

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案要綱

第1 都市再生特別措置法の一部改正

1 基本理念の創設

都市の再生は、都市が我が国の活力の源泉であり、安全かつ安心で豊かな国民生活の実現に重要な役割を果たすものであること等に鑑み、都市機能の集約を推進することが都市の持続可能性を確保するために効果的であるとの基本的認識の下に、都市の脱炭素化の推進等による環境への負荷の低減等に配慮しつつ、多様な主体が相互に連携及び協力をしながら、都市開発事業、公共公益施設の整備及び管理並びにまちづくりの推進を図る活動等を効果的に実施し、併せて都市の防災に関する機能を確保することにより、都市の魅力及び国際競争力の向上と快適で質の高い生活環境の創出を図ることを旨として、行わなければならないものとする。(第一条の二関係)

2 民間都市開発推進機構の行う支援等の追加

民間都市開発推進機構は、国土交通大臣の認定を受けた民間都市再生事業計画に係る都市再生事業等の施行に要する費用の一部として、まちづくり推進活動拠点施設等の整備に要する費用について支援等を行うことができるものとする。(第二十九条、第三十条、第七十一条、第七十一条の二、第百三条及び第百四条関係)

3 都市再生整備等協定の締結等

(1) 都道府県又は市町村は、都市再生事業等に係る都市計画の案を作成しようとする場合において、当該都市再生事業等の効果を将来にわたって適切かつ十分に発揮させるため、当該都市再生事業等における公共公益施設の円滑かつ確実な整備及び適切かつ効率的な管理を図る必要があると認めるときは、当該公共公益施設の整備及び管理を行うと見込まれる者との間において、当該公共公益施設の整備及び管理に関する協定（以下「都市再生整備等協定」という。）を締結することができるものとする。(第四十四条の三第一項関係)

(2) 都道府県又は市町村は、都市再生整備等協定を締結し、又は変更したときは、当該都市再生整備等協定において定められた都市計画の案を作成して、都道府県都市計画審議会（市町村都市計画審議会が置かれている市町村にあつては、当該市町村都市計画審議会）に付議しなければならないものとする。(第四十四条の四関係)

(3) 道路管理者等に協議し同意を得た上で、都市再生整備等協定に、歩行者の滞留の用に供する部分を確保し、及び歩行者利便増進施設等の適正かつ計画的な設置を誘導することが特に必要と認められる道路の整備に関する事項を記載することができるものとし、当該都市再生整備等協定に基づき、道路の整備に関する工事が完了したときは、道路管理者は、遅滞なく、当該道路を歩行者利便増進道路として指定するものとする。(第四十四条の三第三項及び第四項並びに第四十四条の五関係)

(4) 公園管理者に協議し同意を得た上で、都市再生整備等協定に、都市公園における都市の居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等の設置に関する事項を記載することができるものとし、当該都市再生整備等協定が公告された日から五年以内に都市公園の占用について許可の申請があつた場合においては、

公園管理者は、当該許可を与えるものとする。(第四十四条の三第六項第一号及び第七項並びに第四十五条第一項関係)

- (5) 公園管理者に協議し同意を得た上で、都市再生整備等協定に、飲食店、休憩所、管理事務所その他の公園施設であって、当該都市公園の整備及び管理の効果を増大させるために必要なものの設置等に関する事項を記載することができるものとし、当該都市再生整備等協定が公告された日から五年以内に公園施設の設置等について許可の申請があった場合においては、公園管理者は、当該許可を与えるものとする。(第四十四条の三第六項第二号及び第七項並びに第四十五条第二項関係)

4 都市再生整備計画への固有魅力維持向上区域の記載等

- (1) 市町村は、居住者、滞在者その他の者の活動及び滞在の質の向上を図るため、地域固有の魅力の維持及び向上のために必要な公共公益施設の整備又は管理を行う必要があると認められる区域（以下「固有魅力維持向上区域」という。）を、都市再生整備計画に記載することができるものとする。(第四十六条第二項関係)

