

シンポジウム

情報公開で変えよう 住民犠牲の都市開発

—都市計画法・区画整理法・再開発法の改正案を考えよう—

* 日時 12月8日(日) 午後1時半～4時半 (受付は1時から)

* 場所 東京・神保町・専修大学「5号館542教室」



■ 1時半～

開会 熊さんハツつあん研究会の経緯 岩見良太郎さん

(NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議代表、埼玉大学名誉教授)

総合司会 土井武志さん(横浜市戸塚駅西再開発)

(イラスト・河野健一郎氏)

【プログラム】

■ 1時40分～2時30分

I、なぜ改正検討案か

(資料頁)

① 区画整理、再開発をめぐる情報公開の惨状と課題 遠藤哲人さん(NPO事務局長) (2)

② 都市計画法などの法改正検討案 淵脇みどりさん(弁護士) (4)

■ 2時30分～3時15分

II、いろいろな立場からの意見

① 情報公開—なぜ施行者、行政は消極的なのか 岸一夫さん(土地区画整理士) (6)

② 情報公開なくしてまちづくりなし、住民から 神屋敷和子さん(羽村駅西口区画整理) (8)

③ 行政法から情報公開をどうみるか 白藤博行さん(専修大学教授、行政法) (12)

■ 3時25分～4時20分

III、フロア討論

■ 4時20分～4時30分

閉会 まとめと閉会あいさつ 勝俣秀一さん(NPO副代表)

資料・情報公開と住民参加へ向け

都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法一部改正の検討案 (14)

▼主催 熊さんハツつあん法律問題研究会
専修大学行政法研究室(白藤)
NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議

