

府地事第380号
国都まち第35号
国都計第74号
国都制第55号
国都公景第59号
国住街第103号
平成28年9月1日

各都道府県知事 宛
各政令指定都市の長 宛

内 閣 府 地方創生推進事務局長

国土交通省 都 市 局 長

住 宅 局 長

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成28年法律第72号。以下「改正法」という。）は、本年6月7日に公布されたところ、同年9月1日から施行されます。

改正法の趣旨等について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知しますので、改正法の施行に当たっては、下記に留意の上、適切な運用を図っていただくようお願いいたします。

また、都道府県におかれては、この旨を貴管内市町村（政令指定都市を除く。）に対して、周知いただくようお願いいたします。

第1 都市再生特別措置法の改正

1. 都市再生緊急整備地域を指定する政令等の改廃の立案の明確化

(第4条及び第5条関係)

都市再生緊急整備地域及び特定都市再生緊急整備地域（以下「都市再生緊急整備地域等」という。）については、指定後一定の年月を経過し都市開発事業が終了するなど指定継続の必要性が薄れた地域がみられること等から、今後重点的かつ効率的に都市再生を推進するため、地域指定の見直し等を行っていきます。このため、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下第1において「法」という。）第4条及び第5条の「政令の立案」には、既に指定されている地域の拡大・縮小や地域指定の解除も含まれると解されてきましたが、今般、その趣旨を明確化することとしたものです。

さらに、以上の背景を踏まえ、都市再生基本方針を改正し、指定地域の定期的な評価を実施することや、その評価の観点等を位置付けています。具体的な評価については、別途内閣府から関係地方公共団体に連絡する「都市再生緊急整備地域 既指定地域における評価マニュアル」に基づき実施することとします。

なお、都市再生緊急整備地域等が解除又は縮小された場合、当該都市再生緊急整備地域等において適用されている特別の措置については、地域の実情に応じ不都合が生じないよう必要な措置を講じることを想定しています。

2. 都市再生緊急整備地域間の連携（第19条関係）

都市再生緊急整備地域において市街地の整備を推進し、都市再生の実現や都市の防災機能の確保を図るためには、業務機能、商業機能、宿泊機能等の様々な都市機能がバランス良く供給され、それぞれが相乗効果を発揮できるようにすることが重要です。しかしながら、実際には、多様な都市機能が一つの地域においてバランス良く供給されることが困難な場合もあり、そのような場合には必要に応じて密接に関連する他の都市再生緊急整備地域と都市機能を補完し合うことが、効率的かつ効果的な都市再生につながります。

このため、地域内で不足する都市機能を補うために、密接な関連を有する他の都市再生緊急整備地域に係る協議会に対し、その会議において、必要な都市開発事業及びその施行に関連して必要となる公共公益施設の整備の実施について協議するよう求めることができることとしたものです。

協議するよう求められた都市再生緊急整備協議会においては、真摯に対応していただくようご配慮願います。

3. 国際競争力強化施設の整備に係る民間都市開発の推進に関する特別措置法の特例

(第19条の2及び第30条関係)

昨今の成長が著しいアジア諸国の大都市と比較して我が国の大都市の地位が相対的に低下している中、グローバル企業による国際的な活動の拠点を形成し、「都市の国際競

争力の強化」を図ることは、我が国都市の最大の課題の一つとなっています。

こうした状況を踏まえ、グローバル企業の立地促進等の前提となる国際的なビジネス環境及び生活環境の整備を図る観点から、グローバル企業のビジネス活動に必須となる情報収集・情報発信を可能とする多言語対応の会議機能や、外国人材とその家族が我が国都市で生活を営むために必須となる外国語対応の医療、教育、福祉等の生活機能を提供する施設の整備を促進することが必要です。このため、今般、以下の措置を講じました。

- ・ 整備計画に、国際会議場施設、外国語対応医療施設等の都市の国際競争力強化に資する施設（以下「国際競争力強化施設」という。）の整備に関する事項を記載できることとしました。
- ・ 民間都市開発推進機構（以下「民間都市機構」という。）が、認定民間都市再生事業に対し金融支援を行う場合の支援限度額は、従来、公共施設並びに建築物の利用者及び都市の居住者等の利便の増進に寄与する施設の整備費用（※）に限られていましたが、当該費用に加え、整備計画に記載された国際競争力強化施設の整備費用も支援の対象とすることができる特例を措置しました。

※ 公共施設：

道路、公園、広場等の広く一般に公開され、公共の用に供される施設

建築物の利用者及び都市の居住者等の利便の増進に寄与する施設：

避難施設、駐車場、駅との連絡通路など、建築物の利用者や都市の居住者に広く公開される公共施設に準ずる施設

なお、都市再生緊急整備協議会において整備計画を作成し、及び変更しようとする際には、従前のおり、事前に十分な時間的余裕をもって都道府県公安委員会等の関係機関と必要な調整が行われるようご配慮願います。

