共団体の責務等の規定を置く。
4 津波浸水想定の設定等 (§6から§9まで)
都道府県による地形、地質、土地利用等に関する必要な基礎調査と津波浸水想定(津波があった場合に想定される浸水の区域及び水深をいう。以下同じ。)の設定・公表等を規定。
5 推進計画の作成等 (§10から§11まで)
市町村は、単独で又は共同で、津波防災地域づくりを総合的に推進するための推進計画を作成できる規定及びこのための協議会の組織に関する規定を置く。
6 推進計画区域における特別の措置 (§12から§16まで)
推進計画区域内の土地区画整理事業に関する特例(津波防災住宅等建設区の設定等)、津波からの避難に資する建築物の容積率の特例、集団移転促進事業に関する特例の規定を置く。

<p>7 一団地の津波防災拠点市街地形成施設(§17)</p> <p>都市計画に一団地の津波防災拠点市街地形成施設を定めることができること及びその際の策定基準等についての規定を置く。</p>	<p>10 津波災害特別警戒区域(§72から§91まで)</p> <p>①津波災害特別警戒区域の指定</p> <p>都道府県知事は、警戒区域のうち、津波が発生した場合には住民等の生命又は身体に著しい危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域等で、一定の開発行為及び一定の建築物の建築又は用途の変更の制限をすべき土地の区域を津波災害特別警戒区域(以下「特別警戒区域」という。)として指定することができる。(§72)</p>
<p>8 津波防護施設等(§18から§52まで)</p> <p>津波防護施設につき、都道府県知事が新設、改良その他の管理を行うこと及び一定の場合に市町村長が管理することを規定するとともに、津波防護施設区域の指定、津波防護施設区域内の土地について、占用の許可及び工作物の新設等の許可等を規定。また、施設が他の効用を兼ねる場合の管理方法、浸水想定区域における津波による人的災害を防止し、又は軽減するために有用な施設を指定津波防護施設として指定すること、指定された指定津波防護施設の改築又は除却等を行う場合の知事への届出等について、規定を置く。</p>	<p>②開発行為及び建築行為の制限等</p> <p>特別警戒区域内において、一定の開発行為で予定の建築物の用途が制限用途であるもの(特定開発行為)又は制限用途の建築物の建築(特定建築行為)をしようとする者について、都道府県知事等の許可を受けなければならない。これらの場合の制限用途とは、高齢者、障害者、乳幼児等の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設その他市町村の条例で定める津波発生時に迅速な避難を確保できないおそれが大きい用途であることを規定。(§73から§81)</p>
<p>9 津波災害警戒区域(§53から§71まで)</p> <p>①津波災害警戒区域の指定</p> <p>津波が発生した場合には住民等の生命又は身体に危害が生ずるおそれがあると認められる土地の区域等につき、都道府県知事が津波災害警戒区域(以下「警戒区域」という。)を指定できる。(§53)</p>	<p>11 雑則等</p>
<p>②市町村地域防災計画に定めるべき事項等</p> <p>警戒区域の指定があったときは、市町村防災会議の策定の係る市町村地域防災計画において、人的災害を生ずるおそれがある津波に関する情報の伝達に関する事項、避難施設及び避難経路に関する事項等について定めること、当該津波に関する情報の伝達方法、避難施設、避難経路等の周知のための印刷物の配布その他の必要な措置を講じなければならない。(§54及び§55)</p>	<p>①監視区域の指定その他</p> <p>都道府県知事又は指定都市の長は、推進計画区域のうち、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがある等の区域を国土利用計画法の規定により監視区域として指定するよう努めることを規定。(§94) その他所要の規定を置く。</p>
<p>③指定避難施設</p> <p>ア. 市町村長は警戒区域内に存する施設であって基準に適合するものにつき指定避難施設として指定することができること、イ. 指定された指定避難施設の管理者による廃止、改築等の重要な変更につき、市町村長への届出義務、ウ. 警戒区域内の基準に適合する施設の避難用部分につき管理協定の締結による市町村自らの管理の実施、エ. 地下街等、社会福祉施設、学校、医療施設等防災上の配慮を要する一定の施設の所有者等に対して、津波発生時の避難の確保のために必要な措置に関する計画(避難確保計画)の作成・報告義務等を課すこと等を規定。(§56から§71まで)</p>	<p>②この法律は、一部の規定を除き、公布の日から起算して二月を超えない範囲内において政令で定める日から施行することを規定(附則)</p>
	<p>12 津波防災地域づくりに関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の概要</p>
	<p>①建築基準法の一部改正</p> <p>津波防災地域づくりに関する法律による開発行為の許可を受けなければならない場合の擁壁は、建築基準法の確認検査等を要しないことを規定(§2)。</p>
	<p>②土地収用法の一部改正</p> <p>津波防護施設に関する事業を土地収用法の土地を収用し、又は使用することができる事業とすることを規定(§3)。</p>
	<p>③都市計画法の一部改正</p> <p>都市施設に一団地の津波防災拠点市街地形成施設を追加及び津波災害特別警戒区域内の開発行為の許可に関し、特定開発行為に対応した技術的基準及び手続の特例を規定。(§6)</p>

④景観法の一部改正

津波防護施設を特定公共施設として位置付け、景観計画に景観重要公共施設である津波防護施設の整備に関する事項及びその占用許可等の基準を定められることとすることを規定。(§7)

⑤その他

水防法等の所要の法律の改正(§1)、施行期日(津波防災地域づくりに関する法律の施行の日、附則)等を規定。

**C. 都市再生特別措置法の一部を改正する法律
(平成24年法律第26号)**

平成24年4月6日公布・同年7月1日施行

1. 背景

東日本大震災の際に、管理者の異なる様々な施設が集積する大都市の交通結節点周辺等のエリアにおいて、避難者・帰宅困難者等により、大きな混乱が発生した。また、今後、首都直下地震等の大規模な地震が発生した場合には、建物損壊、交通機関のマヒ等により、甚大な人的・物的被害が生ずると想定されている。このために、官民の連携したハード・ソフトの両面にわたる都市の安全確保が必要である。これらの状況を背景にして、都市の防災に関する機能を確保する都市再生安全確保計画制度の創設等を内容とする都市再生特別措置法が改正された。

