

「国土交通省関係中心市街地の活性化に関する法律施行規則案」及び  
「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に  
関する法律の一部を改正する等の法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整  
備に関する省令案」について

平成18年7月12日  
国 土 交 通 省

I. 制定の主旨

中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するための所要の措置を定めるため、中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律（以下「改正法」という。）が制定され、平成18年6月7日に公布されたところである。当該改正法を施行するため、「国土交通省関係中心市街地の活性化に関する法律施行規則」を制定するとともに、改正法の施行に伴い、所要の整備をする必要があるため、「中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備に関する省令」を制定することとする。その内容は以下のとおりである。

II. 制定の内容

1. 国土交通省関係中心市街地の活性化に関する法律施行規則について

(1) 定義について

本省令における「耐火構造の住宅」及び「準耐火構造の住宅」を以下のとおり定義する。

「耐火構造の住宅」：建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第9号の2イに掲げる基準に適合する住宅

「準耐火構造の住宅」：耐火構造の住宅以外の住宅で、建築基準法第2条第9号の3イ若しくはロのいずれかに該当するもの又はこれに準ずる耐火性能を有する構造の住宅として住宅金融公庫法施行規則（昭和29年／大蔵／建設／省令第1号）第1条各号に該当するもの

(2) 特定事業について

○中心市街地の活性化に関する法律（以下「法」という。）第7条第9項第3号に規定する特定事業は、その全部又は一部の区間が中心市街地に存する路線に係る運行系統ごとの運行回数を増加させる事業とする。

○法第7条第9項第4号に規定する特定事業は、特定の中心市街地からの貨物の集貨又は当該中心市街地への貨物の配達を同号イに掲げる施設を利用して行う第一種貨物利用運送事業者（貨物利用運送事業法（平成元年法律第82号）第2条第7項に規定する第一種貨物利用運送事業について同法第3条第1項の登録を受けた者をいう。）の需要に応じ、当該中心市街地からの貨物の集貨又は当該中心市街地への貨物の配達をまとめて行う事業とする。

### （3）土地区画整理事業について

法第16条第1項に規定する土地区画整理事業について、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第86条第1項及び第97条第1項に基づき、以下のとおりとする。

- ・ 施行者は、土地区画整理法第86条第1項後段又は第97条第1項の認可を申請しようとするときは、認可申請書に法第16条第1項後段の規定による同意を得たことを証する書類を添付することとする。
- ・ 土地区画整理法施行規則（昭和30年建設省令第5号）別記様式第六(一)の「記事」欄には、同様式備考6によるもののほか、従前の土地又は換地処分後の土地につき、法第16条第1項の規定により保留地として定める場合に、その旨を記載するものとする。
- ・ 土地区画整理法施行規則別記様式第七(一)の「記事」欄には、同様式の備考8によるもののほか、従前の土地又は換地処分後の土地につき、法第16条第1項の規定により保留地を定める場合に、その旨を記載するものとする。

### （4）中心市街地公共空地等を設置する土地等の規模について

法第18条の規定に基づき、中心市街地公共空地等を設置する土地等の規模について、緑地を設置する場合にあっては、当該土地（その水平投影面が人工地盤、建築物その他の工作物の水平投影面と一致する部分を除く。）の面積及び人工地盤、建築物その他の工作物の水平投影面積の合計が300㎡以上、駐車場を設置する場合にあっては、自動車の駐車のために供する部分の面積が500㎡以上とする。

### （5）中心市街地共同住宅供給事業の計画の認定の申請について

法第22条第1項の規定に基づき、中心市街地共同住宅供給事業の計画の認定の申請について、別添様式の申請書を市町村に提出することとし、申請書には、以下の図書を添付することとする。

- ・ 中心市街地共同住宅供給を実施する区域及び都市福利施設の位置を表示した付近見取図
- ・ 縮尺、方位、区域の境界線及び区域内における共同住宅の位置を表示した配置図

- ・縮尺、方位、間取り、各室の用途及び設備の概要を表示した各階平面図
- ・認可を申請しようとする者が当該認定に係る中心市街地共同住宅供給事業を実施する区域となるべき土地の区域内の土地又はその土地について建物の所有を目的とする地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利を有する者であることを証する書類
- ・住宅が賃貸住宅である場合にあっては、近傍同種の住宅の家賃の額を記載した書類
- ・住宅が分譲住宅である場合にあっては、近傍同種の住宅の価額を記載した書類

