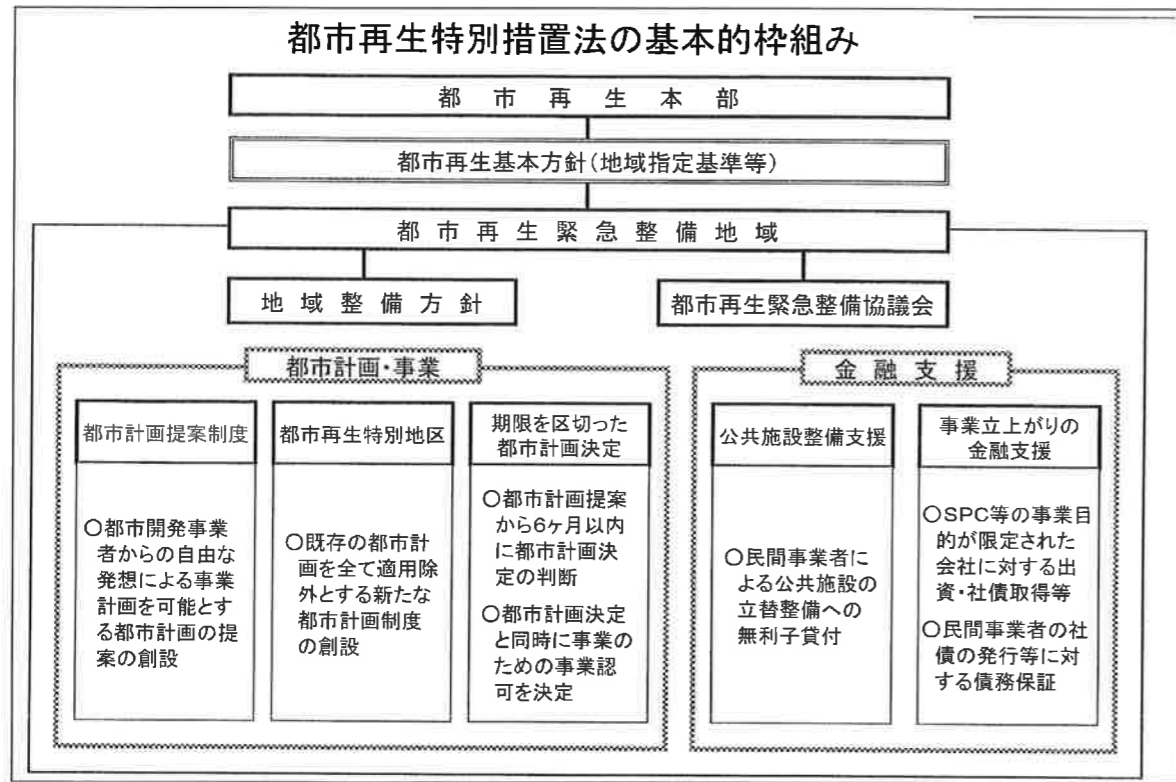
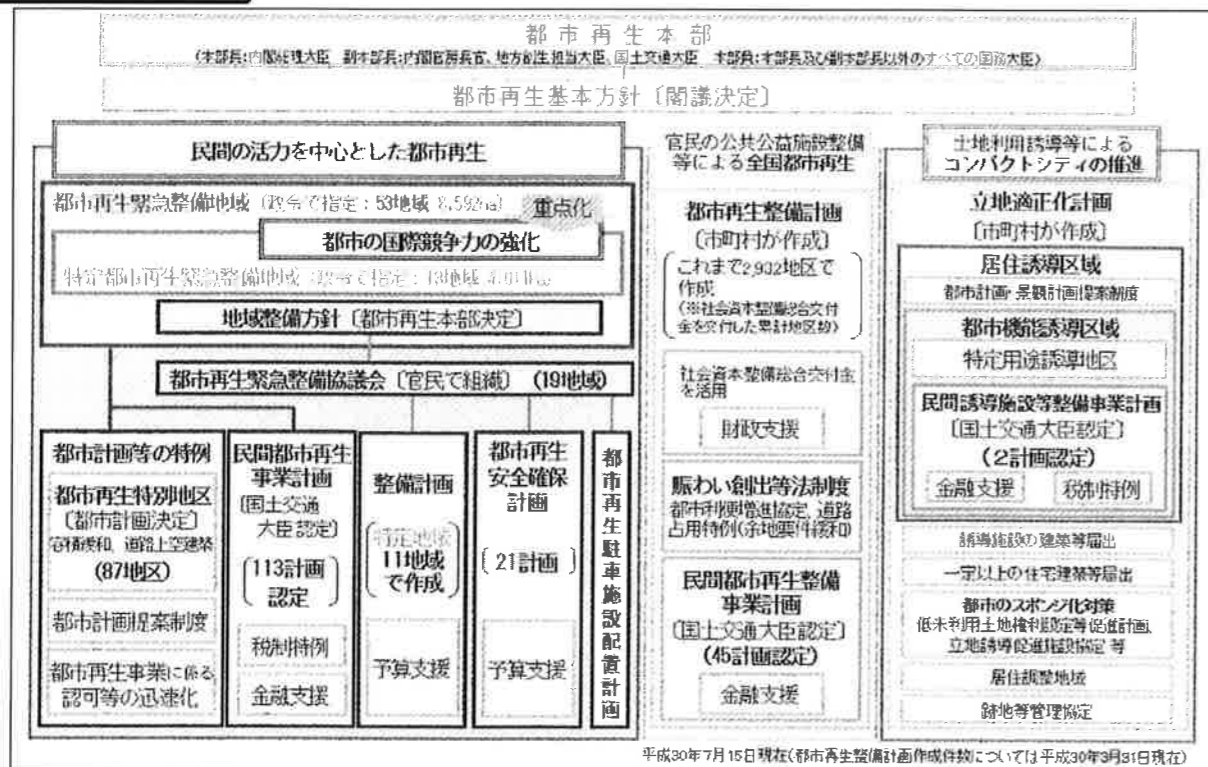


