

第一五四回

閣第五八号

建築基準法等の一部を改正する法律案

(建築基準法の一部改正)

第一条 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一号)の一部を次のように改正する。

第二条第二十三号中「第十二条の五第二項に規定する」を「第十二条の五第二項第三号に掲げる」に改め、同条第二十四号から第二十七号までを削り、同条第二十八号中「第十二条の四第一項第四号」を「第十二条の四第一項第二号」に改め、同号を同条第二十四号とし、同条第二十九号中「平成九年法律第四十九号」の下に「。以下「密集市街地整備法」という。」を加え、同号を同条第二十五号とし、同条第三十号中「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」を「密集市街地整備法」に改め、同号を同条第二十六号とし、同条第三十一号中「第十二条の四第一項第五号」を「第十二条の四第一項第三号」に改め、同号を同条第二十七号とし、同条第三十二号中「) 第九条第二項に規定する」を「。以下「沿道整備法」という。) 第九条第二項第二号に掲げる」に改め、同号を同条第二十八号とし、同条第三十三号中「第十二条の四第一項第六号」を「第十二条の四第一項第四号」に改め、同号を同条第二十九号とし、同条中第三十四号を第三十号とし、第三十五号を第三十一号とし、第三十六号を第三十二号とする。

第三条第三項中「一に」を「いずれかに」に改め、同項第二号中「若しくは第五十二条第一項」を「、第五十二条第二項第二号若しくは第三号若しくは第七項、第五十六条第一項第二号イ若しくは別表第三備考三の号」に、「同項第六号、第五十三条第一項第四号」を「第五十二条第一項第六号、第二項第三号若しくは第七項、第五十三条第一項第六号」に、「第五十二条第一項若しくは第五項」を「第五十二条第一項、第二項、第六項若しくは第七項」に改める。

第十五条第二項第二号中「密集市街地における防災街区の整備に関する法律」を「密集市街地整備法」に改める。

第二十八条の次に次の一条を加える。

(居室内における化学物質の発散に対する衛生上の措置)

第二十八条の二 居室を有する建築物は、その居室内において政令で定める化学物質の発散による衛生上の支障がないよう、建築材料及び換気設備について政令で定める技術的基準に適合するものとしなければならない。

第四十二条第一項第二号中「都市再開発法」の下に「(昭和四十四年法律第三十八号)」を加える。

第四十三条第一項第二号中「又は再開発地区計画」及び「又は再開発地区整備計画」を削り、「第十二条の五第八項又は都市再開発法第七条の八の二第四項」を「第十二条の十一」に改める。

第四十四条第一項ただし書中「一に」を「いずれかに」に改め、同項第三号中「又は再開発地区計画」を削る。

第五十二条第一項中「当該各号に掲げる」を「当該各号に定める」に改め、「であり、かつ、当該建築物の前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下この項及び第九項ただし書において同じ。）の幅員が十二メートル未満である場合においては、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物、第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物（第五号に掲げる建築物を除く。）又は特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては十分の四を、その他の建築物にあつては十分の六を乗じたもの以下」を削り、「次項」を「第三項」に、「第三号に掲げる」を「第二号に定める」に改め、同項第二号中「又は第二種中高層住居専用地域内の建築物」を「若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物又は第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは準工業地域内の建築物（第五号に掲げる建築物を除く。）」に、「又は十分の三十」を「、十分の三十、十分の四十又は十分の五十」に改め、同項第三号を削り、同項第四号中「又は十分の百」を「、十分の百、十分の百十、十分の百二十又は十分の百三十」に改め、同号を同項第三号とし、同号の次に次の一号を加える。

四 工業地域又は工業専用地域内の建築物 十分の十、十分の十五、十分の二十、十分の三十又は十分の四十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

第五十二条第一項第五号中「第三号に掲げる」を「第二号に定める」に改め、同条第十二項中「第七項、第八項」を「第九項、第十項」に改め、同項を同条第十四項とし、同条第十一項中「一に」を「いずれかに」に、「第六項」を「第八項」に改め、同項を同条第十三項とし、同条第十項を同条第十二項とし、同条第九項中「第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域又は第一項各号列記以外の部分の規定に基づき特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内」を「第二項各号の規定により前面道路の幅員のメートルの数値に乘ずる数値が十分の四とされている建築物」に、「、当該壁面線又は」を「当該壁面線又は」に、「越えない建築物」を「越えないもの」に、「第一項から第六項まで」を「第二項から第六項まで及び第八項」に改め、同項を同条第十一項とし、同条第八項中「第一項から第六項まで」を「第二項から第六項まで及び第八項」に改め、同項を同条第十項とし、同条第七項中「第一項の前面道路」を「第二項の前面道路」に、「前各項」を「同項から第六項まで及び前項」に改め、同項を同条第九項とし、同条第六項中「前各項」を「第二項から第六項まで」に、「第一項」を「第二項」に、

「第六項」を「第八項」に改め、同項を同条第八項とし、同条第五項中「第一項」の下に「及び第二項」を加え、「同項」を「第一項及び第二項」に改め、同項を同条第六項とし、同項の次に次の一項を加える。

7 その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物であつて次に掲げる条件に該当するものについては、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた第一項第二号又は第三号に定める数値の一・五倍以下で当該建築物の住宅の用途に供する部分の床面積の合計のその延べ面積に対する割合に応じて政令で定める方法により算出した数値（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内にあつては、当該都市計画において定められた数値から当該算出した数値までの範囲内で特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て別に定めた数値）を同項第二号又は第三号に定める数値とみなして、同項及び第三項から前項までの規定を適用する。ただし、当該建築物が第三項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた第一項第二号又は第三号に定める数値の一・五倍以下でなければならない。

一 第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域若しくは準工業地域（高層住居誘導地区及び特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く。）又は商業地域（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域を除く。）内にあること。

二 その敷地内に政令で定める規模以上の空地（道路に接して有効な部分が政令で定める規模以上であるものに限る。）を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上であること。

第五十二条第四項中「（第五号を除く。）」を「、第二項」に、「第九項及び第十一項」を「第十一項及び第十三項、第五十二条の二第三項第二号、第五十二条の三第二項」に、「第六十八条の三（第二項第一号イ及び第三項第二号ロを除く。）、第六十八条の四第一項、第六十八条の五第一項、第六十八条の五の二」を「第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五、第六十八条の五の二第一項、第六十八条の五の三（第一号ロを除く。）、第六十八条の五の四第一項第一号ロ」に改め、「第六十八条の九」の下に「、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項」を加え、同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（ただし書及び第五号を除く。）、第五項、第九項及び第十一項」を「第一項（ただし書を除く。）、前項、第六項、第十一項及び第十三項、第五十二条の二第三項第二号、第五十二条の三第二項」に、「第六十八条の三（第二項第一号イ並びに第三項ただし書及び第二号ロを除く。）、第六十八条の四第一項、第六十八条の五第一項、第六十八条の五の二（第一号イを除く。第四項に

において同じ。）」を「第六十八条の三第一項、第六十八条の四、第六十八条の五（第一号イを除く。第五項において同じ。）、第六十八条の五の二第一項（第一号ロを除く。第五項において同じ。）、第六十八条の五の三（ただし書及び第一号ロを除く。）、第六十八条の五の四第一項第一号ロ」に改め、「第六十八条の九」の下に「、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項」を加え、「限る。第四項」を「限る。第五項」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 前項に定めるもののほか、前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下この項及び第十一項において同じ。）の幅員が十二メートル未満である建築物の容積率は、当該前面道路の幅員のメートルの数値に、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める数値を乗じたもの以下でなければならない。

一 第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の建築物 十分の四

二 第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域内の建築物又は第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域内の建築物（前項第五号に掲げる建築物を除く。） 十分の四（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては、十分の六）

三 その他の建築物 十分の六（特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては、十分の四又は十分の八のうち特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て定めるもの）

第五十二条の二第三項第三号中「前条第一項から第六項まで」を「前条第一項及び第三項から第七項まで」に改める。

第五十二条の三第二項中「第六項」を「第八項」に改める。

第五十三条第一項中「当該各号に掲げる」を「当該各号に定める」に改め、同項第二号中「、準工業地域又は工業地域」を「又は準工業地域」に、「十分の六」を「十分の五、十分の六又は十分の八のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの」に改め、同項第四号を同項第六号とし、同項第三号中「近隣商業地域又は」を削り、同号を同項第四号とし、同号の次に次の一号を加える。

五 工業地域内の建築物 十分の五又は十分の六のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

第五十三条第一項第二号の次に次の一号を加える。

三 近隣商業地域内の建築物 十分の六又は十分の八のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの

第五十三条第三項中「掲げる」を「定める」に改め、同項第一号中「近隣商業地域及び商業地域」を「第一項第二号から第四号までの規定により建ぺい率の限度が十分の八とされている地域」に改め、同条第五項中「一に」を「いずれかに」に改め、同項第一号中「近隣商業地域及び商業地域」を「第一項第二号から第四号までの規定に

より建ぺい率の限度が十分の八とされている地域」に改め、同条の次に次の一条を加える。

(建築物の敷地面積)