- (2) 市町村は、固有魅力形成建築物（固有魅力維持向上区域内の建築物であって、当該固有魅力維持向上区域の魅力の形成に寄与しているものをいう。以下同じ。）のうち、公共公益施設として活用するための改修が居住者、滞在者その他の者の活動及び滞在の質の向上のため特に必要と認められる建築物（以下「特定固有魅力形成建築物」という。）の改修及び活用に関する事項を、都市再生整備計画に記載することができるものとする。(第四十六条第二十四項第一号関係)

- (3) 固有魅力維持向上区域について、次のとおり駐車場法の特例等を定めるものとする。(第四十六条第二十四項第二号、第六十二条の九第五項及び第六十二条の十二第二項関係)

イ 都市再生整備計画に、固有魅力維持向上区域における路外駐車場の配置及び規模の基準を記載することができるものとし、当該固有魅力維持向上区域内において、一定規模以上の路外駐車場を設置しようとする者は、当該設置に着手する日の三十日前までに、当該路外駐車場の位置等を市町村長に届け出なければならないもの等とする。

ロ 都市再生整備計画に、固有魅力維持向上区域における駐車施設の機能を集約するために整備する駐車施設（ロにおいて「集約駐車施設」という。）の位置及び規模を記載することができるものとし、当該固有魅力維持向上区域内において、一定規模以上の建築物を新築しようとする者等に対し、条例で、集約駐車施設内に駐車施設を設けなければならない旨等を定めることができるものとする。

- (4) 都市再生推進法人は、都市再生整備計画に、都市再生推進法人が行う固有魅力維持向上区域における地域固有の魅力の維持及び向上に資する事業の円滑な実施のため、普通財産を時価よりも低い対価で貸し付けることその他の方法により都市再生推進法人に普通財産を使用させることに関する事項が記載されているときは、当該事項に基づき普通財産を使用することができるものとする。(第四十六条第二十四項第三号及び第六十二条の十三第二項関係)

- (5) 土地所有者等は、その全員の合意により、固有魅力形成建築物、その建築物の存する土地及びこれに隣接する他の土地の一体的な整備又は管理に関する協定

(以下「固有魅力維持向上協定」という。)を、市町村長の認可を受けて締結することができるものとし、当該認可の公告のあった後に当該固有魅力維持向上協定の区域内の土地所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。(第四十六条第二十四項第四号及び第七十二条の二関係)

(6) 特定固有魅力形成建築物の増築等をしようとする者は、当該増築等に着手する日の三十日前までに、行為の種類等を市町村長に届け出なければならないもの等とする。(第四十六条の九関係)

(7) 都市再生推進法人は、景観行政団体に対し、固有魅力維持向上区域における良好な景観の形成を促進するために必要な景観計画の策定又は変更を提案することができるもの等とする。(第六十二条の十五関係)

(8) 固有魅力維持向上区域が地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律第二条第二項第一号に規定する土地の区域と重複するときは、都市再生推進法人は、市町村に対し、当該固有魅力維持向上区域における歴史的風致の維持及び向上を図るために必要な歴史的風致維持向上計画の作成又は変更を提案することができるもの等とする。(第六十二条の十六関係)

5 滞在快適性等向上区域における歩行者利便増進道路の指定の特例等

(1) 道路管理者等に協議し同意を得た上で、都市再生整備計画に、滞在快適性等向上区域内に存する道路であって、歩行者の滞留の用に供する部分を確保し、及び歩行者利便増進施設等の適正かつ計画的な設置を誘導することが特に必要と認められるものの整備に関する事項を記載することができるものとし、当該都市再生整備計画に基づき、道路の整備に関する工事が完了したときは、道路管理者は、遅滞なく、当該道路を歩行者利便増進道路として指定するものとする。

(2) 道路管理者に協議し同意を得た上で、都市再生整備計画に、滞在快適性等向上区域内に存する歩行者利便増進道路等の区域のうち歩行者利便増進施設等の適正かつ計画的な設置を誘導すべき区域内における歩行者利便増進施設等の設置に関する事項を記載することができるものとし、当該都市再生整備計画が公表されたときは、道路管理者は、遅滞なく、当該事項に係る歩行者利便増進道路の区域を利便増進誘導区域として指定するものとする。(第四十六条第十四項から第十六項まで及び第六十二条関係)

