

～宅建主任者試験合格者の皆さんに
さまざまな情報をお届けするメールマガジン～

配信日：2010.6.15（火）

財団法人 不動産適正取引推進機構

<http://www.retio.or.jp>

Monthly E-mail Magazine

※※※ 編集長ご挨拶 ※※※

各地で入梅しました。

しばらくはうっとうしい天気が続きますが、
気持ちだけはさわやかに過ごしたいものです。

このメルマガは、当機構が実施している宅地建物取引主任者資格試験に合格した方々を
対象として、希望者に無料でお送りする情報サービスです。

（当機構が実施する以前の試験に合格した方も対象です。）

現在、宅建業に従事している方には実務に役立つ情報を提供するとともに、

他の方々にも参考にしていただける情報を提供することを編集方針としています。

なお、メルマガ会員の皆さんの個人情報には法令及び当機構のプライバシーポリシーに従い
適正に取り扱うこととしております。

※※※ 目 次 ※※※

- ◆ 今日の視点 …… BCP、BCMのすすめ
- ◆ コラム …… 都市計画制度を考える
- ◆ 行政の動き …… 土地白書ほか
- ◆ 地域の動き …… 広域国土・経済報告（平成22年1-3月期）ほか
- ◆ マーケットの動き …… 土地関連市場マンスリーレポート

管理中の賃貸アパートが被災した場合に、居住者の安否確認をどうするかなど、業態や事業内容に応じてBCP、BCMの方針、内容を考えておく必要があります。BCP、BCMを確立することは、災害や事故が起こって、業務が中断してから対応することはできないので、起きる前に考えておかなければ意味がありません。まさに「治にいて乱を忘れず」です。

◆◇◆ コラム ◆◇◆

以下は、日刊建設工業新聞 2009 年 12 月 2 日付けに掲載されたコラム「所論諸論」を日刊建設工業新聞社のご好意により転載させていただきました。(一部修正してあります)

所論諸論「都市計画制度を考える」

財団法人不動産適正取引推進機構 研究理事
周藤 利一

都市計画制度の抜本改正に向けた動きが活発化している。ところで、お隣の大韓民国では、戦前の日本の制度の導入により近代都市計画の歴史がスタートしたが、日本よりいち早く 2002 年に大改正を行った。そして現在、その基本理念を徹底するためのさらなる改正案が国会で審議中である。そこで、韓国の制度状況が日本の制度改正に示唆するところを考えて見たい。以下は、昨年 11 月 14 日に開催された日本都市計画学会のワークショップで九州大学秋本福雄教授が提示された論点に対し筆者が述べたところの概要である。第一に、都市計画区域をどうするかである。日本の国土利用計画法と都市計画法に当たる法律が韓国では「国土の計画及び利用に関する法律」(以下「国土計画法」と略称)に一元化されており、全国土のゾーニングに重複指定がなく、個別法で定めるゾーニングは全国土のゾーニングに従うこととなっている。そして、国土計画法は、全国土を対象として都市計画技術を用いてマスタープランである「都市基本計画」と拘束計画である「都市管理計画」を策定する仕組みになっている。いわば全国が都市計画区域なのである。

日本では、国土利用計画法に基づくゾーニング自体が重複指定され、しかも、都市計画法に基づく都市計画区域など個別法に基づくゾーニングとも整合していない。

「計画なくして開発なしの原則」を徹底しようと思えば、このような基本的枠組みは整序される必要がある。

第二に、計画（政策）と計画（図面）をどう関連づけるかである。

日本の実務では都市計画とは規制や事業の図面であり、都市をいかに発展させるか、管理するかといった政策を示すマスタープランは「方針」であって、「計画」とは呼ばない。韓国では、都市基本計画と都市管理計画を合わせて都市計画と定義している。