連絡先 162-8512 新宿区矢来町123 矢来ビル4F TEL03-5261-4031

FAX 03-5261-4032 メール info@kukaku.org

区画整理・再開発をめぐる情報公開の惨状と課題

遠藤哲人

NPO法人区画整理・再開発対策全国連絡会議・事務局長

(1) 公共の福祉実現を名目にとくべつな扱いを受ける区画整理、再開発

民間事業者が作成するとしても、公開義務があるはず。

都市計画的に「公共の福祉」の名において特別な恩典。都市計画の位置づけ。特別な高度利用を認めるなど。

ぼうだいな公共資金が投入される。「公共の福祉」において補助金投入。

再開発でいえば、ビル建築費の四分の一は公共資金、補助金。その上、幹線道路、駅前広場整備など、抱き合わせ。加えてビル床も公益施設を入れて再開発を支える構造。

行政処分権を駆使。すべての地権者を巻き込む強制執行権。

すべて「公共の福祉」を看板に行われる。それを担保する情報公開は民主主義の第一歩。

(2) 再開発での課題 民間事業者による事業掘り起こし

予算要望調書 企業の競争的な地位を損なうもの 非開示

準備組合 コンサルタントに事業推進計画を作成させるが守秘義務まで課して作成。任意団体にまで情報公開請求及ばず。準備組合事務局が東急。本社に交渉してもらちあかず。

民間が作成する事業推進計画など事業情報の開示責任を明確にする。

資料 都市計画法三条の2 2項、同十二条の四、都市再開発法二条の二新設。

(3) 区画整理で 個人施行 杉並で、港で。当初はいっさい明らかにせず。

公共団体施行のこれまで

仮換地情報が非開示。個人情報開示せず。

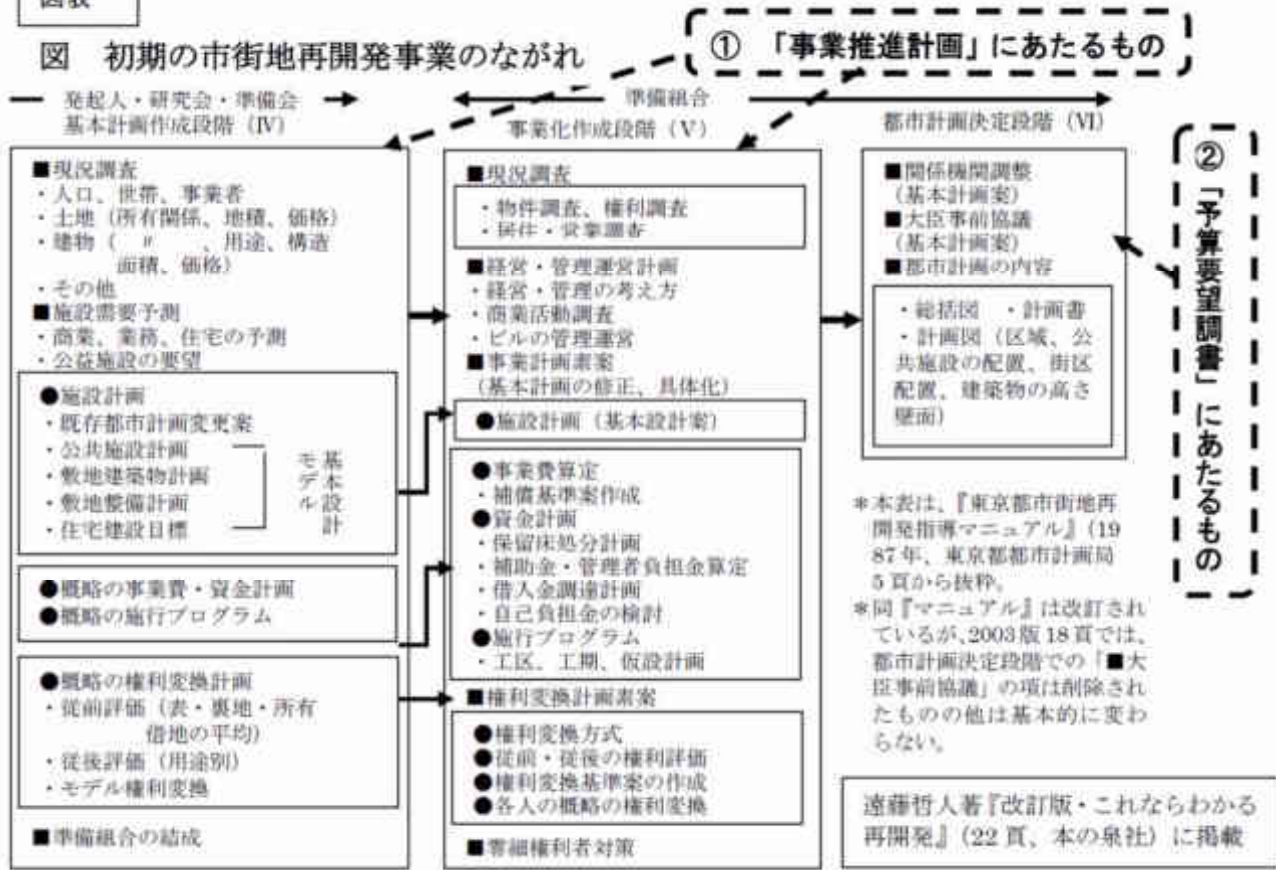
換地計画をあとからつくる問題。先に換地計画をつくらせる。縦覧手続き。

資料 都市計画法三条の二 2項、同十二条の四、土地区画整理法三条2項。

・情報公開で変えよう 住民犠牲の都市開発

図表

図 初期の市街地再開発事業のながれ



土地区画整理事業の流れ

準備段階 … この段階が勝負！

まちづくり基本調査
↓
区画整理事業調査
↓
区画整理促進調査

都市計画決定

↓ *施行規程の条例化

事業計画決定・組合設立認可

↓ *土地区画整理審議会選挙

仮換地指定

↓ 移転工事

換地計画決定

換地処分

*印は自治体施行

枠内は法的手続き段階

全体を示してから手続きをすすめるべき。

①、準備段階情報の公開を義務化。

②、土地区画整理法98条1項の原則的なやり方にとつて、換地計画を先に決めてから、行政処分である仮換地指定、工事をやるべき。

他人のものを見せず

公衆縦覧

他人のものも見せなければならない。

第1 情報公開は何故大切か？ 知ることは権利

事業者にとっても、わかりやすく、正確な情報を開示することが、スムーズな事業遂行に資するはず。

この研究会は、

学者、行政、事業者、地権者、弁護士が、多角的な議論、貴重な機会

第2 知る権利の根拠は何か？

都市住民や地権者は、都市計画の主人公

主人公としての権利性を明文化することで、何が変わるのか？

第3 私の訴訟活動を通じた経験から

☆ 世田谷区の二子玉川再開発事業に携わって。

まちづくりの主人公は住民 を認めさせる訴訟

強い願い 都市計画法の改正して 「住民は権利者を明記」

公聴会の発言者全員が反対でも事業は進む。

東京都都市計画審議会の議論 一度に多数の事案を審議、

問題の指摘があっても立ち入らずに決議

☆ 中央区の日本橋二丁目再開発事業

都市計画案の縦覧手続き コピーダメ、写真ダメ、HPにも載せない

中央区役所窓口の机で手写しを強要

中央区都市計画審議会 事前に審議委員に文書を送付するのはダメ

司法紛争になっていることを知っても無視

事業者と認可権者との事前の綿密な協議

借地権者の母数を増やす脱法的申請を認可

☆ 鴻巣市駅前地区再開発事業

事業計画の変更は、地権者無視で埼玉県と鴻巣市が協議、押しつけ

次年度の県の補助金の予算について誤った情報で決断を迫る。

☆ オリンピック選手村敷地投げ売り住民訴訟

地権者東京都、施行者東京都、認可権者東京都知事という異常な一人三役の巨大な「個人施行」という再開発制度の濫用により、地方自治体である東京都は、「地方公共団体の財産管理処分に関する法令の規定」の適用を逃れた。再開発制度の明らかな濫用

☆ 都合の悪い情報（談合の事実を裏付ける）は非開示

巨大企業（事業協力者（特定建築者）13社）と東京都の協議記録は廃棄しており開示できない。

第4 現在の都市計画の実態。

地方自治体は、本来住民を守るべき、

土地の歴史、文化、経済、自然、公共的な要請を知る立場にある。

住民の権利を破壊するような乱開発については、規制する立場にある。

しかし、実際の運用は、真逆である。今や地方自治体は、

まちづくり＝大規模再開発＝事業計画は業者に丸投げ＝公共事業？

＝事業者の開発利益最優先 行政は、反対する地権者や住民の風よけ時には、あからさまに証拠隠滅、住民敵視。

第5 法改正というアプローチをとる意味

☆ 本来、現行の都市計画法関連法規でも、本来の法制度の趣旨に則り、適正に運用されれば、もっと開かれた都市計画事業のあり方に近づけることができる。

☆ しかし、前述のような、あまりにも逆立ちした運用状況の中では限界がある。

そこで、問題点について、「法改正の提案」という切り口が必要。

法改正の方向性は、

☆ 「住民は、情報を知れば、反対する、連帯して煽る。エゴイストの集まりでまとまりがつかない。事業が進められなくなる。」というのは誤った認識。

「早期に、わかりやすい、正確な情報を開示することによって、住民は、自らのまちづくりに対して主体的に関わり、事業内容に反映させる能力がある。」という認識を、事業者や、行政の中にも認識の大前提として確立していく必要がある。

以上

【情報公開】

なぜ施行者、行政は消極的なのか#

#

○なぜ施行者は事業の公開性、透明性に消極的なのか#

* 関係権利者にできるだけ知ってほしくない中で、事業進捗を図りたいからです。 #

- ① 区画整理事業は事業反対者を含め、地権者合意をもって完結する事業であること。 #
- ② 事業は不確実要素が多く、事業を進める中に自由度がなければ支障をきたすこと。 #
- ③ 土地評価、換地設計そのものが経験による不確実なもので、事業を進める中で対処することも多く、そのことが事業の円滑化につながる。 #
- ④ 各利益者が、お互いに享受できるようにしておくことが得策であること。 #

※国の情報公開法が基本となっています。 #

#

○土地評価、換地設計作業の実態#

- ① 土地評価は自由度をもった数値を用い、換地設計は経験からくる検討を繰り返して決定する作業で、適度なところでおさめた結果である。 #
- ② 様々な宅地の取り扱いが生じるため、その決定に専門性を有する。 #
- ③ 土地評価、換地設計は社会一般的でない主観的で専門的であり、考え方が分かれる可能性を有している。 #
- ④ 職員の経験不足から、丸抱えでコンサルまかせにしている場合がある。 #

* 上記の点を踏まえ、基本的には施行者に作業を委ねて公開性、透明性を徹底させる方がよいと考えています。 #

#

○換地設計は換地決定までの過程を透明化して公開させることが最も重要#

- ① 事業の進捗段階に応じて換地設計を明らかにする。(事業区域決定時、事業認可時、換地設計時、換地設計諮問の審議会) #
- ② 特に換地設計(案)時には換地設計の基本方針、個々の換地方針、換地総括の全体について審議会手続き前に施行者に全体説明会と関係権利者説明会を実施させる。 #
- ③ 土地区画整理審議会の民主的、透明的運営を徹底させる。 #

審議会に諮るまえに上記手続きを行い、地権者納得のうえで換地設計諮問手続に入る。
また事務的な手続審議会にさせない。 #

#

【私案】#

○施行者が透明性、公開性をもって換地計画をすすめるために#

(法第 ;9 条に換地設計を追加) #

施行者は事業計画を定めた時、すみやかに換地計画を定めなければならない。#

そのため、換地計画に係る換地設計方針を説明し、意見を聴くとともにその意見を尊重しなければならない。#

(運用指針案として) #

法 ;9 条に掲げる換地設計方針の説明は全体会と関係権利者とする。#

(全体会で説明すべき図書は次のとおり)(精査が必要) #

- ・換地全体方針書・換地流れ方針書#
- ・換地設計基準準備書(特別取り扱い宅地を含む) #
- ・土地評価基準準備書#
- ・換地設計総括案準備書#
- ・従前、従後の各重ね図#
- ・盛土/切土現況計画重ね図#

(関係権利者に説明すべき図書は次のとおり) #

①換地設計#

※現換地計画の換地設計図面は理解しにくいいため、現況調整土地換地重ね図とする(換地名入り・従前地状況が分かり換地先を重ねたもの) #

②#

名寄順換地調書#

地番順換地調書#

街区別換地調書#

} 権利指数、評価指数、清算指数(清算地積入り) #

③#

上記のほか換地設計の図書一式(精査が必要) #

- ・路線価関係図書#
- ・各係数決定図書#
- ・整理前、後各筆計算書#
- ・按分区図書、基準地積算出図書#
- ・換地全体流れ図#
- ・換地割込み図#
- ・換地設計総括表#
- ・換地設計基準案、土地評価基準案 #
- ・小宅地取り扱い基準案 #
- ・特別処分調書案 #