6 特定業務施設等の立地の誘導等

(1) 市町村は、都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき特定業務施設等(業務施設若しくは新たな事業の創出若しくは事業の展開の促進を図るための施設又は観光旅客の来訪及び滞在の促進に資する施設であって、居住者の雇用機会の増大又は昼間人口の増加による誘導施設の維持に寄与し、かつ、良好な居住環境と調和するものをいう。以下同じ。)及び当該都市機能誘導区域に当該特定業務施設等の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項を、立地適正化計画に記載することができるものとする。(第八十一条第六項関係)

(2) (1)の事項を立地適正化計画に記載する場合には、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設及び特定業務施設等の立地及び立地の誘導を図るための都市の防災に関する機能の確保に関する指針を防災指針とするものとする。(第八十一条第二項第五号関係)

- (3) 誘導施設等整備事業に、特定業務施設等を有する建築物の整備に関する都市開発事業を追加する。(第九十五条関係)
- (4) 都市機能誘導区域のうち、特定業務施設等を有する建築物の建築を誘導する必要があると認められる区域については、都市計画に、特定業務施設等誘導地区を定めることができるものとし、特定業務施設等誘導地区に関する都市計画には、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、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等を定めるものとする。(第百八条の四関係)

7 立地適正化計画に係る都道府県の関与等

- (1) 市町村は、二以上の市町村の区域にわたる都市計画区域内の区域について立地適正化計画を作成するときは、あらかじめ、都道府県の意見を聴かなければならないものとし、都道府県は、一の市町村の区域を超える広域の見地からの調整を図る観点から、意見を述べるものとする。(第八十一条第二十七項及び第二十八項関係)
- (2) 都道府県は、立地適正化計画及びその実施に関し、市町村相互間の連絡調整及び市町村に対する必要な援助を行うものとする。(第八十一条第二十九項関係)
- (3) 都道府県は、市町村が他の市町村と共同して立地適正化計画を作成しようとする場合その他他の市町村と連携して住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図ろうとする場合は、関係市町村の求めに応じ、市町村相互間における必要な調整を行うものとする。(第八十一条第三十項関係)

8 防災施設管理協定の締結等

- (1) 市町村は、立地適正化計画にその整備に関する事項等が記載された防災施設が適切に管理されることを確保する必要があると認めるときは、防災施設所有者等又は予定防災施設所有者等との間において、防災施設の管理に関する協定（以下「防災施設管理協定」という。）を締結することができるものとする。
- (2) 防災施設管理協定は、これを締結した旨の公告のあった後において当該防災施設管理協定の目的となる施設の防災施設所有者等又は予定防災施設所有者等となった者に対しても、その効力があるものとする。(第八十一条第十四項から第十六項まで及び第百八条の五から第百八条の十まで関係)

9 立地適正化施設整備等協定の締結等

- (1) 市町村は、居住誘導区域内における住宅等の整備に関する事業若しくは都市機能誘導区域内における誘導施設等の整備に関する事業又はそれらの施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業（以下「立地適正化施設整備事業」という。）を行うために必要な都市計画の案を作成しようとする場合において、当該立地適正化施設整備事業の効果を将来にわたって適切かつ十分に発揮させるため、当該立地適正化施設整備事業に係る公共公益施設の円滑かつ確実な整備及び適切かつ効率的な管理を図る必要があると認めるときは、当該公共公益施設の整備及び管理を行うと見込まれる者との間において、所要の事項を定めた協定（以下「立地適正化施設整備等協定」という。）を締結することができるものとする。
(第百八条の十一関係)
- (2) 市町村は、立地適正化施設整備等協定を締結し、又は変更したときは、当該立

地適正化施設整備等協定において定められた都市計画の案を作成して、市町村都市計画審議会に付議しなければならないものとする。(第百九条関係)