# 第3編 都市再生特別措置法の制定とその後の改正 資料

## 法令資料① 都市再生特別措置法の基本的枠組み（平成14年創設時）



## 法令資料② 都市再生特別措置法の基本的枠組み（平成30年7月現在）



# 法令資料③

## 都市再生特別措置法の平成17年改正、平成19年改正、平成21年改正、平成23年改正、平成24年改正の概要

表1 都市再生特別措置法のH17年改正・H19年改正・H21年改正・H23年改正・H24年改正の概要

	改正の概要
H17年改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>①都市再生整備計画の区域内において都市再生整備計画に記載された事業と一体的に一定の都市開発事業を施行しようとする民間事業者は、民間都市再生整備事業計画を作成し、国土交通大臣の認定を申請することができる。</li> <li>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都市再生整備事業計画に係る都市開発事業の施行に要する費用の一部に対して出資等を行うことができる。</li> </ul>
H19年改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>①都市再生緊急整備地域における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H24.3.31まで延長</li> <li>②独立行政法人都市再生機構が行う都市再生整備計画の作成等に関する業務に係る委託契約を締結する期限をH22.3.31まで延長</li> <li>③市町村、都市再生整備推進法人、防災街区整備推進機構等は、市町村都市再生整備協議会を組織することができる。市町村が都市再生整備計画を作成しようとするときは、市町村都市再生整備協議会の意見を聴くものとする。</li> <li>④市町村長は、都市開発事業を施行する特定非営利活動法人等に対して助成等を行う特定非営利活動法人又は公益法人を都市再生整備推進法人として指定することができ、民間都市開発推進機構は、都市再生整備推進法人に対する助成等を行うことができる。</li> </ul>
H21年改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>①金融情勢が急速に悪化している現状に対応し、地域の住民や地元企業等が主体となったまちづくり活動を資金面から支えるため、まちづくり会社等が施行する都市開発事業や公共施設等の整備に係る都市開発資金の無利子貸付制度の創設</li> <li>②歩行者デッキや地下通路等を地権者等により適切に整備・管理するための地域のまちづくりルールについて、第三者が新たに土地等を取得して当該地域の地権者等となった場合にも適用することを可能とする歩行者ネットワーク協定制度の創設</li> <li>③中心市街地活性化や歴史まちづくりなど、国として特に推進すべき施策に関して、まちづくり交付金の交付率を40%から45%に引き上げ</li> </ul>
H23年改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>①特定都市再生緊急整備地域制度の創設 <ul style="list-style-type: none"> <li>⑦都市再生緊急整備地域のうち、都市開発事業等の円滑かつ迅速な施行を通じて緊急かつ重点的に市街地の整備を推進することが都市の国際競争力の強化を図る上で特に有効な地域を、特定都市再生緊急整備地域（特定地域）として政令で定める。</li> <li>⑧整備計画の作成及びその実施等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市再生緊急整備協議会は、整備計画を作成することができ、当該整備計画に都市開発事業等の実施主体として記載された者は、これに従い、事業を実施しなければならない。</li> <li>・整備計画に記載された都市開発事業等の実施のために必要な都市施設等に関する都市計画には、施行予定者及び施行予定者である期間を定めることができる。</li> <li>・整備計画に記載された下水熱利用のための設備を有する熱供給施設の整備等に関する事業を実施する者は、公共下水道管理者の許可を受けて、公共下水道の排水施設から下水を取水し、及び当該排水施設に当該下水を流入させることができる。</li> <li>・協議会は、整備計画に一定の許認可等を要する都市開発事業等を記載しようとするときは、許認可等権者の同意を得ることができ、当該整備計画が公表されたときは、当該都市開発事業等の実施主体に対する許認可等があったものとみなす。</li> </ul> </li> <li>⑨国土交通大臣は、特定地域内における民間都市再生事業計画の認定について、45日以内において速やかに、処分を行わなければならない。</li> <li>⑩特定地域内の都市再生特別地区において位置付けられた建築物等の敷地として併せて利用する都市計画施設である道路の区域の上空等について、建築物等を建築できる。</li> </ul> </li> <li>②都市再生事業等の推進（国土交通大臣の認定に係る都市再生事業及び都市再生整備事業の施行に要する費用の一部について、資金の貸付けによる支援を行う。）</li> <li>③都市再生整備推進法人による都市再生整備計画の作成等の提案制度の創設</li> <li>④道路占用許可基準の特例 <ul style="list-style-type: none"> <li>道路法の特例として、都市再生整備計画区域内において、都市の再生に貢献する一定の工作物に係る道路占用許可について、無余地性の基準（道路の敷地外に余地がないためにやむを得ない場合であること）の適用を除外</li> </ul> </li> <li>⑤都市利便増進協定制度の創設</li> <li>⑥都市再生整備推進法人制度の拡充（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って一定の要件に該当するものを、都市再生整備推進法人の対象として追加）</li> <li>⑦民間都市再生事業計画の認定の申請期限をH29.3.31まで延長</li> </ul>
H24年改正	<ul style="list-style-type: none"> <li>①都市再生特別措置法の目的において、都市の再生を図り、併せて都市の防災に関する機能を確保することを明示</li> <li>②都市再生緊急整備協議会による都市再生安全確保計画の作成</li> <li>③都市再生安全確保計画に係る特例 <ul style="list-style-type: none"> <li>⑦認定等に係る手続の特例 <ul style="list-style-type: none"> <li>協議会は、都市再生安全確保計画に一定の認定等を要する建築物の建築等に関する事項を記載しようとするときは、認定等権者の同意を得ることができ、当該都市再生安全確保計画が公表されたときは、これらの認定等があったものとみなす。</li> </ul> </li> <li>⑧容積率の特例 <ul style="list-style-type: none"> <li>都市再生安全確保計画に記載された事項に係る一定の都市再生安全確保施設の床面積は、容積率の算定の基礎となる延べ面積に算入しない。</li> </ul> </li> <li>⑨都市公園の占用の許可の特例 <ul style="list-style-type: none"> <li>協議会が公園管理者の同意を得て都市公園に設ける一定の都市再生安全確保施設の整備に関する事業に関する事項を記載した都市再生安全確保計画が公表された後、2年以内に当該都市再生安全確保施設の占用の許可の申請があった場合は、当該公園管理者は、その占用の許可をする。</li> </ul> </li> <li>⑩都市再生安全確保施設に関する協定制度の創設</li> </ul> </li> </ul>