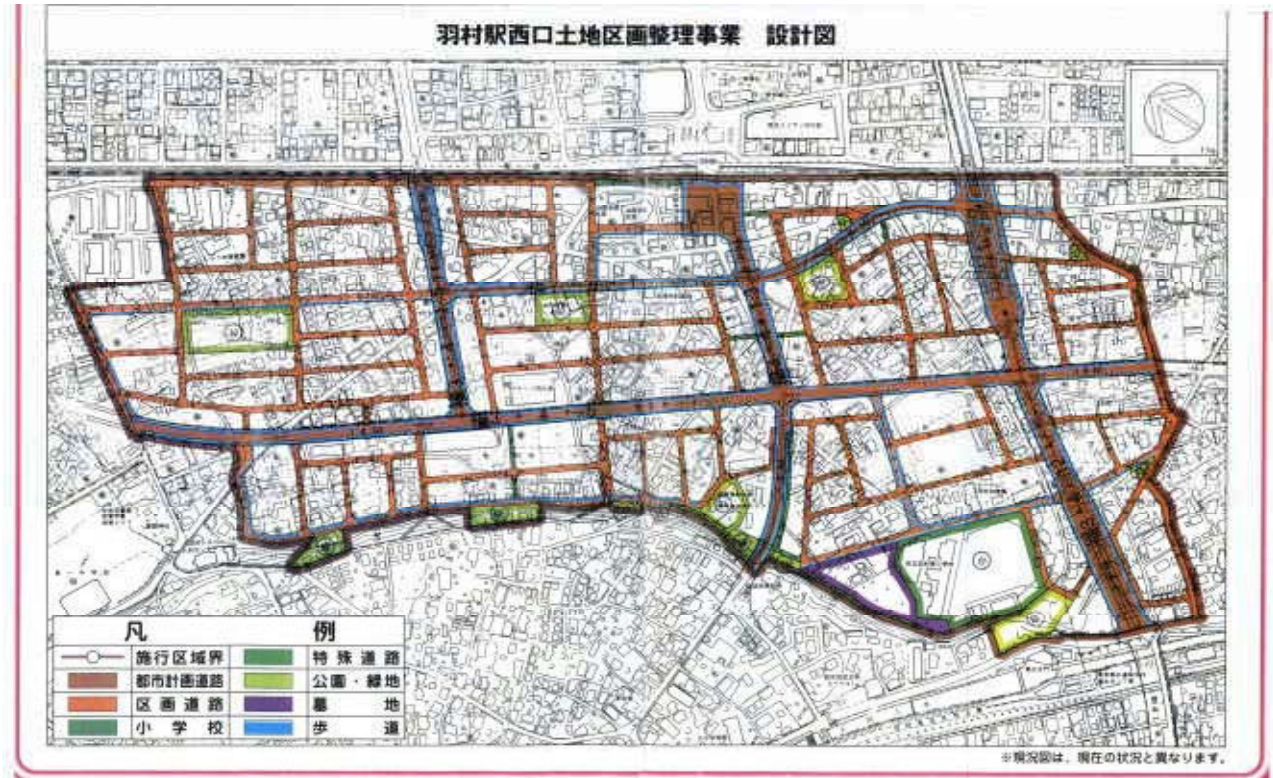
#

情報公開なくして「まちづくり」なし

2019 年 12 月 神屋敷和子

一羽村駅西口区画整理事業というブラックボックスー

事業の概要



- 都市計画決定 H 10 年 3 月、事業計画決定 H 15 年 4 月、H 26 年第 2 回、H 31 年第 3 回 事業計画変更
- 面積 約 42ha (東京ドーム約 10 個分) ●事業期間 H 15 年～H 34 年→R 19 年(19 年間→34 年間)
- 総事業費 370 億→436 億円 ●地権者数 約 1200 名 ●平均減歩率 約 22 % ●移転棟数約 1000 棟

区画整理事業という闇

区画整理は、住民にとって複雑で難解である上に、住み慣れた街が一変する事業。また減歩や清算金。また換地の移転に伴う 2 度の引っ越しや仮住まいなどの負担。そして各段階で起ることが不明なため、住民は翻弄され、金銭的にも精神的にも生活を揺るがすほどの負担が発生する特殊な事業。

しかし、区画整理は、

- ①地域住民や地権者が知らないうちに区画整理の路線が引かれ、
- ②説明責任も果たされず、合意もないまま、
- ③情報が隠蔽され、多くのことが不明なまま進められていく。

事業手法を決める前に、特殊な区画整理手法が本当に必要か、また情報を公開し、事業内容や各自の負担が妥当か、あらゆる角度からの検証が必要と痛感した。

436億円の区画整理事業は住民の知らないうちに深く静かに潜行していた。

1996年（H8）の都市計画決定前からの間

羽村市は、昭和36年頃から桑畑や雑木林を区画整理して工場を誘致し発展してきた。

「羽村駅西口区画整理は、昭和50年の基本構想、長期総合計画から、位置づけされ今日に至っている」との市議会での答弁。常に長期総合計画で決まったことだと施行の根拠にされるが、長期総合計画委員がどれほど区画整理の特殊性を知っていたか疑問だ。

- 1980年（S55） 区画整理を前提とした調査を財団法人東京都新都市建設公社に委託。調査結果は「・既に下水道が完備。既存の道路を尊重し、大幅な変更はせず修復型の整備を行うことが最もふさわしい。
・住民や地権者と計画内容、負担の大きさ等に合意の形成が必要。」
- 1983年（S58）町は再び公社に土地区画整理事業の調査を委託。
- 1987年（S62）住民から「区画整理反対陳情」が幾度か提出され、昭和63年の議会で「区画整理計画を白紙に戻し地元と町で協議会を設置し、現状を生かした住民負担の少ない計画の立案要求」の陳情が採択された。
- 1988年（S63）～1991年（H3）「羽村駅西口開発対策協議会」が設置され、役員と町当局や保守派系議員で懇談会や視察が行われた。
- 1992年（H4）市と西口対策協議会の会合が行われ、市は「3点合意」がされたと主張。
1, 区画整理基軸の整備 2, 区域拡大（16.7ha → 43ha）3, 「まちづくり委員会」設置
・出席者は合意はなかったと証言。合意文書もない。
- 市は拡大した地域に、区画整理の説明も区画整理以外の選択肢もない誘導的なアンケートを実施し、62.5%が賛成とした。
- 1993年（H5）市は、区画整理の説明が全くない「まちづくり委員の推薦」の町内会回覧板で、市主導で委員を決め、すぐに具申書が市長に提出された。
- 住民が「まちづくり委員会」の傍聴を求めたが、市に拒否される。
- 「まちづくり委員の具申書は、住民の総意ではないので、賛否の意見を聞く要望署名」を市に提出するが、市は「区画整理事業には、住民合意は必要ない」と回答。
- 1996（H8）年4月、羽村民報の号外で、現在の住宅地図に計画道路が記入された「重ね図」が配布され、住民は実感を伴い計画を認識。
しかし一般的に、「重ね図」が、この時点で公表されることはない。

