

第一九〇回

閣第一八号

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案

(都市再生特別措置法の一部改正)

第一条 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）の一部を次のように改正する。

目次中「第三款 管理協定（第四十五条の十五―第四十五条の二十）」を

「第三款 管理協定（第四十五条の十五―第四十五条の二十）

第四款 非常用電気等供給施設協定（第四十五条の二十一）」

に、「第四款 道路の占用の許可基準の特例（第六十二条）」を

「第四款 道路の占用の許可基準の特例（第六十二条）

第五款 都市公園の占用の許可の特例（第六十二条の二）」

に、「第六節 都市利便増進協定（第七十四条―第八十条）」を

「第六節 都市利便増進協定（第七十四条―第八十条）

第七節 低未利用土地利用促進協定（第八十条の二―第八十条の八）」

に、「第一款 民間誘導施設等整備事業計画の認定等（第九十五条―第一百四条）」を

「第一款 民間誘導施設等整備事業計画の認定等（第九十五条―第一百四条）

第一款の二 都市再開発法の特例（第一百四条の二）」

に改める。

第四条第三号中「を立案する」を「の制定及び改廃の立案をする」に改める。

第五条の見出し中「立案」を「制定改廃の立案」に改め、同条第一項中「適合する」を「適合し、又は適合しなくなった」に、「立案」を「制定又は改廃の立案」に改め、同条第二項中「立案」を「制定又は改廃の立案」に改める。

第十九条中第十二項を第十三項とし、第十一項を第十二項とし、第十項を第十一項とし、第九項の次に次の一項を加える。

10 協議会は、当該都市再生緊急整備地域における都市開発事業及び公共公益施設の整備を通じた市街地の整備の状況を勘案し、当該都市再生緊急整備地域の都市機能を補完するため必要があると認めるときは、地理的、経済的又は社会的な観点からみて密接な関係を有する他の都市再生緊急整備地域に係る協議会に対し、その会議において、当該他の都市再生緊急整備地域における都市開発事業及びその施行に関連して必要となる公共公益施設の整備の実施に関し協議を行うよう求めることができる。

第十九条の二中第十一項を第十二項とし、第八項から第十項までを一項ずつ繰り下げ、第七項の次に次の一項を加える。

8 第二項第二号イに掲げる事業に関する事項には、国際会議場施設その他の都市の国際競争力の強化に資するものとして国土交通省令で定める施設（第三十条において「国際競争力強化施設」という。）の整備に関する事項を記載することができる。

第十九条の七第一項及び第五項中「第十九条の二第八項」を「第十九条の二第九項」に改める。

第十九条の八第二項、第十九条の九第二項、第十九条の十第二項及び第十九条の十一

第二項中「第十九条の二第十項」を「第十九条の二第十一項」に改める。

第十九条の十三第一項中「備蓄倉庫」の下に「、非常用電気等供給施設（非常用の電気又は熱の供給施設をいう。以下同じ。）」を加える。

第十九条の十八第一項中「この条において」を削り、「次項において」を「以下」に改める。

第二十二條第一項中「三月」を「二月」に、「四十五日」を「一月」に改める。

第二十九條第一項第一号ロ中「以下」の下に「このロにおいて」を加え、同項中第二号を削り、第三号を第二号とし、同項第四号中「前三号」を「前二号」に改め、同号を同項第三号とし、同条第二項中「、民間都市開発法第十条中「第四条第一項第二号」とあるのは「第四条第一項第二号及び都市再生特別措置法第二十九條第一項第二号」と」を削り、「第二十九條第一項第一号及び第二号」を「第二十九條第一項第一号」に改め、同条第三項中「及び第二号」を削る。

第三十条から第三十二条までを次のように改める。

（民間都市開発法の特例）

第三十条 民間都市開発法第四条第一項第一号に規定する特定民間都市開発事業であつて認定事業（整備計画に記載された第十九条の二第八項に規定する事項に係る国際競争力強化施設を有する建築物の整備に関するものに限る。）であるものについての同条の規定の適用については、同条中「という。）」とあるのは、「という。）並びに都市再生特別措置法第十九条の二第一項に規定する整備計画に記載された同条第八項に規定する事項に係る国際競争力強化施設」とする。

第三十一条及び第三十二条 削除

第三十六条第二項中「第百九条第二項において」を「以下」に改め、「（十分の四十以上の数値を定めるものに限る。）」を削り、「建ぺい率」を「建蔽率」に改め、同条第三項中「前項」を「第二項」に改め、同項を同条第四項とし、同条第二項の次に次の一項を加える。

3 前項の建築物の容積率の最高限度は、十分の四十以上の数値でなければならない。

ただし、当該地区の区域を区分して同項の建築物の容積率の最高限度を定める場合にあっては、当該地区の区域を区分して定められた建築物の容積率の最高限度の数値にそれぞれの数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計を当該地区の全体の面積で除して得た数値が十分の四十以上であることをもって足りる。

第三十六条の二第一項中「特定都市再生緊急整備地域内において都市の国際競争力の強化」を「都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用」に改める。

第四十五条の十三第一項中「以下」の下に「この条において」を加え、同項ただし書中「次条第一項」を「以下この節」に改める。

第四章第七節に次の一款を加える。

第四款 非常用電気等供給施設協定

第四十五条の二十一 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第十九条の十三第二項第二号から第四号までに掲げる事項に係る非常用電気等供給施設の整備又は管理に関する協定（以下この条において「非常用電気等供給施設協定」という。）を締結することができる。ただし、都市再生緊急整備地域内の一団の土地の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権等の目的となっている土地の所有者の合意を要しない。

2 非常用電気等供給施設協定においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 非常用電気等供給施設協定の目的となる土地の区域及び非常用電気等供給施設の位置

二 前号の非常用電気等供給施設及びその属する施設の構造に関する基準

三 次に掲げる非常用電気等供給施設の整備又は管理に関する事項のうち、必要なものの

イ 第一号の非常用電気等供給施設の規模

ロ 第一号の非常用電気等供給施設の制御及び作動状態の監視に関する事項

ハ その他非常用電気等供給施設の整備又は管理に関する事項

四 非常用電気等供給施設協定の有効期間

五 非常用電気等供給施設協定に違反した場合の措置

3 前節（第四十五条の二第一項及び第二項を除く。）の規定は、非常用電気等供給施設協定について準用する。この場合において、同条第三項中「前項各号」とあるのは「第四十五条の二十一第二項各号」と、「協定区域に」とあるのは「協定区域（第四十五条の二十一第二項第一号の土地の区域をいう。以下同じ。）に」と、同項並びに第四十五条の十一第一項及び第二項中「都市再生歩行者経路の」とあるのは「非常用電気等供給施設の」と、第四十五条の四第一項第三号中「第四十五条の二第二項各号」とあるのは「第四十五条の二十一第二項各号」と、第四十五条の七及び第四十五条の十中「第四十五条の二第一項」とあるのは「第四十五条の二十一第一項」と読み替えるものとする。

4 建築主事を置かない市町村の市町村長は、非常用電気等供給施設協定について前項において準用する第四十五条の二第四項、第四十五条の五第一項又は第四十五条の十一第一項の認可をしようとするときは、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、前項において準用する第四十五条の二第四項又は第四十五条の五第一項の認可をしようとするときは、前項において準用する第四十五条の三第二項（前項において準用する第四十五条の五第二項において準用する場合を含む。）の規定により提出された意見書を添えて協議するものとする。

