

(別紙)

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の施行に伴う関係政令及び関係省令の整備等について

平成15年10月30日
都市・地域整備局都市計画課
市街地整備課
住宅局住宅政策課
市街地建築課

・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の施行期日を定める政令案

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は、平成15年12月19日から施行することとする。

・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等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令案

<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施行令>

防災公共施設として、緑地、広場その他の公共空地(公園を除く。)を規定する。

公共の用に供する施設として、緑地、広場その他の公共空地(公園を除く。)並びに下水道、河川、運河、水路及び消防の用に供する貯水施設を規定する。

防災街区整備地区計画(防災街区整備地区整備計画等が定められている区域に限る。)内で土地の区画形質の変更等を行う場合の市町村長への届出について、防災街区整備事業の施行として行う行為については当該届出を不要とする。

防災街区整備事業の施行地区となる要件として、当該区域内にある建築基準法第43条の規定等に適合しない建築物の数又は建築面積の合計の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に対する割合が2分の1以上であることとする。

個人施行者、防災街区整備事業組合又は事業会社の選任する審査委員について、破産者で復権を得ないもの等の不適格要件を規定する。

防災街区整備事業組合の定款の変更についての特別議決事項は、以下のとおりとする。

参加組合員に関する事項の変更

事業に要する費用の分担に関する事項の変更

総代会の新設又は廃止

その他国土交通省令で定める事項

防災街区整備事業組合の事業計画又は事業基本方針の変更についての特別議決事項は、以下のとおりとする。

施行地区の変更

工区の新設、変更又は廃止

個別利用区の新設、変更又は廃止

防災街区整備事業の施行の認可の公告等があった後、施行地区内において設置又は堆積について都道府県知事の許可を要する移動の容易でない物件を、その重量が5トンを超える物件（容易に分割され、かつ、分割された各部分の重量がそれぞれ5トン以下となるものを除く。）とする。

個別利用区内への宅地への権利変換の申出に係る基準面積は、当該施行地区に係る特定防災街区整備地区若しくは防災街区整備地区計画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の数値又は100㎡のうちいずれか大きい数値（公衆便所、巡査派出所その他これらに類する施設で公益上必要なものの用に供する宅地の場合は、当該数値を超えない範囲内で施行者が別に定める数値）とする。

施行者が定める防災施設建築物の過小な床面積の基準は、以下のとおりとする。

人の居住の用に供される部分 25㎡以上50㎡以下

事務所、店舗その他これらに類するものの用に供される部分 10㎡以上20㎡以下

公募によらないで特定建築者となれる者は、又は に該当する者であって特定防災施設建築物を建築するのに必要な資力及び信用を有する等の条件を備えたものとする。

地方公共団体が財産を提供して設立した財団法人（当該法人が財産を提供して設立した財団法人を含む。）で住宅建設の事業を行うもの

特定防災施設建築物の建築及び賃貸その他の管理を目的として設立された株式会社で、当該特定防災施設建築物に係る防災街区整備事業の施行者又は施行者である事業組合の組合員が発行済株式の総数の2分の1（施行者が地方公共団体である場合にあっては、4分の1）を超える株式を所有するもの

その管理者等に工事を行わせることができる公共施設は、以下のとおりとする。

道路法による一般国道及び自動車専用道路

下水道法による公共下水道及び流域下水道

河川法による一級河川及び二級河川

施行者が、その管理者又は管理者となるべき者に対し、整備に要する費用の全部又は一部の負担を求めることができる重要な防災公共施設その他の公共施設は、以下のとおりとする。

防災都市計画施設その他都市施設に関する都市計画において定められた公園、緑地、広場その他の公共空地、道路、下水道、運河及び水路

道路法による道路

河川

その他所要の規定を整備する。

< 建築基準法施行令 >

特定防災街区整備地区内の建築物の防災都市計画施設に係る間口率の算定の基礎となる長さ及び建築物の高さの算定は、以下のとおりとする。

間口率

ア 防災都市計画施設に面する部分の長さ 建築物の周囲の地面に接する外壁又はこれに代わる柱の面で囲まれた部分の水平投影の防災都市計画施設に面する長さ

イ 敷地の防災都市計画施設に接する部分の長さ 敷地の防災都市計画施設に接する部分の水平投影の長さ

高さ

建築物の防災都市計画施設に面する方向の鉛直投影の各部分（建築物の防災都市計画施設に係る間口率の最低限度を超える部分を除く。）の防災都市計画施設と敷地との境界線からの高さ

その他所要の規定を整備する。

< その他関係政令の整備等 >

都市計画法施行令その他関係政令の整備等を行う。

・ 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施行規則等の一部を改正する省令案

< 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施行規則 >

事業計画の変更について、縦覧手続き等を要しない軽微な変更は以下のとおりとする。

都市計画の変更に伴う設計の概要の変更

防災施設建築物の設計の概要の変更で、最近の認可に係る当該防災施設建築物の延べ面積の10分の1を超える延べ面積の増減を伴わないもの

防災施設建築敷地内の主要な給水施設、排水施設、電気施設、ガス施設、広場、駐車施設、遊び場その他の共同施設、通路又は消防用水利施設の位置の変更

公共施設の構造の変更

事業施行期間の変更

資金計画の変更

防災街区整備事業組合の定款の変更についての特別決議事項は、個別利用区内の宅地への権利変換の申出に係る宅地の地積の規模の決定又は変更とする。

参加組合員が納付すべき負担金の納付期限、分割して納付する場合における分割の回数、各納付期限及び各納付期限ごとの納付金額その他の負担金の納付に関する事項は、定款で定めるものとする。この場合において、最終の納付期限は、工事の完了の公告の日から1月を超えてはならないこととする。また、参加組合員以外の組合員が賦課金を納付すべき場合においては、参加組合員は、分担金を納付するものとする。

防災施設建築敷地の価額の概算額は、宅地及び借地権の概算額の合計額と当該防災施設建築敷地の整備に要する費用の額とを合計した額（以下「合計価額」という。）以上であり、かつ、近傍類似の土地の価額を参酌して定めた当該防災施設建築敷地の価額の見込額を超えない範囲内において定めた当該防災施設建築敷地の価額（以下「敷地価格」という。）から、近傍同種の建築物の所有を目的とする地上権の価額がその敷地の価額に占める割合を参酌して定めた防災施設建築物の所有を目的とする地上権の価額が当該敷地価額に占める割合を乗じて得た額を控除した額とする。この場合において、合計価額が当該防災施設建築敷地の価額の見込額を超えるときは、当該防災施設建築敷地の価額の見込額をもって敷地価額とする。

個別利用区内の宅地の価額の概算額は、指定宅地及び使用収益権の概算額の合計額と当該宅地の整備に要する費用の額とを合計した額以上であり、かつ、近傍類似の土地の価額を参酌して定めた当該宅地の見込額を超えない範囲内において定めた額とする。この場合において、当該合計した額が当該宅地の見込額を超えるときは、当該宅地の見込額をもって個別利用区内の宅地の価額の概算額とする。

その他所要の規定を整備する。

< 建築基準法施行規則 >

特定防災街区整備地区内の建築制限等の創設に伴い、建築確認等に係る申請書の様式や添付書類について、所要の改正を行う。

その他所要の規定を整備する。

< その他関係省令の整備 >

都市基盤整備公団法施行規則その他関係国土交通省令の整備を行う。