## 法令資料④

### 都市再生特別措置法等の平成 26 年改正の概要

表 1 都市再生特別措置法等の平成 26 年改正の概要

#### 趣旨

住宅及び医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の立地の適正化を図るため、これらの施設の立地を一定の区域に誘導するための市町村による立地適正化計画の作成について定めるとともに、立地適正化計画に記載された居住に関連する誘導すべき施設についての容積率及び用途規制の緩和等の所要の措置を講ずる。

#### 背景

我が国の地方都市では拡散した市街地で急激な人口減少が見込まれる一方、大都市では高齢者の急増が見込まれる中で、健康で快適な生活や持続可能な都市経営の確保が重要な課題となっている。この課題に対応するためには、都市全体の構造を見渡しながらか、住宅及び医療、福祉、商業その他の居住に関連する施設の誘導と、それと連携した公共交通に関する施策を講じることにより、市町村によるコンパクトなまちづくりを支援することが必要である。

#### 都市再生特別措置法の改正の概要

##### (1) 立地適正化計画

- ① 市町村は、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設（医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るため、立地適正化計画を作成することができる。
- ② 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね以下の事項を定める。
  - ・住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
  - ・居住誘導区域及び居住誘導区域に居住を誘導するために市町村が講ずべき施策
  - ・都市機能誘導区域（都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域）及び誘導すべき施設並びに当該施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策等

##### (2) 都市機能誘導区域

- ① 都市機能誘導区域内に誘導すべき施設を整備する民間事業者に対して、民間都市開発推進機構が出資等の支援を行うことができる。
- ② 都市機能誘導区域内に誘導すべき施設についての容積率及び用途の制限を緩和する特定用途誘導地区を都市計画に定めることができる。
- ③ 都市機能誘導区域外における誘導すべき施設の建築を事前届出・勧告の対象とする。

##### (3) 居住誘導区域

- ① 居住誘導区域において一定規模以上の住宅整備事業を行おうとする者は、都市計画の提案を行うことができる。
- ② 居住誘導区域外における一定規模以上の住宅等の建築を事前届出・勧告の対象とするとともに、必要に応じて、一定規模以上の住宅等の建築を開発許可の対象とする居住調整地域を都市計画に定めることができる。