都市基本計画は、計画期間を20年とし、

その性格は指針、政策、総合計画と定義され、部門別に記述される。

都市管理計画は、計画期間を10年とし、開発、整備、保全のための土地利用、交通、環境、景観、事業、施設等に関して定める。

そして、地籍が表示された地形図上に規制や事業などの計画事項を明示した図面を作成しなければならず、都市計画決定後2年以内に作成しなければ計画が失効する。

また、都市計画施設の決定から10年以内に都市計画施設事業が施行されない場合には、土地所有者は地方自治体の長に買取を請求することができ、

20年以内に事業が施行されない場合、その都市計画施設決定は失効する点の特徴である。

第三に、土地利用計画をどうするかである。

地域、地区、区域制を採用している点は両国とも同じであるが、

韓国では「土地利用規制基本法」という別の法律により、

土地利用を規制するあらゆる制度に対し厳しいチェックが行われ、

重複、類似規制の排除、定期的な見直しが行われるのが特徴である。

第四は、計画の総合性をどう担保するかである。

韓国では「国土基本法」（日本の国土形成計画法に当たる）で国土全体、広域自治体、

基礎自治体の各レベルで総合計画を作るという計画体系を定めているが、

基礎自治体の総合計画とは、「国土計画法」に基づく市・郡の都市計画であると定義されている。

また、「地方自治法」という法律も存在するが、

そこでは総合的かつ計画的な行政の運営を図るための基本構想といった

日本のような規定はない。

したがって、都市計画の総合性、一元性が明確に担保されている。

国情も異なるので直接に比較、論じることが困難なのは当然であり、

外国の制度をそのまま導入すべきという意図もないが、

ここで紹介した制度の基本理念や趣旨からヒントを得ることは有用であろう。

◆◇◆ 行政の動き ◇◇◆

★☆☆ 《 土地白書 》 ★☆☆

平成 22 年版土地白書が公表されました。

http://www.mlit.go.jp/report/press/land02_hh_000049.html

★☆☆ 《 居住地域に関する意識調査 》 ★☆☆

国土交通省では、住まいの選択や地域への関心など居住地域に関する国民の意識や関心を把握するため毎年調査を実施しています。

平成 22 年 3 月に実施した調査の結果が公表されました。

<http://tochi.mlit.go.jp/kyojuchiiki/index.html>

★☆☆ 《 住宅瑕疵担保履行法・住宅リフォームの消費者保護対策 》 ★☆☆

適宜更新されているので、定期的にチェックされることをお勧めします。

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/jutaku-kentiku.files/kashitanpocorner/index.html>

★☆☆ 《 木のまち整備促進事業の提案の募集開始 》 ★☆☆

国土交通省では、「木のまち整備促進事業」について、

平成 22 年度第 1 回目の募集を開始しました。

この事業は、再生産可能な循環資源である木材を大量に使用する建築物の整備によって低炭素社会の実現に貢献するため、

先導的な設計・施工技術を導入する大規模木造建築物の建設に対し、

その費用の一部を補助するものです。

http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000165.html

★☆☆ 《 エリアマネジメント推進調査報告書 》 ★☆☆

エリアマネジメントとは、

「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、地域住民・地権者等による主体的な取り組み」であり、

既に全国各地で様々な取り組みが行われており、

先進例も見られるようになってきています。

国土交通省土地・水資源局では、エリアマネジメント活動をより促進するために、

各地で実際にエリアマネジメントに取り組んでいる団体を対象として、

その活動の有効性や課題を実証的に把握し、分析を行うなど、今後のエリアマネジメント推進に資するための調査を実施し、平成 21 年度の推進調査報告書を公表しました。

http://www.mlit.go.jp/tochimizushigen/tochimizushigen_fr2_000010.html

◆◇◆ 地域の動き ◆◇◆

★☆☆ 《 広域国土・経済報告（平成 22 年 1 - 3 月期） 》 ★☆☆

国土交通省では、我が国の地域の動きを把握することにより国土形成計画(全国計画)、広域地方計画の実現に寄与するとともに、関係する地方公共団体、教育・研究機関、NPO等の住民組織、企業等に活用されることを目的として、地域の社会的経済的動向を敏感に示す統計指標を取りまとめ、重点的な分析を加えつつ、定期的に公表しています。

http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/kokudokeikaku_tk5_000055.html

★☆☆ 《 福島市の「仲見世」跡地：商業施設が 12 月開店 》 ★☆☆

福島市は、昨年 2 月末に老朽化のため閉鎖され、市内の不動産会社が土地を取得した同市置賜町の飲食店街「仲見世」跡地に建設予定の商業施設

（延床面積 2,076 平方メートル）が、今年 12 月にオープンすると明らかにしました。近隣の商店主らが出資した株式会社「仲見世」が運営し、飲食や物販テナント 22 店が入居する予定です。

屋上にはスポーツ広場なども設ける予定です。

福島市では、同時期に再オープンする旧さくら野ビルとともに、市街地活性化の両輪にしたいとしています。

市は運営会社への補助金 7,500 万円を盛り込んだ補正予算を議会に提案する予定です。

★☆☆ 《 東京都渋谷区の定住対策 》 ★☆☆

人口流出を防ごうと今年度から渋谷区が実施する定住対策家賃助成の申し込みが 1 日から始まっています。

助成額は単身世帯 3 万円（募集件数 40 件）、夫婦世帯と子育て 2 人世帯 4 万円（同 30 件）、子育て 3 人以上世帯 5 万円（同 30 件）で、期間は 10 年です。

