

第六十一回国会 建設委員会 議 録 第十六号

昭和四十四年五月七日(水曜日)

午前十時三十八分開議

出席委員

委員長 始関 伊平君

理事 天野 光晴君 理事 大野 明君

理事 金丸 信君 理事 草野 一郎平君

理事 田村 良平君 理事 井上 普方君

理事 佐野 憲治君 理事 吉田 之久君

伊藤宗一郎君 池田 清志君

稻村左近四郎君 進藤 一馬君

丹羽喬四郎君 葉梨 信行君

廣瀬 正雄君 古屋 亨君

堀川 恭平君 山口 敏夫君

阿部 昭吾君 岡本 隆一君

金丸 徳重君 島上善五郎君

福岡 義登君 小川新一郎君

北側 義一君

出席國務大臣

建設 大臣 坪川 信三君

出席政府委員

建設政務次官 渡辺 栄一君

建設省都市局長 竹内 藤男君

建設省住宅局長 大津留 温君

委員外の出席者

専門員 曾田 忠君

五月六日

委員小川新一郎君辞任につき、その補欠として大野憲君が議長の名で委員に選任された。

同日

委員金丸徳重君及び大野憲君辞任につき、その補欠として八百板正君及び小川新一郎君が議長の名で委員に選任された。

委員八百板正君辞任につき、その補欠として金

丸徳重君が議長の名で委員に選任された。

四月二十五日

建築基準法の一部を改正する法律案(内閣提出第一〇五号)

自転車道の整備等に関する法律の制定に関する請願(天野公義君紹介)(第五三五五号)

同(石野久男君紹介)(第五三五六号)

同(加藤清二君紹介)(第五三五七号)

同(鹿野彦吉君紹介)(第五三五八号)

同(佐々木更三君紹介)(第五三五九号)

同(佐野憲治君紹介)(第五三六〇号)

同(齊藤正男君紹介)(第五三六一号)

同(實川清之君紹介)(第五三六二号)

同(外一件(戸叶里子君紹介)(第五三六四号)

同(古川喜一郎君紹介)(第五三六五号)

同(矢尾喜三郎君紹介)(第五三六六号)

同(八木一男君紹介)(第五三六七号)

同(山崎始男君紹介)(第五三三八号)

同(山本幸一君紹介)(第五三三九号)

同(山本弥之助君紹介)(第五三七〇号)

同(伊賀定盛君紹介)(第五四八一号)

同(岡本隆一君紹介)(第五四八二号)

同(田中策一君紹介)(第五四八三号)

同(高田富之君紹介)(第五四八四号)

同(橋本次郎君紹介)(第五四八五号)

同(中曾根康弘君紹介)(第五四八六号)

同(中野四郎君紹介)(第五四八七号)

同(平岡忠次郎君紹介)(第五四八八号)

同(広川シズエ君紹介)(第五四八九号)

同(外三件(藤尾正行君紹介)(第五四九〇号)

同(帆足計君紹介)(第五四九一号)

同(柳田秀一君紹介)(第五四九二号)

同日

自転車道の整備等に関する法律の制定に関する請願(有田喜一君紹介)(第五六一一号)

同(石川次夫君紹介)(第五六一二号)

同(勝澤芳雄君紹介)(第五六一三号)

同(神近市子君紹介)(第五六一四号)

同(佐野進君紹介)(第五六一五号)

同(広沢賢一君紹介)(第五六一六号)

同(堀川雄君紹介)(第五六一七号)

同(堀川恭平君紹介)(第五六一八号)

同(三木喜夫君紹介)(第五六一九号)

同(依田圭五君紹介)(第五六二〇号)

同(玉置一徳君紹介)(第五六六四号)

同(八百板正君紹介)(第五六六五号)

同(外一件(吉田泰造君紹介)(第五六六六号)

同(小川三男君紹介)(第五八〇五号)

同(小林信一君紹介)(第五八〇六号)

同(多賀谷真稔君紹介)(第五八〇七号)

同(外二件(吉田泰造君紹介)(第五八〇八号)

は本委員会に付託された。

本日の会議に付した案件

都市再開発法案(内閣提出第七六号)(参議院送付)

建築基準法の一部を改正する法律案(内閣提出第一〇五号)

〇始開委員長 これより会議を開きます。

内閣提出、都市再開発法案を議題といたします。

都市再開発法案

都市再開発法案

目次

第一章 総則(第一条―第七条)

第二章 施行者

第一節 市街地再開発組合

第一款 通則(第八条―第十条)

第二款 設立(第十一条―第十九条)

第三款 管理(第二十条―第四十四条)

第四款 解散(第四十五条―第五十条)

第二節 地方公共団体(第五十一条―第五十七条)

第三節 日本住宅公団(第五十八条―第五十九条)

第三章 市街地再開発事業

第一節 測量、調査等(第六十条―第六十九条)

第二節 権利交換手続

第一款 手続の開始(第七十条・第七十一条)

第二款 権利交換計画(第七十二条―第八十五条)

第三款 権利の交換(第八十六条―第九十四条)

第四款 土地の明渡し(第九十五条―第九十九条)

第五款 工事完了等に伴う措置(第一百条―第一百九条)

第六款 権利交換手続の特則(第一百十条・第一百十一号)

第四章 組合の事業の代行(第一百十二号―第一百十八号)

第五章 費用の負担等(第一百十九号―第一百二十三条)

第六章 監督等(第一百二十四号―第一百二十九号)

第七章 雑則(第一百三十号―第一百三十九号)

第八章 罰則(第一百四十号―第一百四十八号)

附則

第一節 市街地再開発組合

第一款 通則(第八条―第十条)

第二款 設立(第十一条―第十九条)

第三款 管理(第二十条―第四十四条)

第四款 解散(第四十五条―第五十条)

第二節 地方公共団体(第五十一条―第五十七条)

第三節 日本住宅公団(第五十八条―第五十九条)

第三章 市街地再開発事業

第一節 測量、調査等(第六十条―第六十九条)

第二節 権利交換手続

第一款 手続の開始(第七十条・第七十一条)

第二款 権利交換計画(第七十二条―第八十五条)

第三款 権利の交換(第八十六条―第九十四条)

第四款 土地の明渡し(第九十五条―第九十九条)

第五款 工事完了等に伴う措置(第一百条―第一百九条)

第六款 権利交換手続の特則(第一百十号・第一百十一号)

第四章 組合の事業の代行(第一百十二号―第一百十八号)

第五章 費用の負担等(第一百十九号―第一百二十三条)

第六章 監督等(第一百二十四号―第一百二十九号)

第七章 雑則(第一百三十号―第一百三十九号)

第八章 罰則(第一百四十号―第一百四十八号)

附則

第一節 市街地再開発組合

第一款 通則(第八条―第十条)

第二款 設立(第十一条―第十九条)

第三款 管理(第二十条―第四十四条)

第四款 解散(第四十五条―第五十条)

第二節 地方公共団体(第五十一条―第五十七条)

第三節 日本住宅公団(第五十八条―第五十九条)

第三章 市街地再開発事業

第一節 測量、調査等(第六十条―第六十九条)

第二節 権利交換手続

第一款 手続の開始(第七十条・第七十一条)

第二款 権利交換計画(第七十二条―第八十五条)

第三款 権利の交換(第八十六条―第九十四条)

第四款 土地の明渡し(第九十五条―第九十九条)

第五款 工事完了等に伴う措置(第一百条―第一百九条)

第六款 権利交換手続の特則(第一百十号・第一百十一号)

第四章 組合の事業の代行(第一百十二号―第一百十八号)

第五章 費用の負担等(第一百十九号―第一百二十三条)

第六章 監督等(第一百二十四号―第一百二十九号)

第七章 雑則(第一百三十号―第一百三十九号)

第八章 罰則(第一百四十号―第一百四十八号)

附則

第一節 市街地再開発組合

第一款 通則(第八条―第十条)

第二款 設立(第十一条―第十九条)

第三款 管理(第二十条―第四十四条)

第四款 解散(第四十五条―第五十条)

第二節 地方公共団体(第五十一条―第五十七条)

第三節 日本住宅公団(第五十八条―第五十九条)

第三章 市街地再開発事業

第一節 測量、調査等(第六十条―第六十九条)

第二節 権利交換手続

第一款 手続の開始(第七十条・第七十一条)

第二款 権利交換計画(第七十二条―第八十五条)

第三款 権利の交換(第八十六条―第九十四条)

第四款 土地の明渡し(第九十五条―第九十九条)

第五款 工事完了等に伴う措置(第一百条―第一百九条)

第六款 権利交換手続の特則(第一百十号・第一百十一号)

第四章 組合の事業の代行(第一百十二号―第一百十八号)

第五章 費用の負担等(第一百十九号―第一百二十三条)

第六章 監督等(第一百二十四号―第一百二十九号)

第七章 雑則(第一百三十号―第一百三十九号)

第八章 罰則(第一百四十号―第一百四十八号)

附則

第一節 市街地再開発組合

第一款 通則(第八条―第十条)

第二款 設立(第十一条―第十九条)

第三款 管理(第二十条―第四十四条)

第四款 解散(第四十五条―第五十条)

第二節 地方公共団体(第五十一条―第五十七条)

第三節 日本住宅公団(第五十八条―第五十九条)

第三章 市街地再開発事業

第一節 測量、調査等(第六十条―第六十九条)

第二節 権利交換手続

第一款 手続の開始(第七十条・第七十一条)

第二款 権利交換計画(第七十二条―第八十五条)

第三款 権利の交換(第八十六条―第九十四条)

第四款 土地の明渡し(第九十五条―第九十九条)

第五款 工事完了等に伴う措置(第一百条―第一百九条)

第六款 権利交換手続の特則(第一百十号・第一百十一号)

第四章 組合の事業の代行(第一百十二号―第一百十八号)

第五章 費用の負担等(第一百十九号―第一百二十三条)

第六章 監督等(第一百二十四号―第一百二十九号)

第七章 雑則(第一百三十号―第一百三十九号)

第八章 罰則(第一百四十号―第一百四十八号)

附則

第一節 市街地再開発組合

第一款 通則(第八条―第十条)

第二款 設立(第十一条―第十九条)

第三款 管理(第二十条―第四十四条)

第四款 解散(第四十五条―第五十条)

第二節 地方公共団体(第五十一条―第五十七条)

第三節 日本住宅公団(第五十八条―第五十九条)

第三章 市街地再開発事業

第一節 測量、調査等(第六十条―第六十九条)

第二節 権利交換手続

第一款 手続の開始(第七十条・第七十一条)

第二款 権利交換計画(第七十二条―第八十五条)

第三款 権利の交換(第八十六条―第九十四条)

第四款 土地の明渡し(第九十五条―第九十九条)

第五款 工事完了等に伴う措置(第一百条―第一百九条)

第六款 権利交換手続の特則(第一百十号・第一百十一号)

第四章 組合の事業の代行(第一百十二号―第一百十八号)

第五章 費用の負担等(第一百十九号―第一百二十三条)

第六章 監督等(第一百二十四号―第一百二十九号)

第七章 雑則(第一百三十号―第一百三十九号)

第八章 罰則(第一百四十号―第一百四十八号)

附則

第一節 市街地再開発組合

第一款 通則(第八条―第十条)

第二款 設立(第十一条―第十九条)

第三款 管理(第二十条―第四十四条)

第四款 解散(第四十五条―第五十条)

第二節 地方公共団体(第五十一条―第五十七条)

第三節 日本住宅公団(第五十八条―第五十九条)

第三章 市街地再開発事業

第一節 測量、調査等(第六十条―第六十九条)

第二節 権利交換手続

第一款 手続の開始(第七十条・第七十一条)

第二款 権利交換計画(第七十二条―第八十五条)

第三款 権利の交換(第八十六条―第九十四条)

第四款 土地の明渡し(第九十五条―第九十九条)

第五款 工事完了等に伴う措置(第一百条―第一百九条)

第六款 権利交換手続の特則(第一百十号・第一百十一号)

第四章 組合の事業の代行(第一百十二号―第一百十八号)

第五章 費用の負担等(第一百十九号―第一百二十三条)

第六章 監督等(第一百二十四号―第一百二十九号)

第七章 雑則(第一百三十号―第一百三十九号)

第八章 罰則(第一百四十号―第一百四十八号)

附則

第一節 市街地再開発組合

第一款 通則(第八条―第十条)

第二款 設立(第十一条―第十九条)

第三款 管理(第二十条―第四十四条)

第四款 解散(第四十五条―第五十条)

第二節 地方公共団体(第五十一条―第五十七条)

第三節 日本住宅公団(第五十八条―第五十九条)

第三章 市街地再開発事業

第一節 測量、調査等(第六十条―第六十九条)

第二節 権利交換手続

第一款 手続の開始(第七十条・第七十一条)

第二款 権利交換計画(第七十二条―第八十五条)

第三款 権利の交換(第八十六条―第九十四条)

第四款 土地の明渡し(第九十五条―第九十九条)

第五款 工事完了等に伴う措置(第一百条―第一百九条)

第六款 権利交換手続の特則(第一百十号・第一百十一号)

第四章 組合の事業の代行(第一百十二号―第一百十八号)

第五章 費用の負担等(第一百十九号―第一百二十三条)

第六章 監督等(第一百二十四号―第一百二十九号)

第七章 雑則(第一百三十号―第一百三十九号)

第八章 罰則(第一百四十号―第一百四十八号)

附則

第一節 市街地再開発組合

第一款 通則(第八条―第十条)

第二款 設立(第十一条―第十九条)

第三款 管理(第二十条―第四十四条)

第四款 解散(第四十五条―第五十条)

第二節 地方公共団体(第五十一条―第五十七条)

第三節 日本住宅公団(第五十八条―第五十九条)

第三章 市街地再開発事業

第一節 測量、調査等(第六十条―第六十九条)

第二節 権利交換手続

第一款 手続の開始(第七十条・第七十一条)

第二款 権利交換計画(第七十二条―第八十五条)

</

第一章 総則

(目的)

第一条 この法律は、市街地の計画的な再開発に關し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。

(定義)

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 市街地再開発事業 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とを図るため、都市計画法(昭和四十二年法律第百号)及びこの法律で定めるところに従つて行なわれる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に關する事業並びにこれに附帯する事業をいう。
- 二 施行者 市街地再開発事業を施行する者をいう。
- 三 施行地区 市街地再開発事業を施行する土地の区域をいう。
- 四 公共施設 道路、公園、広場その他政令で定める公共の用に供する施設をいう。
- 五 宅地 公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地をいう。
- 六 施設建築物 市街地再開発事業によつて建築される建築物をいう。
- 七 施設建築敷地 市街地再開発事業によつて造成される建築敷地をいう。
- 八 施設建築物の一部 建築物の区分所有等に関する法律(昭和三十一年法律第六十九号)第二条第一項に規定する区分所有権の目的たる施設建築物の部分(同条第四項に規定する共用部分の共有持分を含む)をいう。
- 九 施設建築物の一部等 施設建築物の一部及び当該施設建築物の所有を目的とする地上権

の共有持分をいう。

十 施設建築物の部分 施設建築物の一部及び当該施設建築物の存する施設建築敷地の共有持分をいう。

十一 借地権 建築物の所有を目的とする地上権及び賃借権をいう。ただし、臨時設備その他一時使用のため設定されたことが明らかでないものを除く。

十二 借地 借地権の目的となつていない宅地をいう。

十三 借家権 建築物の賃借権をいう。ただし、一時使用のため設定されたことが明らかでないものを除く。

(市街地再開発事業に關する都市計画)

第三条 都市計画法第十二条第二項の規定により市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域は、次の各号に掲げる条件に該當する土地の区域でなければならない。

- 一 当該区域が都市計画法第八条第一項第四号の高度利用地区内にあること。
- 二 当該区域にある耐火建築物(建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十一号)第二条第九号(昭和二十五年法律第二百一十一号)第二条第九号の二に規定する耐火建築物をいう。以下同じ。)以外の建築物で地階を除く階数が二以下であるものの建築面積の合計が、当該区域内にあるすべての建築物の建築面積の合計の三分の二をこえていること。
- 三 当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。
- 四 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、産業、人口等の過度集中により阻害されている当該都市の機能の回復に著しく貢獻すること。

第四条 市街地再開発事業に關する都市計画においては、都市計画法第十二条第二項に定める事項のほか、公共施設の配置及び規模並びに建築

物及び建築敷地の整備に關する計画を定めるものとする。

2 市街地再開発事業に關する都市計画は、次の各号に規定するところに従つて定めなければならない。

一 道路、公園、下水道その他の施設に關する都市計画が定められている場合においては、その都市計画に適合するように定めること。

二 当該区域が、適正な配置及び規模の道路、公園その他の公共施設を備えた良好な都市環境のものとなるように定めること。

三 建築物の整備に關する計画は、市街地の空間の有効な利用、建築物相互間の開放性の確保及び建築物の利用者の利便を考慮して、建築物が都市計画上当該地区にふさわしい容積、建築面積、高さ、配列及び用途構成を備えた健全な高度利用形態となるように定めること。

四 建築敷地の整備に關する計画は、前号の高度利用形態に適合した適正な街区が形成されるように定めること。

(住宅建設の目標の設定義務)

第五条 住宅不足の著しい地域における市街地再開発事業に關する都市計画においては、前条第二項の規定に抵触しない限り、当該市街地再開発事業が住宅不足の解消に寄与するよう、当該市街地再開発事業により確保されるべき住宅の戸数その他住宅建設の目標を定めなければならない。

(市街地再開発事業の施行)

第六条 市街地再開発事業は、都市計画事業として施行する。

2 都市計画法第六十条から第七十四条までの規定は、市街地再開発事業には適用しない。

3 市街地再開発事業の施行区域における建築物の建築の制限に關しては、都市計画法第五十三条第三項中「第六十五条第一項に規定する告示」とあるのは「都市再開発法第六十条第二項各

号に掲げる告示」と、「当該告示」とあるのは「当該告示」とする。

(施行者)

第七条 市街地再開発事業は、市街地再開発組合又は地方公共団体が施行する。

2 日本住宅公団は、建設大臣が日本住宅公団の行なう住宅の建設とあわせてこれと關連する市街地の再開発を行なうための市街地再開発事業を施行する必要があると認めるときは、当該市街地再開発事業を施行することができる。

第二章 施行者

第一節 市街地再開発組合

(法人格)

第八条 市街地再開発組合(以下「組合」という)は、法人とする。

2 民法(明治二十九年法律第八十九号)第四十四条第一項、第五十条、第五十四条及び第五十五条の規定は、組合について準用する。

(定款)

第九条 組合は、定款をもつて次の各号に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 組合の名称
- 二 施行地区(施行地区を工区に分けるとときは、施行地区及び工区)に含まれる地域の名称
- 三 市街地再開発事業の範囲
- 四 事務所のある地
- 五 参加組合員に關する事項
- 六 費用の分担に關する事項
- 七 役員の数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に關する事項
- 八 總會に關する事項
- 九 總會を設けるときは、總代及び總會に關する事項
- 十 事業年度
- 十一 公告の方法
- 十二 その他建設省令で定める事項

(名称の使用制限)

第十条 組合は、その名称中に市街地再開発組合という文字を用いなければならない。

2 組合でない者は、その名称中に市街地再開発組合という文字を用いてはならない。

第二款 設立

(認可)

第十一条 市街地再開発事業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は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、建設省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができる。

2 都道府県知事は、前項の規定による認可をしようとするときは、あらかじめ、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長の意見をきかなければならない。

3 組合が施行する市街地再開発事業については、第一項の規定による認可をもつて都市計画法第五十九条第五項の規定による認可とみなす。ただし、同法第七十九条、第八十条第一項、第八十一条第一項及び第八十九条第一項の規定の適用については、この限りでない。

(事業計画)

第十二条 事業計画においては、建設省令で定めるところにより、施行地区（施行地区を工区に分けるときは、施行地区及び工区、設計の概要、事業施行期間及び資金計画を定めなければならない。

2 事業計画の設定について必要な技術的基準は、建設省令で定める。

(公共施設の管理者の同意等)

第十三条 第十一条第一項の規定による認可を申請しようとする者は、あらかじめ、事業計画につき、施行地区内にある公共施設の管理者、当該市街地再開発事業の施行により整備される公共施設の管理者又は管理者となるべき者その他政令で定める施設の管理者又は管理者となるべき者の同意を得なければならない。

2 第五条の規定により住宅建設の目標が定められた市街地再開発事業に關し第十一条第一項の規定による認可を申請しようとする者は、あらかじめ、施行地区となるべき区域において住宅建設計画法（昭和四十一年法律第百号）第三条に規定する公的資金による住宅を建設することが適当と認められる者に対して、これらの者が参加組合員として参加する機会を与えなければならない。

(宅地の所有者及び借地権者の同意)

第十四条 第十一条第一項の規定による認可を申請しようとする者は、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すべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の三分の二以上でなければならない。

(借地権の申告)

第十五条 前条に規定する同意を得ようとする者は、あらかじめ、施行地区となるべき区域の公告を当該区域を管轄する市町村長に申請しなければならない。

2 市町村長は、前項の申請があつたときは、建設省令で定めるところにより、遅滞なく、施行地区となるべき区域を公告しなければならない。

3 前項の規定により公告された施行地区となるべき区域内の宅地について未登記の借地権を有する者は、同項の公告があつた日から起算して三十日以内に当該市町村長に対し、建設省令で定めるところにより、その借地の所有者（借地権を有する者からさらに借地権の設定を受けた場合にあつては、その設定者及びその借地の所有者）と連署し、又は借地権を証する書面を添

えて、書面をもつてその借地権の種類及び内容を申告しなければならない。

4 未登記の借地権で前項の規定による申告のないものは、同項の申告の期間を経過した後は、前条の規定の適用については、存しないものとみなす。

(事業計画の縦覧及び意見書の処理)

第十六条 都道府県知事は、第十一条第一項の規定による認可の申請があつたときは、施行地区となるべき区域を管轄する市町村長に、当該事業計画を二週間公衆の縦覧に供させなければならない。ただし、当該申請に關し明らかに次条各号の一に該当する事実があり、認可すべきでないときと認めるときは、この限りでない。

2 当該市街地再開発事業に關係のある土地又はその土地に定着する物件について権利を有する者は、前項の規定により縦覧に供された事業計画について意見があるときは、縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日まで、都道府県知事に意見書を提出することができる。ただし、都市計画において定められた事項については、この限りでない。

3 都道府県知事は、前項の規定により意見書の提出があつたときは、その内容を審査し、その意見書に係る意見を採用すべきであると認めるときは事業計画に必要な修正を加えるべきことを命じ、その意見書に係る意見を採用すべきでないときと認めるときはその旨を意見書を提出した者に通知しなければならない。

4 前項の規定による意見書の内容の審査については、行政不服審査法（昭和三十七年法律第百六十号）中処分についての異議申立ての審理に關する規定を準用する。

(認可の基準)

第十七条 都道府県知事は、第十一条第一項の規定による認可の申請があつた場合において、次の各号のいずれにも該当しないと認めるときは、その認可をすることができない。

一 申請手続が法令に違反していること。
二 定款又は事業計画の決定手続又は内容が法令に違反していること。

三 事業計画の内容が当該市街地再開発事業に關する都市計画に適合せず、又は事業施行期間が適切でないこと。

四 当該市街地再開発事業を遂行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に遂行するために必要なその他の能力が十分でないこと。

(組合の成立)

第十八条 組合は、第十一条第一項の規定による認可により成立する。

(認可の公告等)

第十九条 都道府県知事は、第十一条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、建設省令で定めるところにより、組合の名称、事業施行期間、施行地区（施行地区を工区に分けるとときは、施行地区及び工区。以下この項において同じ。）その他建設省令で定める事項を公告し、かつ、建設大臣及び関係市町村長に施行地区及び設計の概要を表示する図書を送付しなければならない。

2 組合は、前項の公告があるまでは、組合の成立又は定款若しくは事業計画をもつて、組合員その他の第三者に対抗することができない。

3 市町村長は、第百条の公告の日まで、建設省令で定めるところにより、第一項の図書を当該市町村の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない。

第三款 管理

(組合員)

第二十条 組合が施行する市街地再開発事業に係る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、すべてその組合の組合員とする。

2 宅地又は借地権が数人の共有に属するとき、その数人を一人の組合員とみなす。

(参加組合員)

第二十一条 前条に規定する者のほか、住宅建設計画法第三条に規定する公的資金による住宅を建設する者、不動産賃貸業者、商店街振興組合その他政令で定める者であつて、組合が施行する市街地再開発事業に参加することを希望し、定款で定められたものは、参加組合員として、組合の組合員となる。

(組合員の権利義務の移転)