#### 建築基準法の改正の概要

特定用途誘導地区内に誘導すべき施設について容積率及び用途の制限を緩和する。

#### 都市計画法の改正の概要

特定用途誘導地区及び居住調整地域は、市町村が都市計画に定める。

## 法令資料⑤

### 立地適正化計画（都市再生特別措置法の平成 26 年改正で創設）

表 2 立地適正化計画

#### 【立地適正化計画】（都市再生特別措置法 81 条）

- 商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するもの）の立地の適正化を図るため、立地適正化計画を作成することができる。
- 立地適正化計画は、一部の機能だけでなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマスタープランとして機能する市町村マスタープランの高度化版である。
- 立地適正化計画には、区域を記載する他、基本的な方針、その他必要な事項を記載する。
  - 【区域】（必須事項）
    - ・立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならないが、都市計画区域全体とすることが基本となる。
    - ・また、立地適正化計画区域内に、居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めると共に、居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要。
  - 【基本的な方針】（必須事項）
    - ・計画により実現を目指すべき将来の都市像を示すとともに、計画の総合的な達成状況を的確に把握できるよう、定量的な目標を設定することが望ましい。

#### 【立地適正化計画に設定する区域】

##### 都市機能誘導区域（都市再生特別措置法 81 条 2 項 3 号）

- 区域の設定（必須事項）
  - ・都市機能誘導区域は、医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域
- 誘導施設（必須事項）
  - ・誘導施設とは、都市機能誘導区域ごとに、立地を誘導すべき都市機能増進施設（居住者の共同の福祉や利便性の向上を図るために必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するもの）である。

##### 居住誘導区域（都市再生特別措置法 81 条 2 項 2 号）

- 区域設定（必須事項）
  - ・居住誘導区域は、人口減少の中にあつても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

##### 跡地等管理区域（都市再生特別措置法 81 条 8 項）

- 区域の設定（任意事項）
  - ・空き地が増加しつつあるが、相当数の住宅が存在する既存集落や住宅団地等において、跡地等の適正な管理を必要とする区域

##### 駐車場配置適正化区域（都市再生特別措置法 81 条 5 項 1 号）

- 区域の設定（任意事項）
  - ・歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域

# 法令資料⑥

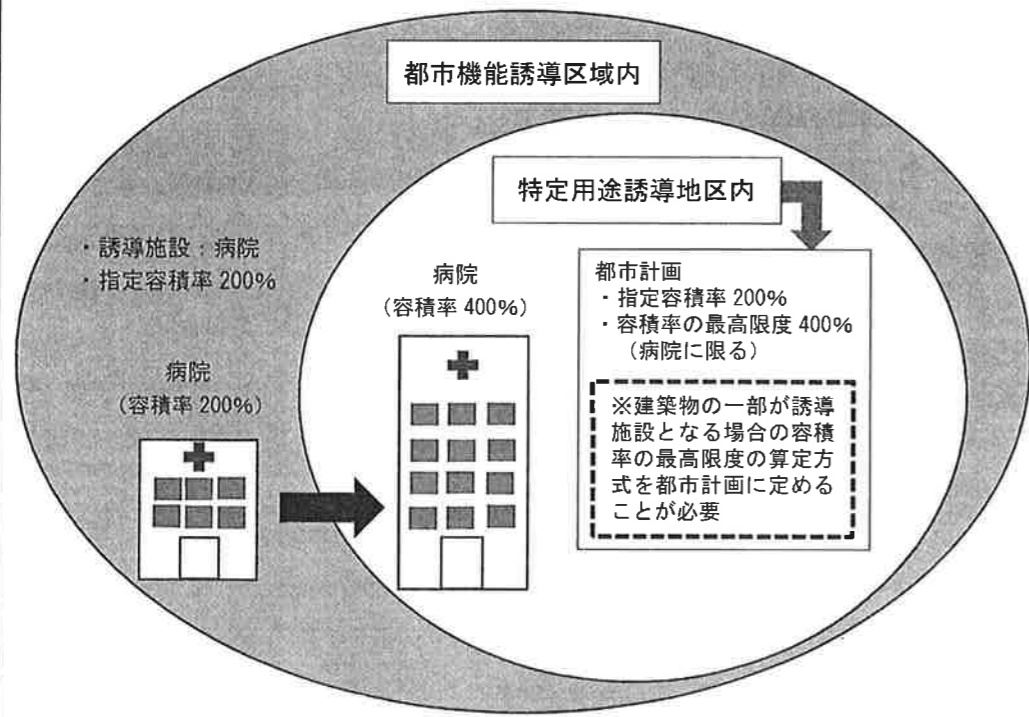
## 特定用途誘導地区（都市再生特別措置法の平成26年改正で創設）

表3 特定用途誘導地区

- 都市機能誘導区域内において、誘導施設に限定して容積率や用途規制の緩和を行う一方、それ以外の建築物については従来通りの規制を適用することにより、誘導施設を有する建築物の建築を誘導することを目的とする地域地区である。
- 都市機能誘導区域内で、都市計画に、特定用途誘導地区(都市再生特別措置法 109 条)を定めることにより、誘導施設を有する建築物について容積率・用途制限を緩和。
- 例えば、老朽化した医療施設等の建替え、増築や新築の際に本制度を活用することが想定される。

**特定用途誘導地区に関する都市計画に定める事項**

- ・都市計画法第8条第3項第1号及び第3号に掲げる事項
- ・建築物等の誘導すべき用途
  - 市町村が、国土交通大臣の承認を得て、条例を定めることにより、用途地域による用途制限を緩和
- ・建築物等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
  - 用途地域による指定容積にかかわらず、誘導施設を有する建築物については、この容積率を適用
- ・建築物の高さの最高限度（市街地の環境を確保するために必要な場合のみ）
  - 地区内のすべての建築物について、高さ制限を適用