第五十三条の二 建築物の敷地面積は、用途地域に関する都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められたときは、当該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の敷地については、この限りでない。

- 一 前条第五項第一号に掲げる建築物
- 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 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、特定行政庁が市街地の環境を害するおそれがないと認めて許可したもの
- 四 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

2 前項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度を定める場合においては、その最低限度は、二百平方メートルを超えてはならない。

3 第一項の都市計画において建築物の敷地面積の最低限度が定められ、又は変更された際、現に建築物の敷地として使用されている土地で同項の規定に適合しないもの又は現に存する所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合しないこととなる土地について、その全部を一の敷地として使用する場合においては、同項の規定は、適用しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する土地については、この限りでない。

- 一 第一項の都市計画における建築物の敷地面積の最低限度が変更された際、建築物の敷地面積の最低限度に関する従前の制限に違反していた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば当該制限に違反することとなつた土地
- 二 第一項の規定に適合するに至つた建築物の敷地又は所有権その他の権利に基づいて建築物の敷地として使用するならば同項の規定に適合するに至つた土地

4 第四十四条第二項の規定は、第一項第三号又は第四号の規定による許可をする場合に準用する。

第五十四条の二を削る。

第五十六条第一項第二号中「次に掲げる数値が一・二五と定められている建築物で」を「イ若しくは二に定める数値が一・二五とされている建築物で」に、「又は次に掲げる数値が二・五と定められている建築物」を「又はイから二までに定める数値が二・五とされている建築物（ロ及び八に掲げる建築物で、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内にあるものを除く。以下この号及び第七項第二号において同じ。）」に、「イ、ロ、八又は二に掲げる」を「イから二までに定める」に、「次に掲げる数値が一・二五と定められている建築物に」を「イ又は二に定める数値が一・二五とされている建築物に」に、「、次に掲げる数値が二・五と定め

られている」を「、イからニまでに定める数値が二・五とされている」に改め、同号イ中「一・二五」の下に「（第五十二条第一項第二号の規定により容積率の限度が十分の三十以下とされている第一種中高層住居専用地域及び第二種中高層住居専用地域以外の地域のうち、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内の建築物にあつては、二・五）」を加え、同項第三号中「除く」の下に「。以下この号及び第七項第三号において同じ」を加え、同条に次の一項を加える。

7 次の各号のいずれかに掲げる規定によりその高さが制限された場合にそれぞれ当該各号に定める位置において確保される採光、通風等と同程度以上の採光、通風等が当該位置において確保されるものとして政令で定める基準に適合する建築物については、それぞれ当該各号に掲げる規定は、適用しない。

一 第一項第一号、第二項から第四項まで及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。） 前面道路の反対側の境界線上の政令で定める位置

二 第一項第二号、第五項及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。） 隣地境界線からの水平距離が、第一項第二号イ又はニに定める数値が一・二五とされている建築物にあつては十六メートル、第一項第二号イからニまでに定める数値が二・五とされている建築物にあつては十二・四メートルだけ外側の線上の政令で定める位置

三 第一項第三号、第五項及び前項（同号の規定の適用の緩和に係る部分に限る。） 隣地境界線から真北方向への水平距離が、第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内の建築物にあつては四メートル、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内の建築物にあつては八メートルだけ外側の線上の政令で定める位置

第五十六条の二第一項中「の水平面（対象区域外の部分）」を「（二の項及び三の項にあつては、当該各項に掲げる平均地盤面からの高さのうちから地方公共団体が当該区域の土地利用の状況等を勘案して条例で指定するもの）の水平面（対象区域外の部分、高層住居誘導地区内の部分）」に改める。

第五十七条の二第三項中「第五十四条の二第一項及び第三項」を「第五十三条の二（第二項を除く。）」に、「第一種低層住居専用地域又は第二種低層住居専用地域内においては、建築物の敷地面積は、当該地域」とあるのは」を「用途地域」とあるのは、」に改め、「内においては、建築物の敷地面積は、高層住居誘導地区」と、同項第二号中「低層住宅に係る良好な住居」とあるのは「市街地」を削り、同条第四項を次のように改める。

4 高層住居誘導地区内の建築物については、第五十六条の二第一項に規定する対象区域外にある建築物とみなして、同条の規定を適用する。この場合における同条第四項の規定の適用については、同項中「対象区域内の土地」とあるのは、「対象区域（高層住居誘導地区を除く。）内の土地」とする。

第五十九条の二第一項中「第六項まで」を「第八項まで、第五十二条の二第六項」に改める。

第六十八条の二第一項中「、住宅地高度利用地区整備計画、再開発地区整備計画」を削り、「集落地区整備計画」の下に「（以下「地区整備計画等」という。）」を加え、同条第二項中「、住宅地高度利用地区計画、再開発地区計画」を削り、同条に次の一項を加える。

5 市町村は、用途地域における用途の制限を補完し、当該地区計画等（集落地区計画を除く。）の区域の特性にふさわしい土地利用の増進等の目的を達成するため必要と認める場合においては、国土交通大臣の承認を得て、第一項の規定に基づく条例で、第四十八条第一項から第十二項までの規定による制限を緩和することができる。

第六十八条の三を削る。

第六十八条の四の見出し中「住宅地高度利用地区計画の区域」を「再開発等促進区等」に改め、同条第一項中「住宅地高度利用地区計画の区域（住宅地高度利用地区整備計画）」を「地区計画又は沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区（都市計画法第十二条の五第三項に規定する再開発等促進区をいう。以下同じ。）又は沿道再開発等促進区（沿道整備法第九条第三項に規定する沿道再開発等促進区をいう。以下同じ。）で地区整備計画又は沿道地区整備計画」に改め、「に限る。）」を削り、「当該住宅地高度利用地区計画」を「当該地区計画又は沿道地区計画」に改め、同条第二項中「住宅地高度利用地区計画の区域（住宅地高度利用地区整備計画）」を「地区計画又は沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区又は沿道再開発等促進区（地区整備計画又は沿道地区整備計画）」に、「当該住宅地高度利用地区整備計画」を「当該地区整備計画又は沿道地区整備計画」に、「当該住宅地高度利用地区計画」を「当該地区計画又は沿道地区計画」に改め、同条第三項中「住宅地高度利用地区計画の区域（住宅地高度利用地区整備計画）」を「地区計画又は沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区又は沿道再開発等促進区（地区整備計画又は沿道地区整備計画）」に、「当該住宅地高度利用地区計画」を「当該地区計画又は沿道地区計画」に改め、同条第四項中「住宅地高度利用地区計画の区域（住宅地高度利用地区整備計画）」を「地区計画又は沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区又は沿道再開発等促進区（地区整備計画又は沿道地区整備計画）」に改め、同条第六項中「住宅地高度利用地区計画の区域内の建築物に対する第四十八条第一項から第四項まで」を「地区計画又は沿道地区計画の区域のうち再開発等促進区又は沿道再開発等促進区内の建築物に対する第四十八条第一項から第十二項まで」に、「第四十八条第一項から第四項までの規定」を「第四十八条第一項から第十項まで及び第十二項」に、「又は住宅地高度利用地区計画」を「又は地区計画若しくは沿道地区計画」に、「当該住宅地高度利用地区計画」を「当該地区計画若しくは沿道地区計画」に改め、「増進上やむを得ない」との下に「、同条第十

一項中「工業の利便上又は公益上必要」とあるのは「工業の利便上若しくは公益上必要と認め、又は地区計画若しくは沿道地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該地区計画若しくは沿道地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ない」とを加え、同条を第六十八条の三とし、同条の次に次の一条を加える。

(建築物の容積率の最高限度を区域の特性に応じたものと公共施設の整備の状況に応じたものとに区分して定める地区計画等の区域内における建築物の容積率の特例)

第六十八条の四 次に掲げる条件に該当する地区計画等(集落地区計画を除く。以下この条において同じ。)の区域内にある建築物で、当該地区計画等の内容(都市計画法第十二条の六第二号、密集市街地整備法第三十二条の二第二号又は沿道整備法第九条の二第二号の規定による公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度(以下この条において「公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度」という。)を除く。)に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、公共施設の整備の状況に応じた建築物の容積率の最高限度に関する第二号の条例の規定は、適用しない。

一 地区整備計画等(集落地区整備計画を除く。)が定められている区域のうち、次に掲げる事項が定められている区域であること。

イ 都市計画法第十二条の六、密集市街地整備法第三十二条の二又は沿道整備法第九条の二の規定による区域の特性に応じたものと公共施設の整備の状況に応じたものとに区分した建築物の容積率の最高限度

ロ 地区施設等(地区整備計画の区域にあつては都市計画法第十二条の五第二項第三号に規定する地区施設又は同条第四項第二号に規定する施設、特定建築物地区整備計画の区域にあつては密集市街地整備法第三十二条第二項第二号に規定する地区防災施設(以下単に「地区防災施設」という。)、防災街区整備地区整備計画の区域にあつては地区防災施設又は同項第三号に規定する地区施設、沿道地区整備計画の区域にあつては沿道整備法第九条第二項第二号に規定する沿道地区施設又は同条第四項第二号に規定する施設をいう。以下同じ。)の配置及び規模

二 第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で、前号イに掲げる事項に関する制限が定められている区域であること。