なお、過去の都市再生特別措置法の制定及び改正の経緯等については、本稿のⅢのBを参照されたい。

2. 改正の概要

(1)改正の概要

この改正は、大規模な地震が発生した場合における都市再生緊急整備地域内の滞在者等の安全の確保を図るため、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、都市再生安全確保施設に関する協定制度的創設等の所要の措置を講じたものである。

(2)改正のあらまし

1. 目的の改正

この法律の目的において、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した。(§1) 従来法律の目的の条文には、「都市の防災に関する機能」が書かれていなかった

ため、これを明文化したものである。

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

①計画の作成主体

都市再生緊急整備協議会(以下「協議会」という。)は、都市開発事業等を通じて、大規模な地震が発生した場合における滞在者等の安全の確保を図るための計画(以下「都市再生安全確保計画」という。)を作成することができる。(§19の13①)

②計画の内容

都市再生安全確保計画には、大規模な地震が発生した場合の滞在者等の安全の確保を図るために必要な退避経路、退避施設、備蓄倉庫等の施設(以下「都市再生安全確保施設」という。)の整備に関する事業等を記載する。(§19の13②)

3. 都市再生安全確保計画に係る特例

①認定等に係る手続の特例

協議会は、都市再生安全確保計画に一定の認定等(建築確認など)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(建築主事等)の同意を得ることができることとし、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(建築確認など)があったものとみなす。(§19の15、§19の16)

②容積率の特例

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。(§19の17)

③都市公園の占用の許可の特例

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。(§19の18)

④都市再生安全確保施設に関する協定制度的創設

i 退避経路施設協定及び退避施設協定 土地所有者等は、その全員の合意により、都市再生安全確保計画に記載された事項に係る退避経路の整備若しくは管理に関する協定(退避経路協定)又は退避施設の整備若しくは管理に関する協定(退避施設協定)を、市町村長の認可を受けて締結す

ることができる。当該認可の公告があった後において土地所有者等となった者に対してもその効力がある。(§ 45の13、 § 45の14)

ii **備蓄倉庫の管理協定** 地方公共団体は、都市再生安全確保計画に記載された事項に係る備蓄倉庫を自ら管理する必要があるときは、当該備蓄倉庫の所有者等との間において管理協定を締結し、当該備蓄倉庫の管理を行うことができる。当該管理協定の公告があった後において当該備蓄倉庫の所有者等となった者に対してもその効力がある。(§ 45の15から § 45の20)

4. 施行期日等

この法律は、公布の日(平成24年4月6日)から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日(平成24年7月1日)から施行された。

(平成24年2月7日国土交通省資料等による。)

Ⅲ 新成長戦略等の政策課題に対処するための法律の制定・改正

A. 総合特別区域法(平成23年法律第81号)

平成23年6月29日公布・平成23年8月1日施行

1. 法律制定の背景・趣旨

新成長戦略を実現するための政策課題解決の突破口として、国際競争力の強化、地域の活性化のための包括的かつ先駆的なチャレンジに対し、規制の特例措置、税制・財政・金融上の支援措置などにより総合的に支援することが求められる。これを実現する方法として、「総合特区制度」を実現する「総合特別区域法」が制定された。

総合特区制度は、地域の包括的・戦略的なチャレンジを、オーダーメイドで総合的に支援しようとするもので、具体的には、地域の責任ある戦略、民間の知恵と資金、国の施策の「選択と集中」の観点を最大限活かすため、規制の特例措置及び税制・財政・金融上の支援措置等を総合的な政策パッケージとして実施するものである。

2. 法律の概要

(1) 法律の概要

概要は次の通りである。

全国的な展開に踏み切れない規制の特例を区域限定で実施すること及び地方公共団体の事務に関し国の政省令で定めている事項を条例で定められること等をこの総合特別区域法で規定するものである。

(2) 法律のあらまし

<p>1. 目的等</p>	<p>(1) 目的 この法律は、産業の国際競争力の強化及び地域の活性化に関する施策を総合的かつ集中的に推進することにより、我が国の経済社会の活力の向上及び持続的発展を図るため、その基本理念、政府による総合特別区域基本方針の策定及び総合特別区域の指定、地方公共団体による国際戦略総合特別区域計画及び地域活性化総合特別区域計画の作成並びにその内閣総理大臣による認定、当該認定を受けたこれらの計画に基づく事業に対する特別の措置、総合特別区域推進本部の設置等について定め、もって国民経済の発展及び国民生活の向上に寄与することを目的とする(§ 1)</p> <p>(2) 定義 この「総合特別区域」とは、「国際戦略総合特別区域」及び「地域活性化総合特別区域」をいう。(§ 2①)</p>
<p>2. 総合特別区域基本方針</p>	<p>(1) 総合特別区域基本方針 政府は、総合特別区域における産業の国際競争力の強化及び地域の活性化に関する施策の総合的かつ集中的な推進を図るための基本的な方針(以下「総合特別区域基本方針」という。)を定めなければならない。(§ 7①)</p>
	<p>(2) 総合特別区域基本方針の内容 同方針には、総合特別区域における産業の国際競争力の強化及び地域の活性化の推進に関し、①意義及び目標に関する</p>