第四十六条中第十六項を第十九項とし、第十五項を第十八項とし、第十四項を第十七項とし、第十三項を第十五項とし、同項の次に次の一項を加える。

16 第二項第四号に掲げる事項には、同項第一号の区域内にある低未利用土地（居住の

用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地をいう。以下同じ。)であって、その有効かつ適切な利用の促進を図るために居住者等利用施設(緑地、広場、集会場その他の都市の居住者その他の者の利用に供する施設であって国土交通省令で定めるものをいう。以下同じ。)の整備及び管理が必要となると認められるものの区域並びに当該居住者等利用施設の整備及び管理に関する事項を記載することができる。

第四十六条中第十二項を第十四項とし、第十一項の次に次の二項を加える。

12 第二項第二号イ若しくはへに掲げる事業に関する事項又は同項第三号に掲げる事項には、都市公園における自転車駐車場、観光案内所その他の都市の居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であって政令で定めるものの設置(都市公園の環境の維持及び向上を図るための清掃その他の措置であって当該施設等の設置に伴い必要となるものが併せて講じられるものに限る。)に関する事項を記載することができる。

13 市町村は、都市再生整備計画に前項の施設等の設置に関する事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、当該都市公園の公園管理者に協議し、その同意を得なければならない。

第五十一条第一項中「第四十六条第十五項後段(同条第十六項)」を「第四十六条第十八項後段(同条第十九項)」に改める。

第五章第三節に次の一款を加える。

第五款 都市公園の占用の許可の特例

第六十二条の二 第四十六条第十二項に規定する事項が記載された都市再生整備計画が同条第十八項前段(同条第十九項において準用する場合を含む。)の規定により公表された日から二年以内に当該都市再生整備計画に基づく都市公園の占有について都市公園法第六条第一項又は第三項の許可の申請があった場合においては、公園管理者は、同法第七条の規定にかかわらず、当該占有が第四十六条第十二項の施設等の外観及び構造、占有に関する工事その他の事項に関し政令で定める技術的基準に適合する限り、当該許可を与えるものとする。

第七十三条中「第四十六条第十二項」を「第四十六条第十四項」に改める。

第七十四条第一項及び第七十五条第二号中「第四十六条第十三項」を「第四十六条第十五項」に改める。

第五章に次の一節を加える。

第七節 低未利用土地利用促進協定

(低未利用土地利用促進協定の締結等)

第八十条の二 市町村又は都市再生推進法人等(第百十八条第一項の規定により指定された都市再生推進法人、都市緑地法(昭和四十八年法律第七十二号)第六十八条第一

項の規定により指定された緑地管理機構（第八十条の六第一項に規定する業務を行うものに限る。以下この項において「緑地管理機構」という。）又は景観法（平成十六年法律第百十号）第九十二条第一項の規定により指定された景観整備機構（第八十条の七第一項に規定する業務を行うものに限る。以下この項において「景観整備機構」という。）をいう。以下この節において同じ。）は、都市再生整備計画に記載された第四十六条第十六項に規定する事項に係る居住者等利用施設（緑地管理機構にあつては緑地その他の国土交通省令で定める施設に、景観整備機構にあつては景観計画区域（景観法第八条第二項第一号に規定する景観計画区域をいう。第百十一条第一項において同じ。）内において整備される良好な景観を形成する広場その他の国土交通省令で定める施設に限る。）の整備及び管理を行うため、当該事項に係る低未利用土地の所有者又は使用及び収益を目的とする権利（一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「所有者等」という。）と次に掲げる事項を定めた協定（以下「低未利用土地利用促進協定」という。）を締結して、当該居住者等利用施設の整備及び管理を行うことができる。

一 低未利用土地利用促進協定の目的となる低未利用土地及び居住者等利用施設

二 前号の居住者等利用施設の整備及び管理の方法に関する事項

三 低未利用土地利用促進協定の有効期間

四 低未利用土地利用促進協定に違反した場合の措置

2 低未利用土地利用促進協定については、前項第一号の低未利用土地の所有者等の全員の合意がなければならない。

3 低未利用土地利用促進協定の内容は、次に掲げる基準のいずれにも適合するものでなければならない。

一 都市再生整備計画に記載された第四十六条第十六項に規定する事項に適合するものであること。

二 第一項第一号の低未利用土地の利用を不当に制限するものでないこと。

三 第一項各号に掲げる事項について国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

4 都市再生推進法人等が低未利用土地利用促進協定を締結しようとするときは、あらかじめ、市町村長の認可を受けなければならない。

（低未利用土地利用促進協定の認可）

第八十条の三 市町村長は、前条第四項の認可の申請が、次の各号のいずれにも該当するときは、同項の認可をしなければならない。

一 申請手続が法令に違反しないこと。

二 低未利用土地利用促進協定の内容が、前条第三項各号に掲げる基準のいずれにも適合するものであること。

（低未利用土地利用促進協定の変更）

第八十条の四 第八十条の二第二項から第四項まで及び前条の規定は、低未利用土地利用促進協定において定めた事項を変更しようとする場合について準用する。

(都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律の特例)

第八十条の五 都市再生推進法人等が低未利用土地利用促進協定に基づき管理する樹木又は樹木の集団で都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律第二条第一項の規定に基づき保存樹又は保存樹林として指定されたものについての同法の規定の適用については、同法第五条第一項中「所有者」とあるのは「所有者及び都市再生特別措置法第八十条の二第一項に規定する都市再生推進法人等（以下「都市再生推進法人等」という。）」と、同法第六条第二項及び第八条中「所有者」とあるのは「都市再生推進法人等」と、同法第九条中「所有者」とあるのは「所有者又は都市再生推進法人等」とする。

(緑地管理機構の業務の特例)

第八十条の六 都市緑地法第六十八条第一項の規定により指定された緑地管理機構（同法第六十九条第一号ロに掲げる業務を行うものに限る。）は、同法第六十九条各号に掲げる業務のほか、次に掲げる業務を行うことができる。

- 一 低未利用土地利用促進協定に基づく居住者等利用施設の整備及び管理を行うこと。
- 二 前号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

2 前項の場合においては、都市緑地法第七十条中「又はニ(1)」とあるのは、「若しくはニ(1)又は都市再生特別措置法第八十条の六第一項第一号」とする。

(景観整備機構の業務の特例)

第八十条の七 景観法第九十二条第一項の規定により指定された景観整備機構は、同法第九十三条各号に掲げる業務のほか、低未利用土地利用促進協定に基づく居住者等利用施設の整備及び管理を行うことができる。

2 前項の場合においては、景観法第九十五条第一項及び第二項中「掲げる業務」とあるのは、「掲げる業務及び都市再生特別措置法第八十条の七第一項に規定する業務」とする。

(国等の援助)

第八十条の八 国及び関係地方公共団体は、低未利用土地利用促進協定を締結しようとする低未利用土地の所有者等に対し、低未利用土地利用促進協定の締結に関し必要な情報の提供、指導、助言その他の援助を行うよう努めるものとする。