1998年（H10）区域と区画整理の手法が決まってしまう都市計画決定の間

- ・都市計画決定で手法が決まってしまうが、都市計画案の縦覧期間はたった2週間。資料は市役所等に見に行かなければならず、入手も困難。内容も難しい。住民は意見書の提出に困難を極めた。
- ・縦覧資料には、事業区域と期間は書かれているが、減歩や清算金、換地図等の住民負担に関することについては、これから決まるという事で詳しく書かれていない。
- ・以上のことから、住民負担の大きい事業だが、意見書を書くのは非常に難しい。しかし書かなければ認めたと同じ扱いとなる。

2003年（H15）事業計画決定の間

- ・「区画整理の施行規定（清算金 延滞利息 10.75 %以内等まで記載）」を住民の開示請求も市は拒否し、事業計画決定前に市議会に提出。議決した。
- ・事業計画案の縦覧で、住民負担に関して知らされた内容は、平均減歩率程度。これでは、権利者は事業により、どの様な負担が生活に降りかかってくるかが分からず、是非の判断は出来ない。

2004年（H16）換地決定作業の間

- ・選挙で選ばれる区画整理審議委員でさえも、個人情報を理由に非公開審議会の議事録や資料を手元に置くことも出来ず、十分な検証が出来ない。
- ・区画整理は換地位置や減歩・清算金において、相対関係が発生する特殊性がある。今まで仲良く暮らしていた住民が奪い合いの事業の中に投げ込まれてしまう。
- ・コミュニティの崩壊を防ぐ為には、区画整理審議会の公開や換地計画の縦覧を行い、負担について、換地が公平・公正に行われているか、減歩や清算金指数、換地調書や評価指数の計算書など、住民が他者との比較・検証が出来るようにする事が必要。

2008年（H20）と2011年（H23）「仮換地案の個別説明（供覧）」の間

- ・換地に関し、審議会で一軒一軒、全ての検証は行わず、仮換地案の供覧が行われた。
- ・「個別説明（供覧）の公平・公正確認のため情報公開を求める請願」278 名を市に提出。
- ・清算金に関して、従前・従後の評価差の点数は提示されるが、支払額が事業終了時点でなければ分からない。何百万円になるのか等が分からないという問題は大きい。
- ・地権者は移転先の状況や出費、清算金の徴収額がわからない。また移転工法や補償額も解らないため、住民は、換地の是非の判断が出来ない。
- ・換地や負担に関し、他者との比較が出来ないため、自分の換地案が妥当かどうかの判断が出来ない。しかし、意見・要望書を書かないと、「換地案」を承諾したとして扱われるという苦しい立場に追い込まれる。

2008年（H20）、「換地設計の供覧」の意見・要望書提出期間中にも拘わらず、駅前一棟の仮換地指定処分が行われた。

2009年（H21）、「換地設計」決定前であるのに、駅前2棟目の仮換地指定処分を強行。

2010年（H22）、区画整理審議会で換地見直し審議を非公開で行い、審議会議事録の個人情報以外の情報までも全て真っ黒塗りで開示されたため、個人情報保護審査会にて、住民5人で口頭意見陳述を行った。結果、殆どが公開された。

2013年（H25）8月、第2次換地設計案の供覧（2011（H23）年）で、約320名から1000件に及ぶ意見が提出されたが、羽村市は85%を不採択とし、換地設計を決定した。

2015年（H27）「集団移転手法」を用い、推進地権者の多い所中心に優先地区として工事着工。道路を先に造り、河岸段丘の傾斜地を雛壇状に造成するため、反対者や納得していない者に対し、強制的に移転を迫る形で事業を強行している。

2期6回（H22.2月22日）の審議会から、非公開とされた……

議事録が全部黒塗り！

本来、区画整理には縦覧制度があり、全ての情報を公開し、公平に行われているか、地権者が確認し合うべきだが、2期6回から意見要望書の審議だからと、非公開とされた。

しかし、この日は資料の説明がほとんどで、個人情報の話しは、ほんのわずかだったが、羽村市は、1～48ページ全てを黒塗りとした。

これでは公平公正に審議されたか確認が出来ない。

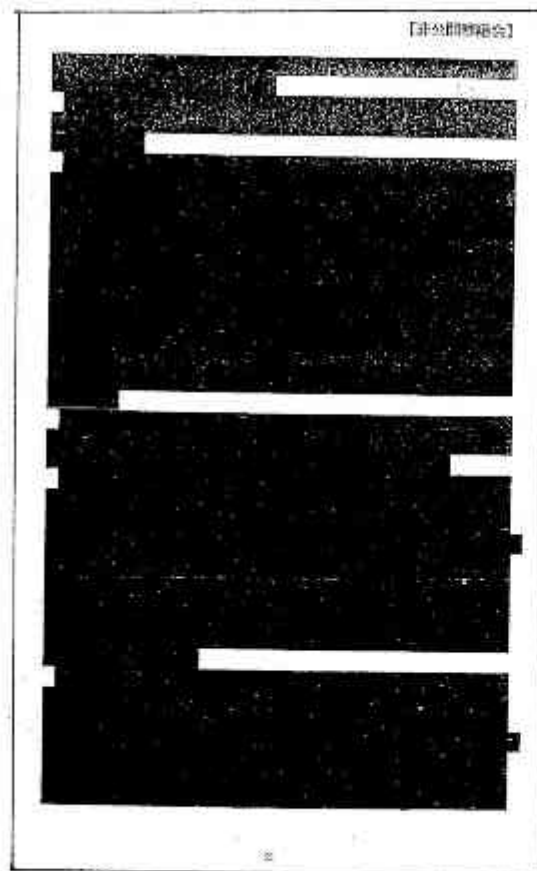
5名の方が議事録の開示請求をしています。

下記は、市が出した2期6回の議事録

＊ 羽村市の条例では、公にすることが予定されている情報や人の生活又は財産を保護するために必要な情報は、公開できるとなっています。

＊ 区画整理法 84 条では、「関係簿書を主たる事務所に備え付け、閲覧又は謄写の請求があった場合、施行者は正当な理由がない限り、これを拒んではならない」とあります。

そして、区画整理審議会の意見を記載した書類もその簿書の対象となっています。



やっぱりおかしかった！ 何でも隠す「真っ黒塗り議事録」

非公開の区画整理審議会の議事録が公開されました

㊦ 住民の方々から、自分の意見書や換地に対し、どのような審議がされたか知りたいとのご意見が反対の会に多数寄せられました。

㊧ 市の真黒塗り議事録に対し、5 人の方が不服を申し立てしていました。

情報公開・個人情報保護審査会が殆どを開示決定

－情報公開・個人情報審査会の答申－（抜粋）

①区画整理審議委員は地権者から選挙によって選ばれ、審議会で利害関係者の意思を正確に反映するために設けられており、市は市民に説明責任を果たせる形で公開していく必要がある。

②市は議事録を公開すると「市民の間に混乱を生じさせる」と弁明しているが、具体的にどのような混乱が生じるのか明示されていない。

③非公開の審議会だからといっても、作成された議事録が直ちに非公開であるとする市の考えは間違っている。



羽村市情報公開・個人情報保護審査会とは

弁護士や学識経験者等の 5 人で構成されています。情報開示や個人情報に関し市民から不服申し立てが出た場合、市の決定が適正かどうかを審査する機関です。

＊ 市は「審査会の答申を最大限尊重し、早急に羽村市ホームページにも掲載できるようにする」と答弁。

[2 期 6 回（H22 年 2/22）に非公開になってからの議事録でホームページに公開されたのは、5/31 現在、2 期 6 回、7 回、14 回、15 回、23 回、26 回です]