	<p>る事項、②政府が実施すべき施策に関する基本的な方針、③国際戦略総合特別区域の指定及び地域活性化総合特別区域の指定に関する基本的な事項、④国際戦略総合特別区域計画の認定及び地域活性化総合特別区域計画の認定に関する基本的な事項、⑤政府が講ずべき措置についての計画等を定める。(§7②)</p>		<p>による特例措置等が規定された。(§20 から §25 まで) また、課税の特例、国際戦略総合特区支援利子補給金の支給に係る規定等の特別の措置に関する規定が置かれた。(§26 から §30 まで)</p>
<p>3 . 国際戦略総合特別区域</p>	<p>(1) 国際戦略総合特別区域及び国際競争力強化方針 内閣総理大臣は、地方公共団体の申請に基づき、当該地方公共団体の区域であって、総合特別区域基本方針等に適合するものについて、国際戦略総合特別区域として指定し、併せて産業の国際競争力の強化に関する方針(国際競争力強化方針)を定めることができることとされた。また、指定の申請をしようとする地方公共団体等は新たな規制の特例措置等を提案できること、実施する事業等に関し必要な協議を行うため国と地方との協議会を区域ごとに組織できる規定も設けられた(§8 から §11 まで)</p>	<p>4 . 国際戦略特別区域にかかる建築基準法の特例措置</p> <p>3の(3)のうちの建築基準法の特例措置は、次の通りである。 ①国際戦略総合特別区域の指定を受けた地方公共団体が、国際戦略建築物整備事業^{*1}を定めた国際戦略総合特別区域計画について内閣総理大臣の認定を受けたときは、建築物の用途の制限(同法 §48)について、特定行政庁が国際戦略総合特別区域計画の基本方針に適合すると認めて許可した場合等については適用除外とすること。(§22) ②国際戦略総合特別区域の指定を受けた地方公共団体が、特別用途地区国際戦略建築物整備事業^{*2}を定めた国際戦略総合特別区域計画について内閣総理大臣の認定を受けたときは、当該認定を、特別用途地区内において用途の制限を緩和する条例につき必要な国土交通大臣による承認(建築基準法 §49②)とみなすこと。(§23) ※1 国際戦略総合特別区域における産業の国際競争力を図るために必要な建築物の整備を促進する事業をいう。(§22①) ※2 国際戦略総合特別区域内の特別用途地区において、用途地域における建築物の用途の制限(建築基準法 §48①～⑫)を緩和することにより、産業の国際競争力の強化を図るため必要な建築物の建築を促進する事業をいう。(§23①)</p>	
	<p>(2) 国際戦略総合特別区域計画 (1)の指定を受けた地方公共団体は、特定国際戦略事業の内容及び実施主体等を定めた国際戦略総合特別区域計画を作成して、内閣総理大臣の認定を申請すること、内閣総理大臣は一定の基準に適合すると認めるときは、関係行政機関の長の同意を得て、3カ月以内に認定に関する処分をするものとする事とされた。(§12、 §13)</p>	<p>5 . 地域活性化総合特別区域</p>	<p>(1) 地域活性化総合特別区域及び地域活性化方針 内閣総理大臣は、地方公共団体が行う申請に基づき、当該地方公共団体の区域内</p>
	<p>(3) 特例措置 国際戦略総合特別区域計画として認定を受けた場合につき、通訳案内士法、建築基準法、工場立地法等及び政令等による規制の特例措置並びに地方公共団体の事務に関する規制についての条例</p>		

<p>域</p>	<p>の区域であって、総合特別区域基本方針等に適合するものについて、地域活性化総合特別区域として指定することができ、この場合併せて当該指定に係る地域活性化総合特別区域における地域の活性化に関する方針（「地域活性化方針」）を定めることとされた。また、指定の申請をしようとする地方公共団体等は新たな規制の特例措置等を提案できること、実施する事業等に関し必要な協議を行うため国と地方との協議会を区域ごとに組織できること等とされた。（§ 31 から § 34 まで）</p> <p>(2) 地域活性化総合特別区域計画 指定された地方公共団体は、特定地域活性化事業の内容及び実施主体等を定めた地域活性化総合特別区域計画を作成して、内閣総理大臣の認定を申請すること、内閣総理大臣は一定の基準に適合すると認めるときは、関係行政機関の長の同意を経て、3カ月以内に認定に関する処分をするものとする。（§ 35、§ 36）</p> <p>(3) 特例措置等 地域活性化総合特別区域計画として認定を受けた場合につき、通訳案内士法、建築基準法、酒税法、老人福祉法、河川法及び電気事業法、政令等による規制の特例措置並びに地方公共団体の事務に関する規制についての条例による特例措置等が規定された。（§ 43 から § 53 まで） また、課税の特例、国際戦略総合特区支援利子補給金の支給に係る規定等の特別の措置に関する規定が置かれた。（§ 26 から § 30 まで）</p>	<p>ける建築基準法の特例措置</p>	<p>別区計画について内閣総理大臣の認定を受けたときは、建築物の用途の制限（同法 § 48）について、特定行政庁が当該地域活性化総合計画の基本方針に適合すると認めて許可した場合等については適用除外とする。（§ 44）</p> <p>②地域活性化総合特別区域の指定を受けた地方公共団体が、特別用途地区地域活性化建築物整備事業^{*2}を定めた地域活性化総合特別区計画について内閣総理大臣の認定を受けたときは、当該認定を、特別用途地区内において用途の制限を緩和する条例につき必要な国土交通大臣による承認（建築基準法 § 49②）とみなすこと。</p> <p>※1 地域活性化総合特別区域における地域の活性化を図るために必要な建築物の整備を促進する事業をいう。（§ 44①）</p> <p>※2 地域活性化総合特別区域内の特別用途地区において、用途地域における建築物の用途の制限（建築基準法 § 48①～⑫）を緩和することにより、地域の活性化を図るために必要な建築物の建築を促進する事業をいう。（§ 23①）</p>
<p>6. 地域活性化総合特別区域にお</p>	<p>5の(3)のうちの建築基準法の特例措置は、次の通りである。</p> <p>①地域活性化総合特別区域の指定を受けた地方公共団体が、地域活性化建築物整備事業^{*1}を定めた地域活性化総合特</p>	<p>7. 総合特別区域推進本部</p>	<p>総合特別区域における産業の国際競争力の強化及び地域の活性化に関する施策を総合的かつ集中的に推進するため、内閣に、総合特別区域推進本部（以下「本部」という。）を置く。</p>
		<p>8. 施行期日等</p>	<p>①この法律は、公布の日から起算して2月を超えない範囲内において政令で定める日から施行することとされた。（附則 § 1）（注平成23年6月29日公布、平成23年8月1日施行）</p> <p>②政府は、この法律の施行後五年以内に、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずることとされた。（附則第二条関係）</p> <p>③関係行政機関の長が発する訓令又は通達のうち国際戦略総合特別区域及び</p>

	地域活性化総合特別区域に関するものについては、この法律の規定に準じて、必要な措置を講ずることとされた。(附則 § 3)
--	---

B. 都市再生特別措置法の一部を改正する法律 (平成 23 年 4 月 27 日法律第 24 号)

平成 23 年 4 月 27 日公布・同年 7 月 25 日施行
(都市再生整備計画等に係る部分は同年 10 月 20 日施行)