第六十八条の五を削る。

第六十八条の五の二の見出しを「(区域を区分して建築物の容積を適正に配分する地区計画等の区域内における建築物の容積率の特例)」に改め、同条中「該当する」の下に「地区計画又は」を加え、「当該沿道地区計画」を「当該地区計画又は沿道地区計画」に、「、第二号、第三号又は第四号に掲げる」を「から第四号までに定め

る」に改め、同条第一号中「沿道地区整備計画（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第三項の規定により、」を「地区整備計画又は沿道地区整備計画（都市計画法第十二条の七又は沿道整備法第九条の三の規定により、地区整備計画又は」に改め、同条を第六十八条の五とし、同条の次に次の四条を加える。

（高度利用と都市機能の更新とを図る地区計画等の区域内における制限の特例）

第六十八条の五の二 次に掲げる条件に該当する地区計画又は沿道地区計画の区域内にある建築物については、当該地区計画又は沿道地区計画において定められた建築物の容積率の最高限度を第五十二条第一項各号に定める数値とみなして、同条の規定を適用する。

一 都市計画法第十二条の八又は沿道整備法第九条の四の規定により、次に掲げる事項が定められている地区整備計画又は沿道地区整備計画の区域であること。

イ 建築物の容積率の最高限度

ロ 建築物の容積率の最低限度（沿道地区整備計画において沿道整備法第九条第六項第二号の建築物の沿道整備道路に係る間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度が定められている場合にあつては、これらの最低限度）、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度及び壁面の位置の制限（壁面の位置の制限にあつては、市街地の環境の向上を図るため必要な場合に限る。）

二 第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で、前号ロに掲げる事項（壁面の位置の制限にあつては、地区整備計画又は沿道地区整備計画に定められたものに限る。）に関する制限が定められている区域であること。

2 前項各号に掲げる条件に該当する地区計画又は沿道地区計画の区域内においては、敷地内に道路に接して有効な空地が確保されていること等により、特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、第五十六条第一項第一号及び第二項から第四項までの規定は、適用しない。

3 第四十四条第二項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

（住居と住居以外の用途とを区分して定める地区計画等の区域内における建築物の容積率の特例）

第六十八条の五の三 次に掲げる条件に該当する地区計画等（集落地区計画を除く。以下この条において同じ。）の区域内にあるその全部又は一部を住宅の用途に供する建築物については、当該地区計画等において定められた建築物の容積率の最高限度を第五十二条第一項第二号又は第三号に定める数値とみなして、同条の規定を適用する。ただし、当該建築物が同条第三項の規定により建築物の延べ面積の算定に当たりその床面積が当該建築物の延べ面積に算入されない部分を有するときは、当該部分の床面積を含む当該建築物の容積率は、当該建築物がある地域に関する都市計画において定められた同条第一項第二号又は第三号に定める数値の一・五倍以下

でなければならない。

一 次に掲げる事項が定められている地区整備計画等（集落地区整備計画を除く。）の区域であること。

イ 建築物の容積率の最高限度（都市計画法第十二条の九、密集市街地整備法第三十二条の三又は沿道整備法第九条の五の規定により、それぞれ都市計画法第十二条の九第一号、密集市街地整備法第三十二条の三第一号又は沿道整備法第九条の五第一号に掲げるものの数値が第五十二条第一項第二号又は第三号に定める数値以上その一・五倍以下で定められているものに限る。）

ロ 建築物の容積率の最低限度

ハ 建築物の敷地面積の最低限度

二 壁面の位置の制限（道路に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）

二 第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で、前号ロから二までに掲げる事項に関する制限が定められている区域であること。

三 当該区域が第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内にあること。

（区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区計画等の区域内における制限の特例）

第六十八条の五の四 次に掲げる条件に該当する地区計画等（集落地区計画を除く。以下この条において同じ。）の区域内の建築物で、当該地区計画等の内容に適合し、かつ、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、第五十二条第二項の規定は、適用しない。

一 次に掲げる事項が定められている地区整備計画等（集落地区整備計画を除く。）の区域であること。

イ 都市計画法第十二条の十、密集市街地整備法第三十二条の四又は沿道整備法第九条の六の規定による壁面の位置の制限、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下この条において同じ。）における工作物の設置の制限及び建築物の高さの最高限度

ロ 建築物の容積率の最高限度

ハ 建築物の敷地面積の最低限度

二 第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で、前号イ及びハに掲げる事項（壁面後退区域における工作物の設置の制限を除く。）に関する制限が定められている区域であること。

2 前項第一号イ及びハに掲げる事項が定められており、かつ、第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で前項第一号イ及びハに掲げる事項（壁面後退区域における工作物の設置の制限を除く。）に関する制限が定められている地区計画等の区域内

にある建築物で、当該地区計画等の内容に適合し、かつ、敷地内に有効な空地が確保されていること等により、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものについては、第五十六条の規定は、適用しない。

(地区計画等の区域内における建築物の建ぺい率の特例)

第六十八条の五の五 次に掲げる条件に該当する地区計画等(集落地区計画を除く。)の区域内の建築物については、第一号イに掲げる地区施設等の下にある部分で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めるものの建築面積は、第五十三条第一項及び第二項、第五十七条の二第一項及び第二項、第五十九条第一項、第五十九条の二第一項、第六十条の二第一項、第六十八条の八、第八十六条第三項及び第四項、第八十六条の二第二項及び第三項、第八十六条の五第三項並びに第八十六条の六第一項に規定する建築物の建ぺい率の算定の基礎となる建築面積に算入しない。

一 地区整備計画等(集落地区整備計画を除く。)が定められている区域のうち、次に掲げる事項が定められている区域であること。

イ その配置が地盤面の上に定められている通路その他の公共空地である地区施設等

ロ 壁面の位置の制限(イの地区施設等に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。)

二 第六十八条の二第一項の規定に基づく条例で、前号ロに掲げる事項に関する制限が定められている区域であること。

第六十八条の六を次のように改める。

(道路の位置の指定に関する特例)

第六十八条の六 地区計画等に道の配置及び規模又はその区域が定められている場合には、当該地区計画等の区域(次の各号に掲げる地区計画等の区分に応じて、当該各号に定める事項が定められている区域に限る。次条第一項において同じ。)における第四十二条第一項第五号の規定による位置の指定は、地区計画等に定められた道の配置又はその区域に即して行わなければならない。ただし、建築物の敷地として利用しようとする土地の位置と現に存する道路の位置との関係その他の事由によりこれにより難いと認められる場合においては、この限りでない。

一地区計画 再開発等促進区(都市計画法第十二条の五第四項第二号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は地区整備計画

二 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域又は防災街区整備地区整備計画

三 沿道地区計画 沿道再開発等促進区(沿道整備法第九条第四項第二号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は沿道地区整備計画

四 集落地区計画 集落地区整備計画

第六十八条の七第五項中「第五十二条第一項」を「第五十二条第二項」に、「同項

から同条第六項まで」を「同項から同条第六項まで及び第八項」に改める。

第六十八条の八中「第五十二条第一項」の下に「及び第二項」を加え、「第五十二条第五項、第十一項及び第十二項」を「第五十二条第六項、第十三項及び第十四項」に改める。

第八十六条第一項中「第六項の規定」を「第八項の規定」に、「第十一項」を「第十三項」に、「、第六十八条の四第一項から第三項まで又は第六十八条の五第一項」を「又は第六十八条の三第一項から第三項まで」に改め、「次項」の下に「から第四項まで」を加え、同条第二項中「第六項」を「第八項」に改め、同条第八項中「第六項」を「第八項」に、「第一項又は第二項の規定による認定」を「第一項から第四項までの規定による認定又は許可」に、「係る第一項又は第二項」を「係る第一項若しくは第二項」に改め、「新規認定」という。)の下に「又は第三項若しくは第四項の規定による許可(以下この項において「新規許可」という。)」を加え、「又は次条第一項」を「若しくは次条第一項」に改め、「従前の認定」の下に「又は第三項若しくは第四項若しくは次条第二項若しくは第三項の規定による従前の許可」を、「、新規認定」の下に「又は新規許可」を加え、同項を同条第十項とし、同条第七項中「又は第二項の規定による認定」を「から第四項までの規定による認定又は許可」に改め、同項を同条第九項とし、同条第六項中「又は第二項の規定による認定」を「から第四項までの規定による認定又は許可」に改め、「当該認定」の下に「又は許可」を加え、「第三項」を「第六項」に改め、同項を同条第八項とし、同条第五項を削り、同条第四項各号列記以外の部分中「第一項」の下に「又は第三項」を加え、「地区計画」を「地区計画等(集落地区計画を除く。)」に改め、同項第一号中「地区整備計画」を「地区整備計画等(集落地区整備計画を除く。)」に改め、同号イ及びロ中「地区施設」を「地区施設等」に改め、同項を同条第七項とし、同条第三項中「又は前項の規定による認定」を「から第四項までの規定による認定又は許可」に改め、「(第一項」の下に「若しくは第三項」を加え、「前項の一定」を「第二項若しくは第四項の一定」に改め、同項を同条第六項とし、同条第二項の次に次の三項を加える。