(6) 中心市街地共同住宅供給事業の計画の記載事項について

法第22条第2項第7号の規定に基づき、中心市街地共同住宅供給事業の計画には、以下の事項を記載することとする。

- ・共同住宅の建設の事業の実施時期
- ・当該中心市街地共同住宅供給事業が良好な住居の環境の確保その他の市街地の環境の確保又は向上に資するものであることを明らかにするために参考となるべき事項
- ・都市福利施設の位置、種類及び規模
- ・当該都市福利施設が新たに建設される場合にあっては、建設の事業の実施時期

(7) 中心市街地共同住宅供給事業の計画の認定の基準について

○法第23条第4号の国土交通省令で定める規模は、300㎡とする。

○法第23条第5号の国土交通省令で定める戸数は、10戸とする。

○法第23条第6号の国土交通省令で定める規模、構造及び設備の基準は、以下のとおりとする。

- ・各戸が床面積（共同住宅の共用部分の床面積を除く。）50㎡（現に同居し、又は同居しようとする親族（婚姻の届出をしないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者その他婚姻の予約者を含む。）がない者の居住の用に供する住宅にあっては、25㎡）以上であり、かつ、二以上の居住室を有するものであること。
- ・耐火構造の住宅又は準耐火構造の住宅であること。
- ・各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。

○法第23条第8号ハに基づき、賃貸の条件の基準については、以下のとおりとする。

- ・賃借人の募集は公募によらなければならないこととし、公募の際には、住宅の所在地、家賃等の賃借りするかどうかの判断に必要な事項、及び申込みの期間及び場所、申込みに必要な書類の種類等申込みにあたって必要となる事項を掲げることとする。また、公募は賃借りの申込み〆切の少なくとも2週間前までに行わなければならないこととする。

- ・ 借り手の申込みの受理戸数が賃貸住宅の戸数を超える場合においては、抽選その他公正な方法により借手を選定しなければならないこととする。
- ・ 心身障害のある者等特に居住の安定を図る必要がある者については、1回の募集ごとに賃貸しようとする住宅の戸数の5分の1を超えない範囲内の戸数（地域の実情を勘案して当該市町村長が別に戸数を定める場合には、その戸数）について、借手を選定することができることとする。
- ・ 一般賃貸人は、借手が不正行為により借したときは賃貸借契約の解除をすることを賃貸の条件とすることとする。
- ・ 賃貸人は、家賃及び家賃の3月分を超えない額の敷金を受領することを除くほか、権利金、謝金その他名称を問わず金品を受領し、又は借手に不当な負担を課してはならないこととする。
- ・ 認定事業者と転貸事業者の間で賃貸が行われるときに、認定事業者が賃貸を行う際の規定に準じて転貸事業者が借手へ転貸することを認定事業者・転貸事業者間の賃貸の条件とすることとする。

○法23条第8号ニの国土交通省令で定める管理の方法の基準は、以下のとおりとする。

- ・ 賃貸人は、賃貸住宅の管理を行うために必要な資力及び信用並びにこれを的確に行うために必要な経験及び能力を有する者で市町村長が定める基準に該当する者に当該賃貸住宅の管理を委託し、又は当該賃貸住宅を賃貸すること。ただし、当該賃貸人が当該基準に該当する者であり、かつ、当該賃貸住宅の管理を自ら行う場合には、この限りでない。
- ・ 賃貸住宅の修繕が計画的に行われるものであること。
- ・ 賃貸人は、賃貸住宅の賃貸借契約書並びに家賃及び敷金の収納状況を明らかにする書類をその事務所に備え付けること。

○法第23条第8号ホの国土交通省令で定める期間は、10年とする。ただし、住宅事情の実態により必要があると認められるときは、市町村長は、10年を超え20年以下の範囲内で、その期間を別に定めることができることとする。

