

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等の一部を改正する法律案要綱

## 第一 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

### 一 目的

目的に、密集市街地について計画的な開発整備による防災街区の整備を促進することを追加すること。

(第一条関係)

## 二 防災街区整備方針

- 1 防災再開発方針を防災街区整備方針に改め、当該方針に定める事項として、密集市街地において特定防災機能（火事又は地震が発生した場合において延焼防止上及び避難上確保されるべき機能をいう。以下同じ。）を確保するために整備されるべき主要な道路、公園その他の公共施設（以下「防災公共施設」という。）の整備及びこれと一体となって特定防災機能を確保するための建築物その他の工作物の整備に関する計画の概要を追加すること。  
(第三条第一項関係)

- 2 国及び地方公共団体は、防災街区整備方針に従い、計画的な再開発又は開発整備による防災街区の整備を促進するため、特定防災街区整備地区、防災街区整備地区計画、施行予定者を定める防災都市

施設等の都市計画の決定、防災街区整備事業又は防災公共施設の整備に関する事業の実施その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならないものとする。

(第三条第二項関係)

### 三 特定防災街区整備地区

1 密集市街地内の土地の区域については、当該区域及びその周辺の密集市街地における特定防災機能の確保並びに当該区域における土地の合理的かつ健全な利用を図るため、都市計画に地域地区として、特定防災街区整備地区を定めることができるものとする。

(第三十一条第一項関係)

2 特定防災街区整備地区は、防火地域又は準防火地域が定められている土地の区域のうち、防災都市施設（防災街区整備方針に即して都市施設として整備すべき防災公共施設をいう。以下同じ。）に係る都市計画施設（以下「防災都市計画施設」という。）と一体となって特定防災機能を確保するため

の防災街区として整備すべき区域その他当該密集市街地における特定防災機能の効果的な確保に貢献する防災街区として整備すべき区域に定めるものとする。

(第三十一条第二項関係)

3 特定防災街区整備地区に関する都市計画には、建築物の敷地面積の最低限度、必要な場合に壁面の位置の制限並びに建築物の防災都市計画施設に係る間口率の最低限度及び建築物の高さの最低限度を

定めるものとする。

(第三十一条第三項関係)

#### 四 防災街区整備事業

- 1 密集市街地において特定防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用を図るため、この法律で定めるところに従って建築物及び建築物の敷地の整備並びに公共施設の整備等を行う防災街区整備事業を創設すること。  
(第六章関係)

#### 2 総則

イ 防災街区整備事業を施行する土地の区域(以下「施行地区」という。)は、密集市街地内の次に掲げる条件に該当する土地の区域又は施行区域内の土地の区域(都市計画事業として施行する場合にあつては、施行区域内の土地の区域)でなければならないものとする。

■ 特定防災街区整備地区の区域内等にあること。  
(第一百八条第一項第一号関係)

■ 当該区域内にある耐火建築物又は準耐火建築物の延べ面積の合計が、当該区域内にあるすべての建築物の延べ面積の合計のおおむね三分の一以下であること。

(第一百八条第一項第二号関係)

■ 当該区域内にある接道、建ぺい率等の制限に適合しない建築物の数又は建築面積の合計が、当該区域内にあるすべての建築物の数又は建築面積の合計の一定割合以上であること。

(第百十八条第一項第三号関係)

■ 当該区域内の土地の利用状況が不健全であり、かつ、当該区域を防災街区として整備することが当該密集市街地における特定防災機能の確保に貢献すること。

(第百十八条第一項第四号及び第五号関係)

□ 施行区域は、密集市街地内のイの■から■までに掲げる条件に該当する土地の区域でなければならないものとする。こと。

(第百十八条第二項関係)

### 3 防災街区整備事業に関する都市計画

防災街区整備事業に関する都市計画においては、防災公共施設その他の公共施設の配置及び規模並びに防災街区整備事業によって建築される建築物（以下「防災施設建築物」という。）の整備に関する計画を定めるものとする。こと。

(第百二十条関係)

## 4 施行者

## イ 個人施行者

2のイの土地の区域内の宅地の所有者若しくは借地権者又は当該所有者若しくは借地権者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、規準又は規約及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けて、防災街区整備事業を施行することができることとし、事業計画について公共施設の管理者並びに宅地及び建築物の権利者の同意を得なければならないこととする等個人施行者が防災街区整備事業を施行するに当たり必要な手続等に関し、所要の規定を設けるものとする。