10 市町村都市再生協議会の協議事項の追加等

- (1) 市町村都市再生協議会（以下「市町村協議会」という。）の協議事項に、11の(2)のまちづくり推進活動計画及びその実施に関する事項を追加する。(第百十七条第一項関係)
- (2) 第百十七条第一項第二号から第七号までに掲げる者は、市町村協議会が組織されていないときは、市町村長に対して、市町村協議会を組織するよう要請することができるもの等とする。(第百十七条第三項及び第四項関係)

11 まちづくり推進活動計画の作成等

- (1) 都市再生基本方針に定める事項として、(2)のまちづくり推進活動計画の作成に関する基本的な事項を追加する。(第十四条関係)
- (2) 市町村協議会は、第四十六条第一項の土地の区域又は立地適正化計画に記載された居住誘導区域若しくは都市機能誘導区域において、都市再生基本方針に基づき、これらの区域の魅力及び活力の向上に資するまちづくりの推進を図る活動(以下「まちづくり推進活動」という。)に関する計画(以下「まちづくり推進活動計画」という。)を、市町村協議会の構成員の全員の合意により作成することができるものとする。(第百十七条の二第一項から第三項まで関係)
- (3) 関係する道路管理者等を構成員に含む市町村協議会がまちづくり推進活動計画を作成する場合には、まちづくり推進活動計画に、まちづくり推進活動を実施する区域内の道路に係る歩行者利便増進道路の指定に関する事項を記載することができるものとし、当該まちづくり推進活動計画が公表されたときは、当該公表の日当該事項に係る道路についての歩行者利便増進道路の指定があったものとみなすものとする。(第百十七条の二第四項及び第百十七条の三第一項関係)
- (4) 関係する道路管理者を構成員に含む市町村協議会がまちづくり推進活動計画を作成する場合には、まちづくり推進活動計画に、利便増進誘導区域の指定に関する事項を記載することができるものとし、当該まちづくり推進活動計画が公表されたときは、当該公表の日当該事項に係る道路についての利便増進誘導区域の指定があったものとみなすものとする。(第百十七条の二第五項及び第百十七条の三第二項関係)
- (5) 関係する公園管理者を構成員に含む市町村協議会がまちづくり推進活動計画を作成する場合には、まちづくり推進活動計画に、都市公園における都市の居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等の設置に関する事項を記載することができるものとし、当該まちづくり推進活動計画が公表された日から二年以内に都市公園の占用について許可の申請があった場合においては、公園管理者は、当該許可を与えるものとする。(第百十七条の二第八項第一号及び第百十七条の四第一項関係)
- (6) 関係する公園管理者を構成員に含む市町村協議会がまちづくり推進活動計画を作成する場合には、まちづくり推進活動計画に、飲食店、休憩所、管理事務所その他の公園施設であって、まちづくり推進活動を実施する区域内の都市公園における多様な滞在者等の交流若しくは滞在の拠点となるもの又は当該都市公園の円

滑な管理の実施に資するものの設置等に関する事項を記載することができるものとし、当該まちづくり推進活動計画が公表された日から二年以内に公園施設の設置等について許可の申請があった場合においては、公園管理者は、当該許可を与えるものとする。(第百十七条の二第八項第二号及び第百十七条の四第二項関係)

(7) 関係する公安委員会を構成員に含む市町村協議会がまちづくり推進活動計画を作成する場合には、まちづくり推進活動計画に、まちづくり推進活動を実施する区域における駐車施設の機能を集約するために整備する駐車施設((7)において「集約駐車施設」という。)の位置及び規模を記載することができるものとし、当該区域内において、一定規模以上の建築物を新築しようとする者等に対し、条例で、集約駐車施設内に駐車施設を設けなければならない旨等を定めることができるものとする。(第百十七条の二第九項及び第百十七条の五関係)

(8) 市町村協議会は、まちづくり推進活動計画を作成した場合においては、おおむね五年ごとに、当該まちづくり推進活動計画の区域の魅力及び活力の向上に資するまちづくり推進活動の実施の状況についての調査、分析及び評価を行うよう努めるとともに、必要があると認めるときは、まちづくり推進活動計画を変更するものとする。(第百十七条の六関係)