# 法令資料⑦

## 都市再生特別措置法等の平成28年改正の概要

**●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律**

<予算関連法律>

都市の国際競争力及び防災機能を強化するとともに地域の実情に応じた市街地の整備を推進し、都市の再生を図るため、国際競争力の強化に資する都市開発事業の促進を図るための金融支援制度の拡充、非常用の電気又は熱の供給施設に関する協定制度的創設、特定用途誘導地区に関する都市計画において定めるべき事項の追加等の措置を講ずる。

**背景**

- ◆ 大都市については、我が国経済の牽引役として、グローバルな経済圏の中心となり、世界からヒト・モノ・カネ・情報を呼び込むため、一層のビジネス・生活環境・防災機能の向上が必要。…「日本再興戦略」改訂2015(閣議決定)に、都市再生制度見直しを速やかに行うよう位置付け
- ◆ 地方都市については、人口減少、少子高齢化の進展、深刻な財政制約等の条件下で、コンパクトで賑わいのあるまちづくりを進め、更なる地方創生の推進が課題。
- ◆ 高度成長期に大量に建設された住宅団地の老朽化が進んでおり、住宅団地の再生も喫緊の課題。

**法案の概要**

**国際競争力・防災機能強化**

**【国際ビジネス・生活環境の整備】**

- 民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限の延長(→平成34年3月31日まで)
- ※優良な認定民間都市再生事業には各種金融支援や税制支援を実施
- 金融支援※の対象に国際会議場等の整備費を追加
- ※民間都市開発推進機構による支援

**【大規模災害に対応する環境整備】**

- 災害時にエリア内のビルにエネルギーを継続して供給するためのビル所有者とエネルギー供給施設※の所有者による協定制度的創設(承継効付き)

※エネルギー供給施設  
発電機、ボイラー、電力線、熱導管等から構成

**コンパクトで賑わいのあるまちづくり**

**【まちなかへの都市機能の効率的な誘導】**

- 地域内に使える既存ストックがある場合にはそれを残しつつ、地域の身の丈にあった規模の市街地整備を可能とする手法の創設
- まちなか誘導施設の整備促進を図る地区の追加など市街地再開発事業の施行要件を見直し

施行前 → 施行後

身の丈にあった規模の市街地整備(イメージ)

**【官民連携によるまちの賑わい創出】**

- 空き地・空き店舗を有効に活用するための市町村・まちづくり団体と土地所有者による協定制度的創設
- 賑わいの創出に寄与する施設(観光案内所、サイクルポート等)を都市公園の占用許可対象に追加

空き地を活用したまちなかの賑わいの創出(イメージ)      都市公園へのサイクルポート設置(イメージ)

**住宅団地の再生**

**【住宅団地の建替えの推進】**

- 土地の共有者のみで市街地再開発事業を施行する場合に、各共有者をそれぞれ1人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。

◇施行前 老朽化が進行      ◇施行後 再生事業の円滑な推進

再開発事業の推進

・敷地が一筆共有の場合、建替え、敷地分割等の際の合意形成が困難。      既存棟の活用 店舗 公益施設等

都市の国際競争力・防災機能の強化及びコンパクトで賑わいのあるまちづくりを図るための制度の充実化により、都市再生・地方創生を強力に推進

法令資料⑧

都市再生特別措置法等の平成30年改正の概要

●都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

(平成30年4月25日公布)

背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール  
⇒人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

都市のスポンジ化※ → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象  
- 空き地(個人所有の宅地等に限る)は約44%増(約681km<sup>2</sup>→約981km<sup>2</sup>:大阪府の面積の約半分)(2003→2013年)  
- 空き家は約50%増(約212万戸→約318万戸:ほぼ愛知県全域の世帯数)(2003年→2013年)

- 生活利便性の低下
- 治安・景観の悪化
- 地域の魅力(地域バリュー)の低下

⇒ スポンジ化が一層進行する悪循環

要因と対策のコンセプト

- 地権者の利用動機の乏しさ → 低未利用地のまま放置
  - 「小さく」「散在する」低未利用地の使い勝手の悪さ
- 行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用(所有と利用の分離)  
地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出(まずは使う)  
官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい経済政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

法案の概要

都市のスポンジ化対策(都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

コーディネート・土地の集約

- 「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設  
- 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成  
※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能  
(税)登録免許税・不動産取得税の軽減



- 都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加  
(税)所得税等の軽減

- 土地区画整理事業の集約換地の特例  
- 低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保  
(予算)都市開発資金貸付け  
【都市開発資金の貸付けに関する法律】

- 市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

【目標・効果】

低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現(KPI)  
・ 低未利用土地権利設定等促進計画の作成: 約35件(2019~2023 [2019: 3件 / 2023: 15件])  
・ 立地誘導促進施設協定の締結: 約25件(2019~2023 [2019: 3件 / 2023: 10件])  
⇒ 立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地の割合が、現状維持又は低下した市町村の割合: 7割以上

