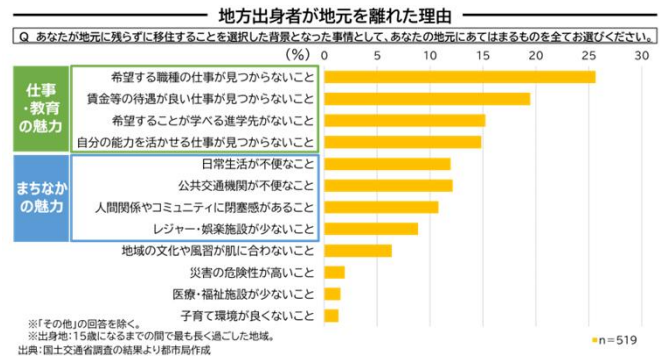


## 背景・必要性

- 地方部を中心に人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足による若者の地方離れの深刻化などにより、地方都市等の生活サービス機能の維持は一層困難に
  - ※ その他、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地対策などの課題も存在
- 地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現する「令和の都市(まち)リノベーション」を進める必要



## 法案の概要

### 1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

#### ① まちなかでの業務施設等の立地促進【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、広活法】

- 立地適正化計画に**特定業務施設等**(オフィス、インキュベーション施設、集客施設等)の誘導を位置づけ、用途・容積率の緩和制度の創設や施設整備への金融支援を実施<予算>

#### ② 広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保【都市再生特別措置法】

- 都道府県に、立地適正化計画に関する**市町村間の調整権限**を付与



<まちなかのイノベーション拠点>  
(新潟県長岡市)

#### ③ 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進【都市再開発法、土地区画整理法、都市再生特別措置法】

- 特定業務施設等誘導地区での市街地再開発事業の施行等を可能とするとともに、施行者による所有者不明土地管理人の選任請求の明確化等により、**市街地整備事業の円滑な施行を確保**
- 民間都市再生事業計画の**大臣認定の申請期限**を令和14年3月31日まで延長

### 2. 地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進

#### ① 地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進【都市再生特別措置法】

- 都市再生整備計画に、**地域固有の魅力の維持向上を図る区域**を位置づけ、地域の核となる建築物をリノベーション・活用するための制度等を創設<予算>



<既存建築物のリノベーション>  
(大阪府守口市)

#### ② 地域の個性を引き継ぎ歴史まちづくりの拡充【歴史まちづくり法】

- **歴史まちづくり計画の作成に必要な文化財**を、市町村の指定文化財等にも**拡大**<予算>

#### ③ 良好な景観形成に向けた取組の充実【景観法】

- 所有者との協定に基づく建造物改修・活用等により**良好な景観再生を図る制度**を創設
- 都道府県に、広域景観基本方針の策定や、景観計画に関する**市町村間の調整権限**を付与

### 3. 官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上

#### ① 民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進【都市再生特別措置法】

- 民間の公共貢献のインセンティブの確保と合わせた**公共公益施設の整備・管理に関する協定制度**を創設<税制・予算>



<環境面やソフト面に配慮した都市再生>  
(大阪市)

#### ② 適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保【都市再生特別措置法、都市開発資金法】

- **エリアマネジメント活動に関する計画制度**を創設し、計画に基づく業務に対する無利子貸付けや活動拠点となる施設整備への金融支援、道路・公園の利活用の円滑化等を実施<予算>

### 4. 都市の安全確保

#### ① より安全な市街地への居住の誘導【都市再生特別措置法】

- 立地適正化計画について、**居住誘導区域から災害危険区域を全て除外**

#### ② 災害時における居住者、来街者の安全確保【都市再生特別措置法】

- 立地適正化計画の防災指針に、**業務施設等の利用者の安全確保**を位置づけ
- 防災指針に位置付けた**防災施設(備蓄倉庫等)の維持管理に関する協定制度**を創設



<災害リスクを踏まえた居住誘導>

【施行期日】 公布の日から6月以内施行 ※1. ③のうち一部の規定は公布の日から1年以内施行

# 市街地整備事業関係の法改正事項について

## 1. 都市再生特別措置法における新たな制度の創設に伴う措置【公布後6ヶ月以内に施行】

1	「特定業務施設等誘導地区」において、市街地再開発事業の施行を可能とするための措置	都市再開発法
2	「特定固有魅力形成建築物」等について、市街地再開発事業の施行に伴う除却を不要とし、適切に保全するための措置	都市再開発法
3	「特定固有魅力形成建築物」等について、土地区画整理事業の施行に伴う移転を不要とし、適切に保全するための措置	土地区画整理法