行政法学からみる情報公開の意義

専修大学法学部教授、行政法・地方自治 白藤博行

はじめに～情報の隠蔽、廃棄、改竄の時代へ

- ① 山形県金山町情報公開条例から始まった「情報公開革命」(1982年)(当時の町長は岸宏一)
遅れを取るようになった神奈川県情報公開条例(1983年)
- ② 情報の提供、情報の公開、情報の漏えい
- ③ 国民に知らせねばならない情報と知らせてはならない情報
国家・行政の不浸透性原理(Impermeabilitätsprinzip, impermeability principle)の過剰
- ④ 情報の公開と参加～行政手続の公正性の確保と透明性の向上→行政過程の公正性・透明性へ

1. 憲法：国民の知る権利と情報公開

2. 法律：行政情報関連三法

- ①行政機関の保有する情報の公開に関する法律(2001年施行)
- ②公文書等の管理に関する法律(2011年施行)
- ③個人情報の保護に関する法律・行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律(2013年施行)

3. 条例：情報公開条例の非開示情報・個人情報保護条例の不開示情報

とくに非開示情報～非公開事由の範囲・法的性格・具体的内容

- ①法令及び条例(以下「法令等」という。)の定めるところ又は実施機関が法律若しくはこれに基づく政令により従う義務を有する国の行政機関の指示等により、公にすることができないと認められる情報
- ②個人に関する情報で特定の個人を識別することができるもの又は特定の個人を識別することはできないが、公にすることにより、なお個人の権利利益を害するおそれがあるもの。
- ③法人その他の団体(以下「法人等」という。)に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であつて、公にすることにより、当該法人等又は当該事業を営む個人の競争上又は事業運営上の地位その他社会的な地位が損なわれると認められるもの。

④公にすることにより、犯罪の予防、鎮圧又は捜査、公訴の維持、刑の執行その他の公共の安全と秩序の維持に支障を及ぼすおそれがあると実施機関が認めることにつき相当の理由がある情報

⑤都の機関並びに国、独立行政法人等、他の地方公共団体及び地方独立行政法人の内部又は相互間における審議、検討又は協議に関する情報であって、公にすることにより、率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれ、不当に都民の間に混乱を生じさせるおそれ又は特定の者に不当に利益を与え若しくは不利益を及ぼすおそれがあるもの

⑥都の機関又は国、独立行政法人等、他の地方公共団体若しくは地方独立行政法人が行う事務又は事業に関する情報であって、公にすることにより、当該事務又は事業の性質上、当該事務又は事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるもの

⑦都、国、独立行政法人等、他の地方公共団体、地方独立行政法人及び開示請求者以外のもの(以下「第三者」という。)が、実施機関の要請を受けて、公にしないとの条件で任意に提供した情報であって、第三者における通例として公にしないこととされているものその他の当該条件を付することが当該情報の性質、当時の状況等に照らして合理的であると認められるものその他当該情報が公にされないことに対する当該第三者の信頼が保護に値するものであり、これを公にすることにより、その信頼を不当に損なうことになるものと認められるもの。ただし、人の生命、健康、生活又は財産を保護するため、公にすることが必要であると認められるものを除く。

⑧東京都特定個人情報の保護に関する条例第二条第七項に規定する特定個人情報

⑨特定個人情報保護条例第二条第四項に規定する個人番号のうち、死亡した者に係るもの

5. 行政情報公開請求手続

6. 開示請求権の侵害に対する救済制度

7. 情報公開請求権の「濫用的行使」

8. 個人情報保護による「過剰防衛」

おわりに～都市計画行政の公正性と透明性

情報公開と住民参加へ向け

都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法一部改正の検討案

— 住民のまちづくり権明示、区画整理の換地計画先行型へ転換、民間再開発情報開示の義務化など —

* 本稿は、熊さんはっつあん法律問題研究会で議論してきた検討内容の概略で、未定稿ですが、みなさま方の議論に供していっしょに制度改正への議論をしていきたいと思います（事務局）。

【改正検討案もくじ】

1頁から7頁 都市計画改正検討案

8頁から13頁 土地区画整理法改正検討案

13頁から14頁 土地区画整理法施行令改正検討案

15頁 都市再開発法改正検討案

* 長い経過でさまざまな議論があったが直近の「19年6月28日熊さんハっつあん研究会」での議論の主な概要と意見は以下のとおり。

- ① 都市計画法17条では、縦覧期間を4週間とする、縦覧図書は、インターネットでみることができるようにする、謄写については「手書き」のみ、という現状を変えて、謄写の交付を明確にするよう、条文上もはっきりさせる（議論では、都市計画、事業計画とも意図されていたよう…）。
- ② いまは民間が開発の調査資料を作成して、行政への情報公開請求が及ばない。民間、すなわち「都市計画事業を行おうとする者」の情報公開義務、説明責任を明確にする（また非都市計画事業も区画法、再開発法該当部分改正）。
- ③ 土地区画整理法 86 条文上では十分表現できない点、イメージできない点は、解説ないし趣旨という形、あるいは区画整理運用指針で述べるということを検討。
- ④ 取りまとめ案での区画整理の情報公開請求対象の資料を列挙している部分は施行者経験者に精査していただき、仕上げていく。

都市計画法

現 行	修正案	意見・説明等
(目的) 第一条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。 (都市計画の基本理念) 第二条 都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを<u>基本理念として定めるものとする。</u>	(目的) 第一条 この法律は、都市計画の内容及びその決定手続、都市計画制限、都市計画事業その他都市計画に関し必要な事項を定めることにより、都市の健全な発展と秩序ある整備を図り、もつて国土の均衡ある発展と<u>住民の良好な住環境の維持、及び</u>公共の福祉の増進に寄与することを目的とする。 (都市計画の基本理念) 第二条 都市計画は、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと並びにこのためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを<u>基本理念とし、住民参加の下に地域の合意形成を図るものとする。</u> (住民の権利) 第三条 都市の住民は、健康で文化的な都市環境を享受し、その形成に参加する権利を有する。 2 都市の住民は前項の権利を実現するために、国及び地方公共団体に対しいつでも都市の整備、開発、保全その他都市計画の遂行に必要な意見を表明しその意見が都市計画にどのように反映されたかどうか、反映されない場合には、その理由につき、説明を求める	(前に出ていた案について、19年4月22日に補正再提案) 赤字部分は、16年11月16日に出されたもの 意見:都市計画の定め方について述べている条文だから、「<u>基本理念とし、住民参加の下に地域の合意形成を図り定めるものとする。</u>」でどうか。<u>住民の定義はどうするのか？ 次条もないからいいか？</u> (これまでの三条を、三条の2として送る) 住民に責務を課するのではなく権利を明確にする。 2 項は新設案:住民の権利条項に 2 項を起こす。 「保全」を追加