4. 非常用電気等供給施設協定制度の創設（第19条の13及び第45条の21関係）

（1）都市再生安全確保計画制度の拡充（第19条の13関係）

都市再生緊急整備地域において、大規模な地震発生時の滞在者等の安全確保について万全を期すとともに、業務機能・行政機能等の継続を確保するためには、退避経路、退避施設、備蓄倉庫等の整備に加え、ライフラインの寸断への対応を強化することが必要です。とりわけ、一旦供給が途絶えると業務機能・行政機能等の確保に深刻な影響を及ぼす電気や熱などのエネルギーの確保は重要であり、例えば、災害に強い中圧ガス管により供給されるガスを燃料として発電するコージェネレーションシステムの導入やエネルギー導管の整備など、系統電力が途絶した場合であっても安定的にエネルギーを供給することができる非常用の電気又は熱の供給施設（以下「非常用電気等供給施設」という。）の整備を推進し、自立分散型エネルギー供給ネットワーク等を構築することが重要です。

エネルギー供給ネットワーク等の構築にあたっては、滞在者の安全の確保に向けた帰宅困難者対策や業務機能・行政機能等の継続の確保が必要な区域やそのために必要となるエネルギー需要量、非常用電気等供給施設の整備及び管理等に関して、関係者間で十分な検討、調整を行うことが必要です。

このため、非常用電気等供給施設の整備等を都市再生安全確保計画の対象に加え、国、地方公共団体、エネルギー供給事業者、エネルギー利用者であるビル所有者等により構成される都市再生緊急整備協議会において都市再生安全確保計画を協議し、合意形成を図る体制を構築することができるようになりました。これにより、関係者間の円滑な協議が進み、自立分散型エネルギー供給ネットワーク等の構築が推進されることが期待されます。

また、都市再生安全確保計画については、滞在者等の安全確保に向けた帰宅困難者対策のみに関する計画、あるいは、業務機能・行政機能等の継続についてのエネルギーの供給施設のみに関する計画を先行的に作成することも可能となります。

今回の改正の趣旨に鑑み、都市再生安全確保計画に非常用電気等供給施設の整備等に関する事項を記載しようとする場合は、協議会の構成員にエネルギー供給事業者を加えるなど、必要な関係者が協議会に参画するようご配慮願います。

また、都市再生安全確保計画の作成に当たっては、「都市再生安全確保計画作成の手引き」の活用及び普及を図るようご留意願います。

なお、「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）」（平成24年7月1日付け閣副第317号、国都まち第28号、国都公景第51号、国住指第1139号、国住街第66号）については、その取扱いに変更がない旨、念のため申し添えます。

（2）非常用電気等供給施設協定制度の創設（第45条の21関係）

都市再生安全確保計画に基づき、民間事業者が連携し非常用電気等供給施設を共同で整備・管理するための非常用電気等供給施設協定制度を創設し、当該施設を対象として、その土地・建物の所有者等の合意の上締結された協定について、市町村長の認可により承継効（※）を付与することで、長期的かつ安定的な利用関係を築くことができるようになりました。非常用電気等供給施設協定制度の活用にあたっては、協議会が作成する都市再生安全確保計画に、本協定の対象となる施設を記載する必要があり、また、本協定においては、法第45条の21第2項に掲げる事項を定めることとなります。

※ 売買等により土地所有者等が代わっても、新しい土地所有者等に対して協定の内容が及ぶ効力のことを言います。

市町村長は、本協定が法第45条の21第3項において準用する法第45条の4第1項各号のいずれの基準にも該当する場合には、当該協定の認可をすることとなります。この認可の公告のあった非常用電気等供給施設協定には、承継効が付与されるため、売買等により非常用電気等供給施設が存する土地・建物の所有者等が代わっても、後の土地・建物の所有者等に対して当該協定の効力が及ぶこととなります。

なお、非常用電気等供給施設は、大規模な地震発生時において適切に稼働することが求められますが、平常時における利用も可能です。

また、法第45条の21第4項において、建築主事を置かない市町村の市町村長は、非常用電気等供給施設協定の認可に際して、都道府県知事に協議することとなっております。

りますが、協議を受けた都道府県知事においては、主として法第45条の21第2項第2号に掲げる事項を確認するようご留意願います。

5. 民間都市再生事業計画の認定処理期間の短縮（第22条関係）

現行、民間都市再生事業計画の大臣認定に関する処理期間は、所要の各手続き（内部審査、地方公共団体等への照会及び内部での決裁）を実施することを想定し、3月以内（事業区域が特定都市再生緊急整備地域内にあるときは45日以内）としているところです。