## 2. 市街地整備事業の円滑な施行を確保するための措置【公布後1年以内に施行】

### <所有者不明土地対策>

4①	事業施行者が所有者不明土地管理人等の選任請求(民法)の主体として認められることを法律に明確化	都市再開発法 土地区画整理法
4②	公示送達制度について所有者の氏名が不明な場合も利用可能であることを法律に明確化	都市再開発法 土地区画整理法
4③	市街地再開発促進区域において地権者同意の対象から裁判所の認定のあった所在等不明者を除外する制度の創設	都市再開発法

### <事業環境の多様化・複雑化への対応>

5	「権利変換の方式」(借地権者も土地所有者となる方式)の決定時期を前倒しできる制度の創設	都市再開発法
6	再開発ビルの借家人と大家間の借家条件の協議を従来より前倒しで開始できる制度の創設	都市再開発法
7	土地区画整理事業における地役権の設定に関する地権者間の協議を従来より前倒しで開始できる制度の創設	土地区画整理法

### <その他の現場ニーズへの対応>

8	土地区画整理事業の施行地区における一定の都市計画施設のための区分地上権等を適切に保全するための制度の創設	土地区画整理法
9	市街地再開発事業の施行地区における都市計画施設のための区分地上権の設定について、適用対象施設を拡充する措置	都市再開発法
10	土地区画整理事業において地権者の申出又は同意により複数の土地を一筆の共有地とすることができる制度の創設	土地区画整理法

- 特定業務施設等を誘導するため、**特定業務施設等誘導地区**での市街地再開発事業の施行を可能とする。

※赤字部分を追加

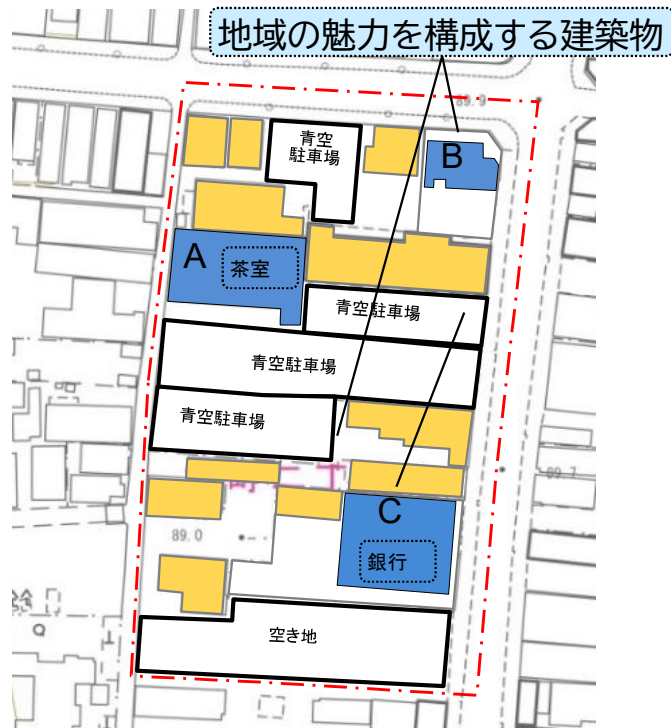
#### 第一種市街地再開発事業の施行区域要件

- ① 施行区域が**高度利用地区**内、**都市再生特別地区**内、**特定用途誘導地区**、**特定業務施設等誘導地区**又は**特定地区計画等区域**内にあること（いずれも都市計画法上の地域地区）
- ② 非耐火建築物の割合が**建築面積**で全体の概ね2/3以上、又は非耐火建築物の**敷地面積**の割合が宅地面積の概ね2/3以上であること
- ③ 土地の**利用状況が著しく不健全**であること
- ④ 土地の高度利用を図ることが**都市機能の更新に資すること**

#### 第二種市街地再開発事業の施行区域要件

- ① **第1種事業**の要件を備えていること
- ② **0.5ha以上**であること
- ③ **災害発生**のおそれが多いか、又は**緊急の施行を要する**地区であること