第二十二條 施行地区内の宅地について組合員の有する所有権又は借地権の全部又は一部を承継した者があるときは、その組合員がその所有権又は借地権の全部又は一部について組合に対して有する権利義務は、その承継した者に移転する。

2 施行地区内の宅地について、組合員の有する借地権の全部又は一部が消滅したときは、その組合員がその借地権の全部又は一部について組合に対して有する権利義務は、その消滅した借地権の設定者に移転する。

(役員)

第二十三條 組合に、役員として、理事三人以上及び監事二人以上を置く。

2 組合に、役員として、理事長一人を置き、理事の互選によりこれを定める。

(役員資格、選挙及び選任)

第二十四條 理事及び監事は、組合員（法人にあつては、その役員）のうちから総会で選挙する。ただし、特別の事情があるときは、組合員以外の者のうちから総会で選任することができる。

2 前項本文の規定により選挙された理事若しくは監事が組合員でなくなつたとき、又はその理事若しくは監事が組合員である法人の役員である場合において、その法人が組合員がなくなつたとき、若しくはその理事若しくは監事がその法人の役員でなくなつたときは、その理事又は監事は、その地位を失う。

(役員の任期)

第二十五條 理事及び監事の任期は、五年以内とし、補欠の理事及び監事の任期は、前任者の残任期間とする。

2 理事又は監事は、その任期が満了しても、後任の理事又は監事が就任するまでの間は、なおその職務を行なう。

(役員解任請求)

第二十六條 組合員は、総組合員の三分の一以上の連署をもつて、その代表者から、組合に対して、理事又は監事の解任の請求をすることができ、

2 前項の規定による請求があつたときは、組合は、ただちに、その請求の要旨を公表し、これを組合員の投票に付さなければならない。

3 理事又は監事は、前項の規定による投票において過半数の同意があつたときは、その地位を失う。

4 前三項に定めるもののほか、理事及び監事の解任の請求及び第二項の規定による投票に関し必要な事項は、政令で定める。

(役員職務)

第二十七條 理事長は、組合を代表し、その業務を総理する。

2 理事長は、定款の定めるところにより、理事長を補佐して組合の業務を掌理し、理事長に事故があるときはその職務を代理し、理事長が欠けたときはその職務を行なう。

3 定款に特別の定めがある場合を除くほか、組合の業務は、理事の過半数で決する。

4 組合と理事長との利益が相反する事項については、理事長は、代表権を有しない。この場合においては、監事が組合を代表する。

5 理事長は、事業年度ごとに事業報告書、収支決算書及び財産目録を作成し、監事の意見書を添えて、これを通常総会に提出し、その承認を求めなければならない。

6 監事は、理事又は組合の職員と兼ねてはならない。

ない。

7 民法第五十九条の規定は、組合の監事の職務について準用する。

(理事長の氏名等の届出及び公告)

第二十八條 組合は、建設省令で定めるところにより、理事長の氏名及び住所を都道府県知事に届け出なければならない。

2 都道府県知事は、前項の規定による届出があつたときは、遅滞なく、理事長の氏名及び住所を公告しなければならない。

3 組合は、前項の公告があるまでは、理事長の代表権をもつて組合員以外の第三者に対抗することができない。

(総会の組織)

第二十九條 組合の総会は、総組合員で組織する。

(総会の決議事項)

第三十條 次の各号に掲げる事項は、総会の議決を経なければならない。

一 定款の変更

二 事業計画の変更

三 借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法

四 経費の収支予算

五 予算をもつて定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約

六 賦課金の額及び賦課徴収の方法

七 権利交換計画

八 事業代行開始の申請

九 第三百三十三条第一項の管理規約

十 その他定款で定める事項

(総会の招集)

第三十一條 理事長は、毎事業年度一回通常総会を招集しなければならない。

2 理事長は、必要があると認めるときは、何時でも、臨時総会を招集することができる。

3 組合員が総組合員の五分の一以上の同意を得て、会議の目的である事項及び招集の理由を記

載した書面を組合に提出して総会の招集を請求したときは、理事長は、その請求のあつた日から起算して二十日以内に臨時総会を招集しなければならない。

4 前項の規定による請求があつた場合において、理事長が正当な理由がないのに総会を招集しないときは、監事は、同項の期間経過後十日以内に臨時総会を招集しなければならない。

5 第十一条第一項の規定による認可を受けた者は、その認可の公告があつた日から起算して三十日以内に、最初の理事及び監事を選挙し、又は選任するための総会を招集しなければならない。

6 総会を招集するには、少なくとも会議を開く日の五日前までに、会議の日時、場所及び目的である事項を組合員に通知しなければならない。ただし、緊急を要するときは、二日前までにこれらの事項を組合員に通知して、総会を招集することができる。

(総会の議事等)

第三十二條 総会は、総組合員の半数以上の出席がなければ議事を開くことができない。その議事は、この法律に特別の定めがある場合を除くほか、出席者の議決権の過半数で決し、可否同数のときは、議長が決するところによる。

2 議長は、総会において選任する。

3 議長は、組合員として総会の議決に加わることができない。ただし、次条の規定による議決については、この限りでない。

4 総会においては、前条第六項の規定によりあらかじめ通知した会議の目的である事項についてのみ議決することができる。

(特別の議決)

第三十三條 第三十條第一号及び第二号に掲げる事項のうち政令で定める重要な事項並びに同条第八号及び第九号に掲げる事項は、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、かつ、施行地区内の宅地について

所有権を有する出席者の議決権及び施行地区内の宅地について借地権を有する出席者の議決権のそれぞれの三分の二以上で決する。第十四条後段の規定は、この場合について準用する。

(総会の部会)

第三十四条 組合は、施行地区が工区に分かれておるときは、総会の議決を経て、工区ごとに総会の部会を設け、工区内の宅地及び建築物に関し、第三十条第七号及び第九号に掲げる事項についての総会の権限をその部会に行なわせることができる。

2 総会の部会は、その部会の設けられる工区に關係のある組合員で組織する。

3 第三十一条第二項から第四項まで及び第六項並びに前二条の規定は、総会の部会について準用する。

(総代会)

第三十五条 組合員の数が五十人をこえる組合は、総会に代わつてその権限を行なわせるために総代会を設けることができる。

2 総代会は、総代をもつて組織するものとし、総代の定数は、組合員の総数の十分の一を下らない範囲内において定款で定める。ただし、組合員の総数が二百人をこえる組合にあつては、二十人以上であることをもつて足りる。

3 総代会が総会に代わつて行なう権限は、次の各号に掲げる事項以外の事項に關する総会の権限とする。

一 理事及び監事の選挙又は選任
二 第三十三条の規定に従つて議決しなければならぬ事項

4 第三十一条第一項から第四項まで及び第六項並びに第三十二条(第三項ただし書を除く)の規定は、総代会について準用する。

5 総代会が設けられた組合においては、理事長は、第三十一条第一項の規定にかかわらず、通常総会を招集することを要しない。
(総代)

第三十六条 総代は、定款で定めるところにより、組合員が組合員(法人にあつては、その役員)のうちから選挙する。

2 総代の任期は、五年をこえない範囲内において定款で定める。補欠の総代の任期は、前任者の残任期間とする。

3 第二十四条第二項及び第二十六条の規定は、総代について準用する。

(議決権及び選挙権)

第三十七条 組合員及び総代は、定款に特別の定めがある場合を除き、各一個の議決権及び選挙権を有する。

2 施行地区内の宅地について所有権と借地権とをともに有する組合員は、第三十三条の規定による議決については、前項の規定にかかわらず、宅地について所有権を有する組合員として、及び宅地について借地権を有する組合員として、それぞれ議決権を有する。施行地区内の宅地について所有権を有する組合員及び施行地区内の宅地について借地権を有する組合員が各別に総代を選挙するものと定款で定めた場合におけるその選挙に係る選挙権についても、同様とする。

3 組合員は書面又は代理人をもつて、総代は書面をもつて、議決権及び選挙権を行使することができる。

4 前項の規定により議決権及び選挙権を行使する者は、第三十二条第一項(第三十四条第三項及び第三十五条第四項において準用する場合を含む)及び第三十三条(第三十四条第三項において準用する場合を含む)の規定の適用については、出席者とみなす。

5 代理人は、同時に五人以上の組合員を代理することができない。

6 代理人は、代理権を証する書面を組合に提出しなければならない。

7 民法第六十六条の規定は、組合員の議決権について準用する。

(定款及び事業計画の変更)

第三十八条 組合は、定款又は事業計画を変更しようとするときは、建設省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 第十一条第二項、第十四条及び第十五条の規定は組合が事業計画を変更して新たに施行地区に編入しようとする土地がある場合に、第十三条第一項の規定は組合が公共施設又は同項の政令で定める施設に關係のある事業計画の変更をしようとする場合に、第十六条の規定は事業計画の変更(政令で定める軽微な変更を除く)の認可の申請があつた場合に、第十七条及び第十九条の規定は前項の規定による認可について準用する。この場合において、第十六条第一項中「施行地区となるべき区域」とあるのは「施行地区及び新たに施行地区となるべき区域」と、第十九条第二項中「組合の成立又は定款若しくは事業計画をもつて、組合員その他の」とあるのは「定款又は事業計画の変更をもつて、その変更について第三十八条第一項の規定による認可があつた際に従前から組合員であつた者以外の」と読み替へるものとする。

3 組合は、施行地区の縮小又は費用の分担に關し、定款又は事業計画を変更しようとする場合において、借入金があるときは、その変更について債権者の同意を得なければならない。(経費の賦課徴収)

第三十九条 組合は、その事業に要する経費に充てるため、賦課金として参加組合員以外の組合員に対して金銭を賦課徴収することができる。

2 賦課金の額は、組合員が施行地区内に所有する宅地又は借地の位置、地積等を考慮して公平に定めなければならない。

3 組合員は、賦課金の納付について、相殺をもつて組合に対抗することができない。

4 組合は、組合員が賦課金の納付を怠つたときは、定款で定めるところにより、その組合員に対して過怠金を課することができる。

第四十条 参加組合員は、政令で定めるところにより、権利変換計画の定めるところに従い取得することとなる施設建築物の一部等の価額に相當する額の負担金及び組合の事業に要する経費に充てるための分担金を組合に納付しなければならない。

2 前条第三項及び第四項の規定は、前項の負担金及び分担金について準用する。

(賦課金等の滞納処分)

第四十一条 組合は、組合員が賦課金、負担金、分担金又は過怠金を滞納したときは、督促状を發して督促し、その者がその督促状において指定した期限までに納付しないときは、市町村長に対し、その徴収を申請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による申請があつたときは、組合のために、地方税の滞納処分の例により滞納処分をするものとする。この場合においては、組合は、市町村長の徴収した金額の百分の四に相當する金額を当該市町村に納付しなければならない。

3 市町村長が第一項の規定による申請を受けた日から起算して、三十日以内に滞納処分に着手せず、又は九十日以内にこれを終了しないときは、組合の理事長は、都道府県知事の認可を受けて、地方税の滞納処分の例により、滞納処分をすることができる。

4 前二項の規定による徴収金の先取特権の順位は、国税及び地方税に次ぐものとする。

(賦課金等の時効)

第四十二条 賦課金、負担金、分担金及び過怠金を徴収する権利は、五年間行なわれないときは、時効により消滅する。

2 前条第一項の督促は、民法第五百三十三条の規定にかかわらず、時効中断の効力を有する。

(審査委員)

第四十三条 組合に、この法律及び定款で定める権限を行なわせるため、審査委員三人以上を置く。

2 審査委員は、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができ者のうちから総会で選任する。

3 前二項に規定するもののほか、審査委員に關し必要な事項は、政令で定める。

(権利交換期日以後における組合員の特則)

第四十四条 権利交換期日以後においては、組合又は参加組合員が取得するものを除き、施設建築敷地の各共有持分及び第八十八条第一項の規定による地上権の各共有持分は、それぞれ一個の宅地又は地上権と、その各共有持分の割合は、それぞれ宅地の地積又は地上権の目的となつてゐる宅地の地積と、その各共有持分の割合の合計は、それぞれ施行地区内の宅地の総地積又は地上権の目的となつてゐる宅地の総地積とみなし、組合又は参加組合員が取得したそれらの共有持分は、存しないものとみなして、組合員に關する規定を適用する。

第四款 解散

(解散)

第四十五条 組合は、次の各号に掲げる理由により解散する。

一 設立についての認可の取消し

二 事業の完成

2 組合は、前項第二号に掲げる理由により解散しようとする場合において、借入金があるときは、解散について債権者の同意を得なければならぬ。

3 組合は、第一項第二号に掲げる理由により解散しようとするときは、建設省令で定めるところにより、都道府県知事の認可を受けなければならない。この場合において、組合は、その認可により解散する。

4 都道府県知事は、組合の設立についての認可

を取り消したとき、又は前項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。

5 組合は、前項の公告があるまでは、解散をもつて組合員以外の第三者に対抗することができない。

(清算人)

第四十六条 組合が解散したときは、理事がその清算人となる。ただし、総会で他の者を選任したときは、この限りでない。

(清算事務)

第四十七条 清算人は、就職の後遅滞なく、組合の財産の現況を調査し、財産目録を作成し、及び財産処分の方法を定め、財産目録及び財産処分の方法について総会の承認を求めなければならない。

(残余財産の処分制限)

第四十八条 清算人は、組合の債務を弁済した後でなければ、その残余財産を処分することができない。

(決算報告)

第四十九条 清算人は、清算事務が終つたときは、遅滞なく、建設省令で定めるところにより、決算報告書を作成し、これについて都道府県知事の承認を得た後、これを組合員に報告しなければならない。

(民法及び非訟事件手続法の準用)

第五十条 民法第七十三条、第七十五条、第七十六条、第七十八条から第八十条まで及び第八十二条並びに非訟事件手続法(明治三十一年法律第十四号)第三十五条第二項、第三十六条、第三十七条ノ二、第三十五条ノ二十五第二項及び第三項、第三十六条、第三十七条前段並びに第三十八条の規定は、組合の解散及び清算について準用する。この場合において、民法第七十五条中「前条」とあるのは、「都市再開発法第四十六条」と読み替へるものとする。

第二節 地方公共団体

(施行規程及び事業計画の決定等)

第五十一条 地方公共団体は、市街地再開発事業を施行しようとするときは、施行規程及び事業計画を定めなければならない。この場合においては、事業計画において定めた設計の概要については、建設省令で定めるところにより、都道府県に於ては建設大臣の、市町村に於ては都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 地方公共団体が施行する市街地再開発事業について事業計画が定められたときは、前項の規定による認可をもつて都市計画法第五十九条第一項又は第三項の規定による認可とみなす。第十一條第三項ただし書の規定は、この場合について準用する。

(施行規程)

第五十二条 施行規程は、当該地方公共団体の条例で定める。

2 施行規程には、次の各号に掲げる事項を記載しなければならない。

一 市街地再開発事業の名称
二 施行地区(施行地区を工区に分けるときは、施行地区及び工区)に含まれる地域の名

三 市街地再開発事業の範囲

四 事務所のある地

五 費用の分担に關する事項

六 市街地再開発事業の施行により施行者が取得する施設建築敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等の管理処分の方法に關する事項

七 市街地再開発審査会及びその委員に關する事項(委員の報酬及び費用弁償に關する事項を除く。)

八 その他建設省令で定める事項

(事業計画)

第五十三条 地方公共団体は、事業計画を定めようとするときは、当該事業計画を二週間公衆の

縦覧に供しなければならない。

2 第十六条第二項から第四項までの規定は、前項の場合に準用する。この場合において、同条第二項及び第三項中「都道府県知事」とあるのは「地方公共団体」と、同項中「加へるべきことを命じ」とあるのは「加へ」と読み替へるものとする。

3 第五十一条第一項の規定による認可を申請する場合においては、施行地区(施行地区を工区に分けるとときは、施行地区及び工区)及び設計の概要を表示する図書を提出しなければならない。

4 第十二条及び第十三条第一項の規定は、事業計画について準用する。この場合において、同項中「第十一條第一項の規定による認可を申請しようとする者は」とあるのは「地方公共団体は、事業計画を定めようとするときは」と、「の同意を得」とあるのは「と協議し」と読み替へるものとする。

(事業計画の公告)

第五十四条 地方公共団体は、事業計画を定めたときは、遅滞なく、建設省令で定めるところにより、市街地再開発事業の名称、事業施行期間、施行地区(施行地区を工区に分けるとときは、施行地区及び工区)その他建設省令で定める事項を公告しなければならない。

2 地方公共団体は、前項の公告があるまでは、事業計画をもつて第三者に対抗することができない。

(施行地区及び設計の概要を表示する図書の送付及び縦覧)

第五十五条 建設大臣又は都道府県知事は、第五十一条第一項の規定による認可をしたときは、遅滞なく、建設大臣に於ては関係都道府県知事及び関係市町村長に、都道府県知事に於ては建設大臣及び関係市町村長に第五十三条第三項の図書の写しを送付しなければならない。

2 市町村長は、前条第一項の公告の日から第百

条の公告の日まで、建設省令で定めるところにより、前項の図書を当該市町村の事務所において公衆の縦覧に供しなければならない。

(事業計画の変更)

第五十六条 第五十一条第一項後段及び前三条の規定は、事業計画の変更(第五十三条第一項から第三項までの規定に係る場合は、政令で定める軽微な変更を除く。)について準用する。この場合において、第五十三条第四項後段中「定め」とあるのは、「変更し」と読み替えるものとする。

(市街地再開発審査会)

第五十七条 地方公共団体が施行する市街地再開発事業ごとに、この法律及び施行規程で定める権限を行なわせるため、その地方公共団体に、市街地再開発審査会を置く。

2 施行地区を工区に分けたときは、市街地再開発審査会は、工区ごとに置くことができる。

3 市街地再開発審査会は、五人から二十人までの範囲内において、施行規程で定める数の委員をもつて組織する。

4 市街地再開発審査会の委員は、次の各号に掲げる者のうちから、地方公共団体の長が任命する。

一 土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることが出来る者

二 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

5 前項第一号に掲げる者のうちから任命される委員の数は、三人以上でなければならない。

第三節 日本住宅公団

(施行規程及び事業計画の認可等)

第五十八条 日本住宅公団(以下「公団」という。)は、市街地再開発事業を施行しようとするときは、施行規程及び事業計画を定め、建設省令で定めるところにより、建設大臣の認可を受けなければならない。施行規程又は事業計画を変更しようとするときも、同様とする。

2 公団が施行する市街地再開発事業については、前項後段の規定による認可をもつて都市計画法第五十九条第五項の規定による認可とみなす。第十一条第三項ただし書の規定は、この場合について準用する。

3 第五十二条第二項の規定は施行規程について、第十二条及び第十三条第一項の規定は事業計画について、第十六条(第一項ただし書を除く。)及び第十九条の規定は施行規程及び事業計画について準用する。この場合において、第十三条第一項中「の同意を得」とあるのは、「と協議し」と、第十六条第一項から第三項までの規定及び第十九条第一項中「都道府県知事」とあるのは「建設大臣」と、同項中「組合の名称」とあるのは「市街地再開発事業の名称」と、「建設大臣」とあるのは「関係都道府県知事」と読み替えるものとする。

4 第十三条第一項、第十六条(第一項ただし書を除く。)並びに第十九条第一項及び第三項の規定は、施行規程又は事業計画の変更(第十三条第一項の規定に係る場合を除き、政令で定める軽微な変更を除く。)について準用する。この場合においては、前項後段の規定を準用する。

5 公団は、前項において準用する第十九条第一項の公告があるまでは、施行規程又は事業計画の変更をもつて第三者に対抗することができない。

(市街地再開発審査会)

第五十九条 公団が施行する市街地再開発事業ごとに、この法律及び施行規程で定める権限を行なわせるため、公団に市街地再開発審査会を置く。

2 第五十七条第二項から第五項までの規定は、前項の規定により置かれる市街地再開発審査会について準用する。この場合において、同条第四項中「地方公共団体の長」とあるのは、「日本住宅公団総裁」と読み替えるものとする。

3 第一項の市街地再開発審査会の委員は、刑法

(明治四十年法律第四十五号)その他の罰則の適用については、法令により公務に従事する職員とみなす。

第三章 市街地再開発事業

第一節 測量、調査等

(測量及び調査のための土地の立入り等)

第六十条 施行者となる者若しくは組合を設立しようとする者又は施行者は、市街地再開発事業の施行の準備又は施行のため他人の占有する土地に立ち入つて測量又は調査を行なう必要があるときは、その必要の限度において、他人の占有する土地に、みづから立ち入り、又はその命じた者若しくは委任した者に立ち入らせることが出来る。ただし、組合を設立しようとする者又は組合にあつては、あらかじめ、都道府県知事の許可を受けた場合に限る。

2 前項の規定は、次の各号に掲げる公告があつた日後、施行者が市街地再開発事業の施行の準備又は施行のため他人の占有する建築物その他の工作物に立ち入つて測量又は調査を行なう必要がある場合について準用する。

一 組合が施行する市街地再開発事業にあつては、その設立についての認可の公告又は新たな施行地区の編入に係る事業計画の変更の認可の公告

二 地方公共団体が施行する市街地再開発事業にあつては、事業計画の決定の公告又は新たな施行地区の編入に係る事業計画の変更の公告

三 公団が施行する市街地再開発事業にあつては、施行規程及び事業計画の認可の公告又は新たな施行地区の編入に係る事業計画の変更の認可の公告

3 前二項の規定により他人の占有する土地又は工作物に立ち入ろうとする者は、立ち入ろうとする日の三日前までに、その旨を当該土地又は工作物の占有者に通知しなければならない。

4 第一項の規定により建築物が存し、若しくは

かき、さく等で囲まれた他人の占有する土地に立ち入ろうとするとき、又は第二項の規定により他人の占有する工作物に立ち入ろうとするときは、その立ち入ろうとする者は、立入りの際、あらかじめ、その旨を当該土地又は工作物の占有者に告げなければならない。

5 日出前及び日没後においては、土地又は工作物の占有者の承諾があつた場合を除き、前項に規定する土地又は工作物に立ち入つてはならない。

6 土地又は工作物の占有者は、正当な理由がない限り、第一項又は第二項の規定による立入りを拒み、又は妨げてはならない。

(障害物の伐除及び土地の試掘等)

第六十一条 前条第一項の規定により他人の占有する土地に立ち入つて測量又は調査を行なう者は、その測量又は調査を行なうにあたり、やむを得ない必要があつて、障害となる植物若しくはかき、さく等(以下「障害物」という。)を伐除しようとする場合又は当該土地に試掘若しくはボーリング若しくはこれらに伴う障害物の伐除(以下「試掘等」という。)を行なおうとする場合において、当該障害物又は当該土地の所有者及び占有者の同意を得ることができないときは、当該障害物の所在地を管轄する市町村長の許可を受けて当該障害物を伐除し、又は当該土地の所在地を管轄する都道府県知事の許可を受けて当該土地に試掘等を行なうことができる。

この場合において、市町村長が許可を与えようとするときは障害物の所有者及び占有者に、都道府県知事が許可を与えようとするときは土地又は障害物の所有者及び占有者に、あらかじめ、意見を述べる機会を与えなければならない。

2 前項の規定により障害物を伐除しようとする者又は土地に試掘等を行なおうとする者は、伐除しようとする日又は試掘等を行なおうとする日の三日前までに、その旨を当該障害物又は当

該土地若しくは障害物の所有者及び占有者に通知しなければならぬ。

3 第一項の規定により障害物を伐除しようとする場合（土地の試掘又はボーリングに伴う障害物の伐除をしようとする場合を除く。）において、当該障害物の所有者及び占有者がその場所にいかなるその同意を得ることが困難であり、かつ、その現状を著しく損傷しないときは、施行者となろうとする者、組合を設立しようとする者若しくは施行者又はその命じた者若しくは委任した者は、前二項の規定にかかわらず、当該障害物の所在地を管轄する市町村長の許可を受けて、ただちに、当該障害物を伐除することができる。この場合においては、当該障害物を伐除した後、遅滞なく、その旨をその所有者及び占有者に通知しなければならない。（証明書等の携帯）

第六十二条 第六十条第一項又は第二項の規定により他人の占有する土地又は工作物に立ち入りようとする者は、その身分を示す証明書及び、組合を設立しようとする者又は組合にあつては、都道府県知事の許可証を携帯しなければならない。

2 前条の規定により障害物を伐除しようとする者又は土地に試掘等を行なうとする者は、その身分を示す証明書及び市町村長又は都道府県知事の許可証を携帯しなければならない。

3 前二項に規定する証明書又は許可証は、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

（土地の立入り等に伴う損失の補償）
第六十三条 施行者となろうとする者若しくは組合を設立しようとする者又は施行者は、第六十条第一項若しくは第二項又は第六十一条第一項若しくは第三項の規定による行為により他人に損失を与えたときは、その損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない。