○法第23条第9号ハに基づき、譲渡の条件の基準については、以下のとおりとする。

- ・ 譲受人の募集は公募によらなければならないこととし、公募の際には、住宅の所在地、価額等の譲り受けるかどうかの判断に必要な事項、及び申込みの期間及び場所、申込みに必要な書面の種類等申込みにあたって必要となる事項を掲げることとする。また、公募は譲受けの申込み〆切の少なくとも2週間前までに行わなければならないこととする。
- ・ 譲受けの申込みの受理戸数が分譲住宅の戸数を超える場合においては、抽選その他公正な方法により譲受人を選定しなければならないこととする。
- ・ 心身障害のある者等特に居住の安定を図る必要がある者については、1回の募集

ごとに譲渡しようとする住宅の戸数の5分の1を超えない範囲内の戸数（地域の実情を勘案して当該市町村長が別に戸数を定める場合には、その戸数）について、譲受人を選定することができることとする。

- ・譲渡人は、住宅、住宅に付随する土地又は借地権の価額を受領することを除くほか、権利金、謝金その他名称を問わず金品を受領し、又は譲受人に不当な負担を課してはならないこととする。

○法23条第9号ニの国土交通省令で定める基準は、以下のとおりとする。

- ・譲渡後の分譲住宅の用途の住宅以外の用途への変更の規制が建築基準法第69条又は第76条の3第1項の規定による建築協定の締結により行われるものであること。
- ・譲渡後の分譲住宅の用途を住宅以外の用途へ変更してはならないことを譲渡契約の内容とするものであること。

(8) 認定を必要としない中心市街地共同住宅供給事業の計画の軽微な変更について

法第25条第1項の規定に基づき、中心市街地共同住宅供給事業の計画の変更のうち、以下の変更については改めて認定を受けることを求めないこととする。

- ・住宅の戸数の変更のうち、5分の1未満の戸数の変更（変更後の戸数が10戸以上である場合に限る。）
- ・中心市街地共同住宅供給事業の実施時期の変更のうち、事業の着手又は完了の予定年月日の6ヶ月以内の変更

(9) 国の補助の対象となる共同住宅の共用部分及び入居者の共同の福祉のため必要な施設について

中心市街地の活性化に関する法律施行令（平成10年政令第263号）第8条の規定に基づき、国の補助の対象となる共同住宅の共用部分及び入居者の共同の福祉のため必要な施設として、共同住宅居住者の多数が利用し公益性が高い廊下、階段、エレベーター等の共用部分及び駐車場、広場、緑地等の入居者の共同の福祉のため必要な施設を定めることとする。

(10) 賃貸住宅の家賃について

法第31条第1項の規定に基づき、認定事業者は、家賃について1月に以下に掲げる額を合計した額を超えて契約し、又は受領してはならないこととする。ただし、賃貸住宅の維持及び管理を行うため必要があると認められる場合等においては、認定事業者は、賃貸住宅の家賃を別に定めることができることとする。

- ・賃貸住宅の建設に要した費用（当該費用のうち、国又は地方公共団体の補助に係る部分を除く。）を期間35年、利率年9パーセントで毎月元利均等に償却するも

のとして算出した額

- ・賃貸住宅の建設に要した費用（昇降機設置工事費、暖房設備設置工事費、冷房設備設置工事費、給湯設備設置工事費、浴槽及びふろがまの設置工事費並びに特殊基礎工事費を除く。）に1000分の1.4を乗じて得た額
- ・賃貸住宅について、昇降機、暖房設備、冷房設備、給湯設備又は浴槽及びふろがまを設置した場合においては、当該設備の工事費に、次に掲げる工事費の区分に応じ、それぞれ次に掲げる率を乗じて得た額（イからハに掲げる工事費にあっては、当該額に当該設備の保守に要する費用の月割額を加えた額）
  - イ 昇降機設置工事費 1000分の1.5
  - ロ 暖房設備設置工事費 1000分の1.5
  - ハ 冷房設備設置工事費 1000分の1.5
  - ニ 給湯設備設置工事費 1000分の15.4
  - ホ 浴槽及びふろがまの設置工事費 1000分の10.8
- ・賃貸住宅の災害による損害を補てんするための損害保険又は損害保険に代わるべき火災共済に要する費用の月割額
- ・賃貸住宅の建設のため通常必要な土地又は借地権を取得する場合に通常必要と認められる価額に1200分の5を乗じて得た額（当該賃貸住宅について、地代を必要とする場合においては、当該額に、当該地代の月割額と借地契約に係る土地の価額に1200分の6を乗じて得た額のいずれか低い額を加えた額）
- ・賃貸住宅又はその敷地に租税その他の公課が賦課される場合においては賦課される額の月割額
- ・前各号の規定により算出した額の合計額に100分の2を乗じて得た額