本大臣認定制度については、平成14年の創設より認定実績を積み重ねてきており、相当程度知見が蓄積されていることから、より迅速に処理することが可能となっております。

このため、都市の国際競争力の強化を図る観点から、これまで以上に都市再生事業の迅速な実施が必要とされていることを踏まえ、処理期間を2月（事業区域が特定都市再生緊急整備地域内にあるときは1月）に短縮しました。

なお、地方公共団体等への意見照会の期間については、処理期間の短縮後も、これまでと同等の期間を設けることとしているため、その取扱いに変更がない旨、念のため申し添えます。

6. 民間都市開発推進機構の債務保証業務に関する規定の削除

（第29条、第32条及び第124条関係）

民間都市機構による債務保証業務については、平成23年3月に事業の新規採択を停止し、平成27年3月で全ての事業について債務保証が終了したことに伴い、全ての業務を終了したことから、本業務に係る規定を削除しました。

7. 都市再生特別地区制度の拡充

（1）都市再生特別地区の容積率規制の見直し（第36条関係）

都市再生特別地区については、都市の再生に貢献し、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るべき地区としての性格から、容積率の最高限度は400%以上の数値を都市計画に定めなければならないこととされてきました。今般、高度利用を図るエリア、低層の街区を形成するエリアなどが一体となった多様な街並みを誘導することを可能とするため、都市再生特別地区の区域を区分して400%を下回る容積率の最高限度を定めることを可能としつつ、地区全体としては適正な高度利用が図られるよう、地区全体における容積率の最高限度の加重平均が400%であればよいこととなりました。

これにより、土地の高度利用に加え、歴史的な街並みの保全、広場等と一体となった低層施設の整備等、低容積の建築物やゆとりあるオープンスペースの適正配置等が図られた、より魅力ある地区の形成が期待されます。

（2）都市再生特別地区による道路上空等利用の対象地域の拡大（第36条の2関係）

市街地内の道路は、歩行者・自動車の一般通行の用に供されるにとどまらず、非常時

の避難路、消防活動の場、沿道の建築物の採光・通風等の確保等、良好な市街地環境を確保する上で重要な機能を果たしています。このため、従来、法においては、国際競争力の強化を図る観点から、特定都市再生緊急整備地域内に限り、道路の上空等を利用した建築物の建築等を認める特例が設けられていたところです。

今般、広く都市の再生を図る観点から、本制度の対象区域を都市再生緊急整備地域全域に拡大し、大都市都心部のみならず、地方中核都市等における拠点形成等に本制度を活用できることとなりました。

都市再生特別地区に関する都市計画に重複利用区域を定める都市計画決定権者におかれては、防災・交通・衛生等の機能の確保等の観点から良好な市街地環境の確保を図るため、建築物の高さや容積率の限度等をきめ細やかに設定するようご配慮願います。

なお、「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）」（平成23年10月20日付け国都まち第48号、国都計第66号、国道政第57号、国住街第147号）については、その取扱いに変更はなく、関係道路管理者への協議のほか、関係機関（建築物の接道関係に変化が生ずるおそれがある場合における特定行政庁、道路の上空利用による視認性の低下によって生ずる道路交通安全と円滑への影響等についての都道府県公安委員会等）との必要な調整が行われるようご配慮願います。

8. 都市公園の占用の許可の特例

（第46条第12項及び第13項並びに第62条の2関係）

都市機能が集積し、既に市街地化が進んでいる都市再生整備計画の区域においては、都市の居住者、来訪者又は滞在者にとって利便性の高いサイクルポートや観光案内所等の施設を設置する適当な場所の確保が困難な場合が想定されることから、当該区域内の都市公園はその設置場所の候補地となり得ます。

また、NPO法人やまちづくり会社等の民間まちづくり団体が、都市公園をはじめとする公共公益施設を活用してまちづくり活動を行う際、当該施設の使用の可否が見通せないことが事業実施の妨げになっている場合もあるため、民間まちづくり活動の促進を図る観点から、都市公園の占有許可手続きを簡素化し、許可の予見性を高める必要があります。

このため、あらかじめ公園管理者と協議し、その同意を得た場合には、都市再生整備計画に、都市公園における居住者等の利便の増進に資する施設の設定に関する事項を記載することができることとし、当該事項が記載された都市再生整備計画の策定から2年以内に当該施設に係る占有許可の申請があった場合は、技術的基準に適合すれば、都市公園法（昭和31年法律第79号）第7条の規定にかかわらず、公園管理者は、その占有の許可をすることとする特例を設けました。

居住者等の利便の増進に資する施設としては、具体的には、サイクルポート、観光案内所、主として一の市町村の区域内において運行する路線バス（※）の停留所のベンチ又は上家及び都市公園法第7条第6号に掲げる仮設工作物が定められています。

※ いわゆるコミュニティバスを想定していますが、どのような運行形態、運行区域の路線バスが対象となるかについては、公園管理者が、都市再生整備計画への施設の設定に関する