2 前項の規定による損失の補償については、損

失を与えた者と損失を受けた者とが協議しなければならない。

3 前項の規定による協議が成立しないときは、損失を与えた者又は損失を受けた者は、政令で定めるところにより、収用委員会に土地収用法昭和二十六年法律第二百九十九号）第九十四条第二項の規定による裁決を申請することができる。（測量のための標識の設置）

第六十四条 施行者となろうとする者若しくは組合を設立しようとする者又は施行者は、市街地再開発事業の施行の準備又は施行に必要な測量を行なうため必要があるときは、建設省令で定める標識を設けることができる。

2 何人も、前項の規定により設けられた標識を設置者の承諾を得ないで移転し、若しくは除却し、又は汚損し、若しくは損壊してはならない。（関係簿書の閲覧等）

第六十五条 施行者となろうとする者若しくは組合を設立しようとする者又は施行者は、市街地再開発事業の施行の準備又は施行のため必要があるときは、施行地区となるべき区域若しくは施行地区を管轄する登記所に対し、又はその他の官公署の長に対し、無償で必要な簿書の閲覧若しくは謄写又はその謄本若しくは抄本の交付を求めることができる。

（建築行為等の制限）
第六十六条 第六十条第二項各号に掲げる公告があつた後は、施行地区内において、市街地再開発事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行ない、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行なうとする者は、都道府県知事の許可を受けなければならない。

2 都道府県知事は、前項の許可の申請があつた場合において、その許可をしようとするときは、あらかじめ、施行者の意見をきかなければ

ならない。

3 都道府県知事は、第一項の許可をする場合において、市街地再開発事業の施行のため必要があると認めるときは、許可に期限その他必要な条件を附することができる。この場合において、これらの条件は、当該許可を受けた者に不当な義務を課するものであつてはならない。

4 都道府県知事は、第一項の規定に違反し、又は前項の規定により附した条件に違反した者があるときは、これらの者又はこれらの者から当該土地、建築物その他の工作物若しくは物件についての権利を承継した者に対して、相当の期限を定めて、市街地再開発事業の施行に対する障害を排除するため必要な限度において、当該土地の原状回復又は当該建築物その他の工作物若しくは物件の移転若しくは除却を命ずることができる。

5 都道府県知事は、前項の規定により土地の原状回復又は建築物その他の工作物若しくは物件の移転若しくは除却を命じようとするときは、あらかじめ、その原状回復又は移転若しくは除却を命ずべき者について聴聞を行なわなければならない。ただし、これらの者が正当な理由がなく聴聞に応じないときは、この限りでない。

6 第四項の規定により土地の原状回復又は建築物その他の工作物若しくは物件の移転若しくは除却を命じようとする場合において、過失がなくその原状回復又は移転若しくは除却を命ずべき者を確定することができないときは、都道府県知事は、それらの者の負担において、その措置をみずから行ない、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行なわせることができる。この場合においては、相当の期限を定めて、これを原状回復し、又は移転し、若しくは除却すべき旨及びその期限までに原状回復し、又は移転し、若しくは除却しないときは、都道府県知事は、その命じた者若しくは委任した者

が、原状回復し、又は移転し、若しくは除却する旨を公告しなければならない。

7 前項の規定により土地を原状回復し、又は建築物その他の工作物若しくは物件を移転し、若しくは除却しようとする者は、その身分を示す証明書を携帯し、関係人の請求があつたときは、これを提示しなければならない。

8 第六十条第二項各号に掲げる公告があつた後に、施行地区内において土地の形質の変更、建築物その他の工作物の新築、改築、増築若しくは大修繕又は物件の附加増置（以下この条において「土地の形質の変更等」と総称する。）がされたときは、当該土地の形質の変更等について都道府県知事の承認があつた場合を除き、当該土地、工作物又は物件に関する権利を有する者は、当該土地の形質の変更等を行なわれる前の土地、工作物又は物件の状況に基づいてのみ、次節の規定による施行者に対する権利を主張することができる。

9 前項の承認の申請があつたときは、都道府県知事は、あらかじめ、施行者の意見をきいて、当該土地の形質の変更等が災害の防止その他やむを得ない理由に基づき必要があると認められる場合に限り、その承認をするものとする。

10 第一項の許可があつたときは、当該許可に係る土地の形質の変更等について第八項の承認があつたものとみなす。

（市街地再開発事業の施行についての周知措置）
第六十七条 第六十条第二項各号に掲げる公告があつたときは、施行者は、すみやかに、建設省令で定めるところにより、関係権利者に当該市街地再開発事業の概要を周知させるため必要な措置を講ずることにより、市街地再開発事業の施行についてその協力が得られるように努めなければならない。

（土地調査及び物件調査）
第六十八条 第六十条第二項各号に掲げる公告があつた後、施行者は、土地調査及び物件調査を

作成しなければならない。

- 2 土地収用法第三十六条第二項から第六項まで及び第三十七条から第三十八条までの規定は、前項の土地調査及び物件調査について準用する。この場合において、同法第三十七条第一項及び第二項中「前条第一項」とあるのは「都市再開発法第六十八条第一項」と、「収用し、又は使用しようとする土地」とあるのは「施行地区内の各個の土地」と、第三十七条の二中「第三十六条第一項」とあるのは「都市再開発法第六十八条第一項」と、「第三十五条第一項」とあるのは「同法第六十条第一項又は第二項」と、「同項の」とあるのは「これらの」と読み替えるものとする。
- 3 土地調査又は物件調査の記載について関係権利者のすべてに異議がないときは、前項において準用する土地収用法第三十六条の規定による立会いは、省略することができる。

(土地の使用)

第六十九条 地方公共団体又は公団は、施行地区内の土地に存する建築物に居住する者で施設建築物に入居することとなるものを一時収容するため必要な施設その他市街地再開発事業の施行のため欠くことのできない材料置場等の施設を設置するため必要な施行地区外の土地又はこれに関する所有権以外の権利を使用することができる。

- 2 前項の規定による使用に関しては、土地収用法の規定を適用する。

第二節 権利交換手続

第一款 手続の開始

(権利交換手続開始の登記)

第七十条 施行者は、第六十条第二項各号に掲げる公告があつたときは、登記所に、施行地区内の宅地及び建築物並びにその宅地に存する既登記の借地権について、権利交換手続開始の登記を申請し、又は嘱託することができる。

- 2 前項の登記があつた後においては、当該登記に係る宅地若しくは建築物の所有権を有する者

又は当該登記に係る借地権を有する者は、これらの権利を処分するには、建設省令で定めるところにより、施行者の承認を得なければならない。

- 3 施行者は、事業の遂行に重大な支障が生ずることその他正当な理由がなければ、前項の承認を拒むことができる。
- 4 第二項の承認を得ないでした処分は、施行者に対抗することができない。

(権利交換を希望しない旨の申出等)

第七十一条 組合の設立についての認可の公告又は事業計画の決定若しくは認可の公告があつたときは、施行地区内の宅地の所有者、その宅地について借地権を有する者又は施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者は、その公告があつた日から起算して三十日以内に、施行者に対し、第八十七条の規定による権利の交換を希望せず、自己の有する宅地、借地権若しくは建築物に代えて金銭の給付を希望し、又は自己の有する建築物を他に転移すべき旨を申し出ることができる。

- 2 前項の宅地、借地権若しくは建築物について仮登記上の権利、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めを登記若しくは処分の制限の登記があるとき、又は同項の未登記の借地権の存否若しくは帰属について争いがあるときは、それらの権利者又は争いの相手方の同意を得なければ、同項の規定による金銭の給付の希望を申し出ることができない。
- 3 施行地区内の建築物について借家権を有する者(その者がさらに借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者)は、第一項の期間内に施行者に対し、第八十八条第五項の規定による借家権の取得を希望しない旨を申し出ることができる。

- 4 施行者が組合である場合においては、最初の役員が選挙され、又は選任されるまでの間は、第一項又は前項の規定による申出は、第十一条

第一項の規定による認可を受けた者が受理するものとする。

- 5 第一項の期間経過後六月以内に第八十三条の規定による権利交換計画の縦覧が開始されないときは、当該六月の期間経過後三十日以内に、同項若しくは第三項の規定による申出を撤回し、又は新たに第一項若しくは第三項の規定による申出をすることができない。その三十日の期間経過後さらに六月を経過しても同条の規定による権利交換計画の縦覧が開始されないときも、同様とする。
- 6 事業計画を変更して従前の施行地区外の土地を新たに施行地区に編入した場合においては、前項前段中「第一項の期間経過後六月以内に第八十三条の規定による権利交換計画の縦覧が開始されないときは、当該六月の期間経過後三十日以内に、同項とあるのは、「新たな施行地区の編入に係る事業計画の変更の公告又はその変更の認可の公告があつたときは、その公告があつた日から起算して三十日以内に、第一項」とする。

- 7 第一項、第三項又は前二項の申出又は申出の撤回は、建設省令で定めるところにより、書面で行わなければならない。
- 第二款 権利交換計画
- (権利交換計画の決定及び認可)
- 第七十二条 施行者は、前条の規定による手続に必要な期間の経過後、遅滞なく、施行地区ごとに権利交換計画を定めなければならない。この場合においては、建設省令で定めるところにより、都道府県又は公団にあつては建設大臣の、組合又は市町村にあつては都道府県知事の認可を受けなければならない。

- 2 前項後段の規定は、権利交換計画を変更する場合(政令で定める軽微な変更をする場合を除く。)に準用する。
- 3 施行地区が工区に分かれているときは、権利交換計画は、工区ごとに定めることができる。

この場合において、権利交換に関する規定中「施行地区」とあるのは、「工区」とする。

(権利交換計画の内容)

第七十三条 権利交換計画においては、建設省令で定めるところにより、次の各号に掲げる事項を定めなければならない。

- 一 配置設計
- 二 施行地区内に宅地、借地権又は権原に基づき建築物を有する者で、当該権利に対応して、施設建築物敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
- 三 前号に掲げる者が施行地区内に有する宅地、借地権又は建築物及びその価額
- 四 第二号に掲げる者に前号に掲げる宅地、借地権又は建築物に対応して与えられることとなる施設建築物敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等の明細及びその価額の概算額
- 五 第三号に掲げる宅地、借地権又は建築物について先取特権、質権若しくは抵当権の登記、仮登記、買戻しの特約その他権利の消滅に関する事項の定めを登記又は処分の制限の登記(以下「担保権等の登記」と総称する。)に係る権利を有する者の氏名又は名称及び住所並びにその権利
- 六 前号に掲げる者が施設建築物敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等に関する権利の上を有することとなる権利
- 七 施行地区内の建築物について借家権を有する者(その者がさらに借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者)で、当該権利に対応して、施設建築物の一部について借家権を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所
- 八 前号に掲げる者に借家権が与えられることとなる施設建築物の一部
- 九 施設建築物敷地の地代の概算額及び地代以外

の借地条件の概要

十 施行者が施設建築物の一部を賃貸する場合における標準家賃の概算額及び家賃以外の借家条件の概要

十一 第七十九条第三項の規定が適用されることとなる者の氏名又は名称及び住所並びにこれらの者が施行地区内に所有する宅地、借地権又は建築物及びその価額

十二 施行地区内の宅地若しくは建築物又はこれらに関する権利を有する者で、この法律の規定により、権利交換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施設建築物敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等又は施設建築物の一部についての借家権を与えられないものの氏名又は名称及び住所、失われる宅地若しくは建築物又は権利並びにその価額

十三 組合の参加組合員に与えられることとなる施設建築物の一部等の明細並びにその参加組合員の氏名又は名称及び住所

十四 第四号及び前号に掲げるもののほか、施設建築物敷地又はその共有持分及び施設建築物の一部等の明細、その帰属並びにその管理処分の方法

十五 新たな公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項

十六 権利交換期日、土地明渡しの前定期期及び工事完了の前定期

十七 その他建設省令で定める事項

2 宅地又は借地権を有する者が当該宅地の上に建築物を有する場合において、当該宅地、借地権又は建築物について担保権等の登記に係る権利があるときは、これらの宅地、借地権又は建築物は、それぞれ別個の権利者に属するものとして権利交換計画を定めなければならない。ただし、次の各号の一に該当する場合は、この限りでない。

一 担保権等の登記に係る権利の消滅について

関係権利者のすべての同意があつたとき。

二 宅地と建築物又は借地権と建築物とが同一の担保権等の登記に係る権利の目的となつており、かつ、それらのすべての権利の順位が、宅地と建築物又は借地権と建築物とにおいてそれぞれ同一であるとき。

三 借地権の設定に係る仮登記上の権利があるときは、仮登記権利者が当該借地権を有する場合を除き、宅地の所有者が当該借地権を別個の権利者として有するものとみなして、権利交換計画を定めなければならない。

4 宅地又は建築物に関する権利に関して争いがある場合において、その権利の存否又は帰属が確定しないときは、当該権利が存するものとして、又は当該権利が現在の名義人に属するものとして権利交換計画を定めなければならない。ただし、借地権以外の宅地を使用し、又は収益する権利の存否が確定しない場合にあつては、その宅地の所有者に対しては、当該権利が存しないものとして、その者に与える施設建築物の一部等を定めなければならない。

(権利交換計画の決定の基準)

第七十四条 権利交換計画は、災害を防止し、衛生を向上し、その他居住条件を改善することともに、施設建築物及び施設建築物敷地の合理的利用を図るために定めなければならない。

2 権利交換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分の考慮を払つて定めなければならない。

第七十五条 権利交換計画は、一つの施設建築物敷地は一筆の土地となるものとして定めなければならない。

2 権利交換計画は、施設建築物敷地には施設建築物の所有を目的とする地上権が設定されるものとして定めなければならない。

3 第七十三条第一項第二号に掲げる者が取得することとなる施設建築物の所有を目的とする地上権の共有持分及び当該施設建築物の共用部分

の共有持分の割合は、政令で定めるところにより、その者が取得することとなる施設建築物の一部の位置及び床面積を勘案して定めなければならない。

第七十六条 権利交換計画においては、施行地区内に宅地を有する者に対しては、施設建築物敷地の所有権が与えられるように定めなければならない。

2 二以上の施設建築物敷地がある場合において、各宅地の所有者に与えられる施設建築物敷地は、当該市街地再開発事業のうち建築物敷地及び公共施設の整備に関する事業を土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）による土地区画整理事業として施行したならば、当該宅地につき換地と定められるべき土地の属すべき施設建築物敷地とする。

3 一の施設建築物敷地について二人以上の宅地の所有者が所有権を与えられるときは、当該施設建築物敷地は、各宅地の価額に応ずる割合によりこれらの者の共有に属するものとする。

4 第七十一条第一項の申出をした宅地の所有者の所有する宅地については、施行者をその宅地の所有者とみなして前三項の規定を適用する。

(施設建築物の一部等)

第七十七条 権利交換計画においては、第七十一条第一項の申出をした者を除き、施行地区内に借地権を有する者及び施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者に対しては、施設建築物の一部等が与えられるように定めなければならない。組合の定款により施設建築物の一部等が与えられるように定められた参加組合員に対しても、同様とする。

2 前項前段に規定する者に対して与えられる施設建築物の一部等は、それらの者が権利を有する施行地区内の土地又は建築物の位置、地積又は床面積、環境及び利用状況とそれらの者に与えられる施設建築物の一部の位置、床面積及び環境とを総合的に勘案して、それらの者の相互

間に不均衡が生じないように、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならない。この場合において、二以上の施設建築物敷地があるときは、その施設建築物の一部は、特別の事情がない限り、それらの者の権利に係る土地の所有者に前条第一項及び第二項の規定により与えられることと定められる施設建築物敷地に建築される施設建築物の一部としなければならない。

3 宅地の所有者である者に対しては、その者に与えられる施設建築物敷地に第八十八条第一項の規定により地上権が設定されることによる損失の補償として施設建築物の一部等が与えられるように定めなければならない。

4 権利交換計画においては、第一項又は前項の規定により与えられるように定められる施設建築物の一部等以外の部分は、施行者に帰属するように定めなければならない。

5 権利交換計画においては、第七十一条第三項の申出をした者を除き、施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者から当該建築物について借家権の設定を受けている者（その者がさらに借家権を設定しているときは、その借家権の設定を受けた者）に対しては、第一項の規定により当該建築物の所有者に与えられることとなる施設建築物の一部について、借家権が与えられるように定めなければならない。ただし、当該建築物の所有者が第七十一条第一項の申出をしたときは、前項の規定により施行者に帰属することとなる施設建築物の一部について、借家権が与えられるように定めなければならない。

(担保権等の登記に係る権利)

第七十八条 施行地区内の宅地若しくはその宅地に存する借地権又は施行地区内の土地に権原に基づき所有される建築物について担保権等の登記に係る権利が存するときは、権利交換計画においては、当該担保権等の登記に係る権利は、

その権利の目的たる宅地、借地権又は建築物に
対応して与えられるものとして定められた施設
建築敷地若しくはその共有持分又は施設建築物
の一部等に関する権利の上に存するものとして
定めなければならない。この場合において、借
地権の設定に係る仮登記上の権利は、当該借地
権に対応して与えられる権利につき、当該仮登
記に基づく本登記がされるための条件が成就す
ることを停止条件とする当該対応して与えられ
る権利の移転請求権として定めなければならない。

2 前項の場合において、関係権利者間の利害の
衡平を図るため必要があるときは、施行者は、
当該存するものとして定められる権利につき、
これらの者の意見をきいて、必要な定めをする
ことができる。

(床面積が過小となる施設建築物の一部の処理)
第七十九条 権利交換計画を第七十四条第一項の
基準に適合させるため特別な必要があるときは
は、第七十七条第二項又は第三項の規定によれ
ば床面積が過小となる施設建築物の一部の床面
積を増して適正なものとすることができる。こ
の場合においては、必要限度において、これ
らの規定によれば床面積が大で余裕がある施設
建築物の一部の床面積を減することができる。

2 前項の過小な床面積の基準は、政令で定める
基準に従い、施行者が審査委員の過半数の同意
を得、又は市街地再開発審査会の議決を経て定
める。この場合において、市街地再開発審査会
の議決は、第五十七条第四項第一号（第五十九
条第二項において準用する場合を含む。）に掲げ
る委員の過半数を含む委員の過半数の賛成によ
って決する。

3 権利交換計画においては、前項の規定により
定められた床面積の基準に照らし、床面積が著
しく小である施設建築物の一部又はその施設建
築物の一部についての借家権が与えられること
となる者に対しては、前二条の規定にかかわら

ず、施設建築物の一部等又は借家権が与えられ
ないように定めることができる。

(宅地等の価額の算定基準)
第八十条 第七十三条第一項第三号、第十一号又
は第十二号の価額は、第七十一条第一項又は第
五項（同条第六項において読み替えて適用する
場合を含む。）の規定による三十日の期間を経過
した日における近傍類似の土地、近傍同種の建
築物又は近傍類似の土地若しくは近傍同種の建
築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮し
て定める相当の価額とする。

2 第七十六条第三項の割合の基準となる宅地の
価額は、当該宅地に関する所有権以外の権利が
存しないものとして、前項の規定を適用して算
定した相当の価額とする。

(施設建築敷地の価額等の概算額の算定基準)
第八十一条 権利交換計画においては、第七十三
条第一項第四号、第九号又は第十号の概算額
は、政令で定めるところにより、市街地再開発
事業に要する費用及び前条第一項に規定する三
十日の期間を経過した日における近傍類似の土
地、近傍同種の建築物又は近傍類似の土地若し
くは近傍同種の建築物に関する同種の権利の取
引価格等を考慮して定める相当の価額を基準と
して定めなければならない。

(公共施設の用に供する土地の帰属に関する定
め)
第八十二条 権利交換計画においては、市街地再
開発事業により従前の公共施設に代えて設置さ
れる新たな公共施設の用に供する土地は、従前
の公共施設の用に供される土地の所有者が国で
あるときは国に、地方公共団体であるときは当
該地方公共団体に帰属し、その他の新たな公共
施設の用に供する土地は、当該公共施設を管理
すべき者（その者が、国の機関であるときは
国、地方公共団体の機関であるときは当該地方
公共団体）に帰属するように定めなければならない。

(権利交換計画の縦覧等)
第八十三条 施行者は、権利交換計画を定めよう
とするときは、権利交換計画を二週間公衆の縦
覧に供しなければならない。この場合において
は、あらかじめ、縦覧の開始の日、縦覧の場所
及び縦覧の時間を公告するとともに、施行地区
内の土地又は土地に定着する物件に關し権利を
有する者にこれらの事項を通知しなければならない。

2 施行地区内の土地又は土地に定着する物件に
關し権利を有する者は、縦覧期間内に、権利交
換計画について施行者の意見書を提出すること
ができる。

3 施行者は、前項の規定により意見書の提出が
あつたときは、その内容を審査し、その意見書
に係る意見を採択すべきであると認めるときは
権利交換計画に必要な修正を加え、その意見書
に係る意見を採択すべきでない認めるときは
その旨を意見書を提出した者に通知しなければ
ならない。

4 施行者が権利交換計画に必要な修正を加えた
ときは、その修正に係る部分についてさらに第
一項からこの項までに規定する手続を行なうべ
きものとする。ただし、その修正が政令で定め
る軽微なものであるときは、その修正部分に係
る者にその内容を通知することをもつて足り
る。

5 第一項から前項までの規定は、権利交換計画
を変更する場合（政令で定める軽微な変更をす
る場合を除く。）に準用する。

(審査委員及び市街地再開発審査会の関与)
第八十四条 施行者は、権利交換計画を定め、又
は変更しようとするとき（政令で定める軽微な
変更をしようとする場合を除く。）は、審査委員
の過半数の同意を得、又は市街地再開発審査会
の議決を経なければならない。この場合におい
ては、第七十九条第二項後段の規定を準用す
る。

2 前項の規定は、前条第二項の意見書の提出が
あつた場合において、その採否を決定するとき
に準用する。

(価額についての裁決申請等)
第八十五条 第七十三条第一項第三号、第十一号
又は第十二号の価額について第八十三条第三項
の規定により同条第二項の意見書を採択しない
旨の通知を受けた者は、その通知を受けた日か
ら起算して三十日以内に、収用委員会にその価
額の裁決を申請することができる。

2 前項の規定による裁決の申請は、事業の進行
を停止しない。

3 土地収用法第九十四条第三項から第八項ま
で、第三百三十三条及び第三百三十四条の規定は、
第一項の規定による収用委員会の裁決及びその
裁決に不服がある場合の訴えについて準用す
る。この場合において必要な技術的説替は、
政令で定める。

4 第一項の規定による収用委員会の裁決及び前
項の規定による訴えに対する裁判は、権利交換
計画において与えられることと定められた施設
建築敷地の共有持分又は施設建築物の一部等
には影響を及ぼさないものとする。

第三款 権利の交換

(権利交換の処分)
第八十六条 施行者は、権利交換計画若しくはそ
の変更の認可を受けたとき、又は権利交換計画
について第七十二条第二項の政令で定める軽微
な変更をしたときは、遅滞なく、建設省令で定
めるところにより、その旨を公告し、及び関係
権利者に関係事項を書面で通知しなければならない。

2 権利交換に関する処分は、前項の通知をする
ことによつて行なう。

(権利交換期日における権利の交換)
第八十七条 施行地区内の土地は、権利交換期日
において、権利交換計画の定めるところに従
い、新たに所有者となるべき者に帰属する。こ

の場合において、従前の土地を目的とする所有権以外の権利は、この法律に別段の定めがあるものを除き、消滅する。

2 権利交換期日において、施行地区内の土地に権原に基づき建築物を所有する者の当該建築物は、施行者に帰属し、当該建築物を目的とする所有権以外の権利は、この法律に別段の定めがあるものを除き、消滅する。ただし、第六十六条第八項の承認を受けないで新築された建築物及び他に移転すべき旨の第七十一条第一項の申出があつた建築物については、この限りでない。

第八十八条 施設建築物の敷地となるべき土地には、権利交換期日において、権利交換計画の定めるところに従い、施設建築物の所有を目的とする地上権が設定されたものとみなす。ただし、権利交換期日以後第百条の公告の日までの間は、権利交換計画の定めるところに従い、施行者がその地代の概算額を支払うものとする。

2 施設建築物の一部は、権利交換計画において、これとあわせて与えられることと定められていた地上権の共有持分を有する者が取得する。

3 第七十三条第四項の規定により借地権が存するものとして権利交換計画が定められたときは、当該借地権を有するものとされた者が取得した施設建築物の一部等は、その取得の際、その者から当該借地権の設定者とされた者に対し、当該借地権の存しないことの確定を停止条件として移転したものとみなす。