- 市街地再開発事業では、原則として施行地区内の既存建築物は除却され、この例外として一定の既存建築物については特定の区域(個別利用区)に存置又は移転することができることとされている。
- 都市の「固有の魅力」の向上のために、その地域固有の魅力を構成する建築物としての価値を適切に保存するため、以下の建築物について、むやみに除却されないことがないよう、市街地再開発事業の個別利用区に存置又は移転することができる建築物の類型に追加する。
  - ・ **特定固有魅力形成建築物**
  - ・ **景観重要建造物**
  - ・ **歴史的風致形成建造物**



個別利用区(青枠)に  
存置・移転することで  
建築物を適切に保全



- 土地区画整理事業では、照応の原則(第89条)に則り従前の宅地に対する換地が定められるが、この例外として、一定の物件については、当該物件の移転の必要が生じないように、換地計画を定めるものとされている。
- 都市の「固有の魅力」の向上のために、その地域固有の魅力を構成する建造物としての価値を適切に保存するため、土地区画整理事業の施行地区内に、以下の建造物の存する宅地が含まれる場合には、当該建造物の移転の必要が生じないように、換地計画を定めるものとする。
  - ・ 特定固有魅力形成建築物であってその性質上移転することが適当でないもの
  - ・ 景観重要建造物であってその性質上移転することが適当でないもの
  - ・ 歴史的風致形成建造物であってその性質上移転することが適当でないもの

	改正前	改正後
移転の必要が生じないように 換地計画を定める物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>重要文化財、史跡名勝天然記念物(建造物等)</u></li> <li>※ その文化財としての性質上これを移転することが適当でないもの</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>重要文化財、史跡名勝天然記念物(建造物等)</u></li> <li>※ その文化財としての性質上これを移転することが適当でないもの</li> <li>・ <b><u>特定固有魅力形成建築物</u></b></li> <li>・ <b><u>景観重要建造物</u></b></li> <li>・ <b><u>歴史的風致形成建造物</u></b></li> <li>※ その性質上移転することが適当でないもの</li> </ul>

○ 近年の市街地整備事業の現場で生じている課題を踏まえ、市街地整備事業に特化した所有者不明土地対策を講じる。

① 事業施行者が所有者不明土地管理人等の選任請求(民法)の主体として認められることを法律に明確化

- ・ 所在等不明者に代わって土地の管理や意思表示ができる「所有者不明土地管理人」について、事業施行者は、選任請求ができる「利害関係人」として認められるか不明確。

⇒ 施行者による所有者不明土地管理人・不在者財産管理人・相続財産清算人の選任請求が可能である旨を法律上で明確化する。

② 公示送達制度について所有者の氏名が不明な場合も利用可能であることを法律に明確化

- ・ 土地区画整理法及び都市再開発法の公示送達(所有者の住所が不明の場合に公告で代替する制度)は、「相手方の住所が分からないとき」しか利用要件として明記されていない。

⇒ 「相手方の氏名が分からないとき」にも利用できることを法律上で明確化する。

③ 市街地再開発促進区域において地権者同意の対象から裁判所の認定のあった所在等不明者を除外する制度の創設

- ・ 地権者同意の算定に当たり、所在等不明者は、全く意思表示をしていないにもかかわらず、「反対者」とみなされる。
- ・ 少子高齢化・人口減少が進む中、今後、「反対者」とみなされる所在等不明者の増加により、地権者の同意要件を満たせず、市街地再開発事業の施行認可の申請ができない地区が発生するおそれがある。

⇒ 「市街地再開発促進区域」の単位整備区においては、裁判所が認定した所在等不明者を市街地再開発事業の施行に必要な地権者同意の対象から除外する制度を創設する。

## ③ 市街地再開発促進区域において地権者同意の対象から裁判所の認定のあった所在等不明者を除外する制度の創設

- 再開発が必要な地区のうち、「市街地再開発促進区域」は、特に計画的な再開発が必要であり、官民で機運が高まっている地域として都市計画決定された区域。同区域内には再開発をすべき最小単位として「単位整備区」が設定される。
- 同区域の地権者は、「できる限り速やか」な市街地再開発事業等の取組の努力義務がある。
- 将来的な所有者不明土地の増加に備え、市街地再開発促進区域での対策を優先的に講じる必要。