第八十一条第二項第四号ロ中「関する事業」の下に「、市街地再開発事業」を加える。

第八十七条第一項中「（平成十六年法律第百十号）」を削る。

第六章第三節第一款の次に次の一款を加える。

第一款の二 都市再開発法の特例

第四百条の二 立地適正化計画に記載された市街地再開発事業の施行者（都市再開発法第二条第二号に規定する施行者をいう。以下この条において同じ。）は、当該立地適

正化計画に記載された誘導施設の整備に関する事業（第百十八条第一項の規定により指定された都市再生推進法人が実施するものに限る。）の用に供するため特に必要があると認めるときは、同法第百十八条第一項（同法第百十八条の二十四の二第一項において準用する場合を含む。）の規定にかかわらず、同法による第一種市街地再開発事業により当該施行者が取得した同法第二条第九号に規定する施設建築物の一部等若しくは同法第七条の十一第二項に規定する個別利用区内の宅地又は同法による第二種市街地再開発事業により当該施行者が取得した同法第二条第十号に規定する建築施設の部分を、公募をしないで賃貸し、又は譲渡することができる。

第百九条第二項中「建築物等の誘導すべき用途、その全部又は一部を当該用途に供する建築物の容積率の最高限度及び建築物の高さの最高限度（当該地区における市街地の環境を確保するため必要な場合に限る。）」を「次に掲げる事項」に改め、同項に次の各号を加える。

- 一 建築物等の誘導すべき用途及びその全部又は一部を当該用途に供する建築物の容積率の最高限度
- 二 当該地区における土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため必要な場合にあつては、建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度
- 三 当該地区における市街地の環境を確保するため必要な場合にあつては、建築物の高さの最高限度

第百十条第一項中「所有者又は使用及び収益を目的とする権利（一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。）を有する者（以下「所有者等」という。）」を「所有者等」に改める。

第百十一条第一項中「（昭和四十八年法律第七十二号）」及び「景観法第八条第二項第一号に規定する」を削る。

第百十八条第一項中「政令で定める要件に該当するものであつて」を削る。

第百九条中第十一号を第十二号とし、第七号から第十号までを一号ずつ繰り下げ、第六号の次に次の一号を加える。

- 七 低未利用土地利用促進協定に基づき居住者等利用施設の整備及び管理を行うこと。

第百二十四条中「次に掲げる」を「第二十九条第一項第一号に掲げる業務（同号イ及びロに掲げる方法により支援するものに限る。次条において同じ。）及び第七十一条第一項第一号に掲げる業務（同号イ及びロに掲げる方法（出資に係る部分を除く。）により支援するものに限る。次条において同じ。）に係る」に改め、「それぞれ」を削り、同条各号を削る。

附則第三条中「平成二十九年三月三十一日」を「平成三十四年三月三十一日」に改める。

（都市再開発法の一部改正）

第二条 都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）の一部を次のように改正する。

目次中「・第七十一条」を「一第七十一条」に、「道路」を「道路等」に改め、「第百九条の二」の下に「・第百九条の三」を加え、「・第百十一条」を「一第百十一条」に改め、「特例（第百十八条の二十五）」の下に「・第百十八条の二十五の二」を加え、「第百十八条の二十五の二」を「第百十八条の二十五の三」に改める。

第二条の二第一項第二号中「以下」を「第三条において」に改め、同項第三号中「第三条」を「第三条第一号」に改め、同号ロ中「（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）」を削り、同号を同項第四号とし、同項第二号の次に次の一号を加える。

三 特定用途誘導地区（都市再生特別措置法第百九条第一項の規定による特定用途誘導地区をいい、建築物の容積率（延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。）の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度が定められているものに限る。

第三条において同じ。）の区域

第三条第一号中「都市再生特別地区」の下に「、特定用途誘導地区」を加え、同条第二号中「すべて」を「全て」に改め、同号ニ中「百五十平方メートル」を「、当該区域に係る高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区、地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画に関する都市計画（以下「高度利用地区等に関する都市計画」という。）において定められた建築物の建築面積の最低限度の四分の三」に改め、同号ホ中「高度利用地区、都市再生特別地区、地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画に関する都市計画」を「高度利用地区等に関する都市計画」に改める。

第七条の二第一項中「高度利用地区、都市再生特別地区、地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画に関する都市計画」を「高度利用地区等に関する都市計画」に改める。

第七条の四第一項中「除く。）」の下に「、同法第六十条の二第一項第一号に該当する建築物（同項第二号又は第三号に該当する建築物を除く。）又は同法第六十条の三第一項第一号に該当する建築物（同項第二号又は第三号に該当する建築物を除く。）」を加える。

第七条の八中「第三号」の下に「、第六十条の二第一項第二号若しくは第三号若しくは第六十条の三第一項第二号若しくは第三号」を加える。

第七条の十一中第三項を第六項とし、第二項を第五項とし、第一項の次に次の三項を加える。

- 2 事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、施設建築敷地以外の建築物の敷地となるべき土地の区域（以下「個別利用区」という。）を定めることができる。
- 3 個別利用区的位置は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る上で支障がない位置に定めなければならない。この場合においては、第七十条の二第一項の申出が見込まれる者が所有権又は借地権を有する宅地の位置、利用状況、

環境その他の事情を勘案しなければならない。

- 4 個別利用区の面積は、第七十条の二第一項の申出が見込まれる者に対して権利変換
手続により所有権又は借地権が与えられることが見込まれる宅地の地積の合計を考慮
して相当と認められる規模としなければならない。

第七条の十五第三項及び第十九条第四項中「第百条」を「第百条第二項」に改める。
第二十条第二項に次のただし書を加える。

ただし、当該宅地の共有者（参加組合員がある場合にあっては、参加組合員を含
む。）のみが組合の組合員となつている場合は、この限りでない。

第三十三条中「第三十条第一号」を「特別決議事項（第三十条第一号）に、「事項
は」を「事項をいう。以下同じ。）は」に改め、同条後段を次のように改める。

この場合においては、その有する議決権を当該特別決議事項に同意するものとして
行使した者（以下この条において「同意者」という。）が所有する施行地区内の宅地
の地積と同意者の施行地区内の借地の地積との合計（第二十条第二項ただし書の場合
にあっては、施行地区内の宅地の地積に同意者が有する当該宅地の所有権の共有持分
の割合の合計を乗じて得た面積）が、施行地区内の宅地の総地積と借地の総地積との
合計の三分の二（同項ただし書の場合にあっては、施行地区内の宅地の総地積の三分
の二）以上でなければならない。

第三十五条第三項中「行なう」を「行う」に改め、「の各号」を削り、同項第二号を
次のように改める。

二 特別決議事項

第四十四条に次の一項を加える。

- 2 第三十条第十号に掲げる事項の議決に係る第三十三条の規定の適用については、施
行地区内の宅地のうち第七十条の二第五項に規定する指定宅地（権利変換期日以後に
おいては、個別利用区内の宅地。以下この項において同じ。）についてのみ所有権又
は借地権を有する者は組合員でないものとみなし、同条第五項に規定する指定宅地は
施行地区内の宅地及び借地に含まれないものとみなす。

第五十条の六中「準用する」を「、それぞれ準用する」に改め、「おいて」の下に「
第七条の十一第二項中「事業計画」とあるのは「第一種市街地再開発事業の事業計画」
と」を加える。