1. 改定の背景

(1) 都市再生特別措置法の制定

都市再生特別措置法は、近年における急速な情報化、国際化、少子高齢化等の社会経済情勢の変化に我が国の都市が十分に対応できていないため、これらの情勢の変化に対応した都市機能の高度化及び都市の居住環境の向上（これらを「都市の再生」という。）を図るべく、平成14年に制定されたものである。

この法律に、①都市の再生の推進に関する基本方針等の策定、②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及び都市計画の特例並びに③都市再生整備計画に基づく事業等に充てるための交付金の交付等の特別の措置を講じるなどの規定を置いた。これらを通じて、社会経済構造の転換を円滑化し、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したものである。

(2) 平成 19 年改正

その後、平成19年に、民間都市再生事業計画の認定申請期限の延長(平成24年3月31日まで5年間延長)を行うとともに、地域の実情に応じたまちづくりを推進することを目的として、①都市再生整備推進法人の指定制度の創設、②市町村都市再生整備協議会の創設等の改正が行われ、さらに、平成21年には、地域住民・企業等の民間が主体と

なったまちづくり活動や公共的な空間の適切な整備管理を促進するとともに地域の活性化を目的として、①都市再生歩行者経路協定等の創設、②都市再生整備計画の記載事項の追加、③都市再生整備推進法人の都市計画の提案制度及び業務の追加(公共施設等の整備等)等の改正が行われた。

(3) 平成23年改正(本件改正)

その後、平成22年6月18日に「新成長戦略」が閣議決定された。同戦略では、①「魅力向上のための拠点整備を戦略的に進め、世界、アジアのヒト・モノの交流の拠点を目指す必要がある。」されており、これにより、民間都市開発プロジェクトを強力に推進し、都市の国際競争力を強化することが求められる。また、②「官だけでなく、市民、NPO、企業などが積極的に公共的な財・サービスの提供主体となり、教育や子育て、まちづくり、介護や福祉などの身近な分野において、共助の精神で活動する「新しい公共」を支援する。」とされており、これにより、まちづくりへの民間主体の参画を促し、都市の魅力を向上させることが求められている。

本平成 23 年の改正法は、このような状況を背景に、官民の連携を通じて、都市の国際競争力及び魅力を高めた都市の再生の推進を図るため、民間都市再生事業計画の申請期間の延長を行うとともに、様々な特例を設けて街づくりを推進する特定都市再生緊急整備地域制度の創設、都市開発事業の一層の促進を図るための新たな金融支援制度の創設、都市の再生に貢献する工作物に係る道路占用許可基準の特例制度の創設等の所要の措置を講ずるものである。

2. 改正法の要点

(1) 改正の概要

今回の都市の再生に係る制度の改正の概要をまとめると、次の4つの点があげられる。

第一に、従来平成 24 年 3 月 31 日までであった民間都市再生事業計画の国土交通大臣に対する認定の申請期限を、5年間延長し、平成 29 年 3 月

31日までとすること、

第二に、民間事業者による民間都市再生整備事業(大臣認定を受けた優良な都市開発プロジェクト)に対する新たな金融支援を行うため、民間都市開発推進機構が行っている都市再生整備事業支援業務及び国土交通大臣の認定を受けた民間都市再生事業計画(認定計画)に基づき認定を受けた事業者(認定事業者)が行う公共施設の整備に対する無利子貸付に必要な資金の調達のための政府保証を行うこととすること、

第三に、「都市の国際競争力の強化」を図るために、従来の「都市再生緊急整備地域」において、都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な一定の地域を政令で「特定都市再生緊急整備地域」として指定し、官民連携した協議会による整備計画の策定及びこの整備計画に基づく特例措置(許認可等のワンストップ化、都市計画決定の迅速化等)、民間都市再生整備事業の認定の迅速化、道路の上空等の利用のための規制緩和等を行うこと、

第四に、「都市の魅力の向上」を図るため、にぎわい・交流の創出のためのオープンカフェ、広告板等の占用などにつき道路占用許可の特例、にぎわい・交流の創出のための土地所有者等により締結される都市利便増進協定(にぎわい・交流の創出のための広場等につき地域住民が自主的管理を行う協定)の制度の創設、まちづくりの情報・ノウハウを持つ都市再生整備推進法人の制度の拡充(対象の拡大、都市再生整備計画の提案権の付与)等を行うことである。

(2)改正のあらまし

今回の法律の改正のあらまは、次の表の通りである。

1 特定都市再生緊急整備地域の創設
「特定都市再生緊急整備地域」とは、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として政令で定める地域をいうこととし、この政令の立案の基準を都市再生

基本方針に定める等の規定が設けられた。(第二条及び第一四条関係)

2 都市再生緊急整備協議会制度の見直し

①都市再生緊急整備地域ごとに置かれる都市再生緊急整備協議会(以下「協議会」という。)が行う事項として、特定都市再生緊急整備地域における整備計画の作成等を追加すること、②協議会に都市再生緊急整備地域において都市開発事業を施行する民間事業者等を加えることができること、③都市再生緊急整備地域で一定の都市開発事業を施行する民間事業者は、協議会が組織されていないときは協議会の組織化を要請できるとともに、協議会が組織されているときは自己を協議会の構成員として加えることを申し出ることができること等とされた。(第一九条第一項から第四項まで関係)

3 特定都市再生緊急整備地域に係る整備計画の作成とその効果

(1)整備計画の作成 特定都市再生緊急整備地域の指定がある都市再生緊急整備地域に設けられている協議会は、都市開発事業、公共公益施設の整備事業等を内容とする整備計画を作成することができること、この整備計画の策定、公表、変更等の手続等及び事業の実施主体の義務等について規定された。(第一九条の二及び第一九条の三関係)

(2)整備計画に従った都市計画の案の作成等 整備計画に都市開発事業等の実施のために必要な都市計画等が定められた場合は、都市計画決定権者はこれに従った都市計画の案の作成等を行わなければならないこと、整備計画に下水を熱源とする熱供給施設の整備等に関する事項が定められた場合は、この事業を実施する者は、公共下水道管理者の許可を受けて、排水施設から下水を取水することができること等とされた。(第一九条の二④から⑦、第一九条の四から第一九条の七関係)