⇒ 新制度は、市街地再開発促進区域の一の単位整備区を施行地区として行われる市街地再開発事業に限り、適用可能。

なお、事業施行の認可申請に必要な要件のうち、  
地積要件(同意者が権利を有する土地の面積が、地区全体の面積の2/3以上であること)は、引き続き存置する。



組合施行の認可申請の場合、  
地権者の2/3以上の同意が必要

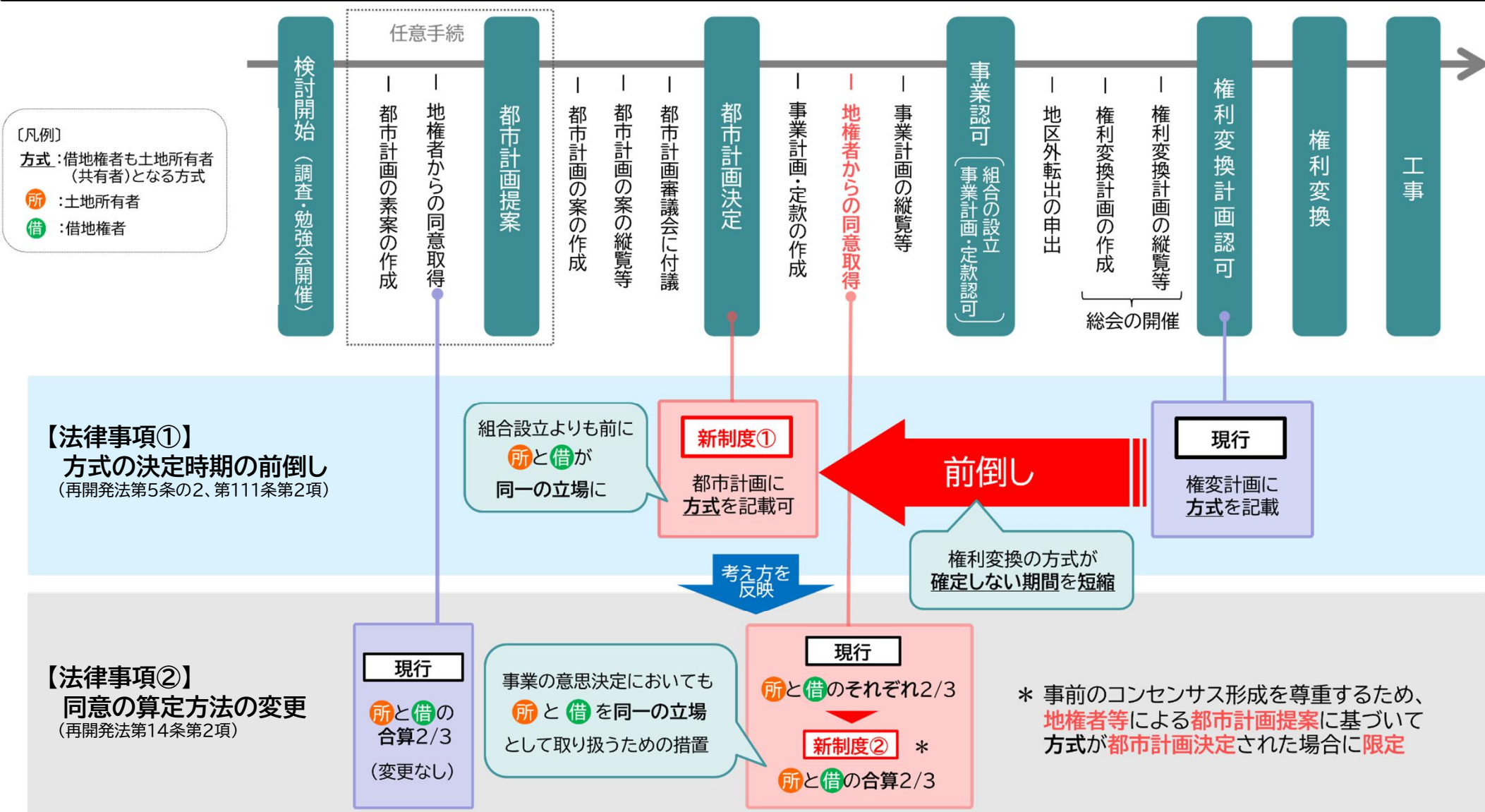
・現行法：総数4 同意者数2  
→ 1/2で要件満たさず