第五十条の八第三項中「第百条」を「第百条第二項」に改める。

第五十二条第二項第七号中「共有持分又は」を「共有持分、」に改め、「建築施設の
部分」の下に「又は個別利用区内の宅地」を加える。

第五十三条第四項中「同条」を「第七条の十一第二項中「事業計画」とあるのは「第
一種市街地再開発事業の事業計画」と、第七条の十二」に改める。

第五十五条第二項中「第百条」を「第百条第二項」に改める。

第五十八条第三項中「準用する。」を「、それぞれ準用する。」に改め、「場合にお

いて」の下に「、第七条の十一第二項中「事業計画」とあるのは「第一種市街地再開発事業の事業計画」と」を加える。

第七十条の次に次の一条を加える。

(個別利用区内の宅地への権利変換の申出等)

第七十条の二 第七条の十一第二項(第十二条第一項、第五十条の六、第五十三条第四項及び第五十八条第三項において準用する場合を含む。)の規定により事業計画において個別利用区が定められたときは、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、次の各号に掲げる場合の区分に応じて当該各号に定める公告があつた日から起算して三十日以内に、施行者に対し、国土交通省令で定めるところにより、権利変換計画において当該所有権又は借地権に対応して個別利用区内の宅地又はその借地権が与えられるように定めるべき旨の申出をすることができる。この場合において、借地権を有する者にあつては、当該借地の所有者と共同で申出をしなければならない。

一 事業計画が定められた場合 第六十条第二項各号に掲げる公告(事業計画の変更の公告又は事業計画の変更の認可の公告を除く。)

二 事業計画の変更により新たに個別利用区が定められた場合 当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更の認可の公告

三 事業計画の変更により従前の施行地区外の土地が新たに施行地区に編入されたことに伴い個別利用区の面積が拡張された場合 当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更の認可の公告

2 前項の申出は、次に掲げる要件の全てに該当するものでなければならない。

一 当該申出をする者以外に、当該申出に係る宅地について借地権その他の土地を使用し、若しくは収益することができる権利(地役権を除く。以下「使用収益権」という。)を有する者又は当該宅地に存する建築物について所有権若しくは借家権を有する者があるときは、これらの者の同意が得られていること。

二 当該申出が、施行地区内に現に存する建築物のうち次のいずれかに該当するものを存置し、又は移転することを目的とするものであること。

イ 容積率及び建築面積が、それぞれ、当該施行地区に係る高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度を超えるものとして規準、規約、定款又は施行規程で定める数値以上である建築物

ロ 建築基準法第三条第一項各号のいずれかに該当する建築物

ハ 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの

ニ 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、建築基準法第五十九条第一項第三号、第六十条の二第一項第三号又は第六十条の三第一項第三号の規定による許可を受けたもの

三 当該申出に係る宅地の地積が、当該宅地に対応して権利変換計画において前号に

規定する建築物を存置し、又は移転するのに必要な面積以上の規模の宅地を与えるように定めることができるものとして規準、規約、定款又は施行規程で定める規模以上であること。

- 3 施行者は、第一項の申出があつた場合において、同項の期間の経過後遅滞なく、第一号に該当すると認めるときは当該申出に係る宅地の全部について権利変換計画において当該宅地に対応して個別利用区内の宅地が与えられるべき宅地として指定をし、第二号に該当すると認めるときは当該申出に係る宅地のうち一部について当該指定をし、他の宅地について申出に応じない旨を決定しなければならない。
 - 一 権利変換計画において、第一項の申出に係る宅地の全部について当該宅地に対応して与えられるべき宅地の地積の合計が個別利用区の面積を超えないこととなるとき。
 - 二 権利変換計画において、第一項の申出に係る宅地の全部について当該宅地に対応して与えられるべき宅地の地積の合計が個別利用区の面積を超えることとなるとき。
- 4 施行者は、前項の規定による指定又は決定をしたときは、速やかに、第一項の申出をした者に対し、その旨を通知しなければならない。
- 5 施行者は、第三項の規定による指定をしたときは、速やかに、当該指定をした宅地（以下「指定宅地」という。）を公告しなければならない。
- 6 施行者は、第三項の規定による決定をしたときは、速やかに、その旨を公告しなければならない。
- 7 次条第一項の規定による申出に係る宅地又は同項若しくは同条第三項の規定による申出に係る建築物が存する宅地について、第五項の規定による指定宅地の公告があつたときは、同条第一項又は第三項の規定による申出は、なかつたものとみなす。
- 8 施行者が第十一条第一項の規定により設立された組合である場合においては、最初の役員が選挙され、又は選任されるまでの間は、第一項の申出は、同条第一項の規定による認可を受けた者が受理するものとする。

第七十一条第一項中「公告又は」を「規定による公告若しくは」に改め、「若しくは認可の公告」の下に「（第六項において「施行認可の公告等」という。）又は前条第六項の規定による公告」を加え、「の所有者、その宅地について」を「（指定宅地を除く。）について所有権若しくは」に改め、「土地」の下に「（指定宅地を除く。）」を加え、「他に」を「施行地区外に」に改め、同条第三項中「施行地区内の」の下に「土地（指定宅地を除く。）に存する」を加え、「さらに」を「更に」に改め、同条第四項を削り、同条第五項中「第三項」を「前項」に改め、同項を同条第四項とし、同条第六項を同条第五項とし、同項の次に次の一項を加える。

- 6 前条第三項の規定による決定があつた場合においては、同条第六項の規定による公告があつた日から起算して三十日以内に、施行認可の公告等があつた場合又は新たな施行地区の編入に係る事業計画の変更の公告若しくはその変更の認可の公告があつた

場合において行つた第一項又は第三項の規定による申出を撤回することができる。

第七十一条第七項中「、第三項又は前二項の」を「又は第三項から前項までの規定による」に改め、同条に次の一項を加える。

8 前条第八項の規定は、第一項又は第三項の規定による申出について準用する。

第七十三条第一項第二号中「に宅地、借地権又は」を「の宅地（指定宅地を除く。）若しくはその借地権又は施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に」に改め、同項第三号中「有する」の下に「同号の」を加え、「その」を「それらの」に改め、同項第四号中「その価額」を「それらの価額」に改め、同項第十八号を同項第二十三号とし、同項第十七号中「土地明渡し」を「土地の明渡し」に、「及び工事完了」を「、個別利用区内の宅地の整備工事の完了の予定時期及び施設建築物の建築工事の完了」に改め、同号を同項第二十二号とし、同項第十六号を同項第二十一号とし、同項第十五号中「第四号」の下に「、第九号」を加え、「及び施設建築物の一部等」を「、施設建築物の一部等及び個別利用区内の宅地」に、「その帰属並びにその」を「それらの帰属並びにそれらの」に改め、同号を同項第二十号とし、同項第十四号を同項第十九号とし、同項第十三号を同項第十八号とし、同項第十二号中「の宅地若しくは」を「の宅地（指定宅地を除く。）若しくはこれに存する」に、「その価額」を「それらの価額」に改め、同号を同項第十七号とし、同項第十一号中「その」を「それらの」に改め、同号を同項第十六号とし、同項第八号から第十号までを五号ずつ繰り下げ、同項第七号中「施行地区内の」の下に「土地（指定宅地を除く。）に存する」を加え、「さらに」を「更に」に改め、同号を同項第十二号とし、同項第六号の次に次の五号を加える。

七 指定宅地又はその使用収益権を有する者の氏名又は名称及び住所

八 前号に掲げる者が有する指定宅地又はその使用収益権及びそれらの価額

九 第七号に掲げる者に前号に掲げる指定宅地又はその使用収益権に対応して与えられることとなる個別利用区内の宅地又はその使用収益権の明細及びそれらの価額の概算額

十 第八号に掲げる指定宅地又はその使用収益権について担保権等の登記に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利