3 政令で定める空地を有し、かつ、面積が政令で定める規模以上である一団地(その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。)内に二以上の構えを成す建築物で総合的設計によつて建築されるもののうち、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、各建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したものについては、特例対象規定(第五十九条の二第一項を除く。)の適用について、これらの建築物を同一敷地内にあるものとみなすとともに、これらの建築物の容積率又は各部分の高さを、その許可の範囲内において、これらの建築物が同一敷地内にあるものとし

て適用する第五十二条第一項から第八項まで、第五十二条の二第六項若しくは第五十六条又は第五十五条第一項の規定による限度を超えるものとすることができる。

4 その面積が政令で定める規模以上である一定の一団の土地の区域（その内に第八項の規定により現に公告されている他の対象区域があるときは、当該他の対象区域の全部を含むものに限る。）内に現に存する建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造を前提として、交通上、安全上、防火上及び衛生上必要な国土交通省令で定める基準に従い総合的見地からした設計によつて当該区域内に建築物が建築され、かつ、当該区域内に政令で定める空地を有する場合において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、その建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したときは、当該区域内に存することとなる各建築物に対する特例対象規定（第五十九条の二第一項を除く。）の適用について、これらの建築物を同一敷地内にあるものとみなすとともに、建築される建築物の容積率又は各部分の高さを、その許可の範囲内において、これらの建築物が同一敷地内にあるものとして適用する第五十二条第一項から第八項まで、第五十二条の二第六項若しくは第五十六条又は第五十五条第一項の規定による限度を超えるものとすることができる。

5 第四十四条第二項の規定は、前二項の規定による許可をする場合に準用する。

第八十六条の二の見出しを「（公告認定対象区域内における同一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造の認定等）」に改め、同条第一項中「公告対象区域内に」を「公告認定対象区域（前条第一項又は第二項の規定による認定に係る公告対象区域をいう。以下同じ。）内に」に、「同一敷地内建築物」を「同一敷地内認定建築物」に、「当該公告対象区域」を「当該公告認定対象区域」に改め、同条第五項中「公告対象区域」を「公告認定対象区域」に、「同一敷地内建築物」を「同一敷地内認定建築物」に改め、同項を同条第九項とし、同条第四項中「前条第一項又は第二項の規定は、」を削り、「認定」の下に「又は第二項若しくは第三項の規定による許可」を、「建築物について」の下に「は、それぞれ、前条第一項若しくは第二項の規定又は同条第三項若しくは第四項（第二項の規定による許可に係るものにあつては、同条第三項又は第四項中各建築物を同一敷地内にあるものとみなす部分に限る。）の規定を」を加え、同項を同条第八項とし、同条第三項中「前条第七項」を「前条第九項」に、「の認定」を「から第三項までの規定による認定又は許可」に改め、同項を同条第七項とし、同条第二項中「前項の認定」を「第一項から第三項までの規定による認定又は許可」に、「前条第六項」を「前条第八項」に改め、同項を同条第六項とし、同条第一項の次に次の四項を加える。

2 同一敷地内認定建築物以外の建築物を、面積が政令で定める規模以上である公告

認定対象区域内に建築しようとする場合（当該区域内に政令で定める空地を有することとなる場合に限る。）において、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁が、当該建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、他の同一敷地内認定建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善に資すると認めて許可したときは、当該建築物の容積率又は各部分の高さを、その許可の範囲内において、当該建築物及び同一敷地内認定建築物が同一敷地内にあるものとみなして適用される第五十二条第一項から第八項まで、第五十二条の二第六項若しくは第五十六条又は第五十五条第一項の規定による限度を超えるものとする事ができる。この場合において、前項の規定は、適用しない。

3 公告許可対象区域（前条第三項又は第四項の規定による許可に係る公告対象区域をいう。以下同じ。）内において、同条第三項又は第四項の規定により同一敷地内にあるものとみなされる建築物（以下「同一敷地内許可建築物」という。）以外の建築物を建築しようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、特定行政庁の許可を受けなければならない。この場合において、特定行政庁は、当該建築物が、その位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、他の同一敷地内許可建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造との関係において、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善を阻害することがないと認めるとともに、当該区域内に前条第三項又は第四項の政令で定める空地を維持することとなると認める場合に限り、許可するものとする。

4 第二項の規定による許可を申請しようとする者は、その者以外に公告認定対象区域内にある土地について所有権又は借地権を有する者があるときは、建築物に関する計画について、あらかじめ、これらの者の同意を得なければならない。

5 第四十四条第二項の規定は、第二項又は第三項の規定による許可をする場合に準用する。

第八十六条の二に次の三項を加える。

10 第二項の規定による許可に係る第六項の公告があつた公告認定対象区域は、その日以後は、公告許可対象区域とみなす。

11 前項に規定する公告許可対象区域内における第三項の規定の適用については、第二項の規定による許可を受けた建築物及び当該建築物以外の当該公告許可対象区域内の建築物を同一敷地内許可建築物とみなす。

12 公告許可対象区域内に第三項の規定による許可を受けた建築物がある場合における同項の規定の適用については、当該建築物を同一敷地内許可建築物とみなす。

第八十六条の三中「第八十六条第一項又は第二項（前条第四項）」を「第八十六条第

一項から第四項まで（前条第八項）に改める。

第八十六条の四第一項中「一に」を「いずれかに」に改め、同項第一号中「第八十六条第一項」の下に「又は第三項」を、「認定」の下に「又は許可」を加え、同項第二号中「第八十六条第二項」の下に「又は第四項」を、「規定による認定」及び「当該認定」の下に「又は許可」を加え、同項第三号中「の規定による認定」を「から第三項までの規定による認定又は許可」に改め、「当該認定」の下に「又は許可」を加え、「同一敷地内建築物」を「同一敷地内認定建築物又は同一敷地内許可建築物」に改める。

第八十六条の五の見出し中「認定」の下に「又は許可」を加え、同条第一項中「又は第八十六条の二第一項」を「若しくは第八十六条の二第一項」に改め、「認定」の下に「又は第八十六条第三項若しくは第四項若しくは第八十六条の二第二項若しくは第三項の規定による許可」を加え、同条第二項中「規定による」の下に「認定の取消しの」を加え、「公告対象区域」を「公告認定対象区域」に改め、同条第五項中「第二項」の下に「又は第三項」を、「認定」の下に「又は許可」を加え、同項を同条第六項とし、同条第四項中「第二項」の下に「又は第三項」を加え、同項を同条第五項とし、同条第三項中「前項」を「前二項」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 第一項の規定による許可の取消しの申請を受けた特定行政庁は、当該申請に係る公告許可対象区域内の各建築物の位置及び建ぺい率、容積率、各部分の高さその他の構造について、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がなく、かつ、市街地の環境の整備改善を阻害することがないと認めるときは、当該申請に係る許可を取り消すものとする。

第八十六条の七中「第六項」を「第八項」に改める。

第八十七条第二項中「第六十八条の二第一項及び」の下に「第五項並びに」を加える。

第八十八条第二項中「、第六十八条の四第六項、第六十八条の五第四項」を「及び第五項、第六十八条の三第六項」に、「及び第六十八条の二第一項」を「並びに第六十八条の二第一項及び第五項」に改める。

第九十一条中「第五十四条」を「第五十三条」に、「第五十五条」を「第五十四条」に改める。

第九十九条第一項第五号中「第二十八条第一項から第三項まで」の下に「、第二十八条の二」を加え、「若しくは第五項」を「、第二項若しくは第六項」に、「第五十四条第一項、第五十四条の二第一項（第五十七条の二第三項において準用する場合を含む。）」を「第五十三条の二第一項（第五十七条の二第三項において準用する場合を含む。）」、第五十四条第一項」に改める。

別表第三中「第五十二条第一項、第五項及び第六項」を「第五十二条第一項、第二

項、第六項及び第八項」に改め、同表の一の項中

「

十分の三十を超える場合	三十メートル
-------------	--------

 」

を

「

十分の三十を超え、十分の四十以下の場合	三十メートル
十分の四十を超える場合	三十五メートル

 」

に改め、同表の二の項中

「

十分の八十を超える場合	三十五メートル
-------------	---------

 」

を

「

十分の八十を超え、十分の百以下の場合	三十五メートル
十分の百を超え、十分の百十以下の場合	四十メートル
十分の百十を超え、十分の百二十以下の場合	四十五メートル
十分の百二十を超える場合	五十メートル

 」

に改め、同表の三の項中

「

十分の三十を超える場合	三十メートル
-------------	--------

 」

を

「

十分の三十を超え、十分の四十以下の場合	三十メートル
十分の四十を超える場合	三十五メートル

 」

に改め、同表の備考に次のように加える。

三 この表(い)欄一の項に掲げる第一種中高層住居専用地域若しくは第二種中高層住居専用地域(第五十二条第一項第二号の規定により、容積率の限度が十分の四十以上とされている地域に限る。)又は第一種住居地域、第二種住居地域若しくは準住居地域のうち、特定行政庁が都道府県都市計画審議会の議を経て指定する区域内的の建築物については、(は)欄一の項中「二十五メートル」とあるのは「二十メートル」と、「三十メートル」とあるのは「二十五メートル」と、「三十五メートル」とあるのは「三十メートル」と、(に)欄一の項中「一・二五」とあるのは「一・五」とする。