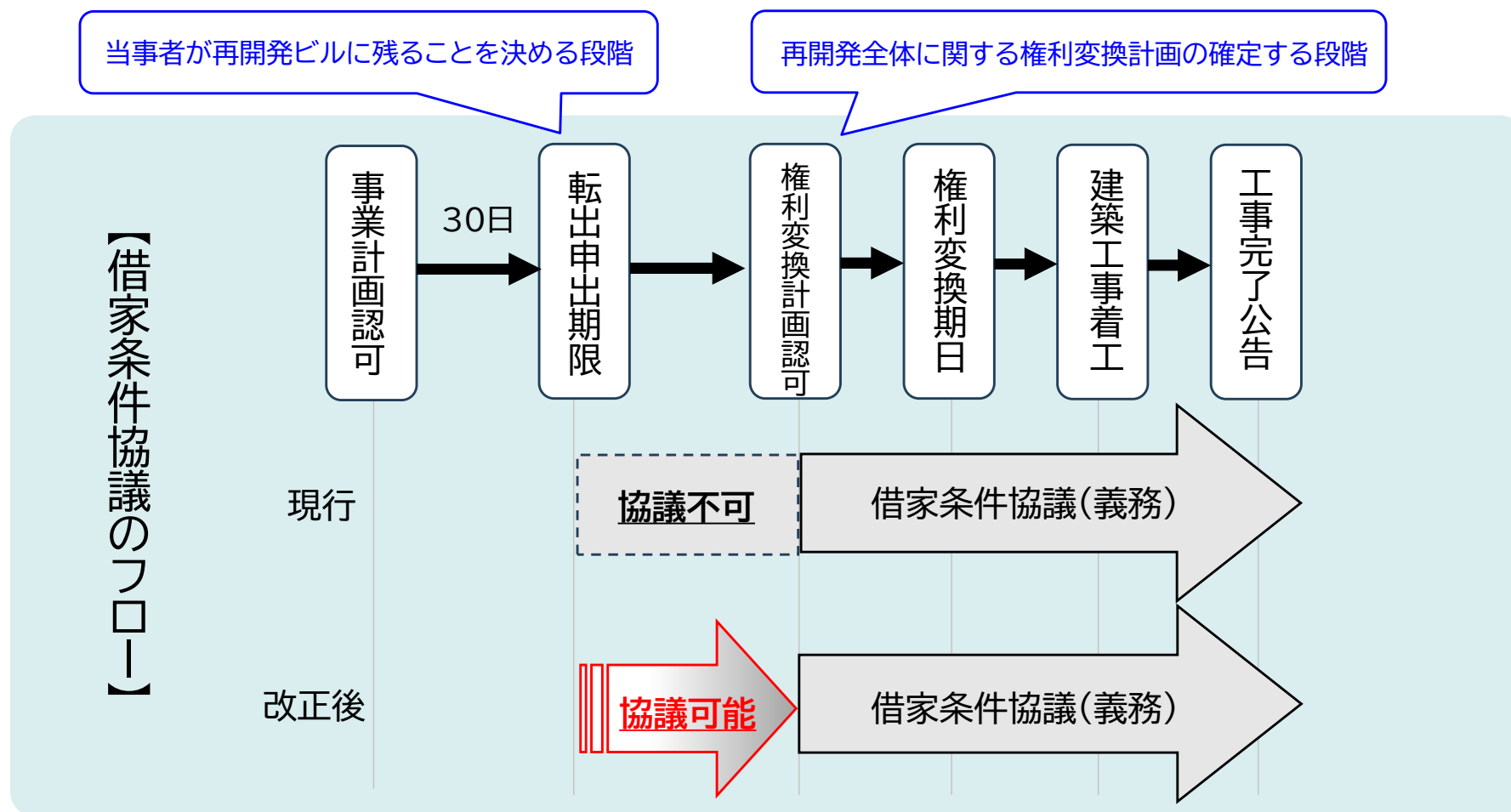
・改正後：総数3 同意者数2  
→ 2/3で要件充足

「権利変換の方式」(借地権者も土地所有者となる方式)の決定時期を前倒しできる制度の創設 [再開発]

○ **借地権者も土地所有者(共有者)となる方式**の市街地再開発事業について、従来は事業認可後に行われていた当該方式の決定の時期を、**都市計画決定の段階に前倒し可能**とし、地権者が自己の資産や権利がどのように変換されるのかについて**長期間不安定な立場に置かれることを防ぐとともに、事業期間の短縮**を図る。