12 都市再生推進法人の業務の追加

都市再生推進法人の業務に、固有魅力形成建築物の所有者との契約に基づき当該固有魅力形成建築物の整備又は管理を行うこと、及びまちづくり推進活動計画に基づきまちづくり推進活動を行うことを追加する。(第百十九条関係)

13 民間都市再生事業計画の認定申請期限の延長

民間都市再生事業計画の認定を申請することができる期限を令和十四年三月三十一日とする。(附則第三条関係)

14 その他

その他所要の改正を行う。

第2 建築基準法の一部改正

1 特定業務施設等誘導地区内の建築物であって、その全部又は一部を都市計画において定められた誘導すべき用途に供するものの容積率は、当該特定業務施設等誘導地区に関する都市計画において定められた数値以下とするものとする。(第五十二条関係)

2 特定業務施設等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は、特定業務施設等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ものとする。(第六十条の四第一項関係)

3 特定業務施設等誘導地区内においては、その地区の指定の目的のためにする建築物の建築の制限又は禁止に関して必要な規定は、地方公共団体の条例で定めるものとする。(第六十条の四第三項関係)

4 特定業務施設等誘導地区内においては、地方公共団体は、国土交通大臣の承認を得て、条例で、用途地域における用途の制限を緩和することができるものとする。(第六十条の四第四項関係)

5 その他所要の改正を行う。

第3 土地区画整理法の一部改正

- 1 施行地区内の都市計画施設について、次のとおり特例を定めるものとする。
 - (1) 施行地区内の土地を立体的に利用する必要がある都市計画施設の区域をその施行地区に含む土地区画整理事業の事業計画においては、当該施行地区内の土地の上の空間又は地下に当該都市計画施設が存するように定めることができるものとする。(第六条第八項関係)
 - (2) (1)により事業計画において施行地区内の土地の上の空間又は地下に都市計画施設が存するように定められた場合において、当該土地について権利を有する者及び換地計画において当該土地について権利を有することと定められるべき者の全ての同意を得たときは、換地計画において、当該都市計画施設の管理者等が当該土地について有する当該都市計画施設に関する権利は、換地処分があった旨の公告等があった日の翌日以後においても、なお従前の土地の上に存するものとして定めることができるものとする。(第八十九条の五関係)
 - (3) (2)により換地計画において従前の土地の上に存するものとして定められた権利は、換地処分があった旨の公告等があった日の翌日以後においても、なお従前の宅地の上に存するものとする。(第百四条第四項関係)
- 2 宅地の所有者の申出又は同意があった場合においては、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないうで、施行地区内の土地の共有持分を与えるように定めることができるものとする。(第九十条の二関係)
- 3 特定固有魅力形成建築物、景観重要建造物又は歴史的風致形成建造物でその性質上これを移転することが適当でないものの所在する宅地については、これらの定着物の移転の必要を生じないように、換地計画において換地を定めなければならないものとする。(第九十五条第四項関係)
- 4 地役権者は、換地計画により従前と同一の利益を受けることができなくなることが見込まれる場合は、その利益を保存する範囲内において、地役権の設定を請求することができるものとする。(第百十五条関係)
- 5 土地区画整理事業の施行に関する書類の送付に関して必要な事項は、政令で定めるものとし、施行者が過失なく送付を受けるべき者を知ることができないときその他当該政令の規定によることができないときにおいては、その書類の内容の公告をすることをもって書類の送付に代えることができるものとする。(第百三十三条関係)
- 6 施行者は、施行地区内の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地について、必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができるほか、裁判所に対し、同法第二百六十四条の二第一項の規定による命令の請求をすることができるものとする。(第百三十三条の二関係)
- 7 その他所要の改正を行う。

第4 都市開発資金の貸付けに関する法律の一部改正

- 1 国は、地方公共団体が都市再生推進法人に対し、まちづくり推進活動計画に基づき

まちづくり推進活動を行う業務等に要する費用に充てるための資金を無利子で貸し付けるときは、当該地方公共団体に対し、その貸付けに必要な資金の一部を貸し付けることができるものとする。(第一条第六項関係)