4 建物の区分所有等に関する法律第一条に規定する建物の部分若しくは附属の建物で権利交換計画において施設建築物の共用部分と定められたものがあるとき、又は権利交換計画において定められた施設建築物の共用部分の共有持分が同法第四条第一項若しくは第十條の規定に適合しないときは、権利交換計画その定めをした部分は、それぞれ同法第三条第二項又は第四条

第二項若しくは第八条ただし書の規定による規約とみなす。

5 施行地区内の建築物について借家権を有していた者（その者がさらに借家権を設定していたときは、その借家権の設定を受けた者）は、権利交換計画の定めるところに従い、施設建築物の一部について借家権を取得する。

6 第一項の規定による地上権の設定については、地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百三十八条の四第一項及び国有財産法（昭和二十三年法律第七十三号）第十八条第一項の規定は、適用しない。

（担保権等の移行）

第八十九条 施行地区内の宅地、借地権又は建築物について存する担保権等の登記に係る権利は、権利交換期日以後は、権利交換計画の定めるところに従い、施設建築物敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等に関する権利の上に存するものとする。

（権利交換の登記）

第九十条 施行者は、権利交換期日後遅滞なく、施行地区内の土地につき、従前の土地の表示の登記の抹消及び新たな土地の表示の登記並びに権利交換後の土地に関する権利について必要な登記を申請し、又は嘱託しなければならない。

2 施行者は、権利交換期日後遅滞なく、第八十七条第二項の規定により施行者に帰属した建築物については所有権の移転の登記及び所有権以外の権利の登記の抹消を、施行地区内のその他の建築物については権利交換手続開始の登記の抹消を申請し、又は嘱託しなければならない。

3 権利交換期日以後においては、施行地区内の土地及び第八十七条第二項の規定により施行者に帰属した建築物に関しては、前二項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

（補償金等）

第九十一条 施行者は、施行地区内の宅地若しくは建築物又はこれらに関する権利を有する者で、この法律の規定により、権利交換期日において当該権利を失ひ、かつ、当該権利に対応して、施設建築物敷地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等又は施設建築物の一部については、借家権を与えられないものに対し、その補償として、権利交換期日まで、第八十条第一項の規定により算定した相当の価額に同項に規定する三十日の期間を経過した日から権利交換期日までの期間につき年六分の割合により算定した利息相当額を附してこれを支払わなければならない。

2 取用委員会は、前項の規定による補償を受けべき者に対し第八十五条第一項の規定による裁決をする場合において、その裁決で定められた価額が前項に規定する相当の価額として施行者が支払つた額をこえるときは、その差額につき同項に規定する利息相当額並びにその差額及び利息相当額につき権利交換期日後その支払を完了するまで百円につき一日四銭の割合による過怠金を支払うべき旨の裁決をあわせてしなければならない。

3 土地収用法第九十四条第十項から第十二項までの規定は、前項の裁決に関し、第八十五条第三項の規定による訴えの提起がなかつた場合に準用する。

（補償金等の供託）

第九十二条 施行者は、次の各号の一に該当する場合においては、前条に規定する補償金（利息相当額を含む。）及び過怠金（以下「補償金等」という。）の支払に代えてこれを供託することができる。

一 補償金等を受けるべき者がその受領を拒んだとき、又は補償金等を受領することができないとき。

二 施行者が過失がなくとも補償金等を受けるべき者を確知することができないとき。

三 施行者が収用委員会の裁決した補償金等の額に対して不服があるとき。

四 施行者が差押え又は仮差押えにより補償金等の払渡しを禁じられたとき。

2 前項第三号の場合においては、補償金等を受けべき者の請求があるときは、施行者は、自己の見積り金額を払い渡し、裁決による補償金等の額との差額を供託しなければならない。

3 施行者は、第七十三条第四項の場合においては、権利交換計画において存するものとされた権利に係る補償金等（併存し得ない二以上の権利が存するものとされた場合においては、それらの権利に対する補償金等のうち最高額のものの）の支払に代えてこれを供託しなければならない。

4 前三項の規定による供託は、施行地区内の土地の所在地の供託所にしなければならない。

5 施行者は、第一項から第三項までの規定による供託をしたときは、遅滞なく、その旨を補償金等取得すべき者（その供託が第三項の規定によるものであるときは、争いの当事者）に通知しなければならない。

（物上代位）

第九十三条 先取特権、質権又は抵当権の目的物について補償金等が支払われる場合には、これらの権利は、その補償金等に対しても行なうことができる。ただし、その払渡し前に差押えをしなければならない。

（差押え又は仮差押えがある場合の措置）

第九十四条 差押えに係る権利については、第九十一条第一項の規定にかかわらず、施行者は、権利交換期日まで、同項の規定により支払うべき金額を当該差押えによる配当手続を実施すべき機関に払い渡さなければならない。ただし、強制競売に係る競落許可決定が確定した後又は競売法明治三十一年法律第十五号による競売による競落代価の支払若しくは滞納処分による売却代金の支払があつた後においては、こ

の限りでない。

2 前項の規定により配当手続を実施すべき機関が払渡しを受けた金銭は、配当に關しては、強制執行による売却代金、競売法による競落代価又は滞納処分による売却代金とみなし、その払渡しを受けた日は、強制執行又は競売法による競売に關しては、競落期日とみなす。

3 強制競売に係る競落許可決定後その確定前、競売法による競売に係る競落許可決定後競落代価の支払前又は滞納処分による売却決定後売却代金の支払前に第一項本文の規定による払渡しがあつたときは、競落許可決定又は売却決定は、その効力を失う。

4 差押えに係る権利について第九十一条第二項の裁決があつたときは、施行者は、その補償金等を当該差押えによる配当手続を実施すべき機関に払い渡さなければならない。

5 施行者は、前項の場合において、取用委員会の裁決した補償金等の額に対して不服があるときは、同項の規定による払渡しをする際、自己の見積り金額を同項に規定する配当手続を実施すべき機関に通知しなければならない。

6 第一項及び前二項の規定は、仮差押えの執行に係る権利に対する補償金等の払渡しに準用する。

7 施行者に補償金等の支払を命ずる判決が確定したときは、その補償金等の支払に關しては、第一項の規定による補償金等の例による。この場合において、施行者が補償金等を配当手続を実施すべき機関に払い渡したときは、補償金等の支払を命ずる判決に基づく給付をしたものとみなす。

8 第一項、第四項又は前二項の規定による補償金等の裁判所への払渡し及びその払渡しがあつた場合における強制執行又は競売法による競売に關しては、最高裁判所規則で民事訴訟法（明治二十三年法律第二十九号）及び競売法の特例その他必要な事項を、その補償金等の裁判所以

外の配当手続を実施すべき機関への払渡し及びその払渡しがあつた場合における滞納処分に關しては、政令で国税徴収法（昭和三十四年法律第四百十七号）の特例その他必要な事項を定めることができる。

第四款 土地の明渡し

（占有の継続）

第九十五条 権利交換期日において、第八十七条の規定により失つた権利に基づき施行地区内の土地又は建築物を占有していた者及びその承継人は、次条第一項の規定により施行者が通知した明渡しの期限までは、従前の用法に従い、その占有を継続することができる。ただし、第六十六条の規定の適用を妨げない。

（土地の明渡し）

第九十六条 施行者は、権利交換期日後市街地再開発事業に係る工事のため必要があるときは、施行地区内の土地又は当該土地にある物件を占有している者に対し、期限を定めて、土地の明渡しを求めることができる。

2 前項の規定による明渡しの期限は、同項の請求をした日の翌日から起算して三十日を経過した後の日でなければならない。

3 第一項の規定による明渡しの請求があつた土地又は当該土地にある物件を占有している者は、明渡しの期限までに、施行者に土地若しくは物件を引き渡し、又は物件を移転しなければならない。ただし、第九十一条第一項又は次条第三項の規定による支払がないときは、この限りでない。

4 前条の規定により建築物を占有する者が施行者に当該建築物を引き渡す場合において、当該建築物に、第六十六条第八項の承認を受けないで改築、増築若しくは大修繕が行なわれ、又は物件が附加増置された部分があるときは、第八十七条第二項の規定により当該建築物の所有権を失つた者は、当該部分又は物件を除却して、これを取得することができる。

（土地の明渡しに伴う損失補償）

第九十七条 施行者は、前条の規定による土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転により同条第一項の土地の占有者及び物件に關し権利を有する者が通常受ける損失を補償しなければならない。

2 前項の規定による損失の補償額については、施行者と前条第一項の土地の占有者又は物件に關し権利を有する者とが協議しなければならぬ。

3 施行者は、前条第二項の明渡しの期限までに第一項の規定による補償額を支払わなければならない。この場合において、その期限までに前項の協議が成立していないときは、審査委員の過半数の同意を得、又は市街地再開発審査会の議決を経て定めた金額を支払わなければならないものとし、その議決については、第七十九条第二項後段の規定を準用する。

4 第二項の規定による協議が成立しないときは、施行者又は損失を受けた者は、取用委員会に土地収用法第九十四条第二項の規定による補償額の裁決を申請することができる。

5 第八十五条第二項及び第三項、第九十一条第二項及び第三項並びに第九十二条の規定は、第二項の規定による損失の補償について準用する。

（土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転の代行及び代執行）

第九十八条 第九十六条第三項の場合において次の各号の一に該当するときは、市町村長は、施行者の請求により、土地若しくは物件を引き渡し、又は物件を移転すべき者に代わつて、土地若しくは物件を引き渡し、又は物件を移転しなければならない。

一 土地若しくは物件を引き渡し、又は物件を移転すべき者がその責めに帰することができない理由によりその義務を履行することができないとき。

二 施行者が過失がなくて土地若しくは物件を引き渡し、又は物件を移転すべき者を確知することができないとき。

2 第九十六条第三項の場合において土地若しくは物件を引き渡し、又は物件を移転すべき者がその義務を履行しないとき、履行しても十分でないとき、又は履行しても明渡しの期限までに完了する見込みがないときは、都道府県知事は、施行者の請求により、行政代執行法（昭和二十三年法律第四十三号）の定めるところに従い、みずから義務者のなすべき行為をし、又は第三者をしてこれを行はせることができる。

3 前項の場合において、都道府県知事は、義務者及び施行者にあらかじめ通知したうえで、当該代執行に要した費用に充てるため、その費用の額の範囲内で、義務者が施行者から受けるべき前条第一項の補償金を義務者に代わつて受けることができる。

4 施行者が前項の規定に基づき補償金の全部又は一部を都道府県知事に支払つた場合においては、この法律の適用については、施行者が都道府県知事に支払つた金額の限度において、前条第一項の補償金を支払つたものとみなす。

（費用の徴収）

第九十九条 市町村長は、前条第一項の規定により土地若しくは物件を引き渡し、又は物件を移転するに要した費用を第九十六条第三項の規定により土地若しくは物件を引き渡し、又は物件を移転すべき者から徴収するものとする。

2 前条第三項及び第四項の規定は、市町村長が前項の規定によつて費用を徴収する場合に準用する。

3 市町村長は、第一項に規定する費用を前項において準用する前条第三項の規定によつて徴収することができないとき、又は徴収することが適当でないとき、第一項に規定する者に対し、あらかじめ、納付すべき金額、納付の期限及び場所を通知して、これを納付させる

ものとする。

4 市町村長は、前項の規定によつて通知を受けた者が同項の規定によつて通知された期限を経過しても同項の規定により納付すべき金額を完納しないときは、督促状によつて納付すべき期限を指定して督促しなければならない。

5 前項の規定による督促を受けた者がその指定の期限までに第三項の規定により納付すべき金額を納付しないときは、市町村長は、国税滞納処分の例によつて、これを徴収することができ、この場合における徴収金の先取特権の順位は、国税及び地方税に次ぐものとする。

第五款 工事完了等に伴う措置

(建築工事の完了の公告等)

第百条 施行者は、施設建築物の建築工事を完了したときは、すみやかに、その旨を、公告するとともに、第八十八条第二項又は第五項の規定により施設建築物に關し權利を取得する者に通知しなければならない。

(施設建築物に關する登記)

第百一条 施行者は、施設建築物の建築工事が完了したときは、遅滞なく、施設建築物及び施設建築物に關する權利について必要な登記を申請し、又は囑託しなければならない。

2 施設建築物に關する權利に關しては、前項の登記がされるまでの間は、他の登記をすることができない。

(借家条件の協議及び裁定)

第百二条 權利交換計画において施設建築物の一部等が与えられるように定められた者(施行者を除く。)と当該施設建築物の一部について借家権が与えられるように定められた者は、家賃その他の借家条件について協議しなければならない。

2 第百条の公告の日までに前項の規定による協議が成立しないときは、施行者は、当事者の一方又は双方の申立てにより、審査委員の過半数の同意を得、又は市街地再開発審査会の議決を

経て、次の各号に掲げる事項について裁定することができる。この場合においては、第七十九条第二項後段の規定を準用する。

一 賃借りの目的
二 家賃の額、支払期日及び支払方法
三 敷金又は借家権の設定の対価を支払うべきときは、その額

3 施行者は、前項の規定による裁定をするときは、賃借りの目的については賃借部分の構造及び賃借人の職業を、家賃の額については賃借人の受けるべき適正な利潤を、その他の事項についてはその地方における一般の慣行を考慮して定めなければならない。

4 第二項の規定による裁定があつたときは、裁定の定めるところにより、当事者間に協議が成立したものとみなす。

5 第二項の規定に關し必要な手続に關する事項は、建設省令で定める。

6 第二項の規定に不服がある者は、その裁定があつた日から起算して六十日以内に、訴えをもつてその変更を請求することができる。

7 前項の訴えにおいては、当事者の他の一方を被告としなければならない。

(施設建築物の一部等の価額の確定)

第百三条 施行者は、市街地再開発事業の工事が完了したときは、すみやかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、政令で定めるところにより、その確定した額及び第八十条第一項に規定する三十日の期間を経過した日における近傍類似の土地、近傍同種の建築物又は近傍類似の土地若しくは近傍同種の建築物に關する同種の權利の取引価格等を考慮して定める相当の価額を基準として、施設建築敷地、その共有持分若しくは施設建築物の一部等を取得した者又は施行者の所有する施設建築物の一部について第八十八条第五項の規定により借家権を取得した者ごとに、施設建築敷地、その共有持分若しくは施設建築物の一部等の価額、施設建築

敷地の地代の額又は施行者が賃貸する施設建築物の一部の家賃の額を確定し、これらの者にその確定した額を通知しなければならない。

2 前項の規定により確定した地代の額は、当事者間に別段の合意がない限り、施設建築敷地について当事者の合意により定められた地代の額とみなす。ただし、その額に不服がある者は、前項の通知を受けた日から起算して六十日以内に、訴えをもつてその増減を請求することができる。

3 前項ただし書の訴えにおいては、当事者の他の一方を被告としなければならない。

(清算)

第百四条 前条第一項の規定により確定した施設建築敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等の価額とこれを与えられた者がこれに対応する權利として有していた施行地区内の宅地、借地権又は建築物の価額とに差額があるときは、施行者は、その差額に相当する金額を徴収し、又は交付しなければならない。同項の規定により確定した施設建築敷地の地代の額と第八十八条第一項ただし書の規定により支払つた地代の概算額とに差額があるときも、同様とする。

(物上代位)

第百五条 前条に規定する宅地、借地権又は建築物に先取特権、質権又は抵当権を有していた者は、同条の規定により交付される清算金に對し權利を行なうことができる。ただし、その払渡し前に差押えをしなければならない。

(清算金の徴収)

第百六条 第百四条の規定により徴収すべき清算金は、政令で定めるところにより、利子を附して分割して徴収することができる。

2 施行者は、第百四条の規定により徴収すべき清算金(前項の規定により利子を附したときは、その利子を含む。以下同じ。)を滞納する者があるときは、督促状によつて納付すべき期限

を指定して督促することができる。

3 前項の督促をするときは、組合にあつては定款で定めるところにより、地方公共団体又は公団にあつては政令で定めるところにより、百円につき一日四銭の割合を乗じて計算した額の範囲内の延滞金を徴収することができる。

4 第二項の督促を受けた者がその督促状において指定した期限までにその納付すべき金額を納付しないときは、地方公共団体又は公団は、国税滞納処分の例により、同項の清算金及び前項の延滞金を徴収することができる。この場合における清算金及び延滞金の先取特権の順位は、国税及び地方税に次ぐものとする。

5 延滞金は、清算金に先だつものとする。

6 第四十一条の規定は、組合の徴収に係る第二項の清算金及び第三項の延滞金を督促状において指定した期限までに納付しない者がある場合について準用する。

7 第四十二条の規定は、施行者が第二項の清算金及び第三項の延滞金を徴収する權利について準用する。この場合において、同条第二項中「前条第一項」とあるのは、「第百六条第二項」と読み替へるものとする。

(先取特権)

第百七条 第百四条の清算金を徴収する權利を有する施行者は、その納付義務者に与えられる施設建築物の一部の上に先取特権を有する。

2 前項の先取特権は、第百一条第一項の規定による登記の際に清算金の予算額を登記することによつてその効力を保存する。ただし、清算金の額がその予算額を超過するときは、その超過額については存在しない。

3 第一項の先取特権は、不動産工事の先取特権とみなし、前項本文の規定に従つてした登記は、民法第三百三十八条第一項本文の規定に従つてした登記とみなす。
(施行者が取得した施設建築物の一部等の管理処分)

第百八条 市街地再開発事業により施行者が取得

した施設建築物の一部等は、巡査派出所、電気事業者の電気工作物その他公益上欠くことができない施設の用に供するため賃貸し、又は譲渡するもののほかは、原則として、公募により賃貸し、又は譲渡しなければならない。この場合において、施行者は、賃貸又は譲渡後の施設建築物の一部等が当該市街地再開発事業の目的に適合して利用されるよう十分に配慮しなければならない。

2 施行者が地方公共団体であるときは、施行者が市街地再開発事業により取得した施設建築物地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等の管理処分については、当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用しない。

(市街地再開発事業の施行により設置された公共施設の管理)

第百九条 市街地再開発事業の施行により設置された公共施設は、当該公共施設の整備に関する工事が完了したときは、その存する市町村(都の特別区の存する区域においては、都)の管理に属する。ただし、法律又は定款若しくは施行規程に管理すべき者の定めがあるときは、それ

らの者の管理に属するものとする。

第六款 権利交換手続の特則

第百十条 組合は、権利交換期日に生ずべき権利の変動その他権利交換の内容につき、施行地区内の土地又は物件に関し権利を有する者のすべての同意を得たときは、第七十三条第二項から第四項まで、第七十五条から第七十八条まで、第八十条及び第八十一条の規定によらないで、権利交換計画を定めることができる。この場合においては、第八十三条、第百二条、第百三条及び第百八条の規定は、適用しない。

2 前項の規定により権利交換計画を定めた場合においては、第八十七条から第八十九条までの規定にかかわらず、権利交換計画の定めるところにより、権利交換期日において土地及び土地に存する物件に関する権利の得喪及び変更を生じ、当該市街地再開発事業により建築される施設建築物に関する権利は、権利交換計画の定めるところにより、これを取得すべき者が取得する。

3 第一項の場合においては、次の表の上欄に掲げる規定の同表中欄に掲げる字句は、同表下欄に掲げる字句に読み替えて、これらの規定を適用する。

第四十四条	第八十八条第一項の規定による地上権	借地権
第四十四条	地上権の目的	借地権の目的
第七十三条第一項第二号、第四号及び第六号	施設建築物地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等	施設建築物地又は施設建築物に関する権利
第七十三条第一項第十二号	施設建築物地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等	施設建築物地若しくは施設建築物に関する権利
第七十三条第一項第十三号	施設建築物の一部等	施設建築物地又は施設建築物に関する権利

第七十三条第一項第十四号

施設建築物地又はその共有持分及び施設建築物の一部等

施設建築物地又は施設建築物に関する権利

第七十三条第一項第十七号

その他

前各号に掲げるもののほか、権利交換の内容その他

第九十条第一項

従前の土地の表示の登記の抹消及び新たな土地の表示の登記

従前の土地の表示の登記の抹消及び新たな土地の表示の登記又は権利交換手続開始の登記の抹消

第九十条第二項及び第三項、第九十六条第四項

第八十七条第二項

第百十条第二項

第九十条第二項

及び所有権以外の権利の登記の抹消

並びに権利交換に伴い消滅した権利の登記及び権利交換手続開始の登記の抹消

第九十五条

第八十七条

第百十条第二項

第百条

第八十八条第二項又は第五項

第百十条第二項

第百十一条 施行者が地方公共団体又は公団である場合において、第七十五条第二項の規定により権利交換計画を定めることが適当でないと認められる特別の事情があるときは、施行者は、同項の規定にかかわらず、施設建築物地に地上権が設定されないものとして権利交換計画を定めることができる。この場合においては、第七十六条、第七十七条第二項後段及び第三項並びに第八十八条第一項の規定は適用せず、次の表の上欄に掲げる規定の同表中欄に掲げる字句は、同表下欄に掲げる字句に読み替えて、これらの規定を適用する。

第五十二条第二項第六号、第七十三条第一項第二号、第四号及び第六号、第七十八条第一項、第八十九条、第百四条、第百八条第二項	施設建築物地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等	建築施設の部分
第七十三条第一項第十二号、第九十一条第一項	施設建築物地若しくはその共有持分、施設建築物の一部等	建築施設の部分
第七十三条第一項第十四号	施設建築物地又はその共有持分及び施設建築物の一部等	建築施設の部分及び施設建築物の一部等

第七十三条第四項ただし書、第七十七条の見出し、同条第一項、第二項前段及び第四項、第七十九条第三項、第八十条第三項、第二百二条第一項、第二百三条の見出し、第二百八条の見出し、同条第一項	施設建築物の一部等	建築施設の部分
第七十五条第三項	施設建築物の所有を目的とする地上権	施設建築敷地
第七十七条第一項	借地権	宅地又は借地権
第七十九条第一項	第二項又は第三項	第二項前段
第八十一条	、第九号又は第十号	又は第十号
第八十五条第四項	施設建築敷地の共有持分又は施設建築物の一部等	建築施設の部分
第八十八条第二項	地上権	施設建築敷地
第二百三条第一項	施設建築敷地、その共有持分若しくは施設建築物の一部等	建築施設の部分
第二百三条第一項	価額、施設建築敷地の地代の額	価額

第四章 組合の事業の代行

(事業代行開始の決定)

第二百十二条 都道府県知事は、組合の事業の現況その他の事情により組合の事業の継続が困難となるおそれがある場合において、第二百二十四条第二項又は第二百二十五条の規定による監督処分によつては組合の事業の遂行の確保を図ることができないと認めるときは、組合若しくは組合員の申請により、又は職権で、事業代行の開始を決定することができる。

(事業代行開始の公告)

第二百十三条 都道府県知事は、前条の規定により事業代行の開始を決定したときは、組合の名称、組合の事業が事業代行者により代行される

旨、当該事業代行者の名称、事業代行開始の決定の年月日その他建設省令で定める事項を公告しなければならない。

(事業代行者)

第二百十四条 事業代行者は、都道府県知事とする。ただし、都道府県知事は、組合の施行地区を管轄する市町村長と協議して、当該市町村長を事業代行者と定めることができる。

(事業代行開始の効果)

第二百十五条 事業代行開始の公告があつたときは、組合の代表、業務の執行並びに財産の管理及び処分をする権限は、事業代行終了の公告があるまでの間、事業代行者に専属する。

(法人に対する政府の財政援助の制限に関する

法律の特例)

第二百十六条 事業代行者である都道府県知事又は市町村長が統轄する地方公共団体は、法人に対する政府の財政援助の制限に関する法律(昭和二十一年法律第二十四号)第三条の規定にかかわらず、事業代行開始の公告の日後における組合の債務について保証契約をすることができ

(事業代行終了の公告等)

第二百十七条 事業代行者は、組合の事業の継続が困難となるおそれなくなつたとき、又は第二百一条第一項の規定による登記が完了したときは、都道府県知事にあつては事業代行終了の旨を公告し、市町村長にあつてはその旨を都道府県知事に通知しなければならない。

2 都道府県知事は、前項の通知を受けたときは、事業代行終了の旨を公告しなければならない。

(先取特権)

第二百十八条 事業代行者である都道府県知事又は市町村長が統轄する地方公共団体は、組合の債務について保証契約をした場合において、その保証に係る債務を弁済したときは、その求償権に關し、組合の取得すべき施設建築物の一部の上に先取特権を有する。

2 前項の先取特権は、第二百一条第一項の規定による登記の際に求償債権の額を登記することによつてその効力を保存する。

3 第一項の先取特権は、不動産工事の先取特権とみなし、前項の規定に従つてした登記は、民法第三百三十八条第一項本文の規定に従つてした登記とみなす。

第五章 費用の負担等

第二百十九条 市街地再開発事業に要する費用は、施行者の負担とする。

(地方公共団体の分担金)