(国、地方公共団体及び住民の責務) 第三条 国及び地方公共団体は、都市の整備、開発その他都市計画の適切な遂行に努めなければならない。 2 都市の住民は、国及び地方公共団体がこの法律の目的を達成するため行なう措置に協力し、良好な都市環境の形成に努めなければならない。 3 国及び地方公共団体は、都市の住民に対し、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならない。 (市街地開発事業) 第十二条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。 一 土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）による土地区画整理事業 四 都市再開発法による市街地再開発事業 (ほか略)	ことができる。 3 都市の住民は、1項の権利を実現するために、国及び地方公共団体に対し、いつでも必要な情報の開示を求める権利を有する。 三条の2 国及び地方公共団体は、都市の整備、開発その他都市計画の適切な遂行に努めなければならない。 2 都市の住民は、国及び地方公共団体がこの法律の目的を達成するため行なう措置に協力し、良好な都市環境の形成に努めなければならない。 2 国及び地方公共団体、都市計画事業を行おうとする者は、都市の住民に対し、都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならない。 3 国及び地方公共団体は、都市の住民に対し、住民の意見を反映した都市計画になるように、意見の聴取や合理的な計画内容の見直しに努めなければならない。 (市街地開発事業) 第十二条 都市計画区域については、都市計画に、次に掲げる事業を定めることができる。 一 土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）による土地区画整理事業 四 都市再開発法による市街地再開発	2項削除、3項繰り上げ、項数変更。 意見：三条の2第2項(新設のもの)に民間事業者の都市計画案作成過程の情報公開義務を明確にするべき。→ 12条にも明記。
---	---	--

(公聴会の開催等) 第十六条 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。 2 都市計画に定める地区計画等の案は、意見の提出方法その他の政令で定める事項について条例で定めるところにより、その案に係る区域内の土地の所有者その他政令で定める利害関係を有する者の意見を求めて作成するものとする。 3 市町村は、前項の条例において、住民又は利害関係人から地区計画等に関する都市計画の決定若しくは変更又は地区計画等の案の内容となるべき事項を申し出る方法を定めることができる。 (都市計画の案の縦覧等) 第十七条 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添え	事業 (ほか略) (市街地開発事業の準備情報の公開義務) 第十二条の四 市街地開発事業にかかわる準備情報は、市街地開発事業を行おうとする者は、準備情報のすべてを住民の正当な求めに応じて公開しなければならない。当該者は、正当な理由なくしてこれを拒否することはできない。 (公聴会の開催等) 第十六条 都道府県又は市町村は、次項の規定による場合を除くほか、都市計画の案を作成しようとする場合において必要があると認めるときは、第3条の2第2項の規定により、住民に対し都市計画に関する知識の普及及び情報の提供に努め、公聴会の開催等住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるものとする。 (都市計画の案の縦覧等) 第十七条 都道府県又は市町村は、都市計画を決定しようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市計画の案を、当該都市計画を決定しようとする理由を記載した書面を添え	「住民の協議と合意を経て」をどうするか。 自治体の条例に委ねるかどうか。 練馬区条例を参考に。2017年 で出された意見。 ほか16条の2等で「都市計画の構想段階からの住民参加が必要と意見が出されている。」 16条2項に関して波多野先生からご意見。『計画と事業』という観点から検討すべき条項。 17条縦覧についても以前、あれこれ議論している。縦覧期間を3週間とすることなど。意見書提出の期間はどうか。 ほか縦覧図書の謄写の義務付けなどの規定が必要。 → 修正案のようにしてはどうか。
--	--	---

て、当該公告の日から二週間公衆の縦覧に供しなければならない。

2 前項の規定による公告があつたときは、関係市町村の住民及び利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、都道府県の作成に係るものにあつては都道府県に、市町村の作成に係るものにあつては市町村に、意見書を提出することができる。

3 特定街区に関する都市計画の案については、政令で定める利害関係を有する者の同意を得なければならない。

4 遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画の案については、当該遊休土地転換利用促進地区内の土地に関する所有権又は地上権その他の政令で定める使用若しくは収益を目的とする権利を有する者の意見を聴かなければならない。

5 都市計画事業の施行予定者を定める都市計画の案については、当該施行予定者の同意を得なければならない。ただし、第十二条の三第二項の規定の適用がある事項については、この限りでない。

(条例との関係)

第十七条の二 前二条の規定は、都道府県又は市町村が、住民又は利害関係人に係る都市計画の決定の手続に関する事項（前二条の規定に反しないもの

て、当該公告の日から**四週間公衆の縦覧**に供しなければならない。**あわせてホームページに当該都市計画の案と同添付書面を掲載しなければならない。また請求に応じて縦覧図書の謄写の交付をしなければならない。**

2 前項の規定による公告があつたときは、関係市町村の住民及び利害関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された都市計画の案について、都道府県の作成に係るものにあつては都道府県に、市町村の作成に係るものにあつては市町村に、意見書を提出することができる。

に限る。)について、条例で必要な規定を定めることを妨げるものではない。

(都道府県の都市計画の決定)

第十八条 都道府県は、関係市町村の意見を聴き、かつ、都道府県都市計画審議会の議を経て、都市計画を決定するものとする。

2 都道府県は、前項の規定により都市計画の案を都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第十七条第二項の規定により提出された意見書の要旨を都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。

3 都道府県は、国の利害に重大な関係がある政令で定める都市計画の決定をしようとするときは、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に協議し、その同意を得なければならない。

4 国土交通大臣は、国の利害との調整を図る観点から、前項の協議を行うものとする。

(市町村の都市計画の決定)

第十九条 市町村は、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、当該市町村の存する都道府県の都道府県都市計画審議会）の議を経て、都市計画を決定するものとする。

2 市町村は、前項の規定により都市

第十八条

2 都道府県は、前項の規定により都市計画の案を都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第十七条第二項の規定により提出された意見書の要旨を都道府県都市計画審議会に提出し、**住民の意見を反映させ**なければならない。

2 市町村は、前項の規定により都市

「住民の意見」といってもいろいろあって、さてどうしたものか。ABCとそれぞれ異なるときにはどうするのか。それに考え抜かれていない意見がえてして多く出される現実がある。
「住民の意見を反映させるように努めなければならない」くらいにしてはどうか。以下同じ。

★18条、19条都市計画審議会については、現状と課題について条文検討をする。

計画の案を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第十七条第二項の規定により提出された意見書の要旨を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に提出しなければならない。 3 市町村は、都市計画区域又は準都市計画区域について都市計画（都市計画区域について定めるものにあつては区域外都市施設に関するものを含み、地区計画等にあつては当該都市計画に定めようとする事項のうち政令で定める地区施設の配置及び規模その他の事項に限る。）を決定しようとするときは、あらかじめ、都道府県知事に協議しなければならない。この場合において、町村にあつては都道府県知事の同意を得なければならない。 4 都道府県知事は、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点又は都道府県が定め、若しくは定めようとする都市計画との適合を図る観点から、前項の協議を行うものとする。 5 都道府県知事は、第三項の協議を行うに当たり必要があると認めるときは、関係市町村に対し、資料の提出、意見の開陳、説明その他必要な協力を求めることができる。	計画の案を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に付議しようとするときは、第十七条第二項の規定により提出された意見書の要旨を市町村都市計画審議会又は都道府県都市計画審議会に提出し、第十六条一項の規定により、住民の意見を反映し、場合によっては、計画の見直しや中止することができるようにしなければならない。	ここまで書きちゃうか。市町村が都市計画決定権者であり、審議会は諮問機関にすぎない。市町村は決定するつもりで諮問するのであって、住民の意見、これもABCといろいろ出る意見に左右されて中止、見直しを予めできる旨が規定されているようなことでは、都市計画行政は成り立たないのではないか。都市計画決定権者の見識が問われる。わざわざ書くほどのこともなく、「住民の意見を反映するように努める」でいいのではないか。
--	---	--