(第百十九条第一項及び第百二十二条から第百三十二条まで関係)

## ロ 防災街区整備事業組合

施行区域内の宅地の所有者又は借地権者は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けて、防災街区整備事業組合を設立し、都市計画事業として防災街区整備事業を施行することができることとし、事業計画について公共施設の管理者並びに宅地の所有者及び借地権者のそれぞれの三分の二以上の同意を得るとともに、市町村長による縦覧手続を経なければならないこととする等防災街区整備事業組合が防災街区整備事業を施行するに当たり必要な手続等に

関し、所要の規定を設けるものとする。

(第百十九条第二項及び第百三十三条から第百六十四条まで関係)

## 八 事業会社

施行地区となるべき区域内の宅地の所有者又は借地権者が総株主又は総社員の議決権の過半数を保有している等の要件を満たす株式会社又は有限会社(以下「事業会社」という。)は、規準及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けて、都市計画事業として防災街区整備事業を施行することができることとし、事業計画について公共施設の管理者並びに宅地の所有者及び借地権者のそれぞれの三分の二以上の同意を得るとともに、市町村長による縦覧手続を経なければならないこととする等事業会社が防災街区整備事業を施行するに当たり必要な手続等に関し、所要の規定を設けるものとする。

(第百十九条第三項及び第百六十五条から第百七十八条まで関係)

## 二 地方公共団体

地方公共団体は、施行規程及び事業計画を定め、都道府県にあつては国土交通大臣の、市町村にあつては都道府県知事の認可を受けて、都市計画事業として防災街区整備事業を施行することができる。

きることとし、事業計画を公衆の縦覧に供するほか、防災街区整備審査会を設置しなければならないこととする等地方公共団体が防災街区整備事業を施行するに当たり必要な手続等に関し、所要の規定を設けるものとする。こと。（第百十九条第五項及び第百七十九条から第百八十七条まで関係）

ホ 都市基盤整備公団、地域振興整備公団及び地方住宅供給公社

都市基盤整備公団、地域振興整備公団及び地方住宅供給公社（以下「公団等」という。）は、施行規程及び事業計画を定め、国土交通大臣等の認可を受けて、都市計画事業として防災街区整備事業を施行することができることとし、事業計画を公衆の縦覧に供するほか、それぞれ防災街区整備審査会を設置しなければならないこととする等公団等が防災街区整備事業を施行するに当たり必要な手続等に関し、所要の規定を設けるものとする。こと。

（第百十九条第五項及び第六項並びに第百八十八条から第百九十条まで関係）

## へ 事業計画

事業計画においては、施行地区、設計の概要、事業施行期間及び資金計画を定めなければならないこととともに、防災街区整備事業によって造成される防災施設建築物の敷地（以下「防災

施設建築敷地」という。( ) 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ものとする事。

（第二百二十四条関係）

## 5 測量、調査等

イ 施行者となろうとする者若しくは事業組合を設立しようとする者又は施行者は、防災街区整備事業の施行の準備又は施行のため他人の占有する土地又は建築物等に立ち入って測量又は調査を行う必要があるときは、その必要の限度において、他人の占有する土地又は建築物等に、自ら立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることができるものとする事。

（第二百九十一条関係）

ロ 防災街区整備事業の施行についての認可等の公告があつた後は、施行地区内において、防災街区整備事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物等の新築、改築若しくは増築を行おうとする者等は、都道府県知事の許可を受けなければならないものとする事。

（第二百九十七条関係）

## 6 権利変換手続



## イ 権利変換手続の開始

■ 施行者は、防災街区整備事業の施行についての認可等の公告があったときは、遅滞なく、登記所に、施行地区内の宅地及び建築物並びにその宅地に存する既登記の借地権について、権利変換手続開始の登記を申請しなければならないものとし、当該登記があった後においては、当該登記に係る宅地若しくは建築物の所有権を有する者又は当該登記に係る借地権を有する者は、これらの権利を処分するときは、施行者の承認を得なければならないものとする。

(第二百一条関係)

■ 事業計画において個別利用区が定められたときは、施行地区内の一定規模以上の宅地の所有者又は借地権者は、当該事業計画に係る認可の公告等があった日から起算して三十日以内に、関係権利者の同意を得て、施行者に対し、権利変換計画において当該宅地の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を申し出ることができるものとし、施行者は、当該宅地を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し、又は当該申出に応じない旨を決定するものとする。