身の回りの公共空間の創出

- 「立地誘導促進施設協定」制度の創設  
- 交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承継効付)  
(税)固定資産税の軽減

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ



▶ 空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理

- 「都市計画協力団体」制度の創設  
- 都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定(身の回りの都市計画の提案が可能に)

都市機能のマネジメント

- 「都市施設等整備協定」制度の創設  
- 民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス道路等)を確実に整備・維持
- 誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設  
- 市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

第4編 近時の重要な法改正 資料

法令資料⑨

都市緑地法等の平成28年改正の概要

●都市緑地法等の一部を改正する法律(平成29年法律第26号)

背景・必要性

- ◆まちづくりに当たって、公園、広場、緑地、農地等のオープンスペースは多面的な機能を発揮  
- 景観(潤い)、環境(雨水貯留、生物多様性)、防災(延焼防止、避難)、体験・学習・交流、にぎわい
- ◆緑豊かなまちづくりに向けては、以下のような課題が顕在化  
✓ 量的課題 - 一人当たり公園面積が少ない地域が存在  
- これまで宅地化を前提としてきた都市農地は、減少傾向  
✓ 質的課題 - 公園ストックの老朽化の進行・魅力の低下、公園空間の有効活用の要請等  
⇒ 一方、使い道が失われた空き地が増加
- ◆地方公共団体は、財政面、人材面の制約等から新規整備や適切な施設更新等に限界  
…「経済財政運営と改革の基本方針2016」、「日本再興戦略2016」(閣議決定)において都市農地の確保、保育所の公園占用特例の一般化等を措置するよう位置付け

概要

都市公園の再生・活性化 【都市公園法等】	緑地・広場の創出 【都市緑地法】	都市農地の保全・活用 【生産緑地法、都市計画法、建築基準法】
<ul style="list-style-type: none"> <li>○都市公園で保育所等の設置を可能に(国家戦略特区特例の一般措置化)</li> <li>○民間事業者による公共還元型の収益施設の設置管理制度的創設 - 収益施設(カフェ、レストラン等)の設置管理者を民間事業者から公募選定</li> <li>- 設置管理許可期間の延伸(10年→20年)、建築率の緩和等</li> <li>- 民間事業者が広場整備等の公園リニューアルを併せて実施 (予算)広場等の整備に対する資金貸付け 【都市開発資金の貸付けに関する法律】 (予算)広場等の整備に対する補助</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○民間による市民緑地の整備を促す制度の創設 - 市民緑地の設置管理計画を市区町村長が認定 (税)固定資産税等の軽減 (予算)施設整備等に対する補助</li> <li>○緑の担い手として民間主体を指定する制度の拡充 - 緑地管理機構の指定権者を知事から市区町村長に変更、指定対象にまちづくり会社等を追加</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○生産緑地地区の一律500m<sup>2</sup>の面積要件を市区町村が条例で引下げ可能に(300m<sup>2</sup>を下限) (税)現行の税制特例を適用</li> <li>○生産緑地地区内で直売所、農家レストラン等の設置を可能に</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○公園内のPFI事業に係る設置管理許可期間の延伸(10年→30年)</li> <li>○公園の活性化に関する協議会の設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○新たな用途地域の類型として田園住居地域を創設(地域特性に応じた建築規制、農地の開発規制)</li> </ul>	
<p>地域の公園緑地政策全体のマスタープランの充実</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○市区町村が策定する「緑の基本計画」(緑のマスタープラン)の記載事項を拡充 【都市緑地法】</li> <li>- 都市公園の管理の方針、農地を緑地として政策に組み込み</li> </ul>		

【目標・効果】

民間活力を最大限活かして、緑・オープンスペースの整備・保全を効果的に推進し、緑豊かで魅力的なまちづくりを実現(KPI)  
民間活力による公園のリニューアル 約100件(2017~2021 [2017: 5件 / 2021: 40件])  
民間主体による市民緑地の整備 約70件(2017~2021 [2017: 5件 / 2021: 25件])

※地方公共団体等への意向把握をもとに推計

# 法令資料⑩

## 田園住居地域の概要 (H28年都市計画法の改正で創設)

都市緑地法等の一部を改正する法律の施行について

### 田園住居地域の創設

【平成29年5月12日公布、建築基準法関係部分\_平成30年4月1日施行】

国土交通省

- 背景**
- 宅地需要の沈静化・住民の都市農業に対する認識の変化 → 都市農地を都市にあるべきものへ (都市農業振興基本計画)
  - マンション等の建設に伴う農業環境の悪化
  - 住居専用地域に農業用施設等は原則として建てられない

#### 田園住居地域の具体的なイメージ



田園住居地域のイメージ

< 現行の用途指定状況 >  
: 第1種低層住居専用地域



**住居系用途地域の一類型として田園住居地域の創設**

**目的** 住宅と農地が混在し、両者が調和して良好な居住環境と営農環境を形成している地域を、あるべき市街地像として都市計画に位置付け、開発/建築規制を通じてその実現を図る

**開発規制**

- 現況農地における①土地の造成、②建築物の建築、③物件の堆積を許可制とする
- 駐車場・資材置き場のための造成や土石等の堆積も規制対象
- 市街地環境を大きく改変するおそれがある一定規模(300㎡を想定)以上の開発等は、原則不許可