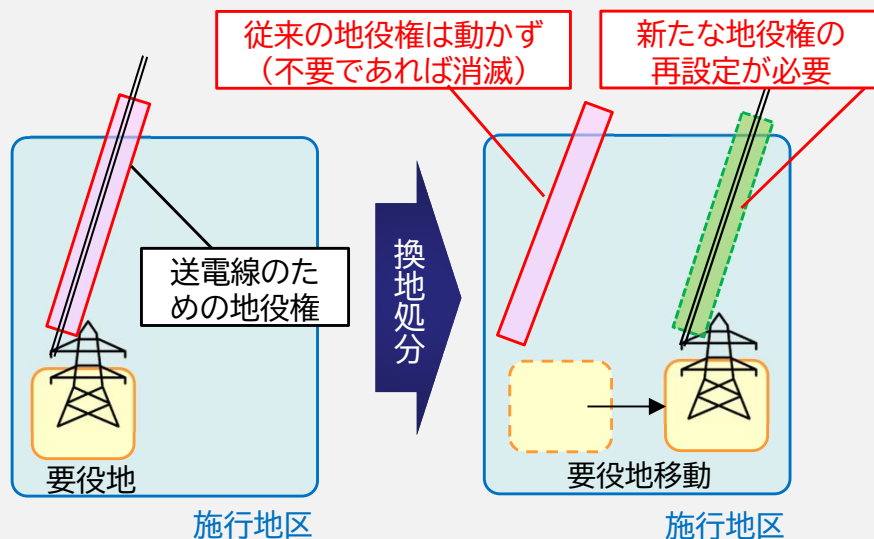


- 現行制度では、賃貸人と賃借人の話し合い(借家条件協議)は、再開発ビル全体の権利変換計画の確定後でなければ開始できないため、当事者間の話し合いが不足し、結果的に不要な設計や支出が生じている状況。
- このため、当事者間の密な意思疎通が図られるよう、借家条件協議の開始時期の前倒しを図ることとする。

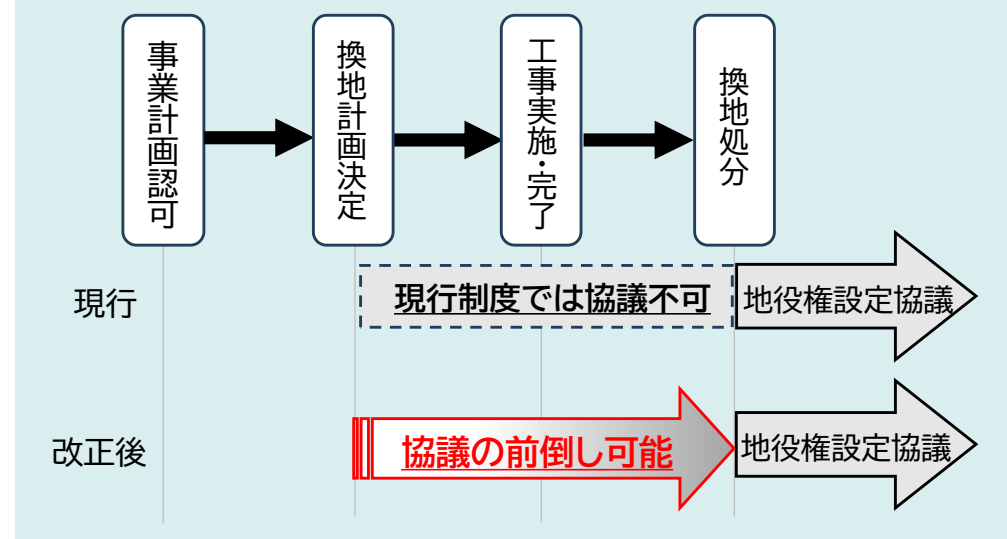


- 現行制度では、施行地区内の地役権は、換地処分後、従前の位置に引き続き存することとされるか、消滅することとされており、換地先には移動しない。
- 換地処分により移動した要役地を起点とする地役権が引き続き必要となる場合には、従来の地役権に代わる新たな地役権を再設定する必要がある。
- 他方、現行制度上、換地処分に伴う地役権の再設定に関する関係地権者との協議は、換地処分後でなければ開始できないこととされている。
- この点、協議の対象となる関係地権者の数が多い場合、調整に時間を要し、換地処分から全関係地権者との調整が完了するまでの間、権利関係が不安定(無権利状態)になることが想定される。
- このため、換地処分に伴い従前の地役権の代わりとなる新たな地役権を再設定する必要がある場合においては、換地処分よりも前の段階において関係地権者との協議を前倒して開始できることとし、早期の地役権の再設定を可能とする。