(3)開発行為の許可等の特例 整備計画に、開発行為に関する事項、個人施行の土地区画整理事業に関する事項、都市再生事業に関する事項又は個人施行の市街地再開発事業に関する事項が記載され、この記載された整備計画が公表されたときは、それぞれ事業等に必要な許認可があったものとみなす特例が設けられた。(第一九条の八から第一九条の十一関係)

(4)支障となる都市計画の変更の特例等 整備計画の内容の実現に支障となる都市計画の変更の特例等が設けられた。(第一九条の十二及び

<p>4. 民間都市再生事業計画の認定に関する処理期間の特例及び都市再生事業等の推進</p> <p>特定都市再生緊急整備地域に係る民間都市再生事業計画の認定に関する処理期間の特例が設けられた。(第二十二条関係)。都市再生事業等の施行の費用のための資金の貸付けによる支援及び資金の借入等の債務についての政府の保証契約等に関して規定が置かれた。(第二十九条及び第七一条並びに第八〇条関係)</p>
<p>5. 道路の上空等における建築物等の建築又は建設</p> <p>特定都市再生緊急整備地域において、道路の上空又は路面下において建築物の建築等を行うことが適切であると認められるときは、都市計画に定められた区域内の道路のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域を都市再生特別地区の都市計画で定めることができることとされた。この場合、建築基準法上、建築物の敷地が接していなければならない道路等として取り扱わないこと、建築物のうち都市計画の内容等に適合し、かつ、特定行政庁が支障がないと認めるものについては、道路内の建築制限に係る規制を適用しないこととされた。(第三六条の二～第三六条の五関係)</p>
<p>6. 道路の占用の許可基準の特例</p> <p>都市の再生に貢献する等の施設として都市再生整備計画に記載された施設等の道路の占有について、道路の敷地外に余地がないためにやむを得ないものであるとの基準にかかわらず、道路の占有の許可を与えることができることとされた。(第六二条関係)</p>
<p>7. 都市利便増進協定制度の創設</p> <p>都市再生整備計画の区域のうち、都市利便増進施設の一体的な管理等が必要となると認められる区域内の土地所有者等又は都市再生整備推進法人は、都市利便増進協定を締結し、市町村長の認定を申請することができることとされた。(第七二条の三関係)</p>
<p>8. 市町村都市再生整備協議会制度及び都市再生整備推進法人に係る制度の拡充等</p> <p>(1)市町村都市再生整備協議会に民間事業者を追加 市町村等は、市町村都市再生整備協議会に、一定の民間事業者を加えることができることとされた。(第四六条の二関係)</p> <p>(2)都市再生整備推進法人の都市再整備計画の作成等の提案及び指定対象の追加等 都市再生整備推進法人は、市町村に対し、都市再生整備計画の</p>

<p>作成等を提案できること、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする一定の会社を都市再生整備推進法人の指定の対象として追加すること、都市再生整備推進法人が業務を行うことができる区域を従前の都市再生整備計画の区域から都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域とすること等とされた。(第七三条及び第七四関係)</p>
<p>9. 民間都市再生事業計画の認定の申請期限の延長及び施行期日</p> <p>(1)申請期限延長 民間都市再生事業計画の認定の申請を行うことができる期限が、平成24年3月31日から平成29年3月31日に延長された。(附則第三条関係)</p> <p>(2)施行期日 この法律は、公布の日から起算して三月を超えない範囲内において政令で定める日から施行することとされた。ただし、都市再生整備計画等に係る改正規定については、公布の日から起算して六月を超えない範囲内において政令で定める日から施行することとされた。</p>

C. 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律の一部を改正する法律(平成23年法律第57号)

平成23年6月1日公布・同年11月30日施行

1. 改正の背景

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律は、民間の活力を公共施設の整備又は管理等に活かし、低コストで質の高い行政サービスを提供しようとするいわゆるPFI(Private 民間の Finance 資金が Initiative 主導する)方式を定めた法律であり、「民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した公共施設等の整備等の促進を図るための措置を講ずること等により、効率的かつ効果的に社会資本を整備するとともに、国民に対する低廉かつ良好なサービスの提供を確保し、もって国民経済の健全な発展に寄与することを目的」として、平成11年7月30日に公布された。

平成22年6月18日に閣議決定された新成長戦略において、このPFI事業規模について、2020年

までの11年間で少なくとも従来の事業規模の二倍の約10兆円以上の拡大を目指すこと、この実現のため、コンセッション方式(サービス内容、施設の利用料金を民間事業者が決定、公共施設を運営する権利を取得することもできる)の導入等、制度の拡充を2010年度に実施することとされた。本改正は、この方針に基づき行われたものである。

この背景としては、国・地方ともに厳しい財政状況の中で、公共サービスは従来以上に民間を含め様々な担い手により効率的に供給される必要があること、その一環として、社会資本の整備・更新においても、民間の資金や創意工夫を最大限活用することが必要であること、あわせて、民間の事業機会を創出することによって我が国の成長に寄与することが可能となること等であるとされる。

2. 改正の概要

(1)改正の概要(新旧比較)

改正点について、従前と改正後を比較すると次の項目となる。

項目	従前	改正後
①対象施設の拡大	インフラ(道路、空港等)、庁舎、病院等	賃貸住宅、船舶・航空機・人工衛星等を追加
②民間事業者による提案制度の導入	国・地方公共団体の主導によりPFI事業を計画	民間事業者もPFI事業を計画し、行政に対して提案できる
③コンセッション方式の導入	施設の利用料金は国・地方公共団体が決定(国・地方公共団体と民間事業者の間で運営方法について契約で締結)	サービス内容・施設の利用料金を民間事業者が決定(民間事業者は公共施設を運営する権利を取得することができる)
④民間事業者への公務員の派遣等についての配慮		
⑤民間資金等活用事業推進会議の創設(会長:内閣総理大臣)		