(第二百二条関係)

■ 施行地区内の宅地(■により指定された宅地(以下「指定宅地」という。)を除く。)(の所有者若しくは借地権者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は、事業計画に係る認可の公告等があつた日から起算して三十日以内に、施行者に対し、権利の変換を希望しない旨を申し出ることができるものとする。こと。

(第二百三条関係)

#### □ 権利変換計画

■ 施行者は、権利変換計画を定め、国土交通大臣又は都道府県知事の認可を受けなければならないものとする。こと。

(第二百四条関係)

■ 権利変換計画においては、配置設計、事業施行前後の権利の内容、権利変換期日等について定めるものとする。こと。

(第二百五条第一項関係)

■ 権利変換計画においては、施行地区内の宅地(指定宅地を除く。)(の所有者に対しては、防災施設建築敷地の所有権が与えられるように定めなければならないものとする。こと。

(第二百八条第一項関係)

■ 権利変換計画においては、イの■の申出をした者を除き、施行地区内の宅地（指定宅地を除く。）に借地権を有する者及び施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に権原に基づき建築物を所有する者に対しては、防災施設建築物の一部（区分所有権の目的たる防災施設建築物の部分をいう。以下同じ。）及び当該防災施設建築物の所有を目的とする地上権の共有持分（以下「防災施設建築物の一部等」という。）が与えられるように定めなければならないものとする。

（第二百九条第一項関係）

■ 権利変換計画においては、宅地（指定宅地を除く。）の所有者に対しては、その者に与えられる防災施設建築敷地に地上権が設定されることによる損失の補償として防災施設建築物の一部等が与えられるように定めなければならないものとする。

（第二百九条第三項関係）

■ 権利変換計画においては、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所有する者から当該建築物について借家権の設定を受けている者に対しては、当該建築物の所有者に与えられることとなる防災施設建築物の一部について、借家権が与えられるように定められなければならないものとする。

（第二百九条第五項関係）

■ 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ものとする。

（第二百十条関係）

■ 権利変換計画においては、施行地区内の宅地（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。）に権原に基づき所有される建築物について担保権等の登記に係る権利が存するときは、当該担保権等の登記に係る権利は、その権利の目的たる宅地に対応して与えられるものとして定められた防災施設建築敷地若しくはその共有持分若しくは防災施設建築物の一部等に関する権利又はその目的たる借地権若しくは建築物に対応して与えられるものとして定められた防災施設建築物の一部等に関する権利の上存するものとして定めなければならないものとする。

（第二百十一条関係）

■ その他権利変換計画の作成の基準等に関し、所要の規定を設けるものとする。

（第二百五条第二項から第二百十八条まで関係）

## 八 権利の変換

■ 施行者は、権利変換計画又はその変更の認可を受けたとき等は、遅滞なく、その旨を公告し、及び関係権利者に関係事項を通知しなければならないものとする。 (第二百十九条関係)

■ 施行地区内の土地は、権利変換期日において、権利変換計画で定めるところに従い、従前の土地を目的とする所有権以外の権利は失われ、新たに所有者となるべき者に帰属するものとする。ともに、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所有する者の当該建築物は、一部の例外を除き、施行者に帰属し、当該建築物を目的とする所有権以外の権利は消滅するものとする。 (第二百二十一条第一項関係)

■ 防災施設建築物の敷地となるべき土地には、権利変換期日において、権利変換計画で定めるところに従い、防災施設建築物の所有を目的とする地上権が設定されたものとみなすものとする。 (第二百二十二条第一項関係)

■ 防災施設建築物の一部は、権利変換計画において、これに併せて与えられることと定められている地上権の共有持分を有する者が取得するものとする。 (第二百二十二条第二項関係)

■ 施行地区内の土地(指定宅地を除く。)に存する建築物の借家権者は、権利変換計画で定める

ところに従い、防災施設建築物の一部について借家権を取得するものとする。

(第二百二十二条第五項関係)

■ 指定宅地の使用収益権は、権利変換期日以後は、権利変換計画で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。

(第二百二十三条関係)

■ 施行地区内の宅地(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。)に権原に基づき所有される建築物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、権利変換計画で定めるところに従い、防災施設建築物若しくはその共有持分又は防災施設建築物の一部等に関する権利の上に存するものとする。

(第二百二十四条関係)