**建築規制**

**用途規制**

低層住居専用地域に建築可能なもの

- ・ 住宅、老人ホーム、診療所 等
- ・ 日用品販売店舗、食堂・喫茶店、サービス店舗 等 (150㎡以内)

**農業用施設**

- 農業の利便増進に必要な店舗・飲食店 等 (500㎡以内)
  - ・ 農産物直売所、農家レストラン、自家販売用の加工所等
- 農産物の生産、集荷、処理又は貯蔵に供するもの
  - ・ 適切な騒音を発生するものとして国土交通大臣が指定するものを除く、  
※ 原動機の出力の合計が、  
2kWを超えるもの (米・大豆等の乾燥、茶の精揉に供する建築物)  
4kWを超えるもの (米等のもみすりに供する建築物)
- 農産物の生産資材の貯蔵に供するもの : 農機具収納施設等

**形態規制** 低層住居専用 容積率: 50~200%、建蔽率: 30~60%、  
地域と同様 高さ: 10or12m 等  
※ 低層住居専用地域と同様の形態規制により、日影等の影響を受けず営農継続可能

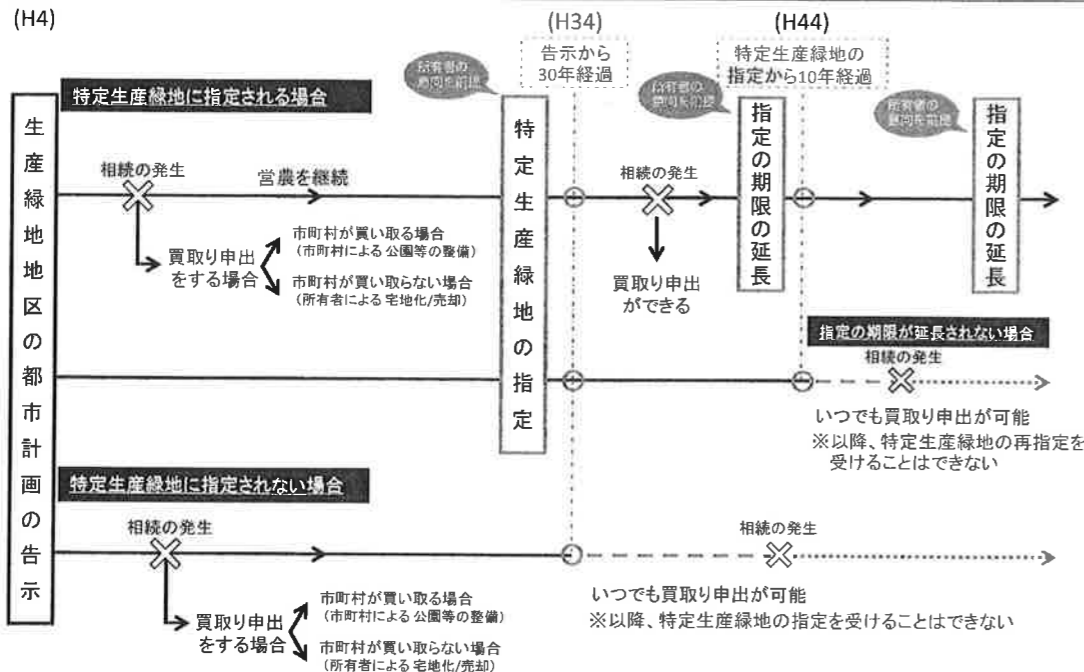
# 法令資料⑪

## 特定生産緑地制度の概要 (H28年生産緑地法の改正で創設)

### 生産緑地法: 特定生産緑地制度

国土交通省

- ・ 生産緑地の所有者等の意向を基に、市町村は当該生産緑地を特定生産緑地として指定できる。
- ・ 指定された場合、市町村に買取り申請ができる時期は、「生産緑地地区の都市計画の告示日から30年経過後」から、10年延期される。10年経過後は、改めて所有者等の同意を得て、繰り返し10年の延長ができる。



# 法令資料⑫

## 所有者不明土地対策特措法の概要

### 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案

#### 背景・必要性

- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、所有者不明土地(※)が全国的に増加している。

(※) 不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

- 今後、相続機会が増加する中で、所有者不明土地も増加の一途をたどることが見込まれる。

- 公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。

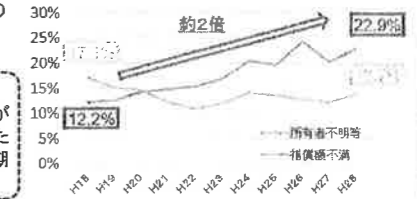
#### 経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)

- ・ 所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

#### 平成28年度地籍調査における所有者不明土地

- ・ 不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合: 約20% (所有者不明土地の外縁)
- ・ 探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地 (最終義: 0.41% の所有者不明土地)