【施行地区内の鉄塔を起点とする送電線の例】

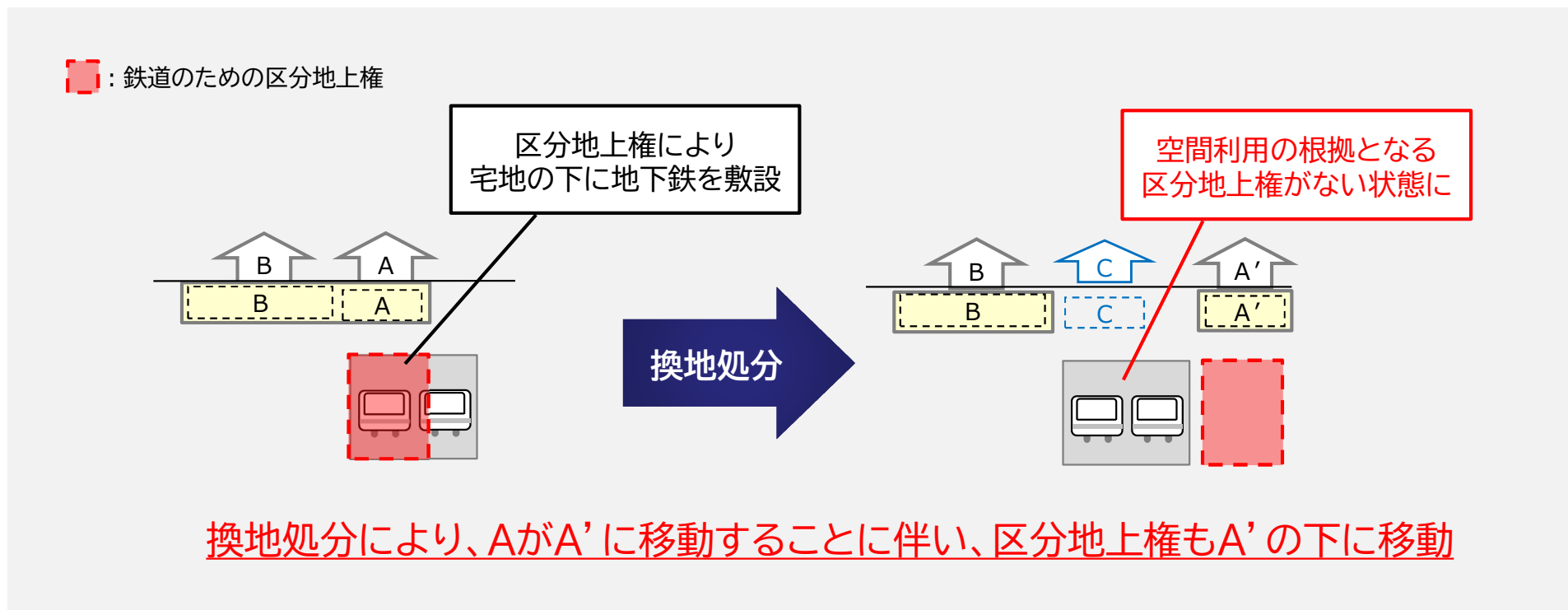


【地役権設定協議のフロー】



- 現行の土地区画整理事業の施行地区内の宅地上の全ての権利は、原則として、当該宅地の換地先に一緒に移動するものとして定められている。
- 近年、土地区画整理事業の施行地区の地下に存在する都市高速鉄道のための区分地上権が、同事業の換地処分によって換地先に移動し、当該鉄道が無権利状態になり得る事例が発生。
- このため、関係権利者の同意が得られた場合には、施行地区の上空又は地下に存在する都市計画施設のための区分地上権等が移転することがないように保全するための制度を創設する。