応募資格は 2 年の居住のほか、世帯の形態によって所得の制限などがあります。

http://www.city.shibuya.tokyo.jp/fukushi/general/tei_ju_josei.html

★☆☆ 《 広島市民球場跡整備 》 ★☆☆

広島市は、旧広島市民球場の跡地整備方針を発表しました。

2012年度に商工会議所が地上6階の広島商工会議所ビルを建設し、移転後の旧ビルを解体する計画です。

一部に旧球場の1,500人分の客席を保存したイベント広場1.2haも整備し、2013年春から段階的な利用開始を目指すこととしています。

今年度中に広場の詳細設計や旧球場の解体に着手したい考えです。

事業費約34億円のうち11億円で現商工会議所ビルの敷地を取得する予定です。

★☆☆ 《 福岡市の街づくり3セクが特別清算 》 ★☆☆

都市未来ふくおか（福岡市や大手ゼネコンなどが出資するデベロッパー）が負債80億円を抱え、会社を解散することになりました。

11日に臨時株主総会を開き、解散を正式決定しました。

◆◇◆ マーケットの動き ◆◇◆

★☆☆ 《 土地関連市場マンスリーレポート 》 ★☆☆

国土交通省では、不動産に関連する各種指標を取りまとめて、毎月公表しています。

http://tochi.mlit.go.jp/cgi-bin/sijyo_k/sij_menu1.cgi

◆◇◆ 判例速報 ◆◇◆

★☆☆ 《 土壌汚染の最高裁判決 》 ★☆☆

売買契約の目的物である土地の土壌中にふっ素が含まれていたところ、売買契約当時は、取引観念上もその有害性が認識されていなかったが、その後、その有害性が認識されるに至った事案で、東京都足立区土地開発公社が売主を相手に損害賠償を求めていた訴訟で、東京高裁平成20年9月25日判決は瑕疵を認めたため、最高裁の判断が注目されていましたが、6月1日、「売買契約時に危険性を認識できなかった場合、売主は責任を負わない。」とする

最高裁判決が出ました。

★☆☆ 《 内々定取消しに対して賠償命令 》 ★☆☆

景気悪化などを理由に採用の内々定を取り消したのは違法であるとして元大学生の20代の男女が不動産会社に対して損害賠償を求めた事件で、6月2日、福岡地裁は「採用への学生の期待を不当に侵害した」としてこの不動産会社に慰謝料など計195万円の支払いを命じました。

◆◇◆ NEXT STEP ◇◇◆

平成22年度マンション管理士試験が下記のとおり実施されます。

1 試験期日及び時間

平成22年11月28日（日）午後1時～午後3時

2 試験地

札幌市、仙台市、東京都、名古屋市、大阪市、広島市、福岡市及び那覇市並びにこれら周辺地域

3 受験手数料

9,400円

4 受験案内書

(1)配布時期

平成22年8月2日（月）から

(2)配布方法

財団法人マンション管理センター(各支部を含む。)

並びに都道府県及び政令指定都市において配布します。

また、財団法人マンション管理センターのホームページに掲載する受験案内書をダウンロードすることにより入手することもできます。

<http://www.mankan.org/>

5 受験申込

(1)申込期間

平成22年9月1日（水）～平成22年9月30日（木）

(2) 申込方法

受験手数料を財団法人マンション管理センターが指定する払込用紙を用い、
ゆうちょ銀行・郵便局の振替払込又は銀行の振込により納付し、
受験申込書類を平成22年9月1日（水）から平成22年9月30日（木）
（当日消印有効）までの間に財団法人マンション管理センターへ郵送します。

6 出題に係る法令等

出題に係る法令等については、平成22年5月1日において施行されている法令等とします。

7 合格発表

平成23年1月中旬に合格者の氏名及び受験番号を官報で公告するとともに、
財団法人マンション管理センターから各受験者へ合否通知書を送付するほか、
財団法人マンション管理センターのホームページにおいて合格者の受験番号を掲載します。

8 試験実施機関

財団法人マンション管理センター

〒101-0003 東京都千代田区一ツ橋2-5-5 岩波書店一ツ橋ビル7階
電話 03-3222-1611（試験案内専用電話）

・北海道支部

〒060-0001 札幌市中央区北一条西2-9 オーク札幌ビル4階
電話 011-208-9116

・名古屋支部

〒460-0002 名古屋市中区丸の内2-2-15 東照ビル2階
電話 052-219-0656

・大阪支部

〒541-0042 大阪市中央区今橋2-3-21 藤浪ビル3階
電話 06-4706-7560

・福岡支部

〒802-0085 北九州市小倉北区吉野町13-1-106
電話 093-932-7058

◆◇◆ おすすめの一冊 ◆◇◆

事業継続計画の意義と経済効果

平成 20 年 5 月初版発行

丸谷 浩明 著

定価 2,381 円＋税

目次

第 1 章 事業継続計画（BCP）の意義と必要性

第 2 章 BCP の導入経緯と期待される効果

第 3 章 BCP、BCM の経済効果とは

第 4 章 BCP の重要項目とその普及度

第 5 章 BCP の普及ツール～中小企業を中心に～

第 6 章 都道府県の中小企業BCP支援策

第 7 章 行政のBCPの必要性と特徴

第 8 章 今後の普及・展開に向けて

「今日の視点」コーナーで紹介したBCP、BCMの入門書です。

BCP、BCMの経済効果などがわかりやすく説明されており、

その作成方法も解説しています。

さらに、新型インフルエンザ対策のような現在関心の高い内容が盛り込まれています。

官民を問わず、組織で働く皆さんにとって必要な知識を提供してくれる一冊です。

発行 財団法人不動産適正取引推進機構

TEL 03-3435-8111

FAX 03-3435-7576

<http://www.retio.or.jp>

※このメールマガジンの掲載内容は転載フリーです。