る事項の記載にあたっての協議段階において、地域の実情に応じて個別に判断することとなります。例えば、学校や病院、鉄道駅など居住者が日常生活で利用する施設が隣接する市町村にあり、市町村の区域を跨いで運行区域が設定されているコミュニティバス等も対象になると考えられます。

技術的基準としては、外観及び配置、構造等について、現行の都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）と同様の基準を定めています。また、各施設の規模について、その敷地面積又は建築面積を一定以内とする基準（※）を定めています。

※ 都市公園の有する都市の貴重なオープンスペースとしての機能が損なわれない範囲での占有物件の設置を許可する趣旨で基準が定められています。公園管理者は、上記趣旨を踏まえ、都市再生整備計画への施設の設置に関する事項の記載にあたっての協議段階において、当該施設の設置により都市公園の機能が損なわれないよう、十分な協議を行うことが望まれます。

本制度の活用に当たり、都市再生整備計画に、都市公園における居住者等の利便の増進に資する施設の設置に関する事項を記載しようとする場合には、あらかじめ、当該公園の公園管理者に協議し、その同意を得る必要があります。また、当該施設のみを利用する者が増大すること等による都市公園の環境悪化も懸念されることから、清掃等の都市公園の環境の維持及び向上に関する事項についても併せて記載する必要があります。

公園管理者は、協議を求められた場合には、居住者等の利便を増進し、かつ、民間まちづくり活動の促進を図るという今回の改正の趣旨を踏まえて適切にご対応いただきますようご配慮願います。

なお、「都市再生特別措置法に基づき創設された全国都市再生の支援のための基本的枠組みについて（技術的助言）」（平成16年4月16日付け国都まち第10号、国道政第5号、国住備第27号）については、その取扱いに変更はなく、市町村は法第46条の規定により都市再生整備計画を策定する際、当該計画が道路の交通に支障を及ぼすおそれのある施設を含む場合には、あらかじめ、都道府県公安委員会と協議を行うことが望まれる旨、念のため申し添えます。

9. 低未利用土地利用促進協定制度の創設

（第46条第16項及び第80条の2から第80条の8まで関係）

本来、都市の中心部は様々な都市機能が集積し、多くの人々が集い賑わう拠点としての役割を果たすことが期待されていますが、近年では少子高齢化や人口減少を背景として、多くの都市で商業施設の撤退、歩行者交通量の減少等が見られ、空き地や空き店舗等の低未利用土地が増加している現状にあります。

このため、市町村や、市町村に代わって多様なニーズを捉えて迅速に活動できるまちづくり団体が、そのノウハウを活用して低未利用土地を有効活用し、都市中心部の都市機能の有機的な集積を図ることが重要です。

こうした背景の下、低未利用土地の所有者等に代わって、市町村又は都市再生推進法人等（都市再生推進法人、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第68条第1項の規定により指定された緑地管理機構及び景観法（平成16年法律第110号）第92条第1項の規定により指定された景観整備機構をいう。以下同じ。）が、低未利用土地にお

いて緑地、広場、集会場等の居住者等の利用に供する施設（以下「居住者等利用施設」という。）の整備及び管理を行うための低未利用土地利用促進協定制度を創設しました。

本制度の活用にあたっては、都市再生整備計画に、市町村が有効かつ適切な利用の促進が必要であると認める低未利用土地並びに居住者等利用施設の整備及び管理に関する事項を記載する必要があります。

市町村は、認定の申請があった低未利用土地利用促進協定について、法第80条の3各号に掲げる基準に適合すると認めるときは、当該協定の認定をすることができます。

なお、低未利用土地利用促進協定には、承継効は付与されないため、低未利用土地利用促進協定を締結している土地所有者等が代わった場合には、新しい土地所有者等と改めて低未利用土地利用促進協定を締結する必要があることにご留意下さい。

また、都市再生推進法人等が市町村の認定を受けた低未利用土地利用促進協定に基づき管理する樹木又は樹木の集団で都市の美観風致を維持するための樹木の保存に関する法律（昭和37年法律第142号）による保存樹又は保存樹林として指定されたものについては、当該保存樹又は保存樹林の所有者に加えて、その都市再生推進法人等もこれらの保存義務を負うこととなります。

今般の低未利用土地利用促進協定制度の創設に伴い、平成28年度予算において、民間まちづくり活動促進事業を拡充し、低未利用土地利用促進協定に基づく施設整備についても支援することができることとなりました。このため、低未利用土地利用促進協定の締結の際に併せて活用を図っていただくようご配慮願います。

また、まちなかの低未利用土地を有効に活用し、賑わい創出につなげていくため、地方公共団体におかれては、低未利用土地の所有者に対し、低未利用土地の活用事例の紹介や有効な活用方法の提案など、必要な情報提供、指導、助言等を積極的に行っていただきますようご配慮願います。