(11) 家賃の上限の算定において物価の変動を反映できる物価変動の基準について

法第31条第2項の規定に基づき、賃貸住宅の推定再建築費が、当該賃貸住宅の建設費に1.5を乗じて得た額を超える場合には、家賃の上限の算定において物価の変動を反映できることとする。

(12) 分譲住宅の価額について

法第31条第3項の規定に基づき、認定事業者は、分譲住宅の価額について以下に掲げる額を合計した額を超えて契約し、又は受領してはならないこととする。ただし、特別の事情がある場合においてやむを得ないときは、認定事業者は、市町村長の承認を得て分譲住宅の価額を別に定めることができることとする。

- ・分譲住宅の建設に要した費用（当該費用のうち、国又は地方公共団体の補助に係る部分を除く。）
- ・分譲住宅を建設するために借り入れた資金の利息（借り入れた資金の額に利率年

10パーセントを乗じて得た額を限度とする。)

- ・分譲住宅又はその敷地に租税その他の公課が賦課される場合においては賦課される額
- ・分譲事務費等について市町村長が定めた方法により算出した額

(13) 地方公共団体が建設した共同住宅について国からの補助を受けるにあたっての基準について

法第34条により地方公共団体が建設した共同住宅について国からの補助を受けるにあたっての基準は、基本的に、民間事業者が中心市街地共同住宅供給事業の認定を受けるにあたっての基準を準用することとする。

(14) 共通乗車船券に係る運賃又は料金の割引の届け出について

法第39条第1項の規定に基づき、共通乗車船券の運賃・料金の割引を届け出る場合、運送事業者は共同で次に掲げる事項を記載した届出書を提出することとする。

- ・運送事業者の氏名（名称）・住所
- ・運送事業者の代表者の氏名（名称）
- ・割引運賃（料金）の種類
- ・共通乗車船券の名称
- ・共通乗車船券の発行価額
- ・共通乗車船券の条件

(15) 第一種貨物利用運送事業登録に係る手続的事項について

法第47条の規定に基づき、地方運輸局長等は、第一種貨物利用運送事業登録を受けたものとみなされる者又は変更登録若しくは届出をしたものとみなされる者がある場合には、当該特定民間中心市街地活性化事業計画に記載されている事項のうち、以下の事項について、第一種貨物利用運送事業者登録簿への記載又は登録の変更（該当する事項に限る。）を行うこととする。

- ・氏名又は名称及び住所並びに法人の場合は、代表者の氏名
- ・主たる事務所その他の営業所の名称及び所在地
- ・事業の経営上使用する商号があるときはその商号
- ・利用運送に係る運送機関の種類、利用運送の区域及び業務の範囲
- ・登録年月日及び登録番号

(16) 中心市街地整備推進機構の業務について

法第52条第2号の規定に基づき、中心市街地整備推進機構が認定基本計画の内容に即して整備する建築物等については、以下のとおりとする。

- ・都市機能の増進に資する建築物
- ・公共施設又は公用施設

(17) その他

本省令の施行に伴い、以下の省令は廃止する。

- ・中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律第4条第4項第4号及び第5号の特定事業に関する省令（平成10年運輸省令第58号）
- ・中心市街地における市街地の整備改善に関する省令（平成10年建設省令第30号）

2. 中心市街地における市街地の整備改善及び商業等の活性化の一体的推進に関する法律の一部を改正する等の法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備に関する省令について

○事業用地適正化計画の認定に係る国土交通大臣の権限の委任について

民間都市開発の推進に関する特別措置法（昭和62年法律第62号）第18条の規定により地方整備局長又は北海道開発局長に委任されている国土交通大臣の権限のうち、事業用地適正化計画の認定について、法第20条の規定により読み替えて適用される場合を含むこととする。