■ 施行者は、権利変換期日後遅滞なく、施行地区内の土地につき、権利変換後の土地に関する権利等について必要な登記を申請しなければならないものとする。

(第二百二十五条関係)

■ 施行者は、施行地区内の宅地(指定宅地を除く。)若しくはこれに存する建築物又はこれらに関する権利を有する者で、この法律の規定により、権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、防災施設建築敷地若しくはその共有持分若しくは防災施設建築物の一部

等又は防災施設建築物の一部について借家権を与えられないものに対し、その補償として、権利変換期日までに、補償金を支払わなければならないものとする。 (第二百二十六条関係)

## 二 土地の明渡し等

■ 施行者は、権利変換期日以後防災街区整備事業に係る工事のため必要があるときは、施行地区内の土地又は当該土地に存する物件を占有している者に対し、期限を定めて、その明渡しを求めることができることとともに、当該明渡しの期限までは、従前の用法に従い、その占有を継続させることができるものとする。 (第二百二十八条及び第二百三十一条関係)

■ 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、ホの■の公告があるまでは、当該宅地について使用し、又は収益することができないものとする。

(第二百三十条関係)

■ 施行者は、土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転若しくは除却により土地の占有者及び物件に関し権利を有する者が通常受ける損失を補償しなければならないものとする。

(第二百三十二条関係)

ホ 工事完了等に伴う措置

■ 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には、速やかに、その旨を公告し、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ぬものとする事。

(第二百四十四条第一項関係)

■ 施行者は、防災施設建築物の建築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、八の■等の規定により当該防災施設建築物に關し権利を取得する者に通知しなければならぬものとする事。

(第二百四十四条第二項関係)

■ 施行者は、防災施設建築物の建築工事が完了したときは、遅滞なく、防災施設建築物及び防災施設建築物に關する権利について必要な登記を申請しなければならぬものとする事。

(第二百四十五条関係)

■ 施行者は、防災街区整備事業の工事が完了したときは、速やかに、防災施設建築敷地、防災施設建築物の一部等、個別利用区内の宅地等の価額を確定し、当該価額とこれらの権利を与えられた者がこれらに対応する権利として有していた施行地区内の宅地、使用収益権又は建築物の価額



とに差額があるときは、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならないものとする。

(第二百四十七条及び第二百四十八条関係)

■ 施行地区が防災再開発促進地区の区域内にある場合において、当該区域内に宅地、借地権若しくは権原に基づき建築物を有する者又は当該区域内の建築物について借家権を有する者であつて、当該区域内における他の防災街区整備事業等の実施に伴い当該宅地、借地権、建築物又は借家権を失い、かつ、当該権利に対応する権利を与えられないものの居住又は業務の用に供するため特に必要があるとき等には、防災街区整備事業により施行者が取得した防災施設建築物の一部等又は個別利用区内の宅地は、公募によらず賃貸し、又は譲渡できるものとする。

(第二百五十二条関係)

#### へ 権利変換手続の特則

施行者は、防災施設建築敷地に、防災施設建築物の所有を目的とする地上権を設定することが適当でない場合においては、防災施設建築敷地に地上権が設定されない権利変換計画を定めることができるものとする。

(第二百五十四条関係)

7 その他

施行者は、施行地区内の建築物の借家権者の居住の安定の確保に努めなければならないとするとともに、国及び地方公共団体は、施行地区内の建築物の借家権者の居住の安定の確保を図るため、必要な措置を講ずるよう努めなければならないものとする事。 (第二百六十七条関係)

五 防災都市施設の整備のための特別の措置

1 防災都市施設に関する都市計画については、国の機関又は地方公共団体のうちから、当該防災都市施設に関する都市計画事業の施行予定者を定めることができるものとし、併せて2の制限が行われる期間満了日(当該都市計画の告示の日から起算して五年以内)を定めるものとする事。 (第二百八十一条関係)

2 施行予定者が定められている防災都市計画施設の区域内において、建築物の建築を行おうとする者は、都道府県知事の許可を得なければならないものとし、これに対応する土地の買取請求や損失補償についても定めるものとする事。 (第二百八十三条、第二百八十五条及び第二百八十六条関係)

3 施行予定者が定められている防災都市計画施設の区域内において土地建物等の有償譲渡を行おうと

する者に届出義務を課し、施行予定者が当該土地建物等の先買いをすることができるものとする。

(第二百八十四条関係)