- 2 1による貸付金の償還期間は、二十年(五年以内の据置期間を含む。)以内とする。(第二条第九項関係)
- 3 その他所要の改正を行う。

第5 都市計画法の一部改正

- 1 地域地区に、特定業務施設等誘導地区を追加する。(第八条関係)
- 2 その他所要の改正を行う。

第6 都市再開発法の一部改正

1 市街地再開発事業の施行区域

市街地再開発事業の施行区域に、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特定業務施設等誘導地区の区域を追加する。(第二条の二第一項及び第三条関係)

2 市街地再開発事業に関する都市計画において定められる事項の追加等

(1) 第一種市街地再開発事業に関する都市計画においては、第七十五条第二項の規定により権利変換計画を定めることが適当でないと認められる特別な事情があるときは、同項の規定にかかわらず、施設建築敷地に地上権が設定されないものとして権利変換計画を定める旨を定めることができるものとし、当該第一種市街地再開発事業を施行するときは、同項の規定にかかわらず、施設建築敷地に地上権が設定されないものとして権利変換計画を定めなければならないものとする。(第五条の二及び第百十一条関係)

(2) 市街地再開発組合(以下「組合」という。)の設立の認可を申請しようとする者(計画提案を踏まえた都市計画(都市計画法第二十一条の三に規定する計画提案を踏まえた都市計画をいう。以下同じ。)に定められた第一種市街地再開発事業((1)により施設建築敷地に地上権が設定されないものとして権利変換計画を定める旨が定められているものに限る。)の施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者に限る。)は、組合の設立について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有する全ての者及びその区域内の宅地について借地権を有する全ての者の三分の二以上の同意を得なければならないものとする。(第十四条関係)

(3) (2)の同意を得て設立された組合の特別決議事項は、総組合員の三分の二以上が出席し、出席者の議決権の三分の二以上で決するものとする。(第三十三条関係)

(4) 事業施行の認可を申請しようとする者(計画提案を踏まえた都市計画に定められた市街地再開発事業(第一種市街地再開発事業にあつては、(1)により施設建築敷地に地上権が設定されないものとして権利変換計画を定める旨が定められているものに限る。)の施行区域内の土地について市街地再開発事業を施行しようとする者に限る。)は、規準及び事業計画について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有する全ての者及びその区域内の宅地について借地権を有す

る全ての者の三分の二以上の同意を得なければならないものとする。(第五十条の四関係)

- (5) (4) の同意を得て事業施行の認可を受けた再開発会社は、第百十八条の六第一項後段の認可を受けようとするときは、管理処分計画について、施行地区内の宅地について所有権を有する者のうち譲受け希望の申出をした全ての者及び施行地区内の宅地について借地権を有する者のうち譲受け希望の申出をした全ての者の三分の二以上の同意を得なければならないものとする。(第百十八条の六関係)

3 一般所有者等の同意による要請及び申請

- (1) 裁判所は、一の単位整備区の区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者を知ることができず、又はその所在を知ることができないときは、当該所有権又は借地権を有する者（以下「所在等不明所有者等」という。）以外のその区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者（以下「一般所有者等」という。）であって第七条の二第三項の規定による要請をしようとする者の請求により、その区域内の宅地について所有権又は借地権を有する全ての一般所有者等の三分の二以上の同意を得ることにより当該要請をすることができる旨の裁判をすることができるものとする。(第七条の二第六項関係)

- (2) 裁判所は、市街地再開発促進区域内の一の単位整備区の区域内において所在等不明所有者等がいるときは、一般所有者等であって組合の設立の認可を申請しようとする者の請求により、その区域内の宅地について所有権を有する全ての一般所有者等及びその区域内の宅地について借地権を有する全ての一般所有者等のそれぞれの三分の二以上（当該申請しようとする者が2の(2)の同意を得ようとする者である場合にあっては、その区域内の宅地について所有権を有する全ての一般所有者等及びその区域内の宅地について借地権を有する全ての一般所有者等の三分の二以上）の同意を得ることにより組合の設立の認可の申請をすることができる旨の裁判をすることができるものとする。(第十四条の二関係)