(2)改正のあらまし

これらの項目について、改正内容の要点をまとめると次のようになる。

①定義	公共施設等として、賃貸住宅並びに船舶、航空機等の輸送施設及び人工衛星(これらの施設の運行に必要な施設を含む。)が追加された。(§2)
②基本方針等	内閣総理大臣は、基本方針の案につき閣議の決定を求めなければならないものとし、決定があったときは、基本方針を公表する。(§4)
③実施方針の策定の提案	i 特定事業を実施しようとする民間事業者は、公共施設等の管理者等に対し、当該特定事業に係る実施方針を定めることを提案することができる。 ii 提案を受けた公共施設等の管理者等は、当該提案について検討を加え、その結果を当該民間事業者に通知しなければならない。(§5の2)
④実施方針の策定の見通し等の公表	公共施設等の管理者等は、当該年度の実施方針の策定の見通し及び事業契約の内容を公表しなければならない。(§10の2)
⑤公共施設等運営権	公共施設等の管理者等は、選定事業者に公共施設等運営権を設定することができることとされ、これに伴う規定の整備がなされた。(§10の3から§10の16)
⑥職員の派遣等についての配慮	国及び地方公共団体は、特定事業の円滑かつ効率的な遂行を図るため必要があると認めるときは、職員の派遣その他の適当と認める人的援助について必要な配慮を加えるよう努めるものとする。(§18の2)
⑦民間資金等活用事業推進会議	内閣府に、特別の機関として、内閣総理大臣を会長とする民間資金等活用事業推進会議を設置し、基本方針の案を作成すること、関係行政機関相互の調整をすること等の事務をつかさどる。(§20の2、§20の3)
⑧施行期日その他	この法律は、一部の規定を除き、公布の日から起算して6月を超えない範囲内において政令で定める日から施

	行することとされた。その他所要の改正が行われた。(附則)
--	------------------------------

IV 地方分権化の課題に対処する法律の改正

「地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律」第一次(平成23年5月2日法律第37号)第二次(平成23年8月30日法律第105号)

1. 法律の背景

この法律は、第一次及び第二次の同名の二つのものがある。「第一次」は、平成23年5月2日に公布された法律第37号であり、地方公共団体に二つある法定受託事務と自治事務のうち自治事務に対する義務付けや枠付けの見直し、条例制定権の拡大等を内容とするものである。「第二次」は、平成23年8月30日に公布された法律第105号であり、都道府県から市町村への権限の移譲及び義務付け・枠づけの見直しと条例制定権の拡大等を内容とするものである。

この二つの法律の制定の背景は次の通りである。平成18年12月15日に、国民がゆとりと豊かさを実感し、安心して暮らすことのできる社会の実現を目指し、地方分権改革を総合的かつ計画的に推進するため、地方分権改革推進法が成立した。同法は、地方分権改革の推進について、その基本理念や国と地方双方の責務、施策の基本的な事項を定め、必要な体制を整備するものであり、同法に基づき、国と地方の役割分担や国の関与の在り方について見直しを行い、これに応じた税源配分等の財政上の措置の在り方について検討を進めるとともに、地方公共団体の行政体制の整備及び確立を図るものである。

その仕組みとしては、同法に基づき設置された地方分権改革推進委員会が内閣総理大臣に勧告を行い、これを具体的な指針として、政府において講ずべき必要な法制上又は財政上の措置等を定めた「地方分権改革推進計画」を閣

議決定するものである。具体的には、地方分権改革推進委員会は、平成19年4月に発足して以降、22年3月末に地方分権改革推進法が効力を失うまでの3年間に、4つの勧告と2つの意見をそれぞれ時の内閣総理大臣あてに提出している。このうちの第三次勧告(平成21年10月7日)を受けて、地方公共団体から要望のあった事項を中心に、平成21年12月15日に地方分権改革推進計画を閣議決定し(第一次見直し)、これを踏まえて上の第一次の法律が制定され、また、それ以外の事項について見直した結果に基づき、平成22年6月22日に地域主権戦略大綱を閣議決定し(第二次見直し)、これを踏まえて上の第二次の法律が制定されたものである。(内閣府地方分権改革HP等による)

なお、第一次の法律は、平成23年5月2日に公布され、同日に施行された。ただし、政省令等の整備が必要なものは平成23年8月2日に、地方自治体の条例や体制整備が必要なものは平成24年4月1日に、それぞれ施行された。

また、第二次の法律は、平成23年8月30日に公布され、同日に施行された。ただし、政省令等の整備が必要なものは平成23年11月30日に、地方自治体の条例や体制整備が必要なものは平成24年4月1日に、それぞれ施行された。

2. 法律の要点

(1) 第一次の法律(関係41の法律及び内閣府設置法の改正)

a 改正の概要

第一次の法律は、地方自治体の自主性を強化し、自由度の拡大を図るため、義務付け・枠づけを見直し、i 施設・公物設置管理の基準、ii 協議、同意、許可・認可・承認、iii 計画等の策定及びその手続等について、41本の法律の改正と改正に伴う内閣府の所掌事務に係る内閣法の改正を行うものである。

b 改正のあらまし

このうち国土交通省関係部分をまとめると次のようになる。

①公営住宅法 § 5、 § 23 等	公営住宅及び共同施設の整備基準		国土交通省令で定める基準を参酌して事業主体が条例で定める整備基準	
	公営住宅の入居資格		入居者の状況に応じて、その収入につき、政令で定める金額以下で事業主体が条例で定める金額	
②道路法 § 7、 § 30、 § 45 等	都道府県道及び市町村道の構造の技術的基準		一定のもの(政令で定めるもの)以外は、政令で定める基準を参酌して、各道路管理者である地方公共団体の条例で定める構造の技術的基準	
	都道府県道及び市町村道に設ける道路標識の様式に係る基準		一定のもの(内閣府令・国土交通省令で定めるもの)以外は、内閣府令・国土交通省令で定める基準を参酌して、各道路管理者である地方公共団体の条例で定める基準	
	都道府県道の路線の認定等		国土交通大臣への協議の廃止	
③河川法 § 36	準用河川に係る河川管理施設等の構造の技術的基準		政令で定める基準を参酌して市町村の条例で定める技術的基準	
④海岸法、下水道法、都市計画法及び国土利用計画法等における大臣の関与規定等	ア.海岸法 海岸保全施設の新設・改良に関する工事の施行		主務大臣の承認	主務大臣への同意を要する協議
	イ.下水道法	二以上の都府県の区域にわたる河川その他の公共の水域等についての流域別下水道整備総合計画	国土交通大臣への同意を要する協議	国土交通大臣の同意を要しない協議
		公共下水道及び流域下水道を設置する場合の事業計画の策定等	国土交通大臣又は知事の認可	知事又は国土交通大臣への同意を要しない協議
	ウ.都市計画法	都道府県の都市計画決定(大都市及びその周辺の都市に係る都市計画区域その他政令で定める区域におけるもの)	国土交通大臣の同意を要する協議	廃止
		市の都市計画決定	知事の同意を要する協議	同意を要しない協議
	エ.国土利用計画法	土地利用基本計画の策定	国土交通大臣への同意を要する協議	同意を要しない協議
オ.その他	港湾法における国土交通大臣等の関与の規定を改正			