別表第四の二の項及び三の項中「四メートル」の下に「又は六・五メートル」を加える。

(都市計画法の一部改正)

第二条 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。

第八条第三項第二号イ中「以下同じ。）」の下に「並びに同法第五十三条の二第一項及び第二項に規定する建築物の敷地面積の最低限度(建築物の敷地面積の最低限度にあつては、当該地域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。))」を加え、同号ロ中「、同法第五十四条の二第一項及び第二項に規定する建築物の敷地面積の最低限度(低層住宅に係る良好な住居の環境を保護するため必要な場合に限る。))並びに」を「及び」に改め、同号ハ中「第二種中高層住居専用地域」の下に「、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域」を、「第五十三条第一項第一号」の下に「から第三号まで又は第五号」を加え、

同号二中「第六項」を「第八項」に改める。

第九条第十五項中「第五十二条第一項第三号」を「第五十二条第一項第二号」に改め、「十分の四十」の下に「又は十分の五十」を加える。

第十二条の四第一項中第二号及び第三号を削り、第四号を第二号とし、第五号を第三号とし、第六号を第四号とする。

第十二条の五第一項中「整備し」の下に「、開発し」を加え、同条第二項を次のように改める。

2 地区計画については、前条第二項に定めるもののほか、次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

- 一 当該地区計画の目標
- 二 当該区域の整備、開発及び保全に関する方針
- 三 主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設（以下「地区施設」という。）及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下「地区整備計画」という。）

第十二条の五第四項から第八項までを削り、同条第三項第二号中「位置の制限」の下に「、壁面後退区域（壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。）における工作物の設置の制限」を加え、同項を同条第六項とし、同条第二項の次に次の三項を加える。

3 次に掲げる条件に該当する土地の区域における地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域（以下「再開発等促進区」という。）を都市計画に定めることができる。

- 一 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実にであると見込まれる区域であること。
- 二 土地の合理的かつ健全な高度利用を図る上で必要となる適正な配置及び規模の公共施設がない区域であること。
- 三 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献すること。
- 四 用途地域が定められている区域であること。

4 再開発等促進区を定める地区計画においては、第二項各号に掲げるもののほか、当該再開発等促進区に関し必要な次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

- 一 土地利用に関する基本方針
- 二 道路、公園その他の政令で定める施設（都市計画施設及び地区施設を除く。）の配置及び規模

5 再開発等促進区を都市計画に定める際、当該再開発等促進区について、当面建築物又はその敷地の整備と併せて整備されるべき公共施設の整備に関する事業が行わ

れる見込みがないときその他前項第二号に規定する施設の配置及び規模を定めることができない特別の事情があるときは、当該再開発等促進区について同号に規定する施設の配置及び規模を定めることを要しない。

第十二条の五中第九項を第七項とし、第十項を削る。

第十二条の六を次のように改める。

（建築物の容積率の最高限度を区域の特性に応じたものと公共施設の整備状況に応じたものとに区分して定める地区整備計画）

第十二条の六 地区整備計画においては、適正な配置及び規模の公共施設がない土地の区域において適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、前条第六項第二号の建築物の容積率の最高限度について次の各号に掲げるものごとに数値を区分し、第一号に掲げるものの数値を第二号に掲げるものの数値を超えるものとして定めるものとする。

一 当該地区整備計画の区域の特性（再開発等促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化した後の区域の特性）に応じたもの

二 当該地区整備計画の区域内の公共施設の整備の状況に応じたもの

第十二条の七の見出し中「再開発地区計画」を「防災街区整備地区計画」に改め、同条中「再開発地区計画、」を削り、同条を第十二条の十二とし、第十二条の六の次に次の五条を加える。

（区域を区分して建築物の容積を適正に配分する地区整備計画）

第十二条の七 地区整備計画（再開発等促進区におけるものを除く。以下この条において同じ。）においては、用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において建築物の容積を適正に配分することが当該地区整備計画の区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、当該地区整備計画の区域を区分して第十二条の五第六項第二号の建築物の容積率の最高限度を定めるものとする。この場合において、当該地区整備計画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は、当該地区整備計画の区域内の用途地域において定められた建築物の容積率の数値に当該数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計を超えてはならない。

（高度利用と都市機能の更新とを図る地区整備計画）

第十二条の八 地区整備計画（再開発等促進区におけるものを除く。）においては、用途地域（第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く。）内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため特に必要であると認められるときは、建築物の容積率の最高限度及び最低限度、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限（壁面の位置の制限にあつては、敷地内に

道路（都市計画において定められた計画道路及び地区施設である道路を含む。以下この条において同じ。）に接して有効な空間を確保して市街地の環境の向上を図るため必要な場合における当該道路に面する壁面の位置を制限するもの（これを含む壁面の位置の制限を含む。）に限る。）を定めるものとする。

（住居と住居以外の用途とを適正に配分する地区整備計画）

第十二条の九 地区整備計画においては、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが当該地区整備計画の区域の特性（再開発等促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化した後の区域の特性）に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、第十二条の五第六項第二号の建築物の容積率の最高限度について次の各号に掲げるものごとに数値を区分し、第一号に掲げるものの数値を第二号に掲げるものの数値以上のものとして定めるものとする。

一 その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物に係るもの

二 その他の建築物に係るもの

（区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する地区整備計画）

第十二条の十 地区整備計画においては、当該地区整備計画の区域の特性（再開発等促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化した後の区域の特性）に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物を整備することが合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、壁面の位置の制限（道路（都市計画において定められた計画道路及び第十二条の五第四項第二号に規定する施設又は地区施設である道路を含む。）に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）、壁面後退区域における工作物の設置の制限（当該壁面後退区域において連続的に有効な空地を確保するため必要なものを含むものに限る。）及び建築物の高さの最高限度を定めるものとする。

（道路の上空又は路面下において建築物等の整備を一体的に行うための地区整備計画）

第十二条の十一 地区整備計画においては、第十二条の五第六項に定めるもののほか、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、都市計画施設である道路（自動車のみの交通の用に供するもの及び自動車の沿道への出入りができない高架その他の構造のものに限る。）の整備と併せて当該都市計画施設である道路の上空又は路面下において建築物等の整備を一体的に行うことが適切であると認められるときは、当該都市計画施設である道路の区域のうち、建築物等の敷地として併せて利用すべき区域を定めることができる。この場合においては、当該区域内における建築物等の建築又は建設の限界（当該都市計画施設である道路の整備上必要な建築物等の建築又は建設の限界であつて、空間又は地下について上下の範囲を定めたものをい

う。)をも定めなければならない。

第十三条第一項第十四号後段を次のように改める。

この場合において、次のイ又はロに掲げる地区計画については、当該イ又はロに定めるところによること。

第十三条第一項第十四号に次のように加える。

イ 市街化調整区域における地区計画 市街化区域における市街化の状況等を勘案して、地区計画の区域の周辺における市街化を促進することがない等当該都市計画区域における計画的な市街化を図る上で支障がないように定めること。

ロ 再開発等促進区を定める地区計画 土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備が実施されることとなるように定めること。この場合において、第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域については、再開発等促進区の周辺の低層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないように定めること。

第十三条第一項中第十五号及び第十六号を削り、第十七号を第十五号とし、同項第十八号に後段として次のように加える。

この場合において、沿道再開発等促進区（幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第三項の規定による沿道再開発等促進区をいう。以下同じ。）を定める沿道地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図られることを目途として、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備が実施されることとなるように定めることとし、そのうち第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域におけるものについては、沿道再開発等促進区の周辺の低層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないように定めること。

第十三条第一項中第十八号を第十六号とし、第十九号を第十七号とし、第二十号を第十八号とし、同条第四項中「、再開発地区計画」を削る。

第十四条第二項第十号中「について」の下に「再開発等促進区又は」を、「区域及び」の下に「再開発等促進区又は」を加え、同項中第十一号及び第十二号を削り、第十三号を第十一号とし、同項第十四号中「について」の下に「沿道再開発等促進区又は」を加え、「第九条第二項の規定による」を「第九条第二項第二号に掲げる」に改め、「この号及び第三十三条第一項において」を削り、「区域及び」の下に「沿道再開発等促進区又は」を加え、同号を同項第十二号とし、同項第十五号を同項第十三号とする。

第二十一条第一項中「第十三条第一項第二十号」を「第十三条第一項第十八号」に改め、同条の次に次の四条を加える。

（都市計画の決定等の提案）

第二十一条の二 都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発

し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権（臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかなものを除く。以下「借地権」という。）を有する者（以下この条において「土地所有者等」という。）は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画（都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等に関するものを除く。次項において同じ。）の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。

2 まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的として設立された特定非営利活動促進法（平成十年法律第七号）第二条第二項の特定非営利活動法人若しくは民法（明治二十九年法律第八十九号）第三十四条の法人又はこれらに準ずるものとして地方公共団体の条例で定める団体は、前項に規定する土地の区域について、都道府県又は市長村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。同項後段の規定は、この場合について準用する。