10. 誘導施設に係る都市再開発法の特例（第104条の2関係）

平成26年の法改正による立地適正化計画制度の創設以後、各地域において具体的に都市機能の誘導が検討されているところですが、都市機能の集約が望まれる中心市街地においては、土地利用が細分化されているとともに、低層の空き家・空き店舗や駐車場等の低未利用地が散在する等により、誘導施設を整備するだけの十分な規模の敷地が確保できない地域も存在するところです。

こうした状況においては、市街地再開発事業により市街地の高度利用を図り、地域に必要な都市機能の導入を図っていくことが有効であると考えられます。しかしながら、従来、市街地再開発事業により生み出された保留床については、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第108条第1項及び第118条の24の2第1項の規定により、原則として公募により賃貸又は譲渡しなければならないこととされていたことから、公募の結果、誘導すべき用途ではなく、他の用途に供されることとなることも想定されるという課題がありました。

このため、立地適正化計画に記載された市街地再開発事業の施行者は、当該計画に記載された誘導施設の整備に関する事業の用に供するため必要があると認めるときは、都

市再開発法第108条第1項の規定にかかわらず、都市再生推進法人に対し、市街地再開発事業により取得した保留床を公募によらないで賃貸又は譲渡することができることとしたものです。

なお、特例の活用にあたっては、特例の対象となる市街地再開発事業、誘導施設の整備に関する事業を立地適正化計画に記載するとともに、それらの事業の実施主体についても同計画に記載することにより、保留床処分の公正性の確保を図っていただきますようご配慮願います。

11. 特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項の追加（第109条関係）

都市機能の集約が望まれる中心市街地においては、土地利用が細分化され、低層の空き家・空き店舗や駐車場等の低未利用地が散在すること等により、立地適正化計画に定められた誘導施設を整備するだけの十分な規模の敷地が確保できない地域も存在します。

こうした状況を踏まえ、当該誘導施設の立地が求められる街区において、敷地の統合や中高層建築物の建築による土地の高度利用と医療・介護施設、子育て支援施設等の誘導施設の整備を促進するため、土地の合理的かつ健全な高度利用を図るため必要な場合にあっては、特定用途誘導地区に関する都市計画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を定めることができることとされました。

併せて、これらの事項が都市計画に定められた特定用途誘導地区の区域が市街地再開発事業の施行区域に追加されましたので、市街地再開発事業を活用した誘導施設の整備の取組を推進されますようご配慮願います。

12. 都市再生推進法人の指定要件の緩和（第118条関係）

民間まちづくり活動の成熟化・ノウハウの蓄積に伴い、近年では市町村の出資を受けない民間まちづくり会社の発意による多様なまちづくり活動が広がってきております。

こうしたまちづくり会社についても、都市再生推進法人として指定できるよう、政令で定める要件（株式会社にあつては総株主の議決権に占める市町村の有する議決権の割合が100分の3以上であること、持分会社にあつてはその社員のうちに市町村があること。）を削除しました。

今後は、市町村の議決権等の有無にかかわらず、まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする会社であれば指定対象となり得ますので、市町村におかれては、本制度が積極的に活用されるよう、引き続き周知や普及啓発にご協力願います。

なお、従来から、都市再生推進法人の指定は、法第119条に規定する業務を適正かつ確実に行うことができると認められれば可能であり、都市再生整備計画や立地適正化計画を作成しているか否かは、指定の要件ではありません。このため、これらの計画が作成されていない場合であっても、都市再生推進法人の指定及び活用にご配慮願います。

13. その他

（1）都市再生整備計画の活用について

改正法により設けられた都市公園の占用許可の特例や低未利用土地利用促進協定（以下「協定制度等」という。）の運用に当たっては、これらに関する事項が法第46条第12項又は第16項の規定に基づき都市再生整備計画に記載されている必要があります。

なお、協定制度等を活用するために都市再生整備計画を策定する場合には、公共公益施設の整備に関する事業等を記載事項に含まなくても、協定制度等に係る事項の記載を目的として都市再生整備計画を策定することが可能です。

また、都市再生整備計画の計画期間は、協定制度等を活用する期間を勘案し、地域の実情に応じて柔軟に定めることが可能であり、計画期間と交付金の交付期間とが同一である必要はありません。

この都市再生整備計画の取扱いについては、道路占用許可の特例及び都市利便増進協定を創設した際に発出した「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の円滑な運用について（技術的助言）」（平成23年10月20日付け国都まち第54号）と異なる旨念のため申し添えます。

（2）市町村都市再生協議会の活用について

法第117条第1項に規定する市町村都市再生協議会（以下「協議会」という。）は、都市再生整備計画や立地適正化計画の作成、実施等に関して必要な協議を行うために組織することができます。協議会は、関係者が一堂に会する場であることから、円滑かつ迅速な協議が可能になるとともに、まちづくりのあり方等について議論を行うことで、まちづくりの方向性等を関係者間で共有することが可能となります。