十一 前号に掲げる者が個別利用区内の宅地又はその使用収益権の上に有することとなる権利

第七十三条第二項中「宅地又は」を「宅地（指定宅地を除く。）について所有権又は」に改め、同項ただし書中「一に」を「いずれかに」に改め、同項各号中「すべて」を「全て」に改め、同条第三項中「権利が」を「権利（指定宅地に係るものを除く。）が」に改め、同条第四項中「建築物に」を「建築物（指定宅地に存するものを除く。）に」に改め、同項ただし書中「宅地を」を「宅地（指定宅地を除く。）を」に改める。

第七十四条第一項中「及び施設建築敷地」を「、施設建築敷地及び個別利用区内の宅地」に改める。

第七十六条第一項中「宅地」の下に「（指定宅地を除く。）」を加え、同条第二項中「各宅地」の下に「（指定宅地を除く。）」を、「施設建築敷地は」の下に「、個別利用区以外の土地であつて」を加え、同条第三項中「の宅地」の下に「（指定宅地を除く。）」を加える。

第七十七条第一項中「施行地区内に」を「施行地区内の宅地（指定宅地を除く。）について」に改め、「土地」の下に「（指定宅地を除く。）」を加え、同条第三項中「宅地」の下に「（指定宅地を除く。）」を加え、同条第五項中「土地」の下に「（指定宅地を除く。）」を加え、「さらに」を「更に」に改め、同項ただし書中「第七十一条第一項」を「同条第一項」に改め、同条の次に次の一条を加える。

（個別利用区内の宅地等）

第七十七条の二 権利変換計画においては、指定宅地の所有者又はその使用収益権を有する者に対しては、それぞれ個別利用区内の宅地又はその使用収益権が与えられるように定めなければならない。

2 個別利用区内の各宅地の地積は、第七十条の二第二項第三号に規定する面積以上でなければならない。

3 指定宅地の所有者に対して与えられる個別利用区内の宅地は、それらの者が所有する指定宅地の相互の位置関係、地積、環境、利用状況その他の事情と当該指定宅地に対応して与えられることとなる個別利用区内の宅地の相互の位置関係、地積、環境、利用状況その他の事情ができる限り照応し、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならない。

4 権利変換計画においては、第一項の規定により与えられるように定められる宅地以外の個別利用区内の宅地は、施行者に帰属するように定めなければならない。

5 指定宅地の使用収益権を有する者に対して与えられる個別利用区内の宅地の使用収益権は、従前の使用収益権の目的である指定宅地の所有者に対して与えられることとなる個別利用区内の宅地の上に存するものとして定めなければならない。

第七十八条第一項中「若しくはその宅地に存する」を「（指定宅地を除く。）若しくはその」に改め、「土地」の下に「（指定宅地を除く。）」を加え、同条に次の一項を加える。

3 指定宅地又はその使用収益権について担保権等の登記に係る権利が存するときは、権利変換計画においては、当該担保権等の登記に係る権利は、その権利の目的たる指定宅地又はその使用収益権に対応して与えられるものとして定められた個別利用区内の宅地又はその使用収益権の上に存するものとして定めなければならない。

第七十九条第三項中「前二条」を「第七十七条並びに前条第一項及び第二項」に改める。

第八十条第一項中「第十一号又は第十二号」を「第八号、第十六号又は第十七号」に、「第五項（同条第六項）」を「第四項（同条第五項）」に改める。

第八十一条の見出し中「施設建築敷地」の下に「及び個別利用区内の宅地等」を加え、同条中「又は第十号」を「、第十四号又は第十五号」に改める。

第八十五条第一項中「第十一号又は第十二号」を「第八号、第十六号又は第十七号」に改め、同条第四項中「又は施設建築物の一部等」を「、施設建築物の一部等又は個別利用区内の宅地若しくはその使用収益権」に改める。

第八十七条第二項中「土地」の下に「（指定宅地を除く。）」を加え、同項ただし書中「他に」を「施行地区外に」に改める。

第八十八条第一項ただし書中「第百条の」を「第百条第二項の規定による」に改め、同条第三項中「により」の下に「宅地（指定宅地を除く。）に」を加え、同条第五項中「施行地区内の」の下に「土地（指定宅地を除く。）に存する」を加え、「さらに」を「更に」に改め、同条の次に次の一条を加える。

第八十八条の二 指定宅地の使用収益権は、権利変換期日以後は、権利変換計画の定めるところに従い、個別利用区内の宅地の上に存するものとする。

第八十九条中「、借地権又は」を「（指定宅地を除く。）若しくはその借地権又は施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に権原に基づき所有される」に改め、同条に次の一項を加える。

2 指定宅地又はその使用収益権について存する担保権等の登記に係る権利は、権利変換期日以後は、権利変換計画の定めるところに従い、個別利用区内の宅地又はその使用収益権の上に存するものとする。

第九十一条第一項中「宅地若しくは」を「宅地（指定宅地を除く。）若しくはこれに存する」に改める。

第九十五条中「次条第一項」を「第九十六条第一項」に改め、同条の次に次の一条を加える。

（個別利用区内の宅地の使用収益の停止）

第九十五条の二 権利変換期日以後個別利用区内の宅地又はその使用収益権を取得した者は、第百条第一項の規定による公告があるまでは、当該宅地について使用し、又は収益することができない。ただし、前条の規定により当該宅地の占有を継続することができる場合は、この限りでない。

第九十六条第一項中「にある」を「に存する」に改め、同項に次のただし書を加える。

ただし、第九十五条の規定により従前指定宅地であつた土地を占有している者又は当該土地に存する物件を占有している者に対しては、第百条第一項の規定による通知をするまでは、土地の明渡しを求めることができない。

第九十六条第三項中「あつた土地」の下に「（従前指定宅地であつた土地を除く。）」を加え、「ある」を「存する」に改め、同条第五項を同条第六項とし、同条第四項中「前条」を「第九十五条」に改め、同項を同条第五項とし、同条第三項の次に次の一項を加える。

4 第一項の規定による明渡しの請求があつた土地（従前指定宅地であつた土地に限る。）又は当該土地に存する物件を占有している者は、明渡しの期限までに、施行者に土地を引き渡し、又は物件を移転し、若しくは除却しなければならない。ただし、次条第三項の規定による支払がないときは、この限りでない。

第九十九条の二第三項中「において定めるところにより」を「の定めるところに従い、」に、「及び第百十条第二項」を「、第百十条第三項及び第百十条の二第四項」に改める。

第百条の見出し中「建築工事」を「工事」に改め、同条を同条第二項とし、同条に第一項として次の一項を加える。

施行者は、個別利用区内の宅地の整備及びこれに関連する公共施設の整備に係る工事が完了したときは、速やかに、その旨を、公告するとともに、第八十七条第一項又は第八十八条の二の規定により当該宅地又はその使用収益権を取得した者に通知しなければならない。

第百二条第二項中「第百条の」を「第百条第二項の規定による」に改め、「の各号」を削る。

第百三条第一項中「すみやかに」を「速やかに」に、「、その共有持分若しくは施設建築物の一部等」を「若しくはその共有持分、施設建築物の一部等若しくは個別利用区内の宅地若しくはその使用収益権」に改める。