- (3) 裁判所は、市街地再開発促進区域内の一の単位整備区の区域内において所在等不明所有者等がいるときは、事業施行の認可を申請しようとする者の請求により、その区域内の宅地について所有権を有する全ての一般所有者等及びその区域内の宅地について借地権を有する全ての一般所有者等のそれぞれの三分の二以上（当該申請しようとする者が2の(4)の同意を得ようとする者である場合にあっては、その区域内の宅地について所有権を有する全ての一般所有者等及びその区域内の宅地について借地権を有する全ての一般所有者等の三分の二以上）の同意を得ることにより事業施行の認可の申請をすることができる旨の裁判をすることができるものとする。(第五十条の四の二関係)

4 個別利用区内の宅地への権利変換の申出

権利変換計画におい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建築物に、特定固有魅力形成建築物、景観重要建造物及び歴史的風致形成建造物を追加する。(第七十条の二第二項関係)

5 借家条件の協議

- (1) 権利変換計画において施設建築物の一部等が与えられることとなる者と当該施設建築物の一部について賃借権が与えられることとなる者は、権利変換計画が定

められる前においても、相互に、相手方に対し、当該施設建築物の一部に係る家賃その他の借家条件について協議を求めることができるものとする。(第百二条第二項関係)

(2) 管理処分計画において建築施設の部分を譲り受けることとなる者と当該建築施設の部分に係る施設建築物の一部について賃借りができることとなる者は、管理処分計画が定められる前においても、相互に、相手方に対し、当該施設建築物の一部に係る家賃その他の借家条件について協議を求めることができるものとする。(第百十八条の二十二第二項関係)

6 施設建築敷地内の施設に関する特例

都市計画施設の区域をその施行地区に含む市街地再開発事業のうち施設建築物を立体的に利用する必要があるものについては、事業計画において、施設建築敷地の上の空間又は地下に立体的に整備する必要がある都市計画施設(以下「特定施設」という。)を設置し、又は特定施設が存するように定めることができるものとする。(第百九条の二及び第百十八条の二十五関係)

7 書類の送付等

市街地再開発事業の施行に関する書類の送付に関して必要な事項は、政令で定めるものとし、施行者が過失なく送付を受けるべき者を知ることができないときその他当該政令の規定によることができないときにおいては、その書類の内容を公告することをもって書類の送付に代えることができるものとする。(第百三十五条関係)

8 命令等の請求

施行者は、施行地区内の所有者を知ることができず、又はその所在を知ることができない土地について、必要があると認めるときは、家庭裁判所に対し、民法第二十五条第一項の規定による命令又は同法第九百五十二条第一項の規定による相続財産の清算人の選任の請求をすることができるほか、裁判所に対し、同法第二百六十四条の二第一項の規定による命令の請求をすることができるものとする。(第百三十五条の二関係)

9 その他

その他所要の改正を行う。

第7 景観法の一部改正

1 景観計画に係る都道府県の関与等

(1) 都道府県は、一の市町村の区域を超え、かつ、一体の景観を形成する区域において、全体として調和した良好な景観の形成を図るため必要があると認めるときは、当該区域について良好な景観の形成に関する計画の策定に関する基本方針を定めることができるものとする。(第七条の二関係)

(2) 都道府県は、一の市町村の区域を超え、かつ、一体の景観を形成する区域において、全体として調和した良好な景観の形成を図るために必要な協議を行うため、当該都道府県及び関係市町村により構成される広域景観協議会を組織することができるものとする。(第七条の三関係)

(3) 景観計画は、当該景観計画区域について(1)の基本方針が定められているときは、当該基本方針に基づくものでなければならないものとする。(第八条第六項)

関係)