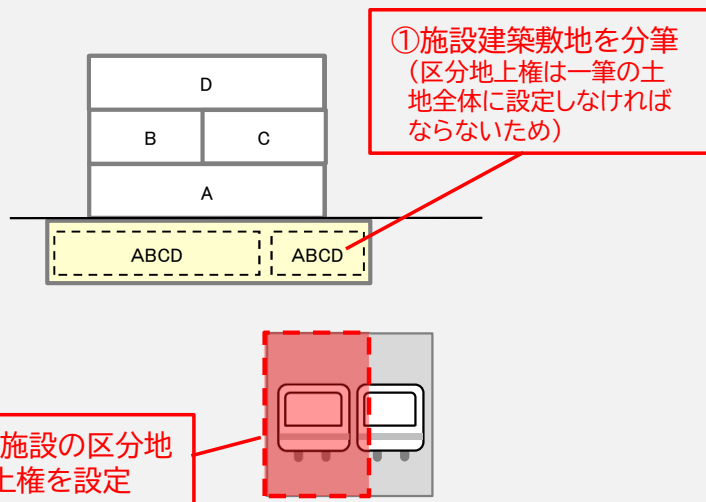
《現行制度によって生じる支障事例》



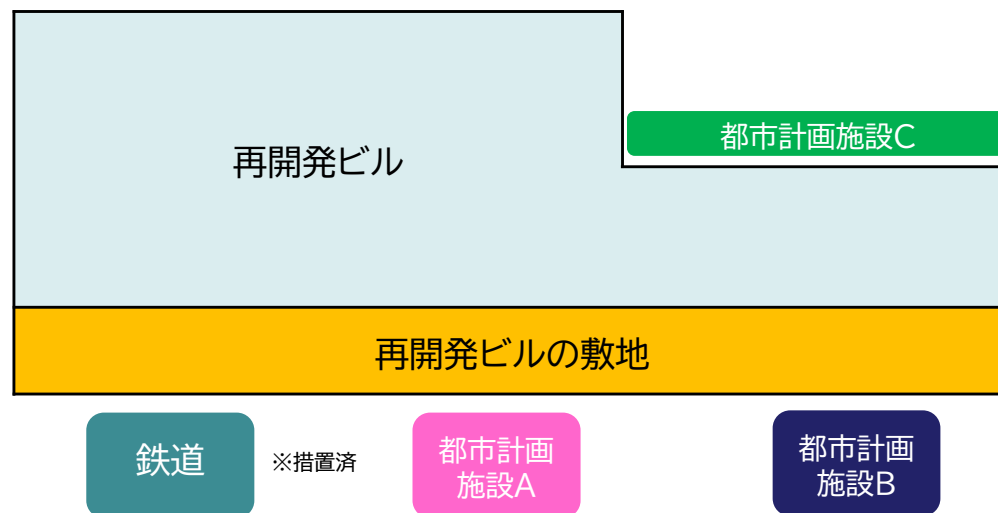
※仮換地指定された場合の仮の使用収益権も同様

- 市街地再開発事業の施行地区の上空・地下に存在する公共公益施設のために設定されていた区分地上権等は、原則、権利変換によって消滅するため、当該施設を収去するか、権利の再設定のために権利者全員の同意を得る必要。
- しかしながら、実際に施設の収去や権利者全員の同意を得るのは困難を極める場合があるため、道路と都市高速鉄道については、既存ストックの活用等を図る観点から、特例として全員同意によることなく当該権利の保全が可能。
- 近年、これら以外の施設(上下水道、埋設電線等)についても、既存ストックの活用等を進めたいというニーズが存在。
- このため、既存ストックの活用を進め、関係者の負担軽減(工事費の抑制、工期短縮)等を図る観点から、道路と都市高速鉄道に限定されている特例の対象となる施設を拡充する。
- また、市街地再開発事業の施行にあわせて施設を新設する場合にも、当該施設のための区分地上権の設定を可能とする措置を講じる。

事業計画及び権利変換計画に、施設が存置される旨を記載



再開発ビルの敷地の上空・地下に存在する施設のための権利を保全



- 現行の土地区画整理法上、共有地への換地処分については、一定の場合(高度利用推進区への換地(89条の4)、狭小土地の所有者に対する換地(91条))に限定されている。
- これに対して、近年、照応の原則(89条)等に反しない範囲において、複数の宅地の所有者について同一の宅地の共有持分を与えることが必要となる事態が生じている。
  - 例えば、自己使用の意向を有しない複数の地権者の土地を企業等の施設(工場、商業施設等)に賃貸するために集約する事例が存在。
  - 現行では土地区画整理事業内での共有化ができないことから、各地権者一筆の極細の土地を集約する形態で行わざるを得ない。
  - このため、各筆各地権者別に賃貸借契約を締結するという複雑かつ不安定な状態となっている。
- これを踏まえ、権利者全員の同意がある場合に、共有地への換地処分ができる規定を整備する。