土地区画整理法

現 行	修正案	説明等
	(土地区画整理事業の施行、情報開示) 第三条 宅地について所有権若しくは借地権を有する者又は宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域の宅地以外の土地について土地区画整理事業を施行することができる。ただし、宅地について所有権又は借地権を有する者の同意を得た者にあつては、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社その他土地区画整理事業を施行するため必要な資力、信用及び技術的能力を有する者で政令で定めるものに限る。 2(組合施行の規定の末尾)。前項ならびに2項において施行区域外で土地区画整理事業を行おうとする者は、その準備情報について利害関係者の正当な求めに応じてこれを公開しなければならない。正当な理由なくして公開を拒否することはできない。 ～4 (略、各施行者についての規定) 4 都道府県又は市町村は、施行区域の土地について住民の協議と合意を経るなどに関する地方公共団体の条例にしたがつて土地区画整理事業を施行することができる。 6 施行にあたって施行者は、法第二十	2項末尾に加えた部分は、都市計画法12条と基本は同じ。都市計画事業ではない個人施行、組合施行事業についてここで規定をおいてはどうか。 都市再開発法も個人施行について同様の規定をおくべき。例えば晴海選手村再開発。 「住民の協議と合意を経て」をどうするか。 自治体の条例に委ねるかどうか。 練馬区条例を参考に。

	条2項に規定する利害関係者に対し、土地区画整理事業に関する知識の普及及び情報の提供に努めなければならない。	
(事業計画に関する関係権利者の同意) 第八条 第四条第一項に規定する認可を申請しようとする者は、その者以外に施行地区となるべき区域内の宅地について権利を有する者がある場合においては、事業計画についてこれらの者の同意を得なければならない。但し、その権利をもつて認可を申請しようとする者に対抗することができない者については、この限りでない。	(事業計画に関する関係権利者の同意) 第八条 第四条第一項に規定する認可を申請しようとする者は、その者以外に施行地区となるべき区域内の宅地について権利を有する者(以下「関係権利者」という。)がある場合においては、事業計画についてこれらの者の同意を得なければならない。但し、その権利をもつて認可を申請しようとする者に対抗することができない者については、この限りでない。	19年2月1日研究会で復活。
(関係簿書の備付け) 第84条 施行者は、規準、規約、定款又は施行規程並びに事業計画又は事業基本方針及び換地計画に関する図書その他政令で定める簿書を主たる事務所に備え付けておかなければならない。 2 利害関係者から前項の簿書の閲覧又は謄写の請求があつた場合においては、施行者は、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。	(関係簿書の備付け) 第84条 施行者は、規準、規約、定款又は施行規程並びに事業計画又は事業基本方針及び換地計画に関する図書又はそれらの案もしくはその他政令で定める簿書を主たる事務所に備え付けておかなければならない。 2 利害関係者から前項の簿書の閲覧又は謄写の交付請求があつた場合においては、施行者は、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。 3 関係権利者から前1項の簿書の閲覧又は謄写の交付請求があつた場合においては、施行者は、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。	→ ここは「長期縦覧の条項」。他方、換地計画の決定等にあたっての「公衆縦覧」条項は生きている。 2 利害関係者から前項の換地計画に関する図書を除き政令で定める簿書の閲覧又は謄写の交付請求があつた場合においては、施行者は、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。 → こう考えたが、あえて現行の規定をさわらず、の方が賢いので、原稿を活かす。 → 「謄写＝手で書き写す」という施行

(換地計画の決定及び認可) 第 86 条 施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない。この場合において、施行者が個人施行者、組合、区画整理会社、市町村又は機構等であるときは、国土交通省令で定めるところにより、その換地計画について都道府県知事の認可を受けなければならない。	(換地計画の決定及び認可) 第 86 条 施行者は、事業計画を定めた場合においては、すみやかに換地計画を定めなければならない。この場合において、施行者が個人施行者、組合、区画整理会社、市町村又は機構等であるときは、国土交通省令で定めるところにより、その換地計画について都道府県知事の認可を受けなければならない。 第 86 条の 2 施行者は事業計画を定めたときもしくは認可を受けたときは、ただちに換地計画作成についての基本的方針を定めなければならない。この基本的方針を定めるにあたり、関係権利者へ説明会を開き説明しもしくは意見を聴き、またその意見を尊重し、反映につとめるものとする。 2、施行者は、換地計画を定めるにあたって第 84 条に定める換地計画またはその案の作成にかかわる図書、簿書等を関係権利者に十分に提供し、意見を聴取しかつそれらの者の意見の反映に努め、同意を得るように努めなければならない。	者が後を絶たず、コピー交付などを明確化させる。 説明:事業計画決定時点は、概略の想定換地をしながら決定する。その時点での情報公開がきわめて重要。その時点での住民の意見を反映させることが必要。例えば、小住宅地の扱い、私道の扱いなど、換地設計基準、土地評価基準の案を説明させ、また住民の意見を反映させ、基本的方針の合意のもとに換地計画・換地設計作成に入るものとする。
(換地計画) 第 87 条 前条第 1 項の換地計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。	(換地計画) 第 87 条 前条第1項の換地計画においては、国土交通省令で定めるところにより、次に掲げる事項を定めなければならない。	さん案を86条の2を起こし、第1項にいれ、前に書き込んでいた部分を第2項として残すことでどうでしょうか。

ない。 一 換地設計 二 各筆換地明細 三 各筆各権利別清算金明細 四 保留地その他の特別の定めをする土地の明細 2 施行者は、清算金の決定に先立って前項第一号、第二号及び第四号に掲げる事項を定める必要があると認める場合においては、これらの事項のみを定める換地計画を定めることができる。 3 施行者は、前項の換地計画を定めた場合には、第 103 条第 1 項の規定による換地処分を行うまでに、当該換地計画に第 1 項第三号に掲げる事項を定めなければならない。	ない。 一 換地設計 二 各筆換地明細 三 各筆各権利別清算金明細 四 保留地その他の特別の定めをする土地の明細 2 施行者は、清算金の決定に先立って前項第一号、第二号及び第四号に掲げる事項を定める必要があると認める場合においては、前項第三号に掲げる各筆各権利別清算金明細に代えて、各筆各権利別清算指数明細を定めることができる。またその場合、当該指数表示について関係権利者に分かりやすく説明するものとする。 3 施行者は、前項の換地計画を定めた場合には、第 103 条第 1 項の規定による換地処分を行うまでに、当該換地計画に第 1 項第三号に掲げる事項を定めなければならない。	★この場合、当該時点での指数の金額換算案をもって例示するものとする。 などの挿入は考えられる。しかし金額換算水準をどうするかなどの手足を縛ることに也成了りかねない。どうするか。 → こんな感じの補正でどうか。
	(換地計画に関する関係権利者の同意、縦覧及び意見書の処理) 第 88 条 6 第三条第四項若しくは第五項、第三条の二又は第三条の三の規定による施行者は、第二項の規定により縦覧に供すべき換地計画を作成しようとする場合及び第四項の規定により意見書の内容を審査する場合においては、土地区画整理審議会の意見を聴かなければなら	

	ない。 その場合の土地区画整理審議会は関係権利者に対して公開を原則とするものとする。	「関係権利者」を復活。
--	---	-------------

省令

(各筆各権利別清算金明細) 第 14 条 法第 87 条第 1 項第三号に掲げる各筆各権利別清算金明細は、別記様式第七により定めなければならない。	(各筆各権利別清算金明細) 第 14 条 法第 87 条第 1 項第三号に掲げる各筆各権利別清算金明細は、別記様式第七により定めなければならない。 (各筆各権利別清算指数明細) 第 14 条の 2 法第 87 条 2 項に掲げる各筆各権利別清算指数明細は、別記様式第七の二により定める。	
--	--	--