法第62条に規定する道路占用許可の特例や、今回創設した法第62条の2に規定する都市公園の占用許可の特例など都市再生整備計画に基づく各種制度の活用に当たっては、市町村、道路管理者、公園管理者、都道府県公安委員会など多くの関係者間の調整が必要です。このため、各種制度の活用に当たっては、協議を円滑に進めるためにも、今般改正した都市再生基本方針に位置付けているとおり、必要に応じて協議会を組織するとともに、協議会の構成員へ関係道路管理者、関係公園管理者等を加えることや、交通事業者や物流事業者等の協力を求めることなど、地域の実情に応じた柔軟な運用にご配慮願います。

第2 都市再開発法の改正

1. 市街地再開発事業の施行区域の拡充等

（1）特定用途誘導地区の追加（第2条の2関係）

今般の都市再生特別措置法の改正により、特定用途誘導地区に関する都市計画において建築物の建築面積の最低限度及び容積率の最低限度を定めることができることとなりました。これにより、医療施設等の誘導施設の立地が求められる街区において、敷地の統合や中高層建築物の建築が促進され、誘導施設の整備と土地の高度利用が図られることが期待されますが、各土地所有者等の自発的な建築活動や任意の再開発に向けた相互の調整に期待するばかりでは、誘導施設の整備や土地の高度利用が実現されるまでに、相当な期間を要することも想定されます。

このため、誘導施設の導入を目的とした街区の再整備と土地の高度利用を早期に実現する必要がある場合に、市街地再開発事業の手法を活用することが可能となるよう、市街地再開発事業の施行区域として、建築物の建築面積の最低限度及び容積率の最低限度が定められた特定用途誘導地区の区域を追加することとしたものです。

(2) 耐火建築物の算定方法の見直し（第3条関係）

市街地再開発事業の施行区域は、耐火建築物の割合が全建築物のおおむね3分の1以下である土地の区域でなければならないとされていますが、従来、建築面積が150平方メートル未満の建築物は耐火建築物に含めないこととされてきました。これは、小規模で利用効率の悪い耐火建築物が存在する土地について市街地再開発事業の施行区域として都市計画決定することが可能となるよう講じられた措置ですが、耐火建築物に含めないこととする建築物の規模を一律に150平方メートル未満としていたため、150平方メートル以上の大規模土地利用を推進すべき地区や、150平方メートル未満の比較的小規模な土地利用を許容すべき地区において、必ずしも地域の実情に応じて市街地再開発事業の施行区域を決定することができないという課題がありました。

このため、地域の実情に応じて市街地再開発事業の施行区域を決定することが可能となるよう、今般、150平方メートルという一律の基準を撤廃し、代わりに、高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の建築面積の最低限度の4分の3未満のものを耐火建築物として扱わないこととしたものです。

2. 個別利用区制度の創設について（第7条の11等関係）

従来、第一種市街地再開発事業においては、都市再開発法（以下第2において「法」という。）第110条の規定により関係権利者の全員の同意を得て権利変換計画を定める場合を除き、施行地区内に存する既存建築物は、原則として、除却することとされてきました。これは、そもそも市街地再開発事業が、不良建築物が相当程度存在し、利用状況が著しく不健全な土地の区域において施行することとされていることによるものですが、既存ストックを有効活用する観点に欠け、また、不必要な事業費の増加を招きかねないという課題がありました。

このため、既存ストックの有効活用を図り、不必要な事業費の増加を招かぬよう、一定の要件を満たす既存建築物を除却することなく、施行地区内に存置・移転することを可能とする個別利用区制度を創設することとしたものです。

本制度の活用にあたっては、第一種市街地再開発事業の施行者が、事業計画において、一定の既存建築物を存置又は移転することができる区域（個別利用区）を定めることとなりますが（法第7条の11第2項）、事業計画は、第一種市街地再開発事業に関する都市計画（法第4条）に適合することが必要となります。市街地再開発事業に関する都市計画に定める内容については、「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について（技術的助言）」（平成17年3月24日付け国都計第141号、国都市第487号、国住街第280号）において、建築物の整備に関する計画における「容積、建築面積、高さに

については、おおむねの数値を記載すること」で差し支えない旨を周知しているところですが、とりわけ本制度の活用が見込まれる地区においては、第一種市街地再開発事業に関する都市計画を決定する際、建築物及び建築敷地の規模については、建築物の容積、建築面積、高さ及び敷地面積について一定の幅を持たせた数値を記載することで足りる旨、念のため申し添えます。