3 前二項の規定による提案（以下「計画提案」という。）は、次に掲げるところに従つて、国土交通省令で定めるところにより行うものとする。

一 当該計画提案に係る都市計画の素案の内容が、第十三条その他の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合するものであること。

二 当該計画提案に係る都市計画の素案の対象となる土地（国又は地方公共団体の所有している土地で公共施設の用に供されているものを除く。以下この号において同じ。）の区域内の土地所有者等の三分の二以上の同意（同意した者が所有するその区域内の土地の地積と同意した者が有する借地権の目的となつているその区域内の土地の地積の合計が、その区域内の土地の総地積と借地権の目的となつている土地の総地積との合計の三分の二以上となる場合に限り。）を得ていること。

（計画提案に対する都道府県又は市町村の判断等）

第二十一条の三 都道府県又は市町村は、計画提案が行われたときは、遅滞なく、計画提案を踏まえた都市計画（計画提案に係る都市計画の素案の内容の全部又は一部を実現することとなる都市計画をいう。以下同じ。）の決定又は変更をする必要があるかどうかを判断し、当該都市計画の決定又は変更をする必要があると認めるときは、その案を作成しなければならない。

（計画提案を踏まえた都市計画の案の都道府県都市計画審議会等への付議）

第二十一条の四 都道府県又は市町村は、計画提案を踏まえた都市計画（当該計画提案に係る都市計画の素案の内容の全部を実現するものを除く。）の決定又は変更をしようとする場合において、第十八条第一項又は第十九条第一項（これらの規定を

第二十一条第二項において準用する場合を含む。)の規定により都市計画の案を都道府県都市計画審議会又は市町村都市計画審議会に付議しようとするときは、当該都市計画の案に併せて、当該計画提案に係る都市計画の素案を提出しなければならない。

(計画提案を踏まえた都市計画の決定等をしない場合にとるべき措置)

第二十一条の五 都道府県又は市町村は、計画提案を踏まえた都市計画の決定又は変更をする必要がないと判断したときは、遅滞なく、その旨及びその理由を、当該計画提案をした者に通知しなければならない。

2 都道府県又は市町村は、前項の通知をしようとするときは、あらかじめ、都道府県都市計画審議会(当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれているときは、当該市町村都市計画審議会)に当該計画提案に係る都市計画の素案を提出してその意見を聴かなければならない。

第二十二条第一項中「第十八条第一項及び第二項並びに前条第一項」を「第二十一条第一項、第二十一条の二第一項及び第二項並びに第二十一条の三」に改め、「市町村」との下に「、第十八条第一項及び第二項中「都道府県は」とあるのは「国土交通大臣は」と」を、「第二十条第一項」の下に「、第二十一条の四及び前条」を、「又は」と、」の下に「第二十条第一項中」を加える。

第二十三条第七項中「第十二条の五第八項」を「第十二条の十一」に、「同項」を「同条」に改める。

第三十三条第一項第五号を次のように改める。

五 当該申請に係る開発区域内の土地について地区計画等(次のイからニまでに掲げる地区計画等の区分に応じて、当該イからニまでに定める事項が定められているものに限る。)が定められているときは、予定建築物等の用途又は開発行為の設計が当該地区計画等に定められた内容に即して定められていること。

イ 地区計画 再開発等促進区(第十二条の五第四項第二号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は地区整備計画

ロ 防災街区整備地区計画 地区防災施設の区域、特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画

ハ 沿道地区計画 沿道再開発等促進区(幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第四項第二号に規定する施設の配置及び規模が定められているものに限る。)又は沿道地区整備計画

ニ 集落地区計画 集落地区整備計画

第五十三条第一項第五号中「第十二条の五第八項又は都市再開発法第七条の八の二第四項」を「第十二条の十一」に改める。

第五十八条の二第一項中「地区整備計画が定められている区域に限る。)又は住宅地高度利用地区計画の区域(第十二条の六第二項第二号に規定する施設の配置及び規

模が定められている住宅地高度利用地区計画の区域並びに住宅地高度利用地区整備計画」を「第十二条の五第四項第二号に規定する施設の配置及び規模が定められている再開発等促進区又は地区整備計画」に改め、同条第三項中「又は住宅地高度利用地区計画」を削る。

(都市再開発法の一部改正)

第三条 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「第一章の四 再開発地区計画(第七条の八の二 第七条の八の四)」を削る。

第二条の二第一項第三号中「、第七条の八の二第一項の規定による再開発地区計画」を削り、同号イ中「都市計画法第十二条の五第二項に規定する地区整備計画、第七条の八の二第二項第三号に規定する再開発地区整備計画」を「地区整備計画(都市計画法第十二条の五第二項第三号の地区整備計画をいう。以下同じ。)」に、「第九条第二項に規定する」を「第九条第二項第二号の」に改め、同号ロ中「建築物の特定地区防災施設(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第三十二条第二項第二号に規定する特定地区防災施設をいう。)に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設に接する部分の長さに対する割合」を「建築物の特定地区防災施設に係る間口率(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第三十二条第三項に規定する建築物の特定地区防災施設に係る間口率をいう。)」に、「建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合」を「建築物の沿道整備道路に係る間口率(幹線道路の沿道の整備に関する法律第九条第六項第二号に規定する建築物の沿道整備道路に係る間口率をいう。)」に改める。

第三条第二号ホ及び第七条の二第一項中「、再開発地区計画」を削る。

第一章の四を削る。

第七十条第一項中「ときは」の下に「、遅滞なく」を加え、「することができる」を「しなければならない」に改め、同条に次の一項を加える。

5 権利変換期日前において第四十五条第六項、第二百二十四条の二第三項又は第二百五条の二第五項の公告があつたときは、施行者(組合にあつては、その清算人)は、遅滞なく、登記所に、権利変換手続開始の登記の抹消を申請しなければならない。

第八十六条の次に次の一条を加える。

(権利変換期日等の通知)

第八十六条の二 施行者は、権利変換計画若しくはその変更(権利変換期日に係るものに限る。以下この条において同じ。)の認可を受けたとき、又は第七十二条第四項の政令で定める軽微な変更をしたときは、遅滞なく、国土交通省令で定めるところにより、施行地区を管轄する登記所に、権利変換期日その他国土交通省令で定め

る事項を通知しなければならない。

第百九条の二第一項及び第百十八条の二十五第一項中「又は第七条の八の二第一項の規定による再開発地区計画の区域（同法第十二条の五第二項に規定する地区整備計画又は第七条の八の二第二項第三号に規定する再開発地区整備計画）」を「の区域（地区整備計画）」に、「第十二条の五第八項又は第七条の八の二第四項」を「第十二条の十一」に改める。

第百二十九条の三第二号二中「建築物の建ぺい率」の下に「（建築面積の敷地面積に対する割合をいう。以下この号において同じ。）」を加える。

第百四十二条の三を削る。

第百四十五条中「第百四十二条の三」を「第百四十二条の二」に改める。

（幹線道路の沿道の整備に関する法律の一部改正）

第四条 幹線道路の沿道の整備に関する法律（昭和五十五年法律第三十四号）の一部を次のように改正する。

目次中「（第九条・第十条）」を「（第九条 第十条）」に改める。

第九条第二項中「沿道の整備に関する方針及び沿道地区整備計画（次に掲げる事項のうち当該区域の特性を考慮して必要と認められる事項を定めるものをいう。以下同じ。））」を「次に掲げる事項」に改め、同項各号を次のように改める。

一 沿道の整備に関する方針

二 緑地その他の緩衝空地及び主として当該区域内の居住者等の利用に供される道路その他政令で定める施設（都市計画施設（都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設をいう。以下同じ。）を除く。以下「沿道地区施設」という。）並びに建築物その他の工作物（以下「建築物等」という。）の整備並びに土地の利用その他の沿道の整備に関する計画（以下「沿道地区整備計画」という。）

第九条第三項を次のように改める。

3 次に掲げる条件に該当する土地の区域における沿道地区計画については、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的な市街地の再開発又は開発整備を実施すべき区域（以下「沿道再開発等促進区」という。）を都市計画に定めることができる。

一 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実にであると見込まれる区域であること。

二 土地の合理的かつ健全な高度利用を図る上で必要となる適正な配置及び規模の公共施設（都市計画法第四条第十四項に規定する公共施設をいう。以下同じ。）がない区域であること。

三 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の増進に貢献すること。

四 用途地域（都市計画法第八条第一項第一号に規定する用途地域をいう。以下同

じ。)が定められている区域であること。

第九条中第六項を削り、第五項を第八項とし、同条第四項に次の一号を加える。

四 沿道再開発等促進区は、建築物及びその敷地の整備並びに公共施設の整備を一体として行うべき土地の区域としてふさわしいものとなるように定めること。

第九条中第四項を第七項とし、第三項の次に次の三項を加える。

4 沿道再開発等促進区を定める沿道地区計画においては、第二項各号に掲げるもののほか、当該沿道再開発等促進区に関し必要な次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