第二百二十条 公団は、公団が施行する市街地再開発事業の施行により利益を受ける地方公共団体に對し、その利益を受ける限度において、その市街地再開発事業に要する費用の一部を負担することを求めることができる。

2 前項の場合において、地方公共団体が負担する費用の額及び負担の方法は、公団と地方公共団体とが協議して定める。

3 前項の規定による協議が成立しないときは、当事者の申請に基づき、建設大臣が裁定する。この場合において、建設大臣は、当事者の意見をきくとともに、自治大臣と協議しなければならない。

(公共施設管理者の負担金)

第二百二十一条 施行者は、市街地再開発事業の施行により整備されることとなる重要な公共施設で政令で定めるものの管理者又は管理者となるべき者に対し、当該公共施設の整備に要する費用の全部又は一部を負担することを求めることができる。

2 前項の規定による費用の負担については、あらかじめ、組合が施行する市街地再開発事業にあつては当該公共施設の管理者又は管理者となるべき者の承認を得、その他の市街地再開発事業にあつては当該公共施設の管理者又は管理者となるべき者と協議し、その者が負担すべき費用の額を事業計画において定めておかなければならない。

(費用の補助)

第二百二十二条 地方公共団体は、組合に対して、市街地再開発事業に要する費用の一部を補助することができる。

2 国は、地方公共団体が、前項の規定により補助金を交付し、又はみずから市街地再開発事業を施行する場合には、予算の範囲内において、

政令で定めるところにより、その費用の一部を補助することができる。

(資金の融通等)

第二百二十三条 国及び地方公共団体は、施行者に対し、市街地再開発事業に必要な資金の融通又はあつせんその他の援助に努めるものとする。

第六章 監督等

(報告、勧告等)

第二百二十四条 建設大臣は都道府県又は市町村に対し、都道府県知事は市町村又は組合に対し、市町村長は組合に対し、それぞれその施行する市街地再開発事業に関し、この法律の施行のため必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、又はその施行する市街地再開発事業の施行の促進を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができる。

2 都道府県知事は、組合に対し、市街地再開発事業の施行の促進を図るため必要な措置を命ずることができる。

(組合に対する監督)

第二百二十五条 都道府県知事は、組合の施行する市街地再開発事業につき、その事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、事業計画若しくは権利変換計画に違反すると認めるときその他監督上必要があるときは、その組合の事業又は会計の状況を検査することができる。

2 都道府県知事は、組合の組合員が総組合員の十分の一以上の同意を得て、その組合の事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は定款、事業計画若しくは権利変換計画に違反する疑いがあることを理由として組合の事業又は会計の状況の検査を請求したときは、その組合の事業又は会計の状況を検査しなければならない。

3 都道府県知事は、前二項の規定により検査を行なつた場合において、組合の事業又は会計がこの法律若しくはこれに基づく行政庁の処分又は

は定款、事業計画若しくは権利変換計画に違反していると認めるときは、組合に対し、その違反を是正するため必要な限度において、組合のした処分の取消し、変更若しくは停止又は組合のした工事の中止若しくは変更その他必要な措置を命ずることができる。

4 都道府県知事は、組合が前項の規定による命令に従わないとき、又は組合の設立についての認可を受けた者がその認可の公告があつた日から起算して三十日を経過してもなお總會を招集しないときは、権利変換期日前に限り、その組合についての設立の認可を取り消すことができる。

5 都道府県知事は、前項の規定により認可を取り消そうとするときは、あらかじめ、その組合の役員又は組合の設立についての認可を受けた者について聴聞を行なわなければならない。ただし、それらの者が正当な理由がなくて聴聞に応じないときは、この限りでない。

6 都道府県知事は、第三十一条第三項の規定により組合員から總會の招集の請求があつた場合において、理事長及び監事が總會を招集しないときは、これらの組合員の申出に基づき、總會を招集しなければならない。第三十四条第三項又は第三十五条第四項において準用する第三十一条第三項の規定により組合員又は総代から總會の部会又は総代会の招集の請求があつた場合において、理事長及び監事が總會の部会又は総代会を招集しないときも、同様とする。

7 都道府県知事は、第二十六条第一項の規定により組合員から理事又は監事の解任の請求があつた場合において、組合がこれを組合員の投票に付さないときは、これらの組合員の申出に基づき、これを組合員の投票に付さなければならない。第三十六条第三項において準用する第二十六条第一項の規定により組合員から総代の解任の請求があつた場合において、組合がこれを組合員の投票に付さないときも、同様とする。

8 都道府県知事は、組合の組合員が総組合員の十分の一以上の同意を得て、總會、總會の部会若しくは総代会の招集手続若しくは議決の方法又は役員若しくは総代の選挙若しくは解任の方法又は役員若しくは総代の選挙若しくは議決の方法を理由として、その議決、選挙、当選又は解任の投票の取消しを請求した場合において、その違反の事実があると認めるときは、その議決、選挙、当選又は解任の投票を取り消すことができる。

(都道府県及び市町村に対する監督)

第二百二十六条 建設大臣は都道府県又は市町村に対し、都道府県知事は市町村に対し、これらの者が施行者として行なう処分又は工事が、この法律又はこれに基づく建設大臣若しくは都道府県知事の処分に違反していると認めるときは、市街地再開発事業の適正な施行を確保するため必要な限度において、その処分の取消し、変更若しくは停止又はその工事の中止若しくは変更その他必要な措置を命ずることができる。

(不服申立て)

第二百二十七条 次に掲げる処分については、行政不服審査法による不服申立てをすることができる。

- 一 第十一条第一項又は第三十八条第一項の規定による認可
- 二 第十六条第三項(第三十八条第二項、第五十三条第二項(第五十六条において準用する場合を含む。))並びに第五十八条第三項及び第四項において準用する場合を含む。の規定による通知
- 三 第五十一条第一項(第五十六条において準用する場合を含む。))の規定による認可
- 四 第五十八条第一項の規定による認可
- 五 第七十二条第一項(同条第二項において準用する場合を含む。))の規定による認可
- 六 第八十三条第三項(同条第五項において準用する場合を含む。))の規定による通知

第二百二十八条 前条に規定するものを除くほか、組合、市町村、都道府県又は公団がこの法律に基づいてした処分その他公権力の行使に当たる行為(以下この条において「処分」という。))に不服のある者は、組合又は市町村がした処分にあつては都道府県知事に対して、都道府県又は公団がした処分にあつては建設大臣に対して行政不服審査法による審査請求をすることができる。ただし、権利変換に関する処分についての審査請求においては、権利変換計画に定められた宅地若しくは建築物又はこれらに関する権利の価額についての不服をその理由とすることができない。

2 前項の審査請求について都道府県知事がした裁決に不服がある者は、建設大臣に対して再審査請求をすることができる。

(技術的援助の請求)

第二百二十九条 組合を設立しようとする者は都道府県知事及び市町村長に対し、組合は市町村長に対し、市街地再開発事業の施行の準備又は施行のために、それぞれ市街地再開発事業に関し専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができる。

第七章 雑則

(処分、手続等の効力)

第二百三十条 市街地再開発事業の施行に係る土地又はその土地に存する工作物その他の物件について権利を有する者の変更があつたときは、この法律又はこの法律に基づく命令、定款若しくは施行規程の規定により従前のこれらの者がした手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者がしたものとみなし、従前のこれらの者に対してした処分、手続その他の行為は、新たにこれらの者となつた者に対してしたものとみなす。

(土地の分割及び合併)

第二百三十一条 施行者は、市街地再開発事業の施行のために必要があるときは、所有者に代わつ

て土地の分割又は合併の手続をすることができ
る。

2 施行者は、一筆の土地が施行地区の内外又は
二以上の工区にわたる場合において、権利交換
手続開始の登記を申請し、又は囑託をするとき
は、あらかじめ、その土地の分割の手続をしな
ければならない。

(不動産登記法の特例)

第百三十二条 施行地区内の土地及びその土地に
存する建物の登記については、政令で、不動産
登記法(明治三十二年法律第二十四号)の特例を
定めることができる。

(建物の区分所有等に関する法律の特例等)

第百三十三条 施行者は、政令で定めるところに
より、都道府県又は公団にあつては建設大臣
の、組合又は市町村にあつては都道府県知事の
認可を受け、施設建築物及び施設建築敷地の管
理又は使用に関する区分所有者相互間の事項に
つき、管理規約を定めることができる。

2 前項の管理規約は、建物の区分所有等に関す
る法律第二十三条の規約とみなす。

(関係簿書の備付け)

第百三十四条 施行者は、建設省令で定めるとこ
ろにより、市街地再開発事業に関する簿書をそ
の事務所に備え付けておかなければならない。

2 利害関係者から前項の簿書の閲覧の請求があ
つたときは、施行者は、正当な理由がない限
り、これを拒んではならない。

(書類の送付に代わる公告)

第百三十五条 施行者は、市街地再開発事業の施
行に關し書類を送付する場合において、送付を
受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、
又は過失がなく、その者の住所、居所その他
書類を送付すべき場所を確定することができな
いときは、政令で定めるところにより、その書
類の内容を公告することをもつて書類の送付に
代えることができる。

2 前項の公告があつたときは、その公告の日の

翌日から起算して十日を経過した日に当該書類
が送付を受けるべき者に到達したものとみな
す。

(意見書等の提出の期間の計算等)

第百三十六条 この法律又はこの法律に基づく命
令の規定により一定期間内に差し出すべき意見
書その他の文書が郵便で差し出されたときは、
郵送に要した日数は、期間に算入しない。

2 前項の文書は、その提出期間が経過した後
においても、容認すべき理由があるときは、受理
することができる。

(大都市の特例)

第百三十七条 この法律又はこの法律に基づく政
令の規定により、都道府県知事が処理し、又は
管理し、及び執行することとされている市街地
再開発事業に関する事務(都道府県が施行する
市街地再開発事業及び第十一条に係る事務を除
く)で政令で定めるものは、地方自治法第二百
五十二条の十九第一項の指定都市(以下この条
において「指定都市」という)においては、政
令で定めるところにより、指定都市の長が行な
うものとする。この場合においては、この法律
又はこの法律に基づく政令中都道府県知事に關
する規定は、指定都市の長に関する規定として
指定都市の長に適用があるものとする。

(固定資産税の軽減等)

第百三十八条 都市計画法第八條第一項第四号の
高度利用地区内において当該高度利用地区に關
する都市計画に適合して建築された耐火建築物
で政令で定めるものに対して課する固定資産税
については、地方税法(昭和二十五年法律第二
百二十六号)第六條第二項の規定の適用がある
ものとする。

2 国及び地方公共団体は、第百二十三条に規定
する場合のほか、高度利用地区内において土地
の合理的かつ健全な高度利用を実現する者に対
し、建築物の建築に必要な技術上の助言又は資
金のあつせんその他の援助に努めるものとする

る。

(政令への委任)

第百三十九条 この法律に特に定めるもののほ
か、この法律の実施のため必要な事項は、政令
で定める。

第八章 罰則

第百四十条 組合の役員、総代若しくは職員又は
審査委員が職務に關して賄賂を受つたときは、
審査委員が職務に關して賄賂を受つたときは、
若しくは若しくは約束したときは、三年以下の懲
役に処する。よつて不正の行為をし、又は相当
の行為をしなかつたときは、七年以下の懲役に
処する。

2 組合の役員、総代若しくは職員又は審査委員
であつた者がその在職中に請託を受けて職務上
不正の行為をし、又は相当の行為をしなかつた
ことにつき賄賂を受つたときは、若しくは若しく
は約束したときは、三年以下の懲役に処する。

3 組合の役員、総代若しくは職員又は審査委員
がその職務に關し請託を受けて第三者に賄賂を
供与させ、又はその供与を約束したときは、三
年以下の懲役に処する。

4 犯人又は情を知つた第三者の收受した賄賂
は、没収する。その全部又は一部を没収するこ
とができないときは、その価額を追徴する。

第百四十一条 前条第一項から第三項までに規定
する賄賂を供与し、又はその申込み若しくは約
束をした者は、三年以下の懲役又は二十五万円
以下の罰金に処する。

2 前項の罪を犯した者が自首したときは、その
刑を減輕し、又は免除することができる。

第百四十二条 次の各号の一に該当する者は、六
月以下の懲役又は三万円以下の罰金に処する。

一 第六十条第一項又は第二項に規定する場合
において、都道府県知事の許可を受けなかつた
土地又は工作物に立ち入り、又は立ち入
らせた者

二 第六十条第一項又は第二項の規定による土
地又は工作物への立ち入りを拒み、又は妨げた

者

三 第六十一条第一項に規定する場合におい
て、市町村長の許可を受けなかつた障害物を伐
除した者又は都道府県知事の許可を受けなかつ
た土地に試掘等を行つた者

四 第六十六条第四項の規定による命令に違反
して、土地の原状回復をせず、又は建築物そ
の他の工作物若しくは物件を移転せず、若し
くは除却しなかつた者

第百四十三条 第六十四条第二項の規定に違反し
て、同条第一項の規定による標識を移転し、若
しくは除却し、又は汚損し、若しくは損壊した
者は、三万円以下の罰金に処する。

第百四十四条 組合が次の各号の一に該当する場
合においては、その行為をした役員又は職員を
一万円以下の罰金に処する。

一 第百二十四条第一項の規定による報告又は
資料の提出を求められて、報告若しくは資料
の提出をせず、又は虚偽の報告若しくは資料
の提出をしたとき

二 第百二十四条第二項又は第百二十五条第三
項の規定による都道府県知事の命令に違反し
たとき

三 第百二十五条第一項又は第二項の規定によ
る都道府県知事の検査を拒み、又は妨げたとき

第百四十五条 法人の代表者又は法人若しくは人
の代理人、使用人その他の従業者が、その法人
又は人の業務又は財産に關して第百四十二条又
は前条に規定する違反行為をしたときは、行為
者を罰するほか、その法人又は人に対して各本
条の罰金を科する。

第百四十六条 次の各号に掲げる場合において
は、その行為をした組合の理事、監事又は清算
人は、三万円以下の過料に処する。

一 組合が市街地再開発事業以外の事業を営ん
だとき

二 第四十七条又は第四十九条に掲げる書類に

記載すべき事項を記載せず、又は不実の記載をしたとき。

三 第四十八条の規定に違反して組合の残余財産を処分したとき。

四 都道府県知事若しくは市町村長又は総会、総会の部会若しくは総代会に対し、不実の申立てをし、又は事実を隠したとき。

五 組合がこの法律の規定による公告をすべき場合において、公告をせず、又は不実の公告をしたとき。

第四百四十七条 次の各号に掲げる場合においては、その行為をした組合の理事、監事又は清算人は、一万円以下の過料に処する。

一 第二十七条第六項の規定に違反して監事が理事又は組合の職員と兼ねたとき。

二 第三十一条第一項（第三十五条第四項において準用する場合を含む。）又は第三項若しくは第四項（第三十四条第三項及び第三十五条第四項において準用する場合を含む。）の規定に違反して総会、総会の部会又は総代会を招集しなかつたとき。

三 第三百三十四条第一項の規定に違反して簿書を備えず、又はその簿書に記載すべき事項を記載せず、若しくは不実の記載をしたとき。

四 第三百三十四条第二項の規定に違反して簿書の閲覧を拒んだとき。

第四百四十八条 次の各号の一に該当する者は、一万円以下の過料に処する。

一 第十條第二項の規定に違反してその名称中に市街地再開発組合という文字を用いた者

二 第三十一条第五項の規定に違反して最初の理事又は監事を選挙し、又は選任するための総会を招集しなかつた者

附則

（施行期日）

第一条 この法律は、都市計画法の施行の日から施行する。ただし、附則第二十一条の規定は、公布の日から施行する。

第一類第十二号 建設委員會議録第十六号 昭和四十四年五月七日

（名称の使用制限に関する経過措置）

第二条 この法律の施行の際、現にその名称中に市街地再開発組合という文字を用いている者については、この法律の施行の日から起算して六月間は、第十條第二項の規定を適用しない。

（公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律等の廃止）

第三条 次の各号に掲げる法律は、廃止する。

一 公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律（昭和三十六年法律第九号）

二 防災建築街区造成法（昭和三十六年法律第六十号）

（市街地改造事業等に関する経過措置）

第四条 この法律の施行の際、現に市街地改造事業に関する都市計画において施行区域として定められている土地の区域について施行される市街地改造事業については、旧公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律は、この法律の施行後も、なおその効力を有する。

2 この法律の施行の際、現に存する防災建築街区造成組合、現に施行されている旧防災建築街区造成法第五十四条に規定する防災建築街区造成事業及び現に同法第五十六条の規定による補助金の交付の決定があつた防災建築物に關しては、同法は、この法律の施行後も、なおその効力を有する。

（公有水面埋立法の一部改正）

第五条 公有水面埋立法（大正十年法律第五十七号）の一部を次のように改正する。

第一条第三項中「又ハ流通業務市街地の整備に關する法律」を、「流通業務市街地の整備に關する法律又ハ都市再開発法」に改める。

第二十六条中「又ハ流通業務市街地の整備に關する法律第三十二条」を、「流通業務市街地の整備に關する法律第三十二条又ハ都市再開発法第八十七条第一項」に改める。

（地方自治法の一部改正）

第六条 地方自治法の一部を次のように改正す

る。

第二百八十一条第二項第十七号中「及び市街地改造事業」を削り、同項第十八号を次のように改める。

十八 市街地再開発事業に關する事務を行なうこと。ただし、政令で定めるものを除く。

（建設省設置法の一部改正）

第七條 建設省設置法（昭和二十三年法律第一百三十三号）の一部を次のように改正する。

第三條第五号の九を次のように改める。

五の九 都市再開発法（昭和四十四年法律第百九号）の施行に關する事務を管理すること。

第三條中第二十二号の二を削り、第二十二号の三を第二十二号の二とし、第二十二号の四から第二十二号の六までを一號ずつ繰り上げる。

第四條第三項中「第二十二号の三」を「第二十二号の二」に、「同條第二十二号の五」を「同條第二十二号の四」に改め、同條第四項中「同條第五号の六から第五号の十まで」を「同條第五号の六から第五号の八まで」に規定する事務、同條第五号の九に規定する事務（住宅局の所掌に屬するものを除く）、同條第五号の十に改め、同條第七項中「前條第十九号」を「前條第五号の九に規定する事務のうち市街地再開發組合及び日本住宅公團が施行する市街地再開發事業（幹線街路その他の重要な公共施設で都市計画において定められたものの整備を伴うものを除く。）の指導、助成及び監督に關するもの、同條第十九号」に、「同條第二十一号から第二十二号の二まで、第二十二号の四、第二十二号の六」を「同條第二十一号、第二十二号、第二十二号の三、第二十二号の五」に改める。

第四條の二第三項中「第二十二号の三」を「第二十二号の二」に、「同條第二十二号の五」を「同條第二十二号の四」に改める。

（住宅金融公庫法の一部改正）

第八條 住宅金融公庫法（昭和二十五年法律第五十六号）の一部を次のように改正する。

第十七條第十項中「防災建築街区造成法（昭和三十六年法律第一百十号）第二條第三号に規定する防災建築街区区内において相当の住宅部分を有する同條第二号に規定する防災建築物」を「都市再開發法（昭和四十四年法律第百九号）第二條第六号に規定する施設建築物で相当の住宅部分を有するもの」に改める。

第二十條第五項及び第六項中「防災建築物」を「施設建築物」に改める。

第二十一條の三第三項第四号中「防災建築街区造成法による防災建築街区造成組合が貸付けを受けた場合においては、当該組合の組合員を除く。」を削る。

（建築基準法の一部改正）

第九條 建築基準法の一部を次のように改正する。

目次中「第五十九條の三」を「第五十九條の四」に改める。

第二條第二十一号中「容積地区」の下に「高度利用地区」を加える。

第四十二條第一項第二号中「又は旧住宅地造成事業に關する法律（昭和三十九年法律第六十号）」を、「旧住宅地造成事業に關する法律（昭和三十九年法律第六十号）又は都市再開發法（昭和四十四年法律第百九号）」に、「同項第四号及び第五号中「又は土地地区画整理法」を、「土地地区画整理法又は都市再開發法」に改める。

第五十五條第一項中「この節」を「第五十九條の三第一項を除き、この節」に改める。

第五十九條の三第三項中「前七條」を「前八條」に改め、第三章第四節中同條を第五十九條の四とし、第五十九條の二の次に次の一條を加える。

（高度利用地区）

第五十九條の三 高度利用地区内においては、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合及

び建築物の建築面積は、高度利用地区に関する都市計画において定められた内容に適合するものでなければならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。

一 主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であつて、階数が二以下で、かつ、地階を有しない建築物で、容易に移転し、又は除却することが出来るもの

二 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

三 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、特定行政庁が用途上又は構造上やむを得ないと認めて許可したもの

2 高度利用地区内においては、敷地内に道路に接して有効な空地が確保されていること等により、特定行政庁が、交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、第五十八条第一項第一号の規定は、適用しない。

3 第五十七条第三項の規定は、第一項第三号又は前項の規定による許可をする場合に準用する。

第八十六条第一項中「第五十九条の三第一項の下に」、「第五十九条の四第一項」を加え、同条中第四項を第五項とし、第三項を第四項とし、第二項を第三項とし、第一項の次に次の一項を加える。

2 前項の規定により同一敷地内にあるものとみなされる二以上の構えをなす建築物は、第五十九条の三第一項の規定を適用する場合においては、これを一の建築物とみなす。

第八十六条の二中「第五十九条の二第一項」の下に、「第五十九条の三第一項」を加える。

項、第五十九条の四第一項若しくは第二項」に改める。

(地方税法の一部改正)

第十條 地方税法の一部を次のように改正する。

第七十三条の四第一項第九号中「の用に供する土地」を「若しくは同条第十二号に規定する業務の用に供する土地」に改める。

第七十三条の十四第七項を次のように改める。

7 都市再開発法(昭和四十四年法律第

号)第七十三条第一項第二号に掲げる者が同法による市街地再開発事業の施行に伴い同項第三号に規定する宅地、借地権又は建築物(以下本項において「従前の宅地等」という。)に対応して与えられる不動産を取得した場合における当該不動産の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、当該不動産の価格から当該不動産の価格に同項第四号に規定する施設建築敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等の価額(同法第百三十三条第一項の規定により確定した価額とする。)の合計額に対する従前の宅地等の価額(同法第七十二条の権利交換計画において定められた価額とする。)の合計額の割合を乗じて得た額を控除するものとする。

第七十三条の十四中第九項を削り、第十項を第九項とし、第十一項を削り、第十二項を第十項とする。

第七十三条の二十四第一項第三号中「防災建築街区造成組合」を「市街地再開発組合」に改め、「(防災建築街区造成組合から取得した場合にあつては、当該組合の組合員が取得したときに限る。)」を削る。

第七十三条の二十七の四の見出し中「防災建築街区造成組合」を「市街地再開発組合」に改め、同条第一項中「防災建築街区造成組合」を「市街地再開発組合」に、「防災建築街区造成法」を「市街地再開発法」に、「防災建築街区造成法」を「市街地再開発法」に基づき「防災建築物」を

「市街地再開発事業の施行に伴い施設建築物」に、「防災建築物」を「施設建築物」に改め、「当該組合の組合員」の下に「(参加組合員を除く。)」を加え、同条第二項中「防災建築物」を「施設建築物」に改める。

第三百五十二条第二項中「公共施設の整備に

関連する市街地の改造に関する法律第四十一条の二」を「都市再開発法第八十八条第四項」に改める。

(日本住宅公団法の一部改正)

第十一条 日本住宅公団法(昭和三十年法律第五

十三号)の一部を次のように改正する。

第一条中「新市街地を造成する」を「市街地に造成し、又は再開発する」に改める。

第三十一条中第十三号を第十四号とし、第十二号を第十三号とし、第十一号の次に次の一号を加える。

十二 都市再開発法(昭和四十四年法律

第 号)による市街地再開発事業を施行すること。

(租税特別措置法の一部改正)

第十二条 租税特別措置法(昭和三十三年法律第

二十六号)の一部を次のように改正する。

目次中「第三十七条の五」を「第三十八条」に、「第六十五条の九」第六十六条」を「第六十六条」に改める。

第三十三条第一項中「換地処分」の下に「権利交換」を加え、「公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律(昭和三十六年法律第九号。防災建築街区造成法(昭和三十六年法律第十号)第五十五条第一項において準用する場合を含むものとし、以下この款において「市街地改造法」という。)」を削り、同項第三号の次に次の一号を加える。