第一種市街地再開発事業の事業計画において個別利用区が定められたときは、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、個別利用区に権利変換されるべき旨の申出をすることができることとなります（法第70条の2第1項）。ここで、当該申出は、次に掲げるすべての要件に該当するものでなければならないものとされています（法第70条の2第2項）。

i) 当該申出をする者以外に、当該申出に係る宅地を使用し、若しくは収益することができる権利を有する者又は当該宅地に存する建築物の所有者若しくは借家権者があるときは、これらの者の同意を得られていること。

ii) 当該申出が、次に掲げる建築物の存置又は移転を目的とすること。

イ 容積率及び建築面積が、高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の容積率及び建築面積の最低限度を上回るものとして規準等で定める数値以上である建築物

ロ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第3条第1項各号のいずれかに該当する文化財等

ハ 公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの

ニ 学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で、建築基準法第59条第1項第3号等の規定による特定行政庁の許可を受けたもの

iii) 当該申出に係る宅地の地積が、上記の建築物を存置し、又は移転するのに必要な面積以上の規模の宅地を与えることができるものとして規準等で定める規模以上であること。

上記ii)においては、申出は、イ～ニに掲げる建築物の存置又は移転を目的とするものに限定しているところですが、これは、第一種市街地再開発事業が市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としていることから、その施行地区内の土地については基本的に高度利用が図られるべきであるとの考え方によるものです。このため、上記ii)イ～ニに掲げる建築物が存在する宅地であっても、当該建築物を除却し、個別利用区内の宅地を非建付地として活用することを目的とする場合には、申出はできない旨、申し添えます。

上記iii)においては、申出に係る宅地の地積が、建築物の存置又は移転に必要な面積以上の規模の宅地を与えることができるものとして規準等で定める規模以上であることを要件としているところです。これは、公共施設の整備に伴い施行地区内の土地の評価額が上昇することにより、権利変換（等価交換）により与えられる個別利用区内の宅地の面積は従前の宅地の面積に比べて小さくなることも想定されることから、権利変換後において建築物の存置又は移転に必要な面積が確保される宅地に限り、申出ができることとしているものです。建築物の存置又は移転に必要となる宅地の面積は建築物ごとに異なるため、規準等においては、申出の対象となる宅地の面積の絶対値を定めるのでは

なく、存置又は移転しようとする建築物の建築面積、建ぺい率、権利変換により与えられる宅地が従前に比してどの程度の割合となるか等を勘案して定めることが想定されます。詳細については、別途国土交通省から連絡する「市街地再開発事業における個別利用区制度等運用マニュアル」の「第1編 III-1 個別利用区を活用した市街地再開発事業の手続き」をご参照願います。

なお、法第70条の2第1項に基づく申出は、申出に係る建築物についての建築基準法等の関係法令の適用に変更を加えるものではなく、存置又は移転後の建築物についても、関係法令は適用されることとなります。このため、存置又は移転後に関係法令に抵触することとなる建築物については、法第70条の2第1項に基づく申出の対象外であると解されますので、ご留意願います。

3. 共有土地に係る組合員数の算定方法の見直しについて（第20条関係）

従来、組合が第一種市街地再開発事業を施行する場合における組合員数の算定にあたっては、法第20条第2項の規定により、施行地区内の宅地又は借地権が数人の共有に属するときは、その数人を一人の組合員とみなすこととされていたため、この数人が共有する一筆の宅地のみを施行地区として事業を施行する場合には、組合員は合計で1名のみとなっていました。法第37条の規定により、組合員は各一個の議決権を有することとされていますが、上記の場合には議決権が全部で一個のみとなることから、議決権の行使を通じた組合運営に際して不合理が生じるとの課題がありました。

このため、今般、法第20条第2項にただし書を追加し、組合が第一種市街地再開発事業を施行する場合において、宅地の共有者のみが組合の組合員となっている場合に、各共有者をそれぞれ別々の組合員として取り扱うこととしたものです。

同ただし書が適用される場合としては、以下の場合を想定しています。

- ・ 施行地区内の宅地が借地権の設定されていない一筆の共有宅地のみである場合
- ・ 施行地区内の宅地が借地権の設定されていない複数筆の共有宅地のみで各宅地の共有者が同一の場合

なお、法第20条は、組合設立後における組合員数の算定方法を規定するものであり、組合設立時に必要な同意者数の算定については、これまでと同様、法第14条第2項において準用する法第7条の2第5項の規定によることとなりますので、ご留意願います。

4. 施設建築敷地内の都市高速鉄道に関する特例について

（第109条の3及び第118条の25の2関係）

市街地再開発事業においては、従前の土地に関する権利のうち工作物の所有を目的とする借地権については、原則として、事業の過程において消滅することとされています。このため、市街地再開発事業の施行地区内において鉄道事業者が区分地上権を設定して地下鉄を設置している場合には、当該区分地上権が市街地再開発事業の施行に伴い消滅するという課題がありました。