2 景観再生事業及び再生協定

- (1) 景観計画の記載事項として、人口又は来訪者の減少による活力の低下、建造物の老朽化等により良好な景観が損なわれている区域において、所有者に代わって行う建造物の改修、管理及び活用により、当該区域内の良好な景観を再生する事業（以下「景観再生事業」という。）の実施に関する事項を追加する。（第八条第二項及び第五項関係）
- (2) (3) の認可を受けた再生協定に基づき行う行為については、第十六条第一項から第七項までの規定は適用しないものとする。（第十六条第八項関係）
- (3) 景観行政団体又は景観整備推進法人は、景観計画に（1）の事項が定められている場合においては、建造物の所有者と所要の事項を定めた協定（以下「再生協定」という。）を締結して、景観再生事業を実施することができるものとし、景観整備推進法人が再生協定を締結しようとするときは、景観行政団体の長の認可を受けなければならないものとする。（第四十六条の二第一項及び第四項関係）
- (4) 再生協定は、これを締結した旨又は（3）の認可をした旨の公告があった後において再生協定の目的となる建造物の所有者となった者に対しても、その効力があるものとする。（第四十六条の二第五項関係）
- (5) 再生協定においては、景観再生事業の円滑な実施のため、普通財産を時価よりも低い対価で貸付けを受けることその他の方法により景観整備推進法人が普通財産を使用すること、又は景観整備推進法人が時価よりも低い対価で譲渡を受けることに関する事項を定めることができるものとし、景観整備推進法人は、（3）の認可を受けたときは、普通財産の譲渡を受け、又は再生協定の期間内に限り普通財産を使用することができるものとする。（第四十六条の二第二項及び第九十三条の二関係）

3 景観計画区域における届出の特例

市町村である景観行政団体の長に対し、第1の4の（6）による届出がされたときは、当該届出に係る行為のうち、第十六条第一項又は第二項の規定による届出をしなければならないものについては、これらの規定による届出がされたものとみなすものとする。（第十六条第七項関係）

4 景観整備推進法人

- (1) 景観整備機構として指定できる対象に、良好な景観の形成を図ることを目的とする会社を追加するとともに、景観整備機構の名称を景観整備推進法人に改める。（第九十二条関係）
- (2) 景観整備推進法人の業務に、景観計画に定められた景観再生事業を行うことを追加する。（第九十三条関係）

5 市町村による景観行政事務の終了

都道府県に代わって景観行政事務を処理する市町村の長は、当該景観行政事務の処理を終了しようとするときは、都道府県知事と協議し、その同意を得なければならないものとする。（第九十八条第三項関係）

6 その他

その他所要の改正を行う。

第8 広域的地域活性化のための基盤整備に関する法律の一部改正

- 1 市町村は、都道府県に対し、拠点施設（当該市町村が作成した立地適正化計画に記載された特定業務施設等であるものに限る。）に関する事項をその内容に含む広域的地域活性化基盤整備計画を作成することを提案することができるもの等とする。（第五条関係）
- 2 民間都市開発推進機構は、国土交通大臣の認定を受けた民間拠点施設整備事業計画に係る拠点施設整備事業の施行に要する費用の一部について、認定事業者等に対する資金の貸付けにより、支援することができるものとする。（第十五条関係）
- 3 その他所要の改正を行う。

第9 地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律の一部改正

- 1 重点区域に、文化財保護法第五十七条第一項、第九十条第一項又は第百三十二条第一項の規定により登録された建造物の用に供される土地の区域等を追加する。（第二条第二項関係）
- 2 第二条第二項第一号に規定する土地の区域のうち、一体として歴史的風致の維持及び向上を図るべき一団の土地の区域であって一定規模以上のものについて、当該土地の所有権等を有する者は、一人で、又は数人が共同して、市町村に対し、歴史的風致維持向上計画の作成又は変更を提案することができるもの等とする。（第十条の二関係）
- 3 第1の4の（6）による届出がされたときは、当該届出に係る行為のうち、第十五条第一項又は第二項の規定による届出をしなければならないものについては、これらの規定による届出がされたものとみなすものとする。（第十五条第八項関係）
- 4 その他所要の改正を行う。

第10 附則

- 1 この法律は、一部を除き、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。（附則第一条関係）
- 2 所要の経過措置等を定める。（附則第二条から第五条まで関係）
- 3 この法律の施行状況に関する検討規定を設ける。（附則第六条関係）
- 4 その他所要の改正を行う。