第百四条第一項中「又は施設建築物の一部等」を「、施設建築物の一部等又は個別利用区内の宅地若しくはその使用収益権」に、「借地権」を「使用収益権」に改める。

第百五条第一項中「借地権」を「使用収益権」に、「すべて」を「全て」に改める。

第百八条第一項中「施設建築物の一部等」の下に「又は個別利用区内の宅地」を加え、同条第二項中「又は施設建築物の一部等」を「、施設建築物の一部等又は個別利用区内の宅地」に改める。

第三章第二節第五款の二の款名中「道路」を「道路等」に改める。

第百九条の二に見出しとして「（施設建築敷地内の道路に関する特例）」を付する。

第三章第二節第五款の二中第百九条の二の次に次の一条を加える。

（施設建築敷地内の都市高速鉄道に関する特例）

第百九条の三 都市計画施設の区域をその施行地区に含む第一種市街地再開発事業のうち施設建築敷地を立体的に利用する必要があるものとして政令で定めるものについては、事業計画において、施設建築敷地の上の空間又は地下（いずれも政令で定める範囲内に位置するものに限る。）に都市高速鉄道が存するように定めることができる。

2 前項の規定により事業計画において施設建築敷地の上の空間又は地下に都市高速鉄道が存するように定めた場合においては、権利変換計画は、第七十五条第一項の規定にかかわらず、一個の施設建築物の敷地のうちその上の空間又は地下に都市高速鉄道が存することとなる部分（以下この項において「一個の施設建築物の敷地の都市高速

鉄道部分」という。)については、それ以外の部分と別の筆の土地となるものとして定めなければならない。この場合において、当該一個の施設建築物の敷地の都市高速鉄道部分は、特別の事情がない限り、一筆の土地となるものとして定めなければならない。

- 3 前項前段に規定する場合においては、権利変換計画は、施設建築敷地のうちその上の空間又は地下に都市高速鉄道が存することとなる部分（以下「施設建築敷地の都市高速鉄道部分」という。）には、第七十五条第二項に定めるもののほか、当該都市高速鉄道の所有を目的とする民法第二百六十九条の二第一項の地上権が設定されるものとして定めなければならない。
- 4 第二項前段に規定する場合においては、権利変換計画において、従前より存する都市高速鉄道に係る前項に規定する地上権は、当該都市高速鉄道の管理者に帰属するように定めなければならない。
- 5 第二項前段に規定する場合においては、権利変換計画において、第七十三条第一項各号に掲げる事項のほか、国土交通省令で定めるところにより、第三項に規定する地上権の明細及びその帰属並びにその存続期間その他の条件（民法第二百六十九条の二第一項後段の制限を加える場合にあつては、その制限を含む。）の概要を定めなければならない。
- 6 第二項から前項までの規定により権利変換計画を定めた場合においては、施設建築敷地の都市高速鉄道部分には、第八十八条第一項に定めるもののほか、権利変換期日において、権利変換計画の定めるところに従い、民法第二百六十九条の二の規定により都市高速鉄道の所有を目的とする同条第一項の地上権が設定されたものとみなす。
- 7 第八十八条第六項の規定は、前項の規定による地上権の設定について準用する。

第一百条に見出しとして「（施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合の特則）」を付し、同条第一項中「すべて」を「全て」に、「第七十八条まで」を「第七十七条まで、第七十七条の二第三項から第五項まで、第七十八条」に改め、「第八十一条」の下に「、第九十九条の二第二項後段」を、「第八十三条」の下に「、第九十九条の三第一項」を加え、同条第四項の表第四十条第一項、第七十三条第一項第十三号及び第十四号の項中「第七十三条第一項第十三号及び第十四号」を「第七十三条第一項第十八号及び第十九号」に改め、同表中

「	第四十四条	第八十八条第一項の規定による地上権	借地権
	第四十四条	地上権の目的	借地権の目的

を

「	第四十四条第一項	第八十八条第一項の規定による地上権	借地権
		又は地上権	又は借地権

に改め、同表第五十条の三第一項第五号、第二項及び第三項、第五十条の十第一項、第五十二条第二項第五号、第五十六条の二第一項、第五十八条の二第一項の項の次に次のように加える。

第五十二条第二項第七号	施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等若しくは	施設建築敷地若しくは施設建築物に関する権利、
-------------	--------------------------------	------------------------

第百十条第四項の表第七十三条第一項第十二号の項中「第七十三条第一項第十二号」を「第七十三条第一項第十七号」に改め、「施設建築物の一部等」の下に「又は施設建築物の一部についての借家権」を加え、「若しくは施設建築物」を「又は施設建築物」に改め、同表第七十三条第一項第十五号の項中「第七十三条第一項第十五号」を「第七十三条第一項第二十号」に、「及び施設建築物の一部等」を「施設建築物の一部等及び」に、「又は施設建築物に関する権利」を「及び施設建築物に関する権利並びに」に改め、同表第七十三条第一項第十八号の項中「第七十三条第一項第十八号」を「第七十三条第一項第二十三号」に改め、同表第九十条第一項の項中「従前の土地の表題部の登記の抹消及び」を削り、「権利変換手続開始の登記の抹消」を「権利変換手続開始の登記の抹消」に改め、同表第九十条第二項及び第三項、第九十六条第四項の項中「第九十六条第四項」を「第九十六条第五項」に、「第百十条第二項」を「第百十条第三項」に改め、同表第九十五条の項中「第百十条第二項」を「第百十条第三項」に改め、同表第九十九条の六第二項の項の次に次のように加える。

第百条第一項	第八十七条第一項又は第八十八条の二	第百十条第三項
--------	-------------------	---------

第百十条第四項の表第百条の項中「第百条」を「第百条第二項」に、「第百十条第二項」を「第百十条第三項」に改め、同表第八十八条第二項の項中「地上権又は」を「地上権、」に、「又は施設建築物に」を「若しくは施設建築物に」に改め、同条第四項を同条第五項とし、同条第三項を同条第四項とし、同条第二項中「前項」を「第一項」に改め、同項を同条第三項とし、同条第一項の次に次の一項を加える。

2 前項の場合における権利変換計画においては、第七十一条第一項又は第三項の規定による申出をした者を除き、施行地区内に宅地（指定宅地を除く。）若しくはその借地権又は施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に権原に基づき建築物を有する者及び当該建築物について借家権を有する者（その者が更に借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者）に対しては、施設建築敷地又は施設建築物に関する権利が与えられるように定めなければならない。参加組合員又は特定事業参加者に対しても、同様とする。

第百十条の次に次の三条を加える。

（指定宅地の権利者以外の権利者等の全ての同意を得た場合の特則）

第百十条の二 施行者は、権利変換期日に生ずべき権利の変動その他権利変換の内容につき、施行地区内の土地（指定宅地を除く。）又はこれに存する物件に関し権利を有する者及び参加組合員又は特定事業参加者の全ての同意を得たとき（前条第一項前段に規定する場合を除く。）は、第七十三条第二項、第三項及び第四項（指定宅地に係る部分を除く。）、第七十五条から第七十七条まで、第七十八条第一項及び第二項、

第百九条の二第二項後段、第百九条の三第二項後段並びに第百十八条の三第二項第一項の規定によらないで、権利変換計画を定めることができる。この場合においては、第百二条の規定は、適用しない。