今般、不特定多数の旅客の輸送を担う鉄道の公共性に鑑み、都市計画法（昭和43年

法律第100号)第11条第3項の規定により都市高速鉄道を整備する立体的な範囲が定められている場合であって、当該範囲が施設建築敷地の上空又は地下にある場合には、事業計画において、施設建築敷地の上空又は地下に都市高速鉄道が存するよう定めることができることとしたものです。

なお、法第109条の3第1項及び第118条の25の2第1項に規定する「都市高速鉄道が存するよう定める」とは、鉄道が先行的に整備されている場合において、当該鉄道を存置して市街地再開発事業を施行することをいうものです。この場合、事業計画の決定段階において必ずしも鉄道の整備が完了していることを要するものではなく、市街地再開発事業がその施行地区内の権利を変換する手法であることに鑑み、法第68条の土地調書において都市高速鉄道の区分地上権が記載されていれば足りる旨申し添えます。

5. 施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合の特則の拡充について

(第110条関係)

特定建築者を公募により決定する場合には、法第99条の3第2項の規定により、事業計画及び権利変換計画に適合する建築計画を有する者を選定することとされています。このため、特定建築者を公募により決定する場合には、その時点は、事業計画及び権利変換計画が作成された後とならざるを得ません。

他方、施行者としては、早期の事業段階から民間事業者の有するノウハウの活用を図るため、実務上、法的な位置付けのない事業協力者を公募により選定することで対応を図っている例も見られたところですが、施行者は、将来的に特定建築者として選定することを事業協力者に確約することができないため、結果として、民間事業者が事業協力者となることに躊躇することが懸念されたところです。

このため、事業の初期段階で特定建築者となるべき者を決定することが可能となるよう、法第110条の規定により関係権利者の全員の同意を得て権利変換を行う場合には、特定建築者を公募をしないで決定することができることとしたものです。これにより、法第110条の規定により権利変換を行う場合には、事業協力者をそのまま特定建築者とするのが可能となります。

本制度の活用にあたっては、権利変換計画に保留床の処分方法を定める際、特定建築者として保留床を取得することとなる主体を具体的に明記することとし、保留床処分の透明性の確保を図っていただきますようご配慮願います。

なお、本制度は、地方公共団体の契約に係る地方自治法等の関係法令の適用に変更を加えるものではないため、施行者が地方公共団体である場合には、事業協力者等の選定にあたって関係法令が適用されることとなる旨、申し添えます。

6. 施設建築敷地を一筆の土地としないこととする特則について(第110条の4関係)

第一種市街地再開発事業の権利変換計画は、法第75条第1項の規定により、一つの施設建築物に係る施設建築敷地が一筆の土地となるものとして定めなければならないこととされているところです。しかしながら、地域によっては、土地共有に対する抵抗感

などから、円滑な合意形成が図られない例も見られたところです。

このため、施行地区内の宅地の所有者の数が僅少であり、従前の土地所有形態を残した権利変換を行うことが事業遂行の支障とならない場合など、法第75条第1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認められる特別の事情があるときは、同項の規定にかかわらず、一個の施設建築物に係る施設建築敷地が二筆以上の土地となるものとして権利変換計画を定めることができることとしたものです。

なお、法第110条の4第1項に規定する「施行地区内の宅地の所有者の数が僅少であることその他の特別な事情がある場合」とは、

- ・宅地の所有者が10名程度であること
- ・宅地の所有者が10名程度を超えるものの、大人数で共有されている宅地が多く、土地の筆数が少ないこと
- ・宅地の所有者が10名程度を超えるものの、公共施設の整備に伴う土地の区画形質の変更がなく、従前の宅地の所有形態をそのまま残すことができること

等の事情があり、施設建築敷地を二筆以上として定めたとしても、事業遂行上の支障を生じない場合を想定しています。

7. その他

(1) 税制上の特別措置について

今般の個別利用区制度の創設に伴い、租税特別措置法（昭和32年法律第26号）等が改正され、個別利用区への権利変換において従前資産の譲渡がなかったものとみなす等、個別利用区に権利変換される場合についても、従来のも第一種市街地再開発事業に対し講じられていた税制特例と同様の措置が講じられています。

(2) 市街地再開発事業の施行区域について

今般の共有土地に係る組合員数の算定方法の見直しにより、今後、一つの敷地に老朽化した複数の共同住宅が存在する、いわゆる住宅団地の再生を図るために市街地再開発事業が活用されることが見込まれるところですが、住宅団地を対象とする市街地再開発事業についても、その施行区域は法第3条各号に掲げる条件に該当する必要がありますので、ご留意願います。なお、住宅団地においては、敷地が共有化され、必ずしも土地の利用が細分されていない場合もあるところですが、十分な公共施設がないこと等により土地の利用状況が著しく不健全であると認められる場合には、法第3条第3号に掲げる条件に該当し得る旨、申し添えます。