一 土地利用に関する基本方針

二 道路、公園その他の政令で定める施設(都市計画施設及び沿道地区施設を除く。)の配置及び規模

5 沿道再開発等促進区を都市計画に定める際、当該沿道再開発等促進区について、当面建築物又はその敷地の整備と併せて整備されるべき公共施設の整備に関する事業が行われる見込みがないときその他前項第二号に規定する施設の配置及び規模を定めることができない特別の事情があるときは、当該沿道再開発等促進区について同号に規定する施設の配置及び規模を定めることを要しない。

6 沿道地区整備計画においては、次に掲げる事項のうち、沿道地区計画の目的を達成するため必要な事項を定めるものとする。

一 沿道地区施設の配置及び規模

二 建築物の沿道整備道路に係る間口率(建築物の沿道整備道路に面する部分の長さの敷地の沿道整備道路に接する部分の長さに対する割合をいう。以下同じ。)の最低限度、建築物の構造に関する防音上又は遮音上必要な制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、壁面の位置の制限、壁面後退区域(壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。)における工作物の設置の制限、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。)の最高限度又は最低限度、建築物の建ぺい率(建築面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。)の最高限度、建築物等の用途の制限、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの

三 前二号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項その他の沿道の整備に関する事項で政令で定めるもの

第九条の次に次の五条を加える。

(建築物の容積率の最高限度を区域の特性に応じたものと公共施設の整備状況に応じたものとに区分して定める沿道地区整備計画)

第九条の二 沿道地区整備計画においては、適正な配置及び規模の公共施設がない土地の区域において適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認

められるときは、前条第六項第二号の建築物の容積率の最高限度について次の各号に掲げるものごとに数値を区分し、第一号に掲げるものの数値を第二号に掲げるものの数値を超えるものとして定めるものとする。

- 一 当該沿道地区整備計画の区域の特性（沿道再開発等促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化した後の区域の特性）に応じたもの
- 二 当該沿道地区整備計画の区域内の公共施設の整備の状況に応じたもの（区域を区分して建築物の容積を適正に配分する沿道地区整備計画）

第九条の三 沿道地区整備計画（沿道再開発等促進区におけるものを除く。以下この条において同じ。）においては、用途地域内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において建築物の容積を適正に配分することが当該沿道地区整備計画の区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、当該沿道地区整備計画の区域を区分して第九条第六項第二号の建築物の容積率の最高限度を定めるものとする。この場合において、当該沿道地区整備計画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は、当該沿道地区整備計画の区域内の都市計画法第八条第三項第二号イの規定により用途地域において定められた建築物の容積率の数値に当該数値の定められた区域の面積を乗じたものの合計を超えてはならない。

（高度利用と都市機能の更新とを図る沿道地区整備計画）

第九条の四 沿道地区整備計画（沿道再開発等促進区におけるものを除く。）においては、用途地域（都市計画法第八条第一項第一号に規定する第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域を除く。）内の適正な配置及び規模の公共施設を備えた土地の区域において、その合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため特に必要であると認められるときは、建築物の容積率の最高限度及び最低限度（建築物の沿道整備道路に係る間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度が定められている場合にあつては、建築物の容積率の最低限度を除く。）、建築物の建ぺい率の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限（壁面の位置の制限にあつては、敷地内に道路（都市計画において定められた計画道路及び沿道地区施設である道路その他政令で定める施設を含む。以下この条において同じ。）に接して有効な空間を確保して市街地の環境の向上を図るため必要な場合における当該道路に面する壁面の位置を制限するもの（これを含む壁面の位置の制限を含む。）に限る。）を定めるものとする。

（住居と住居以外の用途とを適正に配分する沿道地区整備計画）

第九条の五 沿道地区整備計画においては、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが当該沿道地区整備計画の区域の特性（沿道再開発等促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化した後の区域の特性）に応じた合

理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、第九条第六項第二号の建築物の容積率の最高限度について次の各号に掲げるものごとに数値を区分し、第一号に掲げるものの数値を第二号に掲げるものの数値以上のものとして定めるものとする。

一 その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物に係るもの

二 その他の建築物に係るもの

(区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する沿道地区整備計画)

第九条の六 沿道地区整備計画においては、当該沿道地区整備計画の区域の特性(沿道再開発等促進区にあつては、土地利用に関する基本方針に従つて土地利用が変化した後の区域の特性)に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物を整備することが合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、壁面の位置の制限(道路(都市計画において定められた計画道路及び第九条第四項第二号に規定する施設又は沿道地区施設である道路その他政令で定める施設を含む。))に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。)、壁面後退区域における工作物の設置の制限(当該壁面後退区域において連続的に有効な空地を確保するため必要なものを含むものに限る。))及び建築物の高さの最高限度を定めるものとする。

第十条第一項中「区域(」の下に「第九条第四項第二号に規定する施設の配置及び規模が定められている沿道再開発等促進区又は」を加える。

(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 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)の一部を次のように改正する。

目次中「(第三十二条・第三十三条)」を「(第三十二条 第三十三条)」に改める。

第三十二条第三項中「建築物の特定地区防災施設に面する部分の長さの敷地の当該特定地区防災施設に接する部分の長さに対する割合」を「建築物の特定地区防災施設に係る間口率(建築物の特定地区防災施設に面する部分の長さの敷地の特定地区防災施設に接する部分の長さに対する割合をいう。)」に、「延べ面積の敷地面積に対する割合」を「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。)」に、「建築面積の敷地面積に対する割合」を「建ぺい率(建築面積の敷地面積に対する割合をいう。以下同じ。)」に、「壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域」を「壁面後退区域(壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域をいう。以下同じ。)」に改め、同条第四項第二号中「延べ面積の敷地面積に対する割合」を「容積率」に、「建築面積の敷地面積に対する割合」を「建ぺい率」に、「壁面の位置の制限として定められた限度の線と敷地境界線との間の土地の区域」を「壁面後退区域」に改め、同条第七項を削り、

同条の次に次の三条を加える。

（建築物の容積率の最高限度を区域の特性に応じたものと公共施設の整備状況に応じたものとに区分して定める特定建築物地区整備計画等）

第三十二条の二 特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画においては、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、前条第三項又は第四項第二号の建築物の容積率の最高限度について次の各号に掲げるものごとに数値を区分し、第一号に掲げるものの数値を第二号に掲げるものの数値を超えるものとして定めるものとする。

- 一 当該特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画の区域の特性に応じたもの
- 二 当該特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画の区域内の公共施設の整備の状況に応じたもの

（住居と住居以外の用途とを適正に配分する特定建築物地区整備計画等）

第三十二条の三 特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画においては、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが当該特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画の区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、第三十二条第三項又は第四項第二号の建築物の容積率の最高限度について次の各号に掲げるものごとに数値を区分し、第一号に掲げるものの数値を第二号に掲げるものの数値以上のものとして定めるものとする。

- 一 その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物に係るもの
- 二 その他の建築物に係るもの

（区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物の整備を誘導する特定建築物地区整備計画等）

第三十二条の四 特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画においては、当該特定建築物地区整備計画又は防災街区整備地区整備計画の区域の特性に応じた高さ、配列及び形態を備えた建築物を整備することが合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、壁面の位置の制限（道路（都市計画に定められた計画道路及び地区防災施設又は地区施設である道路を含む。）に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。）、壁面後退区域における工作物の設置の制限（当該壁面後退区域において連続的に有効な空地を確保するため必要なものを含むものに限る。）及び建築物の高さの最高限度を定めるものとする。

第百十五条第一項中「第二条第三十六号」を「第二条第三十二号」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。ただし、第一条中建築基準法第二十八条の次に一条を加える改正規定及び同法第九十九条第一項第五号の改正規定（「第二十八条第一項から第三項まで」の下に「、第二十八条の二」を加える部分に限る。）は、公布の日から起算して一年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。

（建築基準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この法律による改正前の建築基準法（以下「旧建築基準法」という。）の規定によりされた許可、認定、申請等の処分又は手続は、それぞれこの法律による改正後の建築基準法（以下「新建築基準法」という。）の相当規定によりされた処分又は手続とみなす。

2 この法律の施行の際現に旧建築基準法第五十二条第一項の規定に基づき指定されている区域内の建築物については、この法律の施行の日以後特定行政庁が新建築基準法第五十二条第二項第三号の規定に基づき前面道路の幅員のメートルの数値に乗ずべき数値を定めるまでの間は、当該数値が十分の四に定められたものとみなす。

3 旧建築基準法別表第四（い）欄の二の項又は三の項に掲げる地域でこの法律の施行の際現に旧建築基準法第五十六条の二第一項の規定により条例で指定されている区域については、この法律の施行の日以後地方公共団体が新建築基準法第五十六条の二第一項の規定に基づき条例で新建築基準法別表第四（は）欄の二の項又は三の項に掲げる平均地盤面からの高さを指定するまでの間は、当該平均地盤面からの高さが四メートルに指定されたものとみなす。

（地区計画等に関する都市計画に関する経過措置）

第三条 この法律の施行の際現に第二条の規定による改正前の都市計画法（以下「旧都市計画法」という。）の規定により定められている住宅地高度利用地区計画又は第三条の規定による改正前の都市再開発法（以下「旧都市再開発法」という。）の規定により定められている再開発地区計画に関する都市計画は、第二条の規定による改正後の都市計画法（以下「新都市計画法」という。）の規定により定められた地区計画でその区域の全部について再開発等促進区が定められているものに関する都市計画とみなす。