(2)第二次の法律

a 改正の概要

第二次の法律は、i 住民に最も身近な行政主体である市町村が地域における行政の自主的かつ総

合的な実施の役割を担えるようにするため、都道府県の権限の市町村への移譲(関係 47 本の法律の改正)及び ii 地方公共団体の自主性及び自立性を高めるため、義務付け・枠付けの見直しと条例制定権の拡大(関係 160 本の法律の改正)等を行う

ものである。このうち、国土交通省の関係部分だけでも、70本の法律にわたっており、すべてを紹介することは難しいため、不動産に関連する規定のうち、主なものその他を簡単にまとめてみた。

b 用語の意味

以下では、次の表に記載する用語は、それぞれ次の意味があるものとする。

	用語	意味
ア	「できる」規定化	法律の規定で、「定めるものとする」又は「定めなければならない」等と規定されているものについて、「定めることができる」等と改正すること
イ	努力義務化	法律の規定で、「定めるものとする」等とされているものにつき、「定めるよう努めるものとする」等と改正すること
ウ	例示化	法律の規定で、ある事項を列挙している場合に、これらの事項すべてを対象にすると規定されているもの（「次に掲げる事項を定めるものとする」など）につき、これらの事項は例示的に示しているものであり、必ずしもすべてを対象とはしないことに改正すること（「 おおむね 次に掲げる事項を定めるものとする」等）

c 改正の項目

①土地区画整理法 § 76等	土地区画整理事業の施行地区内の建築行為等の許可等	事務の一部を市に移譲
②都市公園法 § 3、§ 4	ア.都市公園の配置及び規模に関する技術的基準	政令で定める基準を参酌して、地方公共団体の条例で規定
	イ.公園施設としての建築物の建築面積の都市公園の敷地面積に対する割合	百分の二を参酌して地方公共団体の条例で規定
③住宅地区改良法 § 9等	改良地区内の建築行為等の許可等	事務を市に移譲
④流通業務市街地の整備に関する法律 § 3の2、§ 5、§ 6等	ア.基本方針の策定義務、策定事項及び勘案事項並びに策定に係る主務大臣への協議、公表の義務付け	○策定義務を「できる」規定化、 ○策定事項及び勘案事項は例示化、 ○協議は廃止、 ○公表は努力義務化
	イ.流通業務地区内における施設建設等の許可等	施設建設等の許可事務を市に移譲
⑤都市計画法 § 6の2、§ 7の2、§ 8、§ 10の2から § 12の5まで、§ 15、§ 20、§ 26、§ 52の2、§ 53から § 57まで、§ 87の2等	ア.都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、地域地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画等その他の都市計画につき、都市計画に定める事項	○都市計画区域の整備、開発及び保全の方針 都市計画の目標及び土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業に関する主要な都市計画の決定方針について、努力義務化 ○地域地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画等その他の都市計画 区域の面積その他の政令で定める事項に

		ついて、努力義務化
	イ.都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、地域地区、都市施設、市街地開発事業、地区計画等その他の都市計画の決定	「できる」規定化
	ウ.地区計画、再開発等促進区又は開発整備促進区を定める地区計画で策定することとされている事項	当該地区計画の目標、区域の整備、開発及び保全に関する方針等につき、努力義務化
	エ.都道府県が定める都市計画	○緑地保全地域は、二以上の市町村にまたがるものを除き、市町村が決定 ○土地区画整理事業、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業に関する都市計画は、政令で定める大規模なもので、国の機関又は都道府県の施行が見込まれるもの以外は、市町村が決定 ○区域区分、都市再開発方針等、地域地区、一定の都市施設、市街地開発事業に関する都市計画等は、指定都市の区域では指定都市が決定 等
	オ.都市計画施設の区域内における建築物の建築の許可及びこれに伴う命令等	市の区域に係る建築物の建築の許可等に関する事務を当該市の長に移譲
⑥都市再開発法 §2の3、§5、§7の4から7の7まで、§61、§66、§96、§99の3 §99の8等	ア.都市再開発の方針、市街地再開発事業の都市計画の住宅建設の目標等	策定の義務及び内容の規定につき、それぞれ努力義務化及び「できる」規定化
	イ.市街地再開発促進区域内及び第一種市街地再開発事業の施行地区内における建築の許可等及びこれに伴う命令等	事務を市に移譲
	ウ.地方公共団体の特定建築者の決定、管理規約の策定	特定建築者につき、国土交通大臣又は知事の承認を廃止、管理規約につき、国土交通大臣又は都道府県知事への同意を要する協議の廃止
⑦公有地の拡大の推進に関する法律 §4から §6まで等	市の区域内に所在する土地の譲渡又は買い取り希望の申し出	都道府県知事に対する届出又は申し出から当該市の長への届出又は申し出に変更
⑧都市緑地法 §4、§6から11まで、§14、§24	ア.基本計画において定める事項、手続等	定める事項の例示化、住民の意見を反映させるために必要な措置の義務を例示化、一部事項につき町村の知事への同意を要する協議を廃止、公表義務の