#### 直轄事業の用地取得業務においてあい路案件となっている要因



#### 法案の概要

##### 1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み

反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。

- ① 公共事業における取用手続の合理化・円滑化 (所有権の取得)
  - 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、取用委員会に代わり都道府県知事が裁定 (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化 (審理手続を省略、権利取得裁決・明渡裁決を一本化)
- ② 地域福利増進事業の創設 (利用権の設定)
  - 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
  - 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定 (所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

#### 地域福利増進事業のイメージ



##### 2. 所有者の探索を合理化する仕組み

所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など客観性の高い公的書類を調査することとするなど(※) 合理化を実施。 (※)照会の範囲は親族等に限定

- ① 土地等権利者関連情報の利用及び提供
  - 土地の所有者の探索のために必要な公的情報 (固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設
- ② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例
  - 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

##### 3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み

#### 財産管理制度に係る民法の特例

- 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設 (※民法は、利害関係人又は検察官にのみ財産管理人の選任請求を認めている)

#### 【目標・効果】

- 所有者不明土地の取用手続に要する期間(取用手続への移行から取得まで): 約1/3短縮(約31→21ヵ月)
- 地域福利増進事業における利用権の設定数: 施行後10年間で累計100件

# 法令資料⑬

## 住宅宿泊事業法（民泊新法）の概要

### 住宅宿泊事業法の概要

**背景・必要性**

- ここ数年、民泊サービスが日本でも急速に普及
- 多様化する宿泊ニーズ等への対応
- 公衆衛生の確保や地域住民等とのトラブル防止、無許可で旅館業を営む違法民泊への対応 等

**概要**

1. 住宅宿泊事業者に係る制度の創設

- ① 都道府県知事への届出が必要  
(年間提供日数の上限は180日(泊)とし、地域の実情を反映する仕組みの創設)
- ② 住宅宿泊事業の適正な遂行のための措置(衛生確保措置、騒音防止のための説明、苦情への対応、宿泊者名簿の作成・備付け、標識の掲示等)を義務付け
- ③ 家主不在型の場合は、上記措置を住宅宿泊管理業者に委託することを義務付け
- ④ 都道府県知事は、住宅宿泊事業者に係る監督を実施

※ 都道府県に代わり、保健所設置市(政令市、中核市等)、特別区(東京23区)が監督(届出の受理を含む)・条例制定措置を処理できる

2. 住宅宿泊管理業者に係る制度の創設

- ① 国土交通大臣の登録が必要
- ② 住宅宿泊管理業の適正な遂行のための措置(住宅宿泊事業者への契約内容の説明等)の実施と1②の措置(標識の掲示を除く)の代行を義務付け
- ③ 国土交通大臣は、住宅宿泊管理業者に係る監督を実施

3. 住宅宿泊仲介業者に係る制度の創設

- ① 観光庁長官の登録が必要
- ② 住宅宿泊仲介業の適正な遂行のための措置(宿泊者への契約内容の説明等)を義務付け
- ③ 観光庁長官は、住宅宿泊仲介業に係る監督を実施

○公布 平成29年6月16日 ○施行期日 平成30年6月15日

# 法令資料⑭

## 都市農地賃借法の概要

**都市農地の賃借の円滑化に関する法律案の概要**

**制度創設の背景及び趣旨**

**課題**

農業従事者の減少・高齢化が進む中、都市における限られた貴重な資源である都市農地(生産緑地地区※の区域内の農地)については、農地所有者以外の者であっても、意欲ある都市農業者等によって有効に活用されることが重要であり、そのための賃借が円滑に行われる仕組みが必要。

**本法律案の目的**

都市農地の賃借の円滑化のための措置を講ずることにより、都市農地の有効な活用を図り、都市農業の有する機能の発揮を通じて都市住民の生活の向上に資する

(※ 生産緑地地区  
・原則30年間の開発行為の規制  
・30年経過後の10年ごとの延長制度(特定生産緑地))

**具体的なスキーム**

**現状**

都市住民に新鮮な農産物をもつと届けたいけど、所有者がなかなか農地を貸してくれない

**都市農業者**

期間の定めのある農地の賃借については、都道府県知事の許可※を受けた上で、期間満了の1年前から6月前までの間に当事者が更新しない旨の通知をしない限り、従前と同一の条件で更に賃借をしたものとみなされる(賃借契約が更新される(農地法第17条))。

(※ 都道府県知事は、賃借人の信義則違反等、限られた場合でなければ、許可をしない。(農地法第18条))

○ 都市農地の賃借の円滑化のため、以下の措置を講ずる。(第4条)

**市町村**

事業計画が要件に適合する場合に認定

**認定基準**

- ☑ 都市農業の機能の発揮に特に資する基準に適合する方法により都市農地において耕作を行うか
  - 例 ☑ 生産物の一定割合を地元直売所等で販売
  - ☑ 都市住民が農作業体験を通じて農作業に親しみ取組
- ☑ 農地の全てを効率的に利用するか など

**農地法の特例** (第8条)

➤ 法定更新(農地法第17条)が適用されない

事業計画に基づく都市農地の活用終了後(賃借の期間終了後)には、都市農地が所有者に返還される。