2 旧都市計画法の規定により住宅地高度利用地区計画に関する都市計画に關してした手続、処分その他の行為又は旧都市再開発法の規定により再開発地区計画に関する都市計画に關してした手続、処分その他の行為は、新都市計画法の規定により地区計画に関する都市計画に關してした手続、処分その他の行為とみなす。

（市街地再開発事業に関する経過措置）

第四条 この法律の施行前に都市再開発法第六十条第二項各号に掲げる公告があった第一種市街地再開発事業の権利変換手続については、なお従前の例による。

（罰則に関する経過措置）

第五条 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例に

よる。

(地方税法の一部改正)

第六条 地方税法(昭和三十五年法律第二百二十六号) の一部を次のように改正する。

第五百八十六条第二項第二十号の二中「第十二条の四第一項第三号に規定する再開発地区計画の区域(その区域の面積が政令で定める面積以上のものであつて、かつ、都市再開発法第七条の八の二第二項第三号に規定する再開発地区整備計画」を「第十二条の四第一項第一号に掲げる地区計画の区域(同法第十二条の五第三項に規定する再開発等促進区(政令で定める面積以上のものに限る。) であり、かつ、同法第十二条の五第二項第三号に規定する地区整備計画」に、「当該再開発地区整備計画の区域に限る」を「当該地区整備計画の区域である区域に限り、政令で定める区域を除く」に、「当該再開発地区計画」を「当該地区計画」に改める。

附則第二十九条の六第一項の表の第一号中「間に」の下に「建築基準法等の一部を改正する法律(平成十四年法律第 号) 第二条の規定による改正前の」を加え、同表の第三号中「住宅地高度利用地区計画等に係る都市計画の決定がされ、かつ」を「、住宅地高度利用地区計画等に係る都市計画の決定がされた区域、都市計画法第十二条の五第二項第三号に規定する地区整備計画(以下本項において「地区整備計画」という。) についての都市計画の決定がされた区域(同条第三項に規定する再開発等促進区(以下本項において「再開発等促進区」という。) を除く。) 又は再開発等促進区についての都市計画の決定がされた区域(政令で定める区域に限る。) で」、
「区域」を「もの」に、「決定日の」を「住宅地高度利用地区計画等に係る都市計画、地区整備計画についての都市計画若しくは再開発等促進区についての都市計画の決定がされた日又は土地区画整理事業等に係る認可等がされた日のいずれか遅い日の」に、「決定日が」を「当該遅い日が」に改める。

(租税特別措置法の一部改正)

第七条 租税特別措置法(昭和三十二年法律第二十六号) の一部を次のように改正する。

第十四条の二第二項第五号中「第十二条の四第一項第五号」を「第十二条の四第一項第三号」に改める。

第三十四条の二第二項第七号中「第十二条の四第一項第五号」を「第十二条の四第一項第三号」に改め、同項第八号中「第十二条の四第一項第四号」を「第十二条の四第一項第二号」に改める。

第四十七条の二第三項第五号中「第十二条の四第一項第五号」を「第十二条の四第一項第三号」に改める。

第六十五条の四第一項第七号中「第十二条の四第一項第五号」を「第十二条の四第一項第三号」に改め、同項第八号中「第十二条の四第一項第四号」を「第十二条の四第一項第二号」に改める。

第七十一条の十五第一項を次のように改める。

課税時期において都市計画法第四条第一項に規定する都市計画に定められた同法第十二条の四第一項第一号に掲げる地区計画の区域（同法第十二条の五第二項第三号に掲げる地区整備計画（政令で定めるものに限る。）が定められている当該地区整備計画の区域に限る。）内にある同法第十二条の五第二項第三号に規定する地区施設その他の施設で政令で定めるものの用に供されている土地等のうち当該地区整備計画において定められた同条第六項第二号に規定する壁面の位置の制限で建築基準法第六十八条の二第一項の規定に基づく条例により同項の制限として定められたものにより当該壁面の位置の制限に反して建築物の壁その他の政令で定めるものを建築してはならないこととされている部分（以下この項において「地区計画に係る特定の地区施設等」という。）に係る土地等（当該土地等が地区計画に係る特定の地区施設等以外の用にも供されているときは、当該土地等のうち当該地区計画に係る特定の地区施設等以外の用に供されている部分として政令で定める部分を除く。）に該当する土地等については、地価税法第六条から第八条まで及び附則第三条第二項の規定並びに第七十一条の二から第七十一条の六までの規定により地価税が非課税とされるもの並びに同法第十七条の規定及び第七十一条の七から第七十一条の十二までの規定に該当するものを除き、同法第十六条に規定する地価税の課税価格に算入すべき価額は、当該土地等の価額の三分の二に相当する金額とする。

（都市開発資金の貸付けに関する法律の一部改正）

第八条 都市開発資金の貸付けに関する法律（昭和四十一年法律第二十号）の一部を次のように改正する。

第一条第一項第三号中「第十二条の四第一項第四号」を「第十二条の四第一項第二号」に改める。

（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の一部改正）

第九条 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（昭和五十年法律第六十七号）の一部を次のように改正する。

第三条の六第三項中「、同項第二号に規定する住宅地高度利用地区計画」を削る。

第五条第一項第五号口及び第二十四条第一項第一号口（2）中「第十二条の五第二項に規定する」を「第十二条の五第二項第三号に掲げる」に改める。

（浄化槽法の一部改正）

第十条 浄化槽法（昭和五十八年法律第四十三号）の一部を次のように改正する。

第二条第十二号中「第二条第三十六号本文」を「第二条第三十二号本文」に改める。

（民間都市開発の推進に関する特別措置法の一部改正）

第十一条 民間都市開発の推進に関する特別措置法（昭和六十二年法律第六十二号）の一部を次のように改正する。

附則第十四条第一項第一号イ中「都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第七条の八の二第二項第二号」を「同法第十二条の五第四項第二号」に改め、同条第三

項第三号中「都市再開発法」の下に「（昭和四十四年法律第三十八号）」を加え、同条第七項中「都市計画法第十二条の五第十項の規定による協定の締結及び地区整備計画を定めるべきことについての要請、同法第十二条の六第六項の規定による協定の締結及び住宅地高度利用地区整備計画を定めるべきことについての要請」を「都市計画法第二十一条の二第一項の規定による都市計画の決定又は変更の提案」に改める。

（大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法の一部改正）

第十二条 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法（昭和六十三年法律第四十七号）の一部を次のように改正する。

第十条第一項中「一に」を「いずれかに」に改め、同項第二号中「第十二条の五第二項に規定する」を「第十二条の五第二項第三号に掲げる」に改める。

（地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律の一部改正）

第十三条 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成四年法律第七十六号）の一部を次のように改正する。

第三十条中「都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第七条の八の二第一項の規定による再開発地区計画」を「都市計画法第十二条の四第一項第一号に掲げる地区計画」に改める。

第四十条第一項第一号中「都市再開発法」の下に「（昭和四十四年法律第三十八号）」を加える。

（高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律の一部改正）

第十四条 高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成六年法律第四十四号）の一部を次のように改正する。

第十一条第一項中「第二条第三十六号」を「第二条第三十二号」に改める。

第十二条中「第五十二条第四項」を「第五十二条第五項」に、「同条第十一項第一号」を「同条第十三項第一号」に改める。

（被災市街地復興特別措置法の一部改正）

第十五条 被災市街地復興特別措置法（平成七年法律第十四号）の一部を次のように改正する。

第七条第三項第二号中「第十二条の五第二項に規定する」を「第十二条の五第二項第三号に掲げる」に改め、同項第三号及び第四号を削り、同項第五号中「第十二条の四第一項第五号」を「第十二条の四第一項第三号」に、「第九条第二項に規定する」を「第九条第二項第二号に掲げる」に改め、同号を同項第三号とし、同項中第六号を第四号とし、第七号を第五号とし、第八号を第六号とする。

（特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律の一部改正）

第十六条 特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るための特別措置に関する法律（平成八年法律第八十五号）の一部を次のように改正する。

第七条中「第二条第三十六号」を「第二条第三十二号」に改める。

（都市基盤整備公団法の一部改正）

第十七条 都市基盤整備公団法（平成十一年法律第七十六号）の一部を次のように改正する。

第三十二条第三項中「都市計画法第十二条の五第十項の規定による協定の締結及び地区整備計画を定めるべきことについての要請」を「都市計画法第二十一条の二第一項の規定による都市計画の決定又は変更の提案」に改める。

（都市再生特別措置法の一部改正）

第十八条 都市再生特別措置法（平成十四年法律第 号）の一部を次のように改正する。

第二十九条第一項第一号中「都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第七条の八の二第二項第二号」を「同法第十二条の五第四項第二号」に改める。

第三十七条第一項第三号を次のように改める。

三 都市計画法第十二条の四第一項第一号の地区計画であってその区域の全部に同法第十二条の五第三項に規定する再開発等促進区を定めるものに関する都市計画

第三十七条第一項第四号中「都市再開発法」の下に「（昭和四十四年法律第三十八号）」を加える。