三の二 資産につき都市再開発法(昭和四十四年法律第 号)による市街地再開発事業が施行された場合において、当該資産に係る権利交換により同法第九十一条の規

定による補償金(同法第七十九条第三項又は同法第九十一条の規定により読み替えられた同法第七十九条第三項の規定により施設建築物の一部等又は建築施設の部分が与えられないように定められたことにより支払われるもの及びやむを得ない事情により同法第七十一条第一項の申出をしたと認められる場合として政令で定める場合における当該申出に基づき支払われるものに限る。)を取得するとき。

第三十三条第一項第六号の次に次の一号を加える。

六の二 資産に関して有する権利で都市再開発法に規定する権利交換により新たな権利に交換することのないものが、同法第八十七条の規定により消滅し、同法第九十一条の規定による補償金を取得する場合

第三十三条第三項第二号中「第三号」を「第三号の二」に改め、同条第五項中「又は第五号から第八号まで」を「第五号、第六号、第七号又は第八号」に改める。

第三十三条の二第一項第三号を削り、第四号を第三号とし、同条第五項を削る。

第三十三条の三の見出し中「換地処分」を「換地処分等」に、「土地等」を「資産」に改め、同条に次の二項を加える。

2 個人が、その有する資産につき都市再開発法による市街地再開発事業が施行された場合において、当該資産に係る権利交換により施設建築物の一部を取得する権利及び施設建築敷地若しくはその共有持分又は地上権の共有持分を取得したときは、第三十一条若しくは第三十二条又は所得税法第二十七条、第三十三条若しくは第三十五条の規定の適用については、権利交換により譲渡した資産の譲渡がなかつたものとみなす。

3 前項の規定の適用を受けた場合において、同項に規定する権利につき譲渡、相続(限定

又は換地処分」を「換地処分又は権利交換」

三 資産につき都市再開発法による市街地再

(以下この項、次項及び第七項において「権利変換資産」という。)又は補償金を取得するとき」

の土地」に改める。

第七十五条を次のように改める。

十一項中「第八項」を「第七項」に改め、同項を同

条第十項とする」を「同条第六項とし、同条第八項を同条第七項とする」に改め、同法第八十六条の改正規定中「若しくは第八項及び「若しくは第七項」を削り、「同条第二項中「第八項」を「第七項」に改め、同条第四項を「同条第三項」に、「同条第五項を「同条第四項」に改め、同法第八十六条の二の改正規定中「第二項若しくは第八項」を「第五十九条の二第二項」に、「第一項若しくは第七項」を「第五十九条の二第一項」に改め、同法第九十九条第一項第五号の改正規定中「第五項若しくは第八項」を「若しくは第五項」に、「第四項若しくは第七項」を「若しくは第四項」に改める。

第二十八条の次に次の一条を加える。

(土地調整委員会設置法の一部改正)

第二十八条の二 土地調整委員会設置法(昭和二十五年法律第二百九十二号)の一部を次のように改正する。

第四十条第二十五号を第二十六号とし、第二十四号の次に次の一号を加える。

二十五 都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第五十一条第一項(同法第五十八号)第二項において準用する場合を含む。)の規定による異議を裁定すること。

第二十五条第一項中「又は砂利採取法第四十条第一項」を「砂利採取法第四十条第一項又は都市計画法第五十一条第一項(同法第五十八条第二項において準用する場合を含む。)」に改める。

第三十四条の次に次の一条を加える。

(宅地建物取引業法の一部改正)

第三十四条の二 宅地建物取引業法(昭和二十七年法律第百七十六号)の一部を次のように改正する。

第二条第一号中「建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)第四十八条第一項」を「都市計画法(昭和四十三年法律第百号)第八号第一項第一号」に改める。

第十四条の三第二号中「都市計画法(大正八年法律第三十六号)、建築基準法」を「都市計画法、建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)」に改める。

第四十七条中「規定より」を「規定により」に改める。

第六十九條及び第七十條を次のように改める。

第六十九條及び第七十條 削除

第七十一条中「都市再開発法附則第五条第一項の規定によりなおその効力を有するものとされる旧公共施設の整備に關連する市街地の改造に關する法律(昭和三十六年法律第百九号。以下「旧市街地改造法」といふ。)」を「公共施設の整備に關連する市街地の改造に關する法律(昭和三十六年法律第百九号。以下「市街地改造法」といふ。)」に改める。

第七十二条(見出しを含む。)中「旧市街地改造法」を「市街地改造法」に改め、同条のうち、公共施設の整備に關連する市街地の改造に關する法律第六十四条の改正規定の次に次のように加える。

第六十六条を次のように改める。

第六十六条 削除

第七十三条(見出しを含む。)中「旧市街地改造法」を「市街地改造法」に改め、同条第三項中「旧防災建築街区造成法」を「防災建築街区造成法」に改める。

第七十四条(見出しを含む。)中「旧防災建築街区造成法」を「防災建築街区造成法」に改める。

(地方自治法等の一部改正に伴う経過措置)

第二十二條 附則第四條第一項に規定する市街地改造事業並びに同條第二項に規定する防災建築街区造成組合、防災建築街区造成事業及び防災建築物に關しては、この法律の附則の規定による改正後の次の各号に掲げる法律の規定にかかわらず、なお従前の例による。

- 一 地方自治法
- 二 建設設置法
- 三 住宅金融公庫法
- 四 地方税法
- 五 租税特別措置法
- 六 首都高速道路公団法
- 七 災害対策基本法
- 八 阪神高速道路公団法
- 九 登録免許税法

2 前項の場合において、この法律の施行後の不動産の取得について附則第十条の規定による改正前の地方税法第七十三条の十四第七項の規定を適用するときは、同項中「その者が市街地改造事業又は防災建築街区造成事業を施行する土地の区域内に所有していた不動産の固定資産課税台帳に登録された価格(当該不動産の価格が固定資産課税台帳に登録されていない場合にある場合は、政令で定めるところにより、道府県知事が第三百八十八条第一項の固定資産評価基準によつて決定した価格)に相当する額を」とあるのは、「当該建築施設の部分の価格に同法第四十六條(防災建築街区造成法第五十五條第一項において準用する場合を含む。)の規定により確定した当該建築施設の部分の価額に対するその者が市街地改造事業又は防災建築街区造成事業を施行する土地の区域内に有していた土地、借地権又は建築物の対価の額の割合を乗じて得た額を当該建築施設の部分の」とする。

第二十三條 この法律の施行前にした行為に対する罰則の適用については、なお従前の例による。

理由

市街地再開発組合、地方公共団体等が施行する市街地再開発事業に關する規定を整備して、当該事業を促進することにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

○始閣委員長 ます、提案理由の説明を求めます。坪川建設大臣。

○坪川國務大臣 ただいま議題となりました都市再開発法案につきまして、提案の理由及びその要旨を御説明申し上げます。

最近における都市への人口の集中による過密化と不合理な土地利用によりまして、都市機能は低下し、都市環境は悪化しつつありますが、これに対処いたしますためには、工場等の分散、副都心の整備、流通業務地の再配置、都市施設の整備、新市街地の開発等の諸施策を講ずる必要があることはもとよりであります。これらの諸施策とともに、この際新たに都市における再開発を強力かつ円滑に推進するための制度を確立することがぜひとも必要であります。

現在、都市の再開発に關する法制としては、公共施設の整備に關連する市街地の改造に關する法律、防災建築街区造成法等があり、それぞれ効果を發揮してまいつたのでありますが、いずれも都市の総合的な再開発のための手法としては不十分であり、これらを統合整備して、都市の再開発のための新たな体制と手法とを盛り込んだ法律の制定が望まれていたのであります。

都市の再開発は、建築物と公共施設とを一体的に整備することにより、必要な道路、公園、駐車場等を備え、土地が合理的かつ高度に利用された健全な市街地の形成をはかりとするものであります。今回、この法律案によりまして、市街地の再開

発に関する都市計画及びその施行者、市街地再開発事業における権利処理の方式等市街地の計画的な再開発に必要事項を定め、時代の要請にこたえることとした次第であります。

以上がこの法律案の提案の理由であります。以下この法律案の要旨を御説明申し上げます。

第一に、市街地再開発事業は、建築物の容積率の最低限度及び建築面積の最低限度が定められた高度利用地区内にあることその他の一定の要件に該当する地区において施行することができるといたしております。

第二に、市街地再開発事業に関する都市計画におきましては、市街地再開発事業の名称及び施行区域のほか、公共施設の配置及び規模並びに建築物及び建築敷地の整備に関する計画を定めるとともに、住宅不足の著しい地域における市街地再開発事業に関する都市計画においては、住宅建設の目標を定めなければならないこととしたしております。

第三に、市街地再開発事業は、都市計画事業として施行することとし、その施行者は、市街地再開発組合並びに地方公共団体及び日本住宅公団といたしております。

そのうち、市街地再開発組合につきましては、事業施行地区内の土地所有者及び借地権者の三分の二以上の同意を得た上、都道府県知事の認可を受けて設立されることとしたしておりますが、なお、その事業の継続が困難となる場合の措置として、都道府県知事または市町村長において事業を代行することができることとしたしております。

第四に、市街地再開発事業の手法は、従前の土地及び建物についての権利を新しい建築物とその土地に関する権利に円滑に変換せしめつつ建築物の共同・立体化と公共施設の整備をはかるものでありまして、事業施行地区内の関係権利者の権利は、原則として、権利交換計画の定めるところに従い、本事業によって整備される土地の共有持分

または施設建築物の一部とその施設建築物のための地上権の共有持分に変換されることにいたしております。

第五に、関係権利者の権利を保護するため、施行者が権利交換計画を定めるにあたっては、審査委員または市街地再開発審査会の議を経なければならないこととするほか、公衆の縦覧に供して関係権利者に意見書を提出する機会を与えなければならぬこととし、さらに建設大臣または都道府県知事の認可を要することにいたしております。

第六に、市街地再開発事業を促進する措置として、事業に必要な資金について国または地方公共団体は、補助金の交付、資金の融通等の配慮をすることとし、施行者は、事業によって整備される重要な公共施設の管理者に対して費用の負担を求めることができることとするほか、地方税法、租税特別措置法等の一部を改正し、本事業に対する課税上の特例を定めることとしたしております。

第七に、この法律の制定に伴って、都市計画法等の一部を改め、用途地域内の市街地において高度利用地区を設けることができることとするともに、公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律及び防災建築街区造成法を廃止することとし、これに必要な経過措置を定めることとしたしております。

以上がこの法律案の提案の理由及びその要旨であります。何とぞ慎重御審議の上、すみやかに御可決くださるようお願い申し上げます。

○始開委員長 以上で本案の趣旨の説明は終わりました。

○始開委員長 次に、内閣提出、建築基準法の一部を改正する法律案を議題といたします。

建築基準法の一部を改正する法律案
建築基準法の一部を改正する法律

建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）の一部を次のように改正する。

目次中「第五十四条」を「第五十一条」に、「第五十五条」第五十九条の四を「第五十二条」第六十条に、「第六十条」第六十七條の二を「第六十一条」第六十七條の二に改める。

第二条第三号中「消火」の下に「排煙」を加え、同条第九号中「石棉板」を「石棉スレート」に、「不燃性の建築材料」を「建築材料で政令で定める不燃性を有するもの」に改め、同条第二十一号を次のように改める。

二十一 第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、特別用途地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、防火地域、準防火地域又は美観地区、それぞれ、都市計画法第八條第一項第一号から第六号までに掲げる第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域、特別用途地区、高度地区、高度利用地区、特定街区、防火地域、準防火地域又は美観地区又は美観地区をいう。

第二条第二十二号ただし書中「第九十七條の二第一項の指定都市」を「第九十七條の二第一項の市町村」に、「同条第三項又は第九十七條の三第三項の規定により指定都市又は特別区の長が行う」を「同条第四項の規定により当該市町村の長が行うこととなる事務又は第九十七條の三第三項の規定により特別区の長が行うに」、「当該指定都市」を「当該市町村」に、「行わない」を「行わない」に改める。

第三条第三項第一号中「基く」を「基づく」に改め、同項第二号を次のように改める。

二 第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域若しくは工業専用地域又は

は防火地域若しくは準防火地域に関する都市計画の決定又は変更により、第四十八條第一項から第八項まで、第五十二條第一項、第五十三條第一項若しくは第二項、第五十四條第一項、第五十六條第一項、第六十一條若しくは第六十二條に規定する建築物、建築物の敷地若しくは建築物若しくはその敷地の部分に規定する制限又は第四十九條若しくは第五十條の規定に基づく条例に規定する建築物、建築物の敷地若しくは建築物若しくはその敷地の部分に関する制限に変更があつた場合における当該変更後の制限に相当する従前の制限に違反している建築物、建築物の敷地又は建築物若しくはその敷地の部分

第三条第三項第三号及び第五号中「基く」を「基づく」に改める。

第四条第六項を同条第七項とし、同条第五項中「第一項の下に」、「第二項」を加え、同項を同条第六項とし、同条第四項中、「第一項」の下に「又は第二項」を加え、「以下」を「第九十七條の二を除き、以下」に改め、同項を同条第五項とし、同条第三項を同条第四項とし、同条第二項を同条第三項とし、同条第一項中「市町村」の下に「（前項の市を除く）」を加え、同項を同条第二項とし、同条に第一項として次の一項を加える。

政令で指定する人口二十五万以上の市は、その長の指揮監督の下に、第六條第一項の規定による確認に関する事務をつかさどらせるために、建築主事を置かなければならない。

第九条に次の一項を加える。

12 特定行政庁は、第一項又は第十項の規定による命令をした場合において、必要があると認めるときは、建設省令で定めるところにより、その旨を公示するものとする。

第九条の次に次の一項を加える。

（建築監視員）

第九条の二 特定行政庁は、政令で定めるところにより、当該市町村又は都道府県の吏員のうち

から建築監視員を命じ、前条第七項及び第十項に規定する特定行政庁の権限を行なわせることができる。

第十条第二項中「前条」を「第九条に、及び第十一項」を「第十一項及び第十二項」に改める。

第十二条第一項中「又は建築士に調査させて」を「建築士又は建設大臣が定める資格を有する者に調査させて」に改め、同条第二項中「建築主事又はその委任を受けた当該市町村若しくは都道府県の吏員の検査を受け」を「建築士又は建設大臣が定める資格を有する者の検査を受け、その結果を特定行政庁に報告し」に改め、同項後段を削り、同条第三項中「又は建築主事」を「建築主事又は建築監視員」に改め、同条第四項中「又は特定行政庁」を「若しくは特定行政庁に、吏員は、」を「吏員が」に、又は前条第一項」を「若しくは前条第一項」に、又は命令をしようとする場合」を「若しくは命令をしようとする場合又は建築監視員が第九条第十項の規定による命令をしようとする場合」に改める。

第十三条中「又は特定行政庁」を「建築監視員若しくは特定行政庁」に、「吏員は、」を「吏員が」に、「又は建築工事場に立ち入る場合」を「若しくは建築工事場に立ち入る場合又は建築監視員が第九条の二（第九十条第三項において準用する場合を含む。）の規定による権限を行使する場合」に改める。

第十六条中（第九十七条の二第一項の規定により建築主事を置く同条同項の指定都市の長を含む。）を削る。

第十八条第一項中「第九条及び第十条」を「及び第九条から第十条まで」に改める。

第二十八条第一項中「居室には」を「住宅、学校、病院、診療所、寄宿舎、下宿その他これらに類する建築物で政令で定めるものの居室には」に、「学校、病院、診療所、寄宿舎又は下宿」を「その他の建築物」に改め、「、その他の建築物にあつて

は十分の一以上」を削り、同項ただし書中「映画館の客席、」を削り、「行う」を「行なう」に改め、同条第三項中「前二項」を「前三項」に改め、同項を同条第四項とし、同条第二項ただし書中「適当な換気装置があつて衛生上支障がない」を「政令で定める技術的基準に従つて換気設備を設けた」に改め、同項の次に次の一項を加える。

3 別表第一（欄）に掲げる用途に供する特殊建築物の居室又は建築物の調理室、浴室その他の室でかまど、こんろその他火を使用する設備若しくは器具を設けたもの（政令で定めるものを除く。）には、政令で定める技術的基準に従つて、換気設備を設けなければならない。

第三十条の次に次の一項を加える。
（長屋又は共同住宅の各戸の界壁）

第三十条の二 長屋又は共同住宅の各戸の界壁は、政令で定める技術的基準に従つて、遮音上有効な構造としなければならない。

第三十四条に次の一項を加える。

2 高さ三十一メートルをこえる建築物（政令で定めるものを除く。）には、非常用の昇降機を設けなければならない。

第三十五条中「第二十八条第一項ただし書に規定する居室」を「政令で定める窓その他の開口部を有しない居室」に改め、「消火設備」の下に、「排煙設備、非常用の照明装置及び進入口」を加える。

第三十五条の二 高さ三十一メートルをこえる建築物又は第二十八条第一項ただし書に規定する居室」を「階数が三以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物、延べ面積が千平方メートルをこえる建築物又は建築物の調理室、浴室その他の室でかまど、こんろその他火を使用する設備若しくは器具を設けたもの」に改める。

第三十五条の三 第三十二条第一項ただし書に規定する居室で同項本文の規定に適合しないものを「政令で定める窓その他の開口部を有しない居室」に改める。

い居室」に改める。

第三十七条中「及び主要構造部」を「、主要構造部その他安全上、防火上又は衛生上重要である政令で定める部分」に改め、「日本工業規格」の下に「又は日本農林規格」を加える。

第四十二条第一項第五号中「道」を「政令で定める基準に適合する道」に改める。

第四十三条第二項中「第三十五条に規定する建築物又は自動車庫若しくは自動車修理工場」を「特殊建築物、階数が三以上である建築物、政令で定める窓その他の開口部を有しない居室を有する建築物又は延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）が千平方メートルをこえる建築物」に、「因り」を「より」に改める。

第四十八条を次のように改める。
（用途地域）

第四十八条 第一種住居専用地域内においては、別表第二（イ）に掲げる建築物以外の建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

2 第二種住居専用地域内においては、別表第二（ロ）に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が中高層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

3 住居地域内においては、別表第二（ロ）に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が住居の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

4 近隣商業地域内においては、別表第二（ロ）に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が近隣の住宅地の住民に対する日用品の供給を行なうことを主たる内容とする商業その他の業務の利便及び当該住宅地の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

商業その他の業務の利便及び当該住宅地の環境を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

5 商業地域内においては、別表第二（ロ）に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が商業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

6 準工業地域内においては、別表第二（ロ）に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が安全上若しくは防火上の危険の度若しくは衛生上の有害の度が低いと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

7 工業地域内においては、別表第二（ロ）に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が工業の利便上又は公益上必要と認めて許可した場合においては、この限りでない。

8 工業専用地域内においては、別表第二（ロ）に掲げる建築物は、建築してはならない。ただし、特定行政庁が工業の利便を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて許可した場合においては、この限りでない。

9 特定行政庁は、第一項ただし書、第二項ただし書、第三項ただし書、第四項ただし書、第五項ただし書、第六項ただし書、第七項ただし書又は前項ただし書の規定による許可をする場合においては、あらかじめ、その許可に利害関係を有する者の出頭を求めて公開による聴聞を行ない、かつ、建築審査会の同意を得なければならない。

10 特定行政庁は、前項の規定による聴聞を行なう場合においては、その許可しようとする建築物の建築の計画並びに聴聞の期日及び場所を期日の三日前までに公告しなければならない。第四十九条から第五十一条までを削る。

第五十二条第一項中「第四十九条第一項から第四項まで及び第五十条の規定」を「第四十八条第一項から第八項まで」に、「除く外」を「除くほか」に改め、同条第二項中「第四十九条第一項から第四項まで又は第五十条」を「第四十八条第一項から第八項まで」に改め、同条を第四十九条とする。

第五十三条中「住居地域」を「第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域」に、「若しくは工業地域」を、「工業地域若しくは工業専用地域」に改め、「第五十五条第一項において」及び「住居専用地区若しくは工業専用地区」を削り、同条を第五十条とし、第五十四条を第五十一条とする。

一 第一種住居専用地域内の建築物

二 第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域内の建築物

三 商業地域内の建築物

四 用途地域の指定のない区域内の建築物

2 建築物の敷地が都市計画において定められた計画道路（第四十二条第一項第四号に該当するものを除くものとし、以下この項において「計画道路」という。）に接する場合又は当該敷地内に計画道路がある場合において、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可した建築物については、当該計画道路を前項の前面道路とみなして、同項の規定を適用するものとする。この場合において、同項中「敷地面積」とあるのは、「敷地のうち計画道路（第四十二条第一項第四号に該当するものを除く。）に係る部分を除いた部分の面積」と

第三項第四節中第五十五条の前に次の三条を加える。

（延べ面積の敷地面積に対する割合）
第五十二条 建築物の延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計。以下この節において同じ。）の敷地面積に対する割合は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値以下であり、かつ、当該建築物の前面道路（前面道路が二以上あるときは、その幅員の最大のもの。以下この項において同じ。）が十二メートル未満である場合においては、当該前面道路の幅員のメートルの数値に十分の六を乗じたもの以下でなければならない。

一 第一種住居専用地域内の建築物 十分の五、十分の六、十分の八、十分の十、十分の十五又は十分の二十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
二 第二種住居専用地域、住居地域、近隣商業地域、準工業地域、工業地域、工業専用地区又は商業地域内の建築物 十分の二十、十分の三十又は十分の四十のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
三 商業地域内の建築物 十分の四十、十分の五十、十分の六十、十分の七十、十分の八十、十分の九十又は十分の百のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
四 用途地域の指定のない区域内の建築物 十分の四十

する。

3 次の各号の一に該当する建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの延べ面積の敷地面積に対する割合は、第一項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、同項の規定による限度をこえるものとすることができる。

一 同一敷地内の建築物の機械室その他これに類する部分の床面積の合計の建築物の延べ面積に対する割合が著しく大きい場合におけるその敷地内の建築物
二 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物
三 その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物
四 第四十四条第二項の規定は、前二項の規定による許可をする場合に準用する。

（建築物の敷地面積に対する割合）
第五十三条 建築物の建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計。第五十九条第一項を除き、以下この節において同じ。）の敷地面積に対する割合は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に掲げる数値をこえてはならない。

一 第一種住居専用地域内の建築物 十分の三、十分の四、十分の五又は十分の六のうち当該地域に関する都市計画において定められたもの
二 第二種住居専用地域、住居地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域内の建築物 十分の六
三 近隣商業地域又は商業地域内の建築物 十分の八
四 用途地域の指定のない区域内の建築物 十分の七

2 前項の規定の適用については、第一号又は第二号のいずれかに該当する建築物にあつては同項各号に掲げる数値に十分の一を加えたものをもつて当該各号に掲げる数値とし、第一号及び第二号に該当する建築物にあつては同項各号に掲げる数値に十分の二を加えたものをもつて当該各号に掲げる数値とする。

一 近隣商業地域及び商業地域外で、かつ、防火地域内にある耐火建築物
二 街区のかどにある敷地又はこれに準する敷地で特定行政庁が指定するものの内にある建築物
3 前二項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については、適用しない。

一 近隣商業地域及び商業地域内、かつ、防火地域内にある耐火建築物
二 巡査派出所、公衆便所、公共用歩廊その他これらに類するもの
三 公園、広場、道路、川その他これらに類するもの内にある建築物で安全上、防火上及び衛生上支障がないもの
4 建築物の敷地が防火地域の内外にわたる場合において、その敷地内の建築物の全部が耐火建築物であるときは、その敷地は、すべて防火地域内にあるものとみなして、第二項又は前項第一号の規定を適用する。

（第一種住居専用地域内における外壁の後退距離）
第五十四条 第一種住居専用地域内においては、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から敷地境界線までの距離（以下この条及び第八十六条第四項において「外壁の後退距離」という。）は、当該地域に関する都市計画において外壁の後退距離の限度が定められた場合においては、政令で定める場合を除き、当該限度以上でなければならない。

2 前項の都市計画において外壁の後退距離の限度を定める場合においては、その限度は、一・五メートル又は一メートルとする。

（第一種住居専用地域内における建築物の高さの限度）
第五十五条 第一種住居専用地域内においては、建築物の高さは、十メートルをこえてはならない。ただし、次の各号の一に該当する建築物については、この限りでない。

一 その敷地の周囲に広い公園、広場、道路その他の空地を有する建築物であつて、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの
二 学校その他の建築物であつて、その用途に

よつてやむを得ないと認めて特定行政庁が許可したもの

三 その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物であつて、低層住宅に係る良好な住居の環境を害するおそれがないと認めて特定行政庁が許可したもの

2 第四十四条第二項の規定は、前項各号の規定による許可をする場合に準用する。

(建築物の各部分の高さ)