土地区画整理法

(仮換地の指定) 第 98 条 施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる。この場合において、従前の宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することが	(仮換地の指定) 第 98 条 施行者は、換地処分を行う前において、 <u>換地計画に基づき仮換地を指定することができる。</u> 2 施行者は、前項の規定にかかわらず、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため特別に必要があると認められる場合においては、施行地区内の宅地について換地計画にもとづかない仮換地を指定することができる。	<u>換地計画抜きの仮換地指定ができる場合を限定。換地計画にもとづかない仮換地指定の条項はなし。工事の必要のみの仮換地指定はできず。</u>
--	---	--

できる権利を有する者があるときは、その仮換地について仮にそれらの権利の目的となるべき宅地又はその部分を指定しなければならない。	32 前三項の規定により仮換地を指定する場合 において、従前の宅地について地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者があるときは、その仮換地について仮にそれらの権利の目的となるべき宅地又はその部分を指定しなければならない。	
---	---	--

(「関係簿書の備付け」**を受けた政令改正**)

(事務所備付簿書)

第七十三条 法第八十四条第一項 に規定する政令で定める簿書は、次に掲げるものとする。

一 土地区画整理事業に関し、当該施行者が受けた行政庁の認可その他の処分を証する書類

二 組合にあつては、組合員名簿、総会及び総代会の会議の議事録並びに通常総会の承認を得た事業報告書、収支決算書及び財産目録

三 区画整理会社にあつては、株主名簿又は社員名簿、株主総会又は社員総会の議事録、営業報告書、貸借対照表及び損益計算書

四 法第三条第一項 から第三項 までの規定により土地区画整理事業を施行する者以外の施行者にあつては、確定選挙人名簿及び土地区画整理審議会の意見(同意又は不同意の意見を含む。)を記載した書類

五 施行地区内の宅地について権利を有する者(個人施行者にあつては施行者に対抗することのできない権利を有する者を含まないものとし、その他の施行者にあつては所有権以外の登記のない権利で法第八十五条第一項 の規定による申告(同条第二項の規定により同条第一項 の規定による申告があつたものとみなされる申告を含む。)のないもの又は所有権以外の登記のない権利で同条第三項 の規定による移転、変更又は消滅の届出のないものを有する者を含まないものとする。)の氏名(法人にあつては、その名称)及びその権利の内容を記載した簿書

六 その他別表に例示するもの

★注釈 19年2月1日研究会でみなさんのご意見で、再度書き直し。

公開の相手は利害関係人(区画整理法20条2項に定義)に関係のある不動産の権利者、と新設8条関係権利者とを区分けして例示した。

①、例示の一覧については、再度、精査して欲しい。

②、例示をあまりせず、「土地に関する情報」は開示すべきという慎重なご意見もあったが、再度、ここまで明確にしてはどうかという案として修正した。ここがあい

まい規定だと、けっきょくは情報公開法等のガードで秘密主義となってしまうと考えたため。再度、ご検討いただきたい。

②、個人の「思想信条情報」の開示に慎重な空気は理解できるが、組合設立など、三分の二が三分の一を縛って行政処分権を認可するような特別な個人思想信条情報については、開示すべきと考えて入れた。

■土地区画整理法施行令73条6号 別表 その他事務所備え付け簿書(長期縦覧図書)の例示

本表は『土地区画整理事業実務標準(改訂版)―第3版―』(街づくり区画整理協会、2009年)23頁のものを参考にしたもの。

別表 → 「関係権利者」概念の復活。「利害関係者」には84条対象図書として開示謄写に応ずる。

個人情報を含む図書は、換地計画に直接的な利害関係をもつ「関係権利者」には開示する。個人情報保護法との調整。

① 次のような個人情報の記載のない簿書は利害関係者に開示する。

- ・まちづくり基本調査、区画整理事業調査、区画整理促進調査
- ・事業評価、環境影響評価
- ・都市計画の案
- ・公図の写し、公図総合図、現況・公図重ね図、従前の土地図
- ・土地評価基準(案)、各係数決定図書、換地設計基準(案)、建物等の補償基準(案)など各種基準、要領、規則、細則
- ・路線価指数計算書、路線価指数図、指数単価計算書
- ・換地設計図、仮換地図、換地図、重ね図、換地設計総括案
- ・小宅地取扱基準(案)
- ・測量増按分区図書
- ・町名・地番、住居表示に関する図書
- ・公共施設の消滅・帰属に関する図書
- ・その他これらに類する図書

② 次のような例示の個人情報の記載のある図書は、関係権利者に開示する。

- ・土地権利調書、名寄せ簿、権利者名簿
- ・測量に関する立会い通知書、承諾書
- ・測量成果(基準点、境界点の座標等)※
- ・換地確定図(周囲長・面積を記載したもの)※
- ・土地の立入りに関する通知書、立会確認書
- ・関係権利者の同意書、土地区画整理組合にあつては同組合設立同意書
- ・実測確認申請書、実測地積通知書
- ・借地権申告書、借地権以外の権利申告書、その他権利に関する申告書・届出書
- ・画地指数計算書、画地指数図等、画地の評価に関する資料
- ・換地変更願、分合筆確認願
- ・縦覧者名簿、権利申告書受付簿、意見書受付簿、発送簿、受領書
- ・意見書、意見書調書、意見書不採択通知
- ・土地区画整理審議会の議事録、審議資料
- ・保留地の売買関係書類
- ・審議会委員選挙に関する立候補届、異議申立書
- ・基準地積調書、基準権利地積調書
- ・換地設計調書、仮換地指定調書、権利清算書、権利者別清算書

・仮換地指定通知、仮換地引継通知、移転又は除却通知及び照会、換地処分通知 ・仮換地指定証明等の各種証明 ・移転計画、補償金の算定、直接施行に関する図書 ・清算金台帳、清算金金額通知書等の清算金に関する図書 ・その他これらの類する図書 ★注釈 意見書を非開示とすべきというご意見もあるが、開示することで、どういう不利益があるか、再度、検討いただきたい。 意見書非開示ということだと、たとえば審議会も非公開、審査請求での審査、口頭意見陳述などがすべて非開示、非公開となるのではないか。 たとえば「区画整理に関する意見書」という風に限定する例示の仕方もありうる。
--

都市再開発法

(市街地再開発事業の施行) 第二条の二 次に掲げる区域内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者又はこれらの宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域内の宅地以外の土地について第一種市街地再開発事業を施行することができる。	(市街地再開発事業の施行) 第二条の二 次に掲げる区域内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者又はこれらの宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域内の宅地以外の土地について第一種市街地再開発事業を施行することができる。施行区域外で市街地再開発事業を行おうとする者は、その準備情報について利害関係者の正当な求めに応じてこれを公開しなければならない。正当な理由なくして公開を拒否することはできない。	組合施行の再開発事業はすべて都市計画事業だから、都市計画法第12条改正で民間事業予定者にも公開義務を課せられる。 しかし個人施行で都市計画事業ではない再開発、例えば晴海選手村のような事例にも、市街地再開発事業をしようとする者(発起人、施行予定者)に情報公開義務を課す。 条文の位置、落ち着きはさらに検討を要する。
---	--	---