4 施行予定者は、1の期間満了日の二月前までに、当該防災都市施設に係る都市計画事業について事業の認可等の申請をしなければならぬこととし、都道府県知事等は、当該申請を受理した日から二月以内に事業の認可等に関する処分を行うものとする。

(第二百八十七条及び第二百八十八条関係)

#### 六 防災街区整備推進機構

防災街区整備推進機構の業務に特定防災街区整備地区における建築物を整備する事業の実施、特定防災街区整備地区における防災街区としての整備を図るために有効に利用できる一定の土地の取得、管理及び譲渡等を追加する等所要の改正を行うものとする。

(第二百九十条関係)

#### 七 罰則

防災街区整備事業等に関し、所要の罰則規定を設けること。

(第三百一条から第三百二十一条まで関係)

## 第二 建築基準法の一部改正

### 一 建築物に対する条例による制限の付加

地方公共団体は、交通上、安全上、防火上又は衛生上必要があると認めるときは、その敷地が水平距離が指定された道路にのみ二メートル以上接する建築物について、条例で、その敷地、構造、建築設備又は用途に関して必要な制限を付加することができるものとする。 (第四十三條の二關係)

### 二 特定防災街区整備地区内の建築制限

1 特定防災街区整備地区内にある建築物は、耐火建築物又は準耐火建築物としなければならないものとする。 (第六十七條の二第一項關係)

2 特定防災街区整備地区内においては、建築物の敷地面積は、特定防災街区整備地区に関する都市計画において定められた建築物の敷地面積の最低限度以上でなければならないものとする。 (第六十七條の二第三項關係)

3 特定防災街区整備地区内においては、建築物の壁又はこれに代わる柱は、特定防災街区整備地区に関する都市計画において壁面の位置の制限が定められたときは、建築物の地盤面下の部分を除き、壁

面の位置の制限に反して建築してはならないものとする。 (第六十七条の二第五項関係)

4 特定防災街区整備地区内においては、その敷地が防災都市計画施設に接する建築物の防災都市計画施設に係る間口率及び高さは、特定防災街区整備地区に関する都市計画において建築物の防災都市計画施設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た場合においては、これらの最低限度以上でなければならないものとする。 (第六十七条の二第六項関係)

### 第三 都市計画法の一部改正

1 地域地区に特定防災街区整備地区を追加するものとする。 (第八条関係)

2 市街地開発事業に防災街区整備事業を追加するものとする。 (第十二条関係)

### 第四 都市再開発法の一部改正

施行地区が都市再開発方針において定められた特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区内にある場合において、当該地区内に宅地、借地権若しくは権原に基づき存する建築物を有する者又は当該地区内の建築物について借家権を有する者であつて、当該地区内における防災街区整備事業等の施行に伴い当該宅地、借地権、建築物又は借家権を失い、かつ、当該権利に対応する権利を与えら

れないものの居住又は業務の用に供するため特に必要があると認めるとき等は、市街地再開発事業により  
施行者が取得した施設建築物の一部等について公募によらず賃貸し、又は譲渡できるものとする事  
こと。

(第百八条第一項関係)

## 第五 都市基盤整備公団法の一部改正

防災街区整備事業の創設に伴い、都市基盤整備公団の業務に関し、所要の規定の整備を行うものとする  
こと。

(第二十八条第一項関係)

## 第六 都市再生特別措置法の一部改正

1 都市再生事業を行おうとする者による都市計画の決定等の提案の対象に特定防災街区整備地区及び防  
災街区整備事業に関する都市計画を追加するものとする事。

(第三十七条第一項関係)

2 都市再生事業を行おうとする者が当該都市再生事業を施行するために必要な防災街区整備事業に係る  
認可の申請を行った場合においては、当該認可に関する処分を行う行政庁は、当該申請を受理した日か  
ら三月以内で一定の期間以内において速やかに当該処分を行うものとする事。

(第四十二条関係)

## 第七 独立行政法人都市再生機構法の一部改正

独立行政法人都市再生機構の業務に防災街区整備事業を追加する等所要の改正を行うものとする。

( 第十一条第一項関係 )

第八 その他所要の改正を行うものとする。

第九 施行期日その他

一 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ものとする。

( 附則第一条関係 )

二 所要の経過措置を定めるものとする。

( 附則第二条から第六条まで関係 )

三 その他所要の改正を行うものとする。

( 附則第七条から第十一条まで関係 )