第五十六条 建築物の各部分の高さは、次の各号に掲げるもの以下としなければならない。

一 当該部分から前面道路の反対側の境界線までの水平距離に、次に掲げる区分に従い、イ、ロ又はハに掲げる数値を乗じて得たもの
イ 第一種住居専用地域、第二種住居専用地域又は住居地域内の建築物

一・二五

ロ 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域内の建築物

一・五

ハ 用途地域の指定のない区域内の建築物

一・五

二 当該部分から隣地境界線までの水平距離に、次に掲げる区分に従い、イ、ロ又はハに掲げる数値を乗じて得たものに、イに掲げる建築物にあつては二十メートルを、ロ又はハに掲げる建築物にあつては三十一メートルを加えたもの
イ 第二種住居専用地域又は住居地域内の建築物

一・二五

ロ 近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域内の建築物

二・五

ハ 用途地域の指定のない区域内の建築物

二・五

三 第一種住居専用地域内又は第二種住居専用地域内においては、当該部分から前面道路の

反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に一・二五を乗じて得たものに、第一種住居専用地域内の建築物にあつては五メートルを、第二種住居専用地域内の建築物にあつては十メートルを加えたもの

2 建築物の敷地が二以上の道路に接し、又は公園、広場、川若しくは海その他これらに類するものに接する場合、建築物の敷地とこれに接する道路若しくは隣地との高低の差が著しい場合その他特別の事情がある場合における前項の規定の適用の緩和に関する措置は、政令で定める。

3 その敷地内に政令で定める空地を有し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上である建築物で、特定行政庁が交通上、安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めて許可したものの各部分の高さは、前二項の規定にかかわらず、その許可の範囲内において、これらの規定による限度をこえるものとすることができ、
4 第四十四条第二項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

第五十七条及び第五十八条を削り、第五十八条の二第二項中「前条」を「前条第一項第一号」に改め、同条を第五十七条とし、第五十九条を第五十八条とする。

第五十九条の二を削り、第五十九条の三第二項中「第五十八条第一項第一号」を「第五十六条第一項第一号」に改め、同条第三項中「第五十七条第三項」を「第四十四条第二項」に改め、同条を第五十九条とする。

第六十条を削り、第三章第四節中第五十九条の四を第六十条とする。
第七十九条第二項を次のように改める。

2 委員は、法律、経済、建築、都市計画、公衆衛生又は行政に關しすぐれた経験と知識を有し、公共の福祉に關し公正な判断をすることができ、
事が任命する。

第八十五条第二項中「第三十五条」を「第三十四条第二項、第三十五条」に、「及び第三十五条」を「第三十四条第二項及び第三十五条」に改め、同条第四項中「六月以内」を「一年以内」に改め、「第三十一条」の下に「第三十四条第二項」を加える。

第八十六条の見出し中「取扱」を「取扱い」に改め、同条第一項中「第五十六条、第五十八条、第五十九条の二第一項から第五項まで、第五十九条の三第一項、第五十九条の四第一項」を「第五十二条第一項から第三項まで、第五十三条第一項、第五十四条第一項、第五十六条第一項から第三項まで、第五十九条第一項、第六十条第一項」に改め、同条第二項中「第五十九条の三第一項」を「第五十九条第一項」に改め、同条第四項を次のように改める。

4 一団地の住宅施設に関する都市計画を定める場合においては、第一種住居専用地域については、第五十二条第一項第一号に規定する延べ面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計）の敷地面積に対する割合、第五十三条第一項第一号に規定する建築面積（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その建築面積の合計）の敷地面積に対する割合、第五十四条第二項に規定する外壁の後退距離及び第五十五条第一項に規定する建築物の高さと異なるこれらの割合、距離及び高さの基準を定めることができる。

第八十六条第五項中「基き」を「基づき」に、「当該空地地区内」を「当該第一種住居専用地域内に」、「第五十六条」を「第五十二条第一項第一号、第五十三条第一項第一号、第五十四条第一項及び第五十五条第一項」に改める。

第八十六条の二中「第二十七条」の下に「、第三十条の二、第三十四条第二項」を加え、「第四十九条第一項から第四項まで、第五十条、第五十九条の二第一項、第五十九条の三第一項」を「第四十八条第一項から第八項まで、第五十二条第一項、第五十九条第一項」に改める。

項、第五十九条第一項」に改める。
第八十七条第二項中「第四十九条、第五十条及び第五十四条」を「第四十八条第一項から第八項まで及び第五十一条」に、「第三十九条」を「第三十九条第二項」に、「第五十二条及び第五十三条の規定に基く」を「第四十九条及び第五十条の規定に基く」に改め、同条第三項中「第二十八条第一項、第二十九条、第三十条」を「第二十八条第一項若しくは第三項、第二十九条から第三十条の二までに」、「第四十九条第一項から第四項まで、第五十条若しくは第五十四条の規定又は第三十九条」を「第四十八条第一項から第八項まで若しくは第五十一条の規定又は第三十九条第二項」に、「第五十二条若しくは第五十条の規定又は第三十九条の規定に基く」に改め、同項第三号中「第四十九条第一項から第四項まで又は第五十条」を「第四十八条第一項から第八項まで」に改める。

第八十八条第一項中「から第三十四条まで」を「第三十三、第三十四条第一項」に、「及び第三十四条」を「及び第三十四条第一項」に改める。
第九十条第三項中「第九条」の下に「（第十二項を除く）、第九条の二」を加える。

第九十四条第一項中「又は建築主事」を「、建築主事又は建築監視員」に改め、「いう」の下に「第九十七条の二第五項において同じ。」を加え、同条第三項中「行い」を「行なう」に改め、「建築主事」の下に「、建築監視員」を加え、「行わなければ」を「行なわなければ」に改める。

第九十七条の二を次のように改める。
（市町村の建築主事等の特例）
第九十七条の二 第四条第一項の市以外の市又は町村においては、同条第二項の規定によるほか、当該市町村の長の指揮監督の下に、この法律中建築主事の権限に属するものとされている事務で政令で定めるものをつかさどらせるために、建築主事を置くことができる。この場合に

おいては、この法律中建築主事に關する規定は、当該市町村が置く建築主事に適用があるものとする。

2 第四条第三項及び第四項の規定は、前項の市町村が同項の規定により建築主事を置く場合に準用する。

3 第一項の規定により建築主事を置く市町村は、同項の規定により建築主事が行なうこととなる事務に關する限り、この法律の規定（政令で定めるものを除く。）の適用については、第四条第五項に規定する建築主事を置く市町村とみなす。

4 この法律中都道府県知事たる特定行政庁の権限に屬する事務で政令で定めるものは、政令で定めるところにより、第一項の規定により建築主事を置く市町村の長が行なうものとする。この場合においては、この法律中都道府県知事たる特定行政庁に關する規定は、当該市町村の長に關する規定として当該市町村の長に適用があるものとする。

5 この法律又はこれに基づく命令若しくは条例の規定による第一項の規定により建築主事を置く市町村の長たる特定行政庁、同項の建築主事又は当該特定行政庁が命じた建築監視員の処分又はこれに係る不作為についての審査請求は、当該市町村に建築審査会が置かれていないときは、当該市町村を包括する都道府県の建築審査会に対してするものとする。

第九十七条の三第一項中「第四条第一項」を「第四条第二項」に改める。

第九十八条中「特定行政庁」の下に「又は建築監視員」を加える。

第九十九条第一項第三号中「特定行政庁」の下に「又は建築監視員」を加え、同項第五号中「第二十八條第一項若しくは第二項」を「第二十八條第一項から第三項まで」に、「第三十四條第八十八條第一項において準用する場合を含む。」を「第三十四條第一項（第八十八條第一項において準用

する場合を含む。）、第三十四條第二項に、「第五十五條第一項、第五十六條、第五十七條第一項、第五十八條第一項、第五十九條の二第一項若しくは第四項、第五十九條の三第一項、第五十九條の四第一項若しくは第二項」を「第五十二條第一項、第五十三條第一項、第五十四條第一項、第五十五條第一項、第五十六條第一項、第五十九條第一項、第六十條第一項若しくは第二項」に改め、同項第六号中「基く」を「基づく」に改め、同項第七号中「第四十九條第一項から第四項まで、第五十條又は第五十四條」を「第四十八條第一項から第五十條」に改め、同項第八号中「第五十九條」を「第五十八條」に改め、同項第十一号中「第二十八條第一項」の下に「若しくは第三項」を加え、「第四十九條第一項から第四項まで、第五十條又は第五十四條」を「第四十八條第一項から第八項まで又は第五十一條」に改め、同項第十二号中「第十二條第一項又は第三項」を「第十二條第一項から第三項まで」に改め、同項第十二号中「第十二條第二項又は第四項」を「第十二條第四項」に改め、「これらの規定を」を削る。

第二百二条中「第五十二條第一項若しくは第五十三條」を「第四十九條第一項若しくは第五十條」に、「基く」を「基づく」に改める。

別表第一(イ)欄(一)項中「又は集會場」を「集會場その他これらに類するもので政令で定めるもの」に改め、同欄(二)項中「又は養老院」を「養老院その他これらに類するもので政令で定めるもの」に改め、同欄(三)項中「又は体育館」を「体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの」に改め、同欄(四)項中「又は遊技場」を「遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの」に改め、同欄(五)項中「倉庫」を「倉庫その他これに類するもので政令で定めるもの」に改め、同欄(六)項中「又は自動車修理工場」を「自動車修理工場その他これらに類するもので政令で定め

るもの」に改める。
別表第二(ロ)項を同表(イ)項とし、同表(イ)項第一号中「(ロ)項」を「(イ)項」に改め、同項を同表(ロ)項とし、同項の前に次のように加える。

(ロ) 建築物	一 近隣商業地域内に建築してはならない建築物
	二 劇場、映画館、演芸場又は観覧場
	三 待合、料理店、キャバレー、舞踏場その他これらに類するもの
	四 個室付浴場業に係る公衆浴場

別表第二(イ)項第一号中「(ロ)項及び(ハ)項」を「(ロ)項」に改め、同項第三号(ハ)中「印刷」を削り、同号中(ロ)の次に次のように加える。

- (ハ) 合成樹脂の射出成形加工
- (ニ) 出力の合計が十キロワットをこえる原動機を使用する金属の切削
- (ホ) 出力の合計が一・五キロワットをこえる空気圧縮機を使用する作業
- (ロ) 原動機を使用する印刷
- 別表第二(イ)項中第五号及び第六号を削り、第七号を第五号とし、同項第八号中「(ロ)項」を「(イ)項」に改め、同項を同表第六号とし、同項の前に次のように加える。

(イ) 第一種住居専用地域内に建築することができる建築物	一 住宅 二 住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもののうち政令で定めるもの 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿 四 学校（大学、高等専門学校及び各種学校を除く）、図書館その他これらに類するもの 五 神社、寺院、教会その他これらに類するもの 六 養老院、託児所その他これらに類するもの 七 公衆浴場（風俗営業等取締法（昭和二十三年法律第二百二号）第四條の四第一項の個室付浴場業（以下この表において「個室付浴場業」という。）に係るものを除く。） 八 診療所 九 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する政令で定める公益上必要な建築物 十 前各号の建築物に附屬するもの（政令で定めるものを除く。）
(ロ) 第二種住居専用地域内に建築してはならない建築物	一 (ロ)項第四号から第六号まで及び(イ)項第二号から第四号までに掲げるもの 二 工場（政令で定めるものを除く。） 三 ボーリング場、スケート場又は水泳場

別表第二に次のように加える。

	四 まあじやん屋、ばちんこ屋、射的場その他これらに類するもの 五 ホテル又は旅館 六 自動車教習所 七 政令で定める規模の畜舎
(ロ)	一 ホテル又は旅館 二 待合、料理店、キャバレー、舞踏場その他これらに類するもの 三 個室付浴場に係る公衆浴場 四 劇場、映画館、演芸場又は観覧場 五 学校 六 病院
(ハ)	一 (ロ)に掲げるもの 二 住宅 三 共同住宅、寄宿舎又は下宿 四 物品販売業を営む店舗又は飲食店 五 図書館、博物館その他これらに類するもの 六 ボーリング場、スケート場又は水泳場 七 まあじやん屋、ばちんこ屋、射的場その他これらに類するもの

別表第三、別表第四及び別表第五を削る。

附則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して一年をこえない範囲内において政令で定める日から施行する。

(地方自治法の一部改正)

2 地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)の一部を次のように改正する。

第二百五十二条の十九第一項第十六号を削る。

(屋外広告物法の一部改正)

3 屋外広告物法(昭和二十四年法律第百八十九号)の一部を次のように改正する。

第四条第一項第一号中「住居専用地区」を「第一種住居専用地区、第二種住居専用地区」に改める。
(港灣法の一部改正)
4 港灣法(昭和二十五年法律第二百十八号)の一部を次のように改正する。

第五十八條第一項中「第四十九條の規定並びに都市計画法第八條第一項第二号の地域地区に關する都市計画に係る同法の規定及び建築基準法第五十條」を「第四十八條及び第四十九條」に改める。

(土地収用法の一部改正)

5 土地収用法(昭和二十六年法律第二百十九号)の一部を次のように改正する。

第三條第三十号中「住居地域」を「第一種住居専用地区、第二種住居専用地区又は住居地域」に改める。

(土地区画整理法の一部改正)

6 土地区画整理法(昭和二十九年法律第百十九号)の一部を次のように改正する。

第九十三條第二項中「同項第四号」を「同項第三号」に改める。

(駐車場法の一部改正)

7 駐車場法(昭和三十三年法律第百六号)の一部を次のように改正する。

第三條第一項中「商業地域(以下「商業地域」という。内)の下に「若しくは同号の近隣商業地域(以下「近隣商業地域」という。内)」を加える。

第二十條第一項中「商業地域内」の下に「若しくは近隣商業地域内」を加え、同條第二項中「若しくは商業地域」の下に「若しくは近隣商業地域」を加え、「及び商業地域」を「並びに商業地域及び近隣商業地域」に改める。

(首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に關する法律の一部改正)

8 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に關する法律(昭和三十三年法律第九十八号)の一部を次のように改正する。

第四條第一項第四号中「第八條第一項第二号の工業専用地区」を「第八條第一項第一号の工業専用地区」に改める。

(新住宅市街地開発法の一部改正)

9 新住宅市街地開発法(昭和三十八年法律第百三十四号)の一部を次のように改正する。

第三條第四号中「住居地域及び商業地域」を「第一種住居専用地区、第二種住居専用地区又は住居地域及び近隣商業地域又は商業地域」に、「同項第二号の住居専用地区」を「第一種住居専用地区又は第二種住居専用地区」に改める。

(近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に關する法律の一部改正)

10 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に關する法律(昭和三十九年法律第百四十五号)の一部を次のように改正する。

第六條第一項第五号中「第八條第一項第二号の工業専用地区」を「第八條第一項第一号の工業専用地区」に改める。

(流通業務市街地の整備に關する法律の一部改正)

11 流通業務市街地の整備に關する法律(昭和四十一年法律第百十号)の一部を次のように改正する。

第五條第三項中「第四十九條の規定並びに都市計画法第八條第一項第二号の地域地区に關する都市計画に係る同法の規定及び建築基準法第五十條」を「第四十八條及び第四十九條」に改める。

(都市計画法の一部改正)

12 都市計画法(昭和四十三年法律第百号)の一部を次のように改正する。

第八條第一項第一号から第四号までを次のように改める。

一 第一種住居専用地区、第二種住居専用地区、住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地区(以下「用途地域」と総稱する。)

二 特別工業地区、文教地区その他政令で定める特別用途地区

三 高度地区又は高度利用地区

四 特定街区

第八條第二項第一号中「(空地地区にあつては建築基準法別表第四(欄)の、容積地区にあつては同法別表第五(欄)の種別)」を削り、同項第二号中ハをホとし、ロをニとし、イをハとし、ハの前に次のように加える。

イ 用途地域 建築基準法第五十二條第一項第一号から第三号までに規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合

ロ 第一種住居専用地区 建築基準法第五

（都市計画法等の一部改正に伴う経過措置）
この法律の施行の際現に附則第十二項の規定

び第五十六条第一項の規定に關する部分に限る。及び第百二条（同法第四十九条第一項及び

五 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律

する理由である。

○始関委員長　まず、提案理由の説明を求めます。坪川建設大臣。

○坪川建設大臣　ただいま議題となりました建築基準法の一部を改正する法律案につきまして、提案の理由及びその要旨を御説明申し上げます。

建築基準法は、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する基準を定めたものでありますが、法制定以来二十年近くを経過し、その間の社会情勢の変化、建築技術の進歩等により実情に沿わない点も生じてまいりましたので、次のような事項について改正を行なおうとするものであります。

第一に、都市における建築物の用途の純化と土地の高度利用の促進に関するものであります。

建築物の用途の規制につきましては、都市の秩序ある発展に資するため、住環境の保護の強化を主眼として用途地域の純化をはかることとしたしました。すなわち、低層住宅地としての良好な環境を維持するための第一種住居専用地域、中高層住宅地としての良好な環境を維持するための第二種住居専用地域、近隣住宅地のための日用品店舗が立地する地域としての近隣商業地域等を新たに設けることとしたしました。また、住居地域においては、特殊浴場を排除することにも、公害を伴う工場の制限を強化することとしたしました。

建築物の形態の規制につきましては、土地の合理的な高度利用をはかるため、建築物の高さの制限を原則として廃止し、これにかえてそれぞれの用途地域の特性に応じた容積率による制限とすることとしたしました。さらに、第一種住居専用地域及び第二種住居専用地域においては、新たに北側隣地の建築物の日照、採光、通風等を考慮した高さに関する斜線制限を設けることとしたしております。また、都市における建築物の敷地が狭小化している実情にかんがみ、現行の建蔽率の制限を緩和することとしたしました。

第二に、建築物の防災基準に関するものであります。

最近相次いで発生した旅館、ホテル等の火災による人身事故の実情にかんがみ、室内の仕上坪材

料を制限する建築物の範囲を拡大することにも、火災が発生した場合の避難及び消火が円滑に行なえるよう、新たに排煙設備、非常用照明装置及び非常用進入口の設置基準を設けることとしたしております。また、三十一メートルをこえる高層の建築物には、新たに非常用昇降機の設置を義務づけることとしたしました。

第三に、執行体制の整備に関するものであります。

建築基準行政の適正な執行を確保するため、人口が二十五万以上の市は建築主事を置かなければならないこととするともに、その他の市または町村においては、知事と協議の上、建築物全般に関する事務または小規模な建築物のみに関する事務について、これを執行させるため、建築主事を置くことができることとしたしました。

また、違反建築に対処するため、新たに建築監視員の制度を設け、管内を巡回して違反建築物の使用制限、工事の施工の停止等を命ずる権限を行なわせることとするほか、違反是正を命じた場合において必要があるときは、現場に立て札を立てる等によりその旨を公示する制度を設けることとしたしました。

第四に、この改正に伴って都市計画法等の一部を改めるとともに、この法律の施行に必要な経過措置を定めることとしたしております。

以上がこの法律案の提案の理由及びその要旨であります。何とぞ慎重に御審議の上、すみやかに御可決くださるようお願い申し上げます。

○始関委員長　以上で本案の趣旨の説明は終わりました。

本案に対する質疑は後日に譲ります。

○始関委員長　再び都市再開発法案を議題といたします。

これより質疑に入ります。

質疑の通告がありますので、これを許します。

山口敏夫君。

○山口(敏)委員　ただいま坪川建設大臣から都市

再開発法案についての御説明があったわけですが、再開発法案については、この法案を拝見いたしました。都市の一つのこうした低迷といえますか、非常に住みにくい状態にある一つの都市をどういう形で再開発していくかという点について、たいへん画期的な法案ではなからうかというふうにまず感じるところであります。日ごろ総理も、発想の転換といふようなことを盛んに言われておりますけれども、こういう一つの発想の転換というものが、大臣等のこの法案に対する一つの姿勢に感じられるわけでございます。特に私は、どちらかといいますがセクト主義的な権限というものを役所の中に拡大していかうとする官僚機構の中であって、この再開発法案が、民間に対しても非常に大幅な権限といえますか、その連携の上に都市を再開発していくかという点については、非常にけっこうなことではないかというふうに思っております。

さらに、竹内局長が書かれた論文にもございまして、公共団体等には、予算の制約もあり、資金的な余裕はない、しかも起債等も制限されておるし、いろいろな人員等における制約もある。また、特に事業化されやすい商店街の再開発などの場合においては、店舗の配列であるとか、あるいは資金効率の算定等の経営面においては、役人の経験ではわからない面もあるし、また人的にもその能力に乏しいという面がある。非常に大胆な、いままでの役所の方の発想には見られないような一つの姿勢で、都市問題というもののについて、何とか住みよい都市にしていこうという姿勢が感じられますことは、たいへんけっこうなことではなからうかというふうに思っております。

そこで都市の再開発ということになるわけでありまして、その最も基本的な問題から、政府はじめ建設当局がどういう形で都市というものに対して理解をしておるか。都市への人口集中による過密化と不合理な土地利用により都市機能が低下をしておるということになっておるわけでありまして、まあ非常に未来論も現在盛

んになっておるわけですが、おそらく、二十年、三十年前における都市の役割りとか目的あるいはその性格といふものと、現在と、さらにこれから十年後、二十年後にわたる都市機能といふものは、それぞれ時代によりあるいは社会的な背景により多少のニュアンスの変化といふものはあると思うのであります。

まず、都市問題を論ずる前に、その基本的な問題点であるところの都市の機能といふことに対してどういふふうな考えを持っておられるのか、その辺からお伺いをしていきたい、かように思うわけでありまして。

○坪川建設大臣　山口委員、都市化の不幸な現実を十分把握されまして、本法案に対する御意見をいさ深く傾聴いたしておるようなわけでございます。

何と申しましても、この無秩序な都市の過密化に対する生活環境の整備、また住宅環境の整備、その他関連するところの諸施設の整備、これをはかることが、目下の緊急の都市開発の要務である。私は考えるのであります。かく考えますときに、土地の高度の利用あるいは職住近接、あるいは住宅その他都市環境の整備を行なう場合におけるところの土地の高度利用と、また、高層化によるところの土地の高度利用と、また住宅と施設と三者一体にいたしましてこの不幸な過密化都市の現象を是正していく、開発していくということ、は、最も緊急の要務であらう、こう考えまして、御承知のとおり、ただいま趣旨説明にも申し上げましたように、いわゆる都市構造の改変といいますが、都市構造の変換を来す措置を講ぜなければならぬ。副都心部の建設とか、あるいは流通業務団地の整備とか、あるいは幹線交通の施設を行なうとか、あるいは都市の高速鉄道あるいは都市高速道路、主要道路の整備などをいたしまして、市街化にわたるところの住宅の共同化、市街地の土地の有効利用ということによりまして、いわゆる横でなくして、縦に伸びました姿で施設と土地と住宅等の拡充整備をはかるということが本

法の制定のねらいであるということを御了察願いたいと思います。

○山口(敏)委員 いま大臣からおっしゃられましたように、公害であるとか、あるいは住宅難であるとか、あるいは交通戦争であるとか、非常に都市機能というものが麻痺をしておる。さらに、そうした過密にあえぐ都市と同時に、過疎の問題もまたわれわれの前に大きく提起されておる。こういうような現状から、国土総合開発審議会が新全国総合開発計画というものがこの間発表されたわけでありましたけれども、この一つの計画と、それから建設省における都市計画法あるいは再開発法案との連携といえますか、その辺の意見調整というものはかなり十分行なわれたわけでしょうか。

○坪川国務大臣 御指摘になりました第五次全国総合開発の試案に関連する建設省のいたしたところのべき都市再開発並びに都市計画の推進、これは一体——といえますか、全く不離不即の立場からこれらに対する措置を講ぜなければならぬ、こう考えており、私も一応あの試案につきまして熟読をいたしているわけでありまして、それらの点については十分示唆に富んだ議論が展開されておることを読むにつけても、私はこれらの点を十分踏まえまして都市再開発、都市計画の推進をいたしてまいりまして、正常な住宅環境の整備、また快適な商業地区の育成、また、道路あるいは公園その他に対処するところの整備をはかってまいりたいと、こう考えております。

○山口(敏)委員 私は、過密の問題一つ見ましても、過密地帯、いわゆる人口増、世帯増等の地帯は、都市のみならず、ヘレン・ケラーならぬ二重、三重の苦しみを背負っておると思うのです。その無計画な、あるいは無秩序な人口増というのが、どんどん新しい土地を求めてやってくる人々にも、しわ寄せといえますか、期待を裏切るような結果になり、また、いままで住んでおった方々に対してもそのしわ寄せがくるというようなことで、非常に過密の問題というものはわれわれ