- 2 前条第二項の規定は、前項の場合における権利変換計画について準用する。
- 3 第一項の場合においては、権利変換計画は、前項において準用する前条第二項前段に規定する者に対して与えられることとなる施設建築敷地又は施設建築物に関する権利の価額の合計がそれらの者が有する従前の権利の価額の合計を著しく超えることのないように定めなければならない。
- 4 第一項の規定により権利変換計画を定めた場合においては、第八十七条第一項（指定宅地に係る部分を除く。）及び第二項、第八十八条並びに第八十九条第一項の規定にかかわらず、権利変換計画の定めるところにより、権利変換期日において土地及び土地に存する物件に関する権利の得喪及び変更を生じ、当該第一種市街地再開発事業により建築される施設建築物に関する権利は、権利変換計画の定めるところにより、これを取得すべき者が取得する。
- 5 前条第四項の規定は、前項の規定による借地権の設定について準用する。
- 6 第一項の場合においては、次の表の上欄に掲げる規定の同表中欄に掲げる字句は、同表下欄に掲げる字句に読み替えて、これらの規定を適用する。

第四十条第一項、第七十三条第一項第十八号及び第十九号、第三百三条の見出し	施設建築物の一部等	施設建築敷地又は施設建築物に関する権利
第四十四条第一項	第八十八条第一項の規定による地上権	借地権
	又は地上権	又は借地権
第五十条の三第一項第五号、第二項及び第三項、第五十条の十第一項、第五十二条第二項第五号、第五十六条の二第一項、第五十八条の二第一項、第一百八条第一項	施設建築物の一部等	施設建築敷地若しくは施設建築物に関する権利
第五十二条第二項第七号	施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等若しくは	施設建築敷地若しくは施設建築物に関する権利、
第七十三条第一項第二号、第四号及び第六号	施設建築敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等	施設建築敷地又は施設建築物に関する権利
第七十三条第一項第十七号、第九十一条第一項	施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等又は施設建築物の一部についての借家権	施設建築敷地又は施設建築物に関する権利

第七十三条第一項第二十号	施設建築敷地又はその共有持分、施設建築物の一部等及び	施設建築敷地及び施設建築物に関する権利並びに
第七十三条第一項第二十三号	その他	前各号に掲げるもののほか、権利変換の内容その他
第八十三条第一項及び第二項	施行地区内の土地又は土地に定着する物件に関し権利を有する者及び参加組合員又は特定事業参加者	指定宅地又はこれに定着する物件に関し権利を有する者
第八十五条第一項	第七十三条第一項第三号、第八号、第十六号又は第十七号	第七十三条第一項第八号
第八十五条第四項	施設建築敷地の共有持分、施設建築物の一部等	施設建築敷地若しくは施設建築物に関する権利
第九十条第一項	新たな土地の表題登記（不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）第二条第二十号に規定する表題登記をいう。）	新たな土地の表題登記（不動産登記法（平成十六年法律第百二十三号）第二条第二十号に規定する表題登記をいう。）又は権利変換手続開始の登記の抹消
第九十条第二項及び第三項、第九十六条第五項	第八十七条第二項	第一百十条の二第四項
第九十条第二項	及び所有権以外の権利の登記の抹消	並びに権利変換に伴い消滅した権利の登記及び権利変換手続開始の登記の抹消
第九十五条	第八十七条	第一百十条の二第四項
第九十九条の六第二項	地上権又はその共有持分	施設建築敷地に関する権利
第一百条第二項	第八十八条第二項又は第五項	第一百十条の二第四項
第一百三十一条第一項	施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等若しくは個別利用区内の宅地若しくはその使用収益権を取得した者又は施行者の所有する施設建築物の一部について第七十七条第五項ただし書の規定により借家権が与えられるように定められ、第八十八条第五項の規定により借家権を取得した者	施設建築敷地若しくは施設建築物に関する権利又は個別利用区内の宅地若しくはその使用収益権を取得した者
	施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等若しくは個別利用区内の宅地若しくはその使用収益権の価額、施設建築敷地の地代の額	施設建築敷地若しくは施設建築物に関する権利又は個別利用区内の宅地若しくはその使用収益権の価額

	又は施行者が賃貸しする施設建築物の一部の家賃の額	
第百四条第一項	施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等	施設建築敷地若しくは施設建築物に関する権利
第百八条の見出し	施設建築物の一部等	施設建築敷地又は施設建築物に関する権利等
第百八条第二項	施設建築敷地若しくはその共有持分、施設建築物の所有を目的とする地上権、施設建築物の一部等	施設建築敷地若しくは施設建築物に関する権利

(指定宅地の権利者の全ての同意を得た場合の特則)

第百十条の三 施行者は、権利変換期日に生ずべき権利の変動その他権利変換の内容につき、指定宅地又はこれに存する物件に関し権利を有する者の全ての同意を得たとき（第百十条第一項前段に規定する場合を除く。）は、第七十三条第四項（指定宅地に係る部分に限る。）、第七十七条の二第三項から第五項まで及び第七十八条第三項の規定によらないで、権利変換計画を定めることができる。

2 前項の場合においては、権利変換計画は、指定宅地について権利を有する者に対して与えられることとなる個別利用区内の宅地に関する権利の価額の合計がそれらの者が有する従前の権利の価額の合計を著しく超えることのないように定めなければならない。

3 第一項の規定により権利変換計画を定めた場合においては、第八十七条第一項（指定宅地に係る部分に限る。）、第八十八条の二及び第八十九条第二項の規定にかかわらず、権利変換計画の定めるところにより、権利変換期日において指定宅地に関する権利の得喪及び変更を生じる。

4 第一項の場合においては、第百条第一項中「第八十七条第一項又は第八十八条の二」とあるのは、「第百十条の三第三項」とする。

(施設建築敷地を一筆の土地としないこととする特則)

第百十条の四 施行者は、施行地区内の宅地の所有者の数が僅少であることその他の特別の事情がある場合において、第七十五条第一項の規定によらないで権利変換計画を定めることが適当であると認めるときは、同項の規定にかかわらず、一個の施設建築物の敷地が二筆以上の土地となるものとして権利変換計画を定めることができる。この場合においては、第七十六条第二項及び第三項の規定は、適用しない。

2 前項の場合における権利変換計画においては、施行地区内に宅地（指定宅地を除く。）を有する者に対して与えられる施設建築敷地は、それらの者が有する宅地の位置、地積、環境及び利用状況とそれらの者に与えられることとなる施設建築敷地の位置、地積及び環境とを総合的に勘案して、それらの者の相互間に不均衡が生じないように、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならない。