		努力義務化
	イ.緑地保全地域及び特別緑地保全地区における行為の規制、命令、立ち入り等の事務	事務を市に移譲
	ウ.緑保全計画の定める事項、緑地保全地域等の標識設置義務	前者は努力義務化、後者は例示化
	エ.市民緑地契約の契約事項の一部につき、知事への協議	届出
⑨国土利用計画法 §7から §9まで	都道府県計画及び市町村計画並びに土地利用基本計画の要旨の公表、市町村計画策定に際しての公聴会の開催等住民の意向反映に必要な措置	いずれも、努力義務化
⑩大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法 §4、§5、§7、§12、§24、§26、§67、§100、§104等	ア.住宅市街地の開発整備の方針の策定、土地区画整理促進区域に関する都市計画での住宅市街地としての開発の方針の決定及び住宅街区整備促進区域に関する都市計画での住宅街区としての整備の方針の決定	いずれも、努力義務化
	イ.土地区画整理促進区域、住宅街区整備促進区域及び住宅街区整備事業の施行区域内における建築行為等の許可及びこれに伴う命令等	事務を市に移譲
	ウ.特定土地区画整理事業の施行区域の面積要件、住宅街区整備促進事業の換地計画で定めるものとされている事項の一部	いずれも廃止
⑪特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律 §2等	供給計画の認定	事務を市に移譲
⑫被災市街地復興特別措置法 §5、§7等	被災市街地復興推進地域に関する都市計画の決定及び建築物の建築等の許可等	都市計画に定める事項につき努力義務化及び許可等の事務を市に移譲
⑬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 §3、§20、§21、§32、§34、§197、§236、§277、§283、§291等	ア.防災街区整備方針の策定、防災街区整備地区計画に定める事項の一部、特定建築物地区整備計画に定める事項、防災街区整備地区整備計画に定める事項、防災街区整備権利移転等促進計画の作成及び定める事項	努力義務化又は「できる」規定化
	イ.防災街区整備事業の施行地区内及び防災都市計画施設の区域内における建築行為等の許可及びこれに伴う命令等	事務を市に移譲

	ウ.延焼等危険賃貸住宅の代替の公営住宅又は特定公共賃貸住宅の入居の収入基準	政省令で定める金額以下で地方公共団体の条例で規定
	エ.地方公共団体の特定建築者の決定、管理規約に係る国土交通大臣又は知事の承認、建築主事を置かない市町村の長が避難経路協定を認可するに際しての知事への同意を要する協議等	承認、同意を要する協議等の廃止
⑭中心市街地の活性化に関する法律 § 9	基本計画に中心市街地共同住宅供給事業の促進に関する業務の実施の事項を定める場合の必要な地方住宅供給公社の設立団体の長の同意	同意は廃止
⑮都市再生特別措置法 § 41、 § 46等	ア.計画提案を踏まえた都市計画の決定等の処理期間の延長	やむを得ない理由があるときは、その理由が存続する間
	イ.都市再生整備計画の計画事項の一部	努力義務化及び廃止
	ウ.市町村の都市再生整備計画の作成に係る市町村都市再生整備協議会の意見聴取	規定を削除
⑯マンションの建替えの円滑化等に関する法律 § 9、 § 45、 § 57、 § 102、 § 118、 § 119等	ア.マンション建替組合設立、個人施行のマンション建替事業及び同権利変換計画に係る認可、マンション建替組合等の監督等の事務	市に移譲
	イ.市町村のマンション建替えの勧告に係る都道府県知事への協議規定	削除
	ウ.賃借人代替住宅等の公営住宅、特定公共賃貸住宅及び高齢者向け公共賃貸住宅の入居基準	政省令で定める金額以下で、地方公共団体の条例で規定
⑰景観法 § 7、 § 8、 § 74、 § 83等	ア.市町村が景観団体となるに際して必要な知事への同意を要する協議、市が準景観地区を指定するに際して必要な知事への同意を要する協議及び建築主事を置かない市町村の長が景観協定の認可に際して必要となる知事への同意を要する協議	いずれも同意を要しない協議に改正
	イ.景観計画の計画事項の一部	努力義務化及び廃止
⑱高齢者、障害者等の移動等円滑化の促進に関する法律 § 10、 § 12、 § 13、 § 25、 § 31、 § 32、 § 34、 § 43等	ア.特定道路の構造基準及び特定公園施設の設置基準	主務省令で定める基準を参酌して、地方公共団体の条例で規定
	イ.特定路外駐車場の設置の届出等	事務を市へ移譲
	ウ.移動等円滑化基本構想の内容のうち、重点地区の移動等円滑化に関する基本的な方針及び必要な協議会における協議	方針の規定を努力義務化、協議の規定を廃止

	エ.道路特定事業計画及び都市公園特定事業計画	公表について努力義務化
	オ.市町村による国道に係る道路特定事業の主務大臣の認可	同意を要する協議に改正
	カ.交通安全特定事業による信号機等の設置基準及び交通安全特定事業の公表	設置基準は主務省令で定める基準を参酌して条例で規定及び公表は努力義務化
	キ. 建築主事を置かない市町村の長が移動等円滑化経路協定の認可に際して必要となる知事への同意を要する協議	削除
⑩地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律 § 5、 § 26、 § 31等	歴史的風致維持向上計画の策定に際して住民の意見の反映に必要な措置を講ずる義務、認定歴史的風致維持向上計画等の公表義務、路外駐車場の整備の事業計画の概要の策定義務及びその計画の概要に定めるものとされる事項、歴史的風致維持向上地区計画の計画事項の一部、同地区整備計画の計画事項等	○住民の意見反映措置及び計画の公表義務 努力義務化 ○路外駐車場に係る事業計画の概要に策定義務 「できる」規定化 ○同概要に定めるとされる事項 例示化 ○歴史的風致維持向上地区計画の計画事項の一部 努力義務化、 ○同地区整備計画の計画事項 「できる」規定化等
その他	ア.古都における歴史的風土の保全に関する特別措置法、イ.近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律、首都圏近郊緑地保全法、中部圏の都市整備区域、都市開発区域及び保全区域の整備等に関する法律、近畿圏の保全区域の整備に関する法律等の関係規定	ア.については、歴史的風土特別保存地区における標識を設置する義務につき例示化、 イ.については、各種協議の廃止、届出化、各種義務の「できる」規定化、努力義務化等の措置

V まとめ

以上のように、東日本大震災を契機とした関係法律の大規模な改正、新成長戦略等の政策課題の解決のための法律改正及び地方分権の推進のための多数の法律の改正が行われた。これらを正確に把握するには、まず、全体像を見ることが必要であり、このため、可能な限り、表形式にして、見

やすくするようにした。しかし、膨大な内容を詳細に紹介することは至難の業である。これらの表から、改正事項の概略を知っていただき、その内容をより詳しく正確に把握されるためのイントロとして活用されることを期したいと考えているものである。