もはだで感ずるほどの苦痛を伴っておるわけですね。これは、都市のみならず、いわゆる首都圏であるとか近畿圏の一つのドーナツ状のところにもそうしたしわ寄せというものがきておる。しかし、その過密という問題も、この総合計画を見ると、最終的には、いわゆる二十年後の社会においては非常に情報社会になるというふうなことをうたっておるわけですね。その情報社会というものをわれわれがわれわれにしろうと的に分析をしますと、情報社会とは何かということになりますと、いわゆる人間のコミュニケーションというか、人が集まって、住んで、そうして意見を交換し合う、その中から情報が出てくる、そういう点からいうと、非常に逆説的かもしれませぬけれども、過密も善なり、要するに過密社会こそ、情報社会の一つのトップをいく社会形態であるというふうなことも考えられるわけですね。

そこで、われわれは、しからばそうした国の立場における一つのビジョンが情報社会というものであるんだということを言いつつ、実際面においては過密の生活に都市機能も非常に低下して、そしてまた苦しい生活もしておる。非常に哲学的あるいは未来論的質問なんですけれども、過密と情報社会、いわゆる自分たちが進んでいくべき社会の一つの方向とのバランス、この辺はどうなっているか、局長にお伺いをしたいと思います。

○竹内政府委員 はい、へんむずかしい問題でございますので、やや私見にわたるかもしれませんが、これも——全国総合開発計画は、現在の社会情勢を踏まえてできていくのではないかと思います。その場合に問題になりますのは、情報が都市でなければ、あるいは大都市でなければ得られないという点では——やはり単に所得がふえるからとか、あるいは生活が快適になるからというだけで都市に集まるわけではないことは最近わかっております。したがって、全国的な交通網、通信網というものを整備して、地方においてもその情報が享受できるような形にすることが一つねらっているのではないかと、そういうふうな形

におきまして、いわゆる過密を避けながら情報社会の恩恵に浴していくというふうな形をねらっているのではないかと、はなはだ私見で申しわけないのでございますが、私はそういうふうに考えているわけでございます。

○山口(敏)委員 いわゆる都市集中というか、その辺の総合的なバランスのとれたものが国の国土開発といふものはもちろん大切でありますし、そうしたものをわれわれはならぬわけでありまして、けれども、この都市再開発法によって住宅難や何かも非常に解消される、いわゆる都市に住宅を持ち、職場と住居と近接するということによって交通難等も緩和されるし、それから住宅難も多少解消されるのではないかと、確かにそういう点はあると思うのですが、しかし私は、これは自分の持論なんですけれども、むしろ、これからの若い人たちは非常に合理的でありますし、またそういう計画に対して非常に期待するところもあると思うのですけれども、あるいは人間が社会生活を営んでいく上においては、あるいは精神的な面における情操的なあるいは精神的な気分を高める上においては、むしろ、職場と住居の近接というものは、非常にとげとげしいというか、何かあまりにもリアリズム的過ぎて、何かゆとりとか、あるいは情緒とか、生活をゆとりよく楽しむとか、そうした面における人間の性の喪失というふうなこともつながっていくのではないかと、したがって、もちろん、住居と職場の近接というものは、これは一つの政府機能というか、国の立場で推進をしていかなければならぬわけでありまして、やはり相対的な問題だと思っております。両面からやらないと、平面的な開発というものはしていかなければならぬんじゃないかと。その辺の計画の一つのプログラムというものをどういふか合意してお進めになっておるのか、その辺もお伺いしておきたいと思っております。

○坪川国務大臣 山口委員の新鮮な政治感覚から御指摘になりました点、どうあるべきかという問

題、私は非常に重大な問題だと思います。

御承知のとおり、引退いたしましたドゴールさんが、三年前だったかと思いますが、もうあと二十年ではおそらくパリの人口は全人口の四分の四を占めるであろう、それに対するパリの都市計画に対する設計というものが政治の上で深い関心と施策を与えなければならぬという観点から、パリの都市建設、再開発に指示を与えたということを私は記憶いたしておりますが、つい先日フランスの大使と話し合ったときに、そうした悩みといたしますか、苦しみといえますか、前途を憂へられた都市計画についての話をされ、もう二十年後には五分の四になってしまいうであろうということからフランスの大きな政治上の問題点がある。私は、他山の石というふうな気持ちでなくして、ほんとうにわれわれ日本の国もこうした姿できますと、都市への人口集中というものはフランスと同じような姿になるのじゃないか、こう思いますと、過密対策も大事であり、また過疎対策も非常に重要である。いわゆる格差なき、均衡ある国土の建設ということが非常に重要な問題であると思っております。とともに、都市再開発、都市計画の推進にあたりまして、私は、やはり均衡のある都市の環境づくりということが大事である、こういうふうな見通しを思うときに、いまの現状を見ますと、都市の中心部が全く空洞化してしまっておる。御承知のとおり、この付近にある永田町小学校とか、銀座にある泰明小学校などは非常に減ってまいっておる。また、中学校などが在籍生徒数が非常に減ってしまっておる。こういうようなことを考えますときに、空洞化しているところの中心部に対する住宅対策及び諸対策が必要である。これを一つのねらいとして、再開発法の審議をお願いしている気持ちもここにあるのでございます。とともに、病める現象の都市といえますか、全く病的になつてしまつておる、これを清純な姿に戻すということが、私は都市再開発、都市計画の重要な役割であり、またかくあるべきことは当然だ、こう思うような次第であります。空

河化いたしますとともに周辺地区が非常にスプ
ロール化して無秩序になってきておるというよう
なことを思いますと、快適な商業地区、快適な住
宅地区、快適な公園あるいはその他の公共事業の
推進というようなものを総合的に見て、格差なき
都市建設が必要である、こういうような気持ちか
ら本立法の御審議をお願いいたしておる気持ちを
御察いただき、山口委員の御意見も私は全く感
銘して聞いておるような次第であります。

○山口(敏)委員 快適な商業地区であるとか、あ
るいは快適な都市づくり、当然そういう形になっ
ていってほしいわけでありまして、これは大臣
はじめ建設当局の基本的な話を聞きましたもので
すから、また法案等の内容に触れていきたくと思
うのですけれども、私は、この法案の特色の一つ
であると思われるものは、民間の非常に積極的な
参加を呼びかけておることではなからうかと
思うのです。これは余談でありますけれども、
実際はこういうふうな形の、たとえば三分の二以
上ですか、その賛成があれば、土地収用法ではな
いけれども、あれと同じような一つの権限という
か、効力を発揮できるということは、そのくらい
しなければなかなか都市の開発というものはでき
ないと思うのです。けれども、昔われわれが小
さいときに——大臣も映画をよく見られるかどう
かわかりませんが、子供時代に映画を見ると、
終戦のやみ市のようなマーケットで、庶民が
細々と生活しておる、そこへあんなちゃん風の、
土方風のお兄さん連中がなぐり込んできて、ばた
ばた取りこわしをして、そこにキャバレーをつくる
とか、何をつくるということで立ちのきを強制す
る、庶民は団結して立ち上がって自分たちの土地
を守るというような映画がだいたい昔の映画にあり
ましたけれども、そうした映画の光景を思い浮か
べるまでもなく、みんなが組合で、全員が一致し
て再開発のためにこの細いあるいは空間をもっと
利用しようじゃないか、もっと効率的な土地利用
をしようじゃないかということ意見がまとまる

場合はけっこうですけれども、特に、地方と違っ
て、都会の場合には——これは地方であつても、
区画整理の問題一つとってみても、当然憲法で保
障されているとおりでありますけれども、かなり
最近では自己主張が強く、なかなか事業が推進でき
ない、そういう時期において、都会においては地方
よりも以上にそうした一つの意見の主張というものは
強いものがあるのじゃないか。しばしば、こう
いう組合でこういう計画でこういう土地利用をし
ようじゃないかということもいって、それに対
する反対だとか異論というものが相当出てくるん
じゃないか。そうしますと、いわゆる個人の権利
であるとか、あるいは私有権の尊重であるとか、
その辺の法律的な解釈にまで私は立ち至ると思
うのですけれども、どの程度強い効力を発揮して
いけるのか、その辺も伺いたい。また、どうしても
おる方々に対して呼びかけられることができるの
か、その辺も伺いたい。また、どうしても
やだという立場の人に対してはどういうような道
が開かれておるのか、その辺もちょっと伺いを
しておきたいと思うのです。

○竹内政府委員 先生御指摘のとおり、私どもと
しましては、少なくとも街区単位、ブロック単位
ぐらいで再開発を進めていかなければ都市の中に
有効な空地もとれないということ、そういうこと
を考へているわけでございます。先生御指摘の
ように、やはり中にはどうしても全員同意でその
仕事を進めることができないという場合がござい
ます。そういう方々に対しましては、説得力の根
拠をいたしまして、私どもは、三分の一以下の反
対がありましても組合を設立することができる、
そうして組合ができましたならば、その地区の
権利者の方々は全員組合員になる、こういう仕組
みを考へたわけでございます。法律的には、した
がいます、発起人が組合設立の認可を受けま
す際に、権利者の三分の二以上の同意をとるわけ
でございます。三分の二以上の同意があれば、その
定款なり事業計画なりにつきまして権利者の意見
書を提出させ、それについて審査をいたしますと

都道府県知事が認可をする、こういう仕組みに
なっておりますので、法律上は、三分の一以下の
反対がありましても強制的に組合の設立ができる
ということになっております。実際問題の運用とい
うことは、先ほど申し上げましたように、で
きる限り全員の同意をとるような運用をいたしま
して、どうしても聞かない場合に、少数者の同意
がなくても組合が設立される、こういう運用の形
にはなろうかと思ひますが、法律上はいま申し上
げましたとおりでございます。それから、組合が
できましたといよいよ事業を始めるということにな
りますと、その事業、つまり建築工事を始めます
前に権利交換処分というものをやるわけです。そ
れにつきましては、権利交換計画というものを立
てまして、そうしてこれにつきましても関係権利
者の意見を聞き、さらに知事の認可を得て、権利
交換計画に基づいて権利を新しい権利に変えてし
まうということをやりますわけです。これにつきま
しては、組合の内部機関でございまして総会なりにか
けて進めていくわけでございます。したがいまし
て、総会の決定でございますので、これは多数の
方の同意があれば、それで権利交換が進む、こう
いう形になります。

○山口(敏)委員 私、正確には記憶してないの
ですけれども、西ドイツですか何かには、空地
不利用税というのがある、この通りは六階建て
以上の建物を建てなければいかにぬという一つの法
律があつて、それが二階なり三階建ての建物しか
建てられないと、空地不利用税というものが
取られるという法律があると承っております。そ
ういふ一つの点から、むしろそういう強力な施策
をやらないと、なかなか都市機能を最大限に活用
するといふわけにはいかないと思ひます。ぼく
らがしろうと考へて見ておりました、たとえば
青山通りにしまして、あるいはオリンピック開
係の道路拡張等の道路を見ておりましたも、せ
かくのチャンスに、せつかくどかして改装してい
る建物が、みな二階建てとか、高くて三階建て
なんですね。非常にもったいないと思ひながら、

ああいうふうにして建て直すときにどうして高
いビルを建てないのだからというふうには非常に
残念に思つたし、また、建設省としてはあれをど
ういうふうな形に指導できないのだからかとい
うふうな形に思つたわけですが、やはりあとい
う一つの現象を見て、なかなかセクセクの、日
本人の発想というものはどうも自己中心的であつ
て、周辺整備の問題について、美観の問題につ
いてもないわけじゃないけれども、どうしても自
分中心にして考へやすいわけです。そういう一つ
の典型が、せつかくあつたチャンスに——法案
があろうがなかろうが、人に指導されようが、さ
れまいが、何人かの人が寄り集まって相談をすれ
ば、非常に大きな七階建て、八階建てのビルがで
きるわけですが、それをしないで、わざわざせ
こましいものをつくっておるということは、そう
した一つのいや応ない性格的なものが、本質的な
ものがあると思ひます。やはりそういう面から
進めていくためには、いま言いました空地不利用
税じゃないけれども、そういう側面的な、それ
をバックアップするような法律や何かがあれば、
再開発というものはなお一そう円滑に推進をされ
るのではないかと、いふふうに考へるわけです。そ
の辺のかね合ひの法案というのか、アベック的な、
進めるための法案というものについては考へてい
ないわけですか。

○竹内政府委員 先生御指摘のとおり、確かにい
ま先生の申されましたような共同建築をなかなか
しないということがございます。それを側面的に
援助するような制度が考へられないかという問題
でございますが、一つ考へておりますのは、この
法案の中で都市計画法、建築基準法を改正いたし
まして、高度利用地区といふものを設定すること
になっております。高度利用地区と申しますのは、
できる限り土地を高度に利用してもらおう、
つまり建築物の容積を上げてもらおうという地区
でございます。ただ、容積だけ申しますと、先生
御指摘のように宅地が非常にこま切れでございま

すので、こま切れの宅地に細長いビルが建つてしまふということになりますので、最低の建築面積も制限いたすことにいたしております。したがって、一定規模以上の底面積を持って、一定率以上の容積を持たなければならぬということをして都市計画の地区として強制する地区制度を今度つくったわけでございます。その地区制度をかけておりまして、その中で、当然、民間の方々が共同で建物をお建てになるというように形で民間の建築が行なわれます場合には、それにつきましては、譲渡所得税の減税でございますとか、固定資産税の減税というようにことをやっていく、同時に、融資のあつせんも、国及び地方公共団体であつせんの努力をしなければならぬ、こういう規定を入れております。つまり、減税と融資という措置によりまして、民間建築が高度利用地区の中でその制限に基づいて大きく建てられていくことを促進していく、こういう地区制を設けていくわけでございます。

問題は、さらにその上に、利用してないところについて、あるいは利用のしかたが少くないものについて、たとえば空閑地税なり低利用税なりをかけるかどうかということでございますが、これにつきましては、もう従前からこの委員会で問題になっておりまして、私もいたしまして、現在どういう制限をかけていけば税金が取りやすい方法でこの仕事が進められるかということを検討中でございます。問題は、その建築の促進をはかる地区をどういうふうに定めるか、また、空閑地というものの認定をどういうふうにしていくか、さらに、空閑地といひましても、いろいろ利用されている場合、農地として利用されている、あるいは駐車場として利用されている、あるいは工作物の敷地として利用されているというふうなものをどういうふうに扱うか、かなり技術的な問題がございます。それから土地につきましても、土地を筆、つまり登記で押えるのか、あるいは実態で押えるのかという問題がございます。そういう点についていま検討中でございます。成案ができれば、またいつかの機会に国会で御審議をお願いしなければならぬ、そういうふうな考えております。

〇山口(敏)委員 私、決して税金を取るのが目的ということじゃなくて、「天と地」じゃありませんけれども、やはり天と地は万民が共有するものであるという一つの発想から、土地の効果的な活用というか、使用のためのいわゆる方法論をいろいろな角度から検討をいたしたい、ひとつその推進をしていただきたいというふうに思ふわけなんです。特に民間の方でこうした一つの事業に率先して御参加をいただき、そしてさらに都市の再開発のための御協力をいただく方がどんどん出てきていただくことを私は期待するわけですから、開発意欲の旺盛な民間の方々がかりにおられても、最終的には、いま局長からも言われたような税金の問題と融資の問題に尽きるんじゃないかというふうに思ふわけなんです。これは、大蔵省や何かは、せっかく——これは都市ではございませぬけれども、いわゆるドーナツ状といわれるような首都圏とか近畿圏の近郊等の地区の土地の問題に対して、むしろ、何となく、土地を手放す結果的には経済的な面から見るとどうも割りの合わないというふうな税制もあつたわけですね。それでは、幾ら土地の公共性とか、土地はすべての人たちが共有する。いわゆる私有は認めつつも共有すべき性質のものなんだということを言つても、そうした税制の面におけるバックアップであるとか、あるいは法律的な面における一つのバックアップであるとか、そういうものがなければ、なかなか長年先祖代々から後生大事にかかえておつた土地を手放すというわけにはまいらぬと思ふわけですね。ですから、そういう土地の一つの効果的な使用の問題においてもそうすけれども、先ほど言いましたように、たとえば、再開発の法案が通つて、そうして都市機能を活発にするための御参加をいただいた場合の減税の問題あるいは融資の問題も、一つの表面的な面においては局長も触れましたけれども、やはりどういう形でこれを——大蔵省がきょうはいませんけれども、大蔵省のほうの立場から、税制の面においてはどういう形で便宜をはからうとしておるか、また、資金を調達する面においては、一般の市中銀行を考えたときにも、やはり経済の実情を見てみてもなかなかむずかしいのではないかと、非常に新しい制度でもありませんし、その辺の啓蒙もおくられておれば、なかなか一般の市中銀行がこれらの問題に対して積極的に参加をしてくれるかどうか、そういうことも非常に大きな問題じゃないかというふうに思ふわけなんです。この法律が強力に推進をされるためには、これは大臣も熱心に都市の再開発についてお考えをいただいておりますから、どうしても政府関係の金融機関の別ワクの融資をひとつ存分に都市の中において生かしていくんだというものがなければ、これは絵にかいたもちであつて、実際上はなかなか——これは質問するつもりでおつたのですけれども、時間の関係もありますから申し上げてしまひますが、前に二つできた法律と同じように、今度の再開発法が古くなつてまた別の法律ということで、法律の一つの自己満足のような形で、実際上はいつまでたつても都市のいわゆる有効的な活用というものができないというふうな思ふわけなんです。特にアメリカなんかにおいては、この再開発事業費については、連邦負担が一二％、市当局が六％、民間が八二％というふうなことが書いてありますけれども、やはりそれぞれが負担して整備を進めておる現状になっておるわけですね。もちろん公共団体の負担も必要でありますけれども、たとえば八百屋さんとか、あるいは魚屋さんがみんな寄り集まつて、じゃ今度新しい法律ができたから、こうすんべえやと言つても、なかなかこれはすぐにビルが建てられて、空間を利用して都市機能を満ち足せるというわけにはいかぬと思ふのです。ですから、その辺の熊さん、八つあんなもやはり気軽にこの法律を利用して窓口に行つて相談

して、じゃこのほうが得じゃないかということも言えるようなサービスも——せっかく局長が言う、もう役所の段階でやるのでは限界があるんだ、だからひとつ大いに民間の力を貸してもらつて、そして民間と建設当局の都市問題関係等が全く一体感をもつて再開発をするんだという前向きな姿勢を存分に生かされるようにするためには、やはりそうしたほんとうに気やすく窓口を叩いて、何でも気軽に相談できて、またその融資の面においても、税制の面においても、これこれこういうメリットがあるんだということがすぐわかるような、あるいはまた、応援できるようなものがないければいけないと思ふのです。その辺に対する大臣の、この法律の推進の上の決意と、それから実際に面においてはどうか一つ一つのメリットを融資の面あるいは税制の面でやろうとされておるか、すでにもうその内定されているものがあるならば、その辺も含めてお答えをいただきたいというふうに思ひます。

〇坪川国務大臣 山口委員の、いわゆる土地問題からくる都市の細分化といひますが、このまま放置いたしました場合には、共食いというふうな虫食ひ状況になつてしまふ、全く私もその憂いをもつ一人でございます。御承知のとおり、今後大都市への建築投資などは二十年間で十六兆円に及ぶというふうなことを予想されます場合に、何と申しましても、大都市が細分化されて、そして道路は全くクモの巣のごとく小さな私道までがふえまして、これからくるところの子供の不幸等も考えますときに、また生活環境の不幸なども考へるときに、私はこの法案の大きなねらいというもの、これはこう考へていられるのでございます。もう山口委員御承知のとおりでございます、全く同感でございます。すなわち、土地を買わないで空中権をなるべく利用していきたいということが第一。その次は、やはり人の流れというものを、横でなくして、縦に持つていくということ、この不幸をなくしていきたい。また、補償方式につきましても、いわゆる価格補償でなくして面積主義にい

き、またいつかの機会に国会で御審議をお願いしなければならぬ、そういうふうな考えております。

き、またいつかの機会に国会で御審議をお願いしなければならぬ、そういうふうな考えております。

たいということ、そしてある程度住宅に対する義務づけをいたすというようなことが、私は、この法案の一つの大きなねらいでもあり、そうでなければ、今後の細分化していく都市の不幸というものは非常な問題になる、こう思うときに、私は、前段で申し上げたごとく、土地と建物と施設を一体化した秩序のある市街化、都心部及び副都心部、周辺地区を計画してまいりたい、こう考えておりますので、全く同感でありますとともに、この法律の制定をいただきましてからの運営並びに推進ということが、私は都市過密対策の一つのバックボーンとして非常な期待と――また運用を誤ることによって都市の細分化、無秩序、スプロール化ということをもたらすことを考えるときに、私は、そうした点に対する財政裏づけ措置をどうすべきかというようにも、これは真剣に考えてまいりたい、こう考えておりますので、これらの問題点については前向きな姿勢をもって積極的に財政措置も講ずるような配慮を行政上財政上いたすべき時期は必ず到来するものでもあり、その準備をいたすべきである、こう考えておる次第であります。

○山口(敏)委員 そうすると、融資等の点につきましては、一応別ワクでこの法案に伴ってこれだけの一つの政府融資的なものを考えるとか、あるいは特にこういう機関を窓口にして便宜をはかるとか、その辺の具体的な検討はまだされていないわけですか。

○竹内政府委員 先生おっしゃいました融資の点でございますが、融資につきましては、一つは、住宅金融公庫の資金の中に中高層融資というものがござります。中高層融資のワクの中でこの再開発事業につきましては再優先に考慮するということを考えます。それから、商店街等の近代化を伴うような中小商店街の改造の場合には、中小企業振興事業団が融資をいたしております中で考えるわけでござります。その他、ものによりましては中小企業金融公庫なり国民金融公庫あるいは商工中金というところの融資も考えられるわけ

でございます。われわれがいたしましては、その融資措置のほかに、補助制度をつくりたいということで、この法案にも補助制度が規定されているわけでありまして、これは少なくとも現在防災街区で行なっておりますような補助、これは大体六割でござります。それぐらいの補助は確保していきたい。さらに私どもの希望だけ申し上げますと、この補助制度の中身を充実させてまいりたい、こういうふう

に考えているわけでござります。それから窓口の問題であります。窓口は、これは私どもが指導いたしましたして、市町村とか、あるいは東京でございますと特別区というところ

に窓口を設けまして、再開発の指導は、商工担当の部局あるいは地方の商工会議所等とも連携をとります指導をしてまいりたい、こういうふう

に考えているわけでござります。○山口(敏)委員 いま局長さんがおっしゃったように、この法律を実際的に運用していくためには、あくまで融資の問題が一番大きな点ではないかというふうに思っております。いろいろお伺いしたい点はまだ何点かござりますけれども、この法案には多少まだ行き届かない点――というよりも、むしろもう少し強力なものを何点か含めなければならぬというように感じも私は持っておりますが、いままでのわが国における都市計画事業の推進の上におきましては、非常に画期的な法案の一つではなからうかというふうに思

る国民のあこがれとか、あるいは仕事とかいう面における使用目的というものは非常に増大をしてくるわけでありまして、ますます都市への集中化が盛んになってくるわけでありまして、それは地域的なレベルの面もあるし、全国的なレベルの面においてでもあるし、いずれにしても都市機能というものをいまの時点において存分に解決をしておかないと、いずれ都市は過密を通り過ぎていわゆるスラムにもなりかねないような状況をわれわれは考えて、一つのビジョンを打ち出していかねばならないわけでありまして、そういう一貫した姿勢のあらわれではなからうかと思っておりますが、ひとつこれらの法案をより強力に推進されんことを期待いたしまして、私の概述的な質問を終わらせていただきます。

○坪川国務大臣 山口委員が未来の都市開発、都市計画、都市建設というイメージのもとにおいて御指摘になりました諸点につきましては、また励ましをいただきました点につきましては、私ども建設行政のそれぞれの責任者の立場から、十分御期待に沿うよう、法の制定をいただきました以上は、運営その他に万遺憾なきを期したいと考えておる次第であります。

○始関委員長 次回は、来たる九日、午前十時理事會、午前十時三十分委員會を開会することとし、本日はこれにて散会いたします。

午前十一時四十分散会

建設委員會議録第八号中正誤

ベシ	段行	誤	正
三	二五	八十萬	八萬
四	二六	構態	構想
五	三三	策策	政策
八	三三	なつた	なかつた
三	二四	るお	おる
同	第九号	中正誤	
ベシ	段行	誤	正
二	四三	ただだ	ただ
二	二六	幣害	弊害
三	一三	でるか	できるか
三	四四	八營	公營

昭和四十四年五月十四日印刷

昭和四十四年五月十五日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局