3 第一項の場合においては、第八十五条第四項中「施設建築敷地の共有持分」とあるのは、「施設建築敷地」とする。

第百十一条に見出しとして「（施設建築敷地に地上権を設定しないこととする特則）」を付し、同条中「第九十二条の三第三項」の下に「及び第九十二条の三第三項」を加え、同条の表第四十条第一項、第七十三条第一項第十三号、第十四号及び第四項ただし書、第七十七条の見出し、同条第一項、第二項前段及び第四項、第七十九条第三項、第八十八条第三項、第百二条第一項、第百三条の見出し、第八十条の見出し、同条第一項の項中「第七十三条第一項第十三号、第十四号及び」を「第七十三条第一項第十八号及び第十九号並びに」に改め、同表第七十三条第一項第二号、第四号及び第六号、第七十八条第一項、第八十九条、第百四条第一項の項中「第八十九条、第百四条第一項」を「第八十九条第一項」に改め、同表第七十三条第一項第十二号、第九十一条第一項の項中「第七十三条第一項第十二号」を「第七十三条第一項第十七号」に改め、「第九十一条第一項」の下に「、第百三条第一項、第百四条第一項」を加え、同表第七十三条第一項第十五号の項中「第七十三条第一項第十五号」を「第七十三条第一項第二十号」に、「共有持分及び」を「共有持分、」に改め、同表第七十七条第一項の項中「宅地」を「所有権」に改め、同表第八十一条の項中「第九号」を「第十四号」に、「第十号」を「第十五号」に改め、同表第八十五条第四項の項中「共有持分又は」を「共有持分、」に改め、同表中

「

第百三条第一項	施設建築敷地、その共有持分若しくは施設建築物の一部等	建築施設の部分
第百三条第一項	価額、施設建築敷地の地代の額	価額

」

を

「

第百三条第一項	価額、施設建築敷地の地代の額	価額
---------	----------------	----

」

に改め、同表第八十条第二項の項中「地上権又は」を「地上権、」に、「施設建築敷地又は」を「施設建築敷地、」に改める。

第百十八条の十の表第七十九条第三項の項中「前二条」を「第七十七条並びに前条第一項及び第二項」に改める。

第百十八条の二十二第二項中「第百条」を「第百条第二項」に改める。

第四章第一節第三款の二の款名中「道路」を「道路等」に改める。

第百十八条の二十五に見出しとして「（施設建築敷地内の道路に関する特例）」を付する。

第百十八条の二十五の二第一項中「すべて」を「全て」に、「前条第二項」を「第百十八条の二十五第二項」に改め、「第九十二条の二第二項後段」の下に「、前条第二項において準用する第九十二条の三第二項後段」を加え、「規定は」を「規定は、」に改め、同条第三項の表第百十八条の二十一第二項の項中「第百十八条の二十五の二第二項」を「第百十八条の二十五の三第二項」に改め、第四章第一節第四款中同条を第百十八条の二十五の三とし、同節第三款の二中第百十八条の二十五の次に次の一条を加える。

(施設建築敷地内の都市高速鉄道に関する特例)

第百十八条の二十五の二 都市計画施設の区域をその施行地区に含む第二種市街地再開発事業のうち施設建築敷地を立体的に利用する必要があるものとして政令で定めるものについては、事業計画において、施設建築敷地の上の空間又は地下（いずれも政令で定める範囲内に位置するものに限る。）に都市高速鉄道が存するように定めることができる。

2 第百九条の三第二項から第五項までの規定は、前項の規定により事業計画において施設建築敷地の上の空間又は地下に都市高速鉄道が存するように定めた場合の管理処分計画について準用する。この場合において、同条第二項中「第七十五条第一項」とあるのは「第百十八条の十において準用する第七十五条第一項」と、同条第三項中「第七十五条第二項に定めるもののほか、当該都市高速鉄道」とあるのは「当該都市高速鉄道」と、同条第五項中「第七十三条第一項各号」とあるのは「第百十八条の七第一項各号」と読み替えるものとする。

3 前項において準用する第百九条の三第二項から第五項までの規定により管理処分計画を定めた場合においては、施設建築敷地の都市高速鉄道部分には、当該施設建築敷地の施設建築物に係る第百十八条の十七の規定による公告の日の翌日において、管理処分計画の定めるところに従い、民法第二百六十九条の二の規定により都市高速鉄道の所有を目的とする同条第一項の地上権が設定されたものとみなす。

4 第八十八条第六項の規定は、前項の規定による地上権の設定について準用する。

(建築基準法の一部改正)

第三条 建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十号）の一部を次のように改正する。

第六十条第三項中「及び第六十条の三第一項」を「並びに第六十条の三第一項及び第二項」に改める。

第六十条の二第五項中「次条第一項」を「次条第二項」に改める。

第六十条の三第三項中「第一項ただし書」を「第一項第三号又は第二項ただし書」に改め、同項を同条第四項とし、同条中第二項を第三項とし、第一項を第二項とし、同条に第一項として次の一項を加える。

特定用途誘導地区内においては、建築物の容積率及び建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、それぞれの建築面積）は、特定用途誘導地区に関する都市計画において建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度が定められたときは、それぞれ、これらの最低限度以上でなければならない。

ただし、次の各号のいずれかに該当する建築物については、この限りでない。

- 一 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であつて、階数が二以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することができるもの
- 二 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの

三 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

第八十六条第一項中「第六十条の二第一項」の下に「、第六十条の三第一項」を加える。

第八十六条の三の見出し中「高度利用地区又は都市再生特別地区」を「高度利用地区等」に改め、同条中「又は第六十条の二第一項」を「、第六十条の二第一項又は第六十条の三第一項」に改める。

第八十六条の七第一項中「第六十条の三第一項」の下に「若しくは第二項」を加える。

第八十七条第二項及び第八十八条第二項中「第六十条の三第二項」を「第六十条の三第三項」に改める。

第一百一条第一項第三号中「第六十条の三第一項」の下に「若しくは第二項」を加える。

(都市計画法の一部改正)

第四条 都市計画法（昭和四十三年法律第百号）の一部を次のように改正する。

第十一条第三項中「道路」の下に「、都市高速鉄道」を加える。

第三十三条第一項第一号イ中「第六十条の三第二項」を「第六十条の三第三項」に改める。

附 則

(施行期日)

第一条 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。

(都市再開発法の一部改正に伴う経過措置)

第二条 この法律の施行前にされた第二条の規定による改正前の都市再開発法第七条の九第一項の規定による認可の申請であつて、この法律の施行の際、認可又は不認可の処分がなされていないものについての処分については、なお従前の例による。

(政令への委任)

第三条 前条に定めるもののほか、この法律の施行に関し必要な経過措置は、政令で定める。

(検討)

第四条 政府は、この法律の施行後五年を経過した場合において、第一条から第三条までの規定による改正後の規定の施行の状況について検討を加え、必要があると認めるときは、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとする。

(土地区画整理法及び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の一部改正)

第五条 次に掲げる法律の規定中「第二条の二第一項第三号」を「第二条の二第一項第四号」に改める。

一 土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）第六条第六項

二 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（平成九年法律第四十九号）第四十七条第一項

（独立行政法人都市再生機構法の一部改正）

第六条 独立行政法人都市再生機構法（平成十五年法律第百号）の一部を次のように改正する。

第十一条第一項第四号中「第七十三条第一項第十四号」を「第七十三条第一項第十九号」に改める。

（郵政民営化法等の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の一部改正）

第七条 郵政民営化法等の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成十七年法律第百二号）の一部を次のように改正する。

附則第五十八条第十三号中「及び都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第二十九条第二項」を削り、「並びに民間都市開発の推進に関する特別措置法」を「及び同法」に改める。

理 由

都市の国際競争力及び防災機能を強化するとともに地域の実情に応じた市街地の整備を推進し、都市の再生を図るため、国際競争力の強化に資する都市開発事業の促進を図るための金融支援制度の拡充、非常用の電気又は熱の供給施設に関する協定制度の創設、特定用途誘導地区に関する都市計画において定めるべき事項の追加等の措置を講ずる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。