

第七十二回国会 建設委員會議 録 第十三号

昭和四十九年四月十日(水曜日)

午後零時四十五分開議

出席委員

委員長 木村 武雄君

理事 天野 光晴君

理事 渡辺 栄一君

理事 福岡 義登君

理事 梶山 静六君

理事 野中 英二君

理事 大柴 滋夫君

理事 清水 徳松君

理事 柴田 陸夫君

理事 北側 義一君

出席政府委員

建設政務次官 内海 英男君

建設大臣官房長 高橋 弘篤君

建設省計画局長 大塩洋一郎君

建設省都市局長 吉田 泰夫君

建設省住宅局長 沢田 光英君

委員外の出席者

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

建設委員会調査 室長 曾田 忠君

た内閣提出、都市再開発法の一部を改正する法律案の三案を議題といたします。

宅地開発公団法案

宅地開発公団法

目次

第一章 総則(第一条―第七条)

第二章 役員及び職員(第八条―第十八条)

第三章 業務(第十九条―第二十八条)

第四章 財務及び会計(第二十九条―第四十条)

第五章 監督(第四十一条―第四十二条)

第六章 雑則(第四十三条―第四十八条)

第七章 罰則(第四十九条―第五十一条)

附則

第一章 総則

(目的)

第一条 宅地開発公団は、人口及び産業の集中が著しく、住宅不足の甚だしい大都市の周辺の地域において、住宅の用に供する宅地の大規模な造成を行い、これと併せて整備されるべき施設の用に供する宅地を造成するとともに、これらの宅地に必要な公共施設、交通施設等の整備を行うこと等により、良好な住宅の用に供する宅地の大量供給と健全な市街地の形成を図り、もつて大都市及びその周辺の地域における住民の生活の安定と福祉の増進に寄与することを目的とする。

(法人格)

第二条 宅地開発公団(以下「公団」といふ)は、法人とする。

(事務所)

第三条 公団は、主たる事務所を東京都に置く。

2 公団は、建設大臣の認可を受けて、必要な地に從たる事務所を置くことができる。

(資本金)

第四条 公団の資本金は、五億円とし、政府がその全額を出資する。

2 公団は、必要があるときは、建設大臣の認可を受けて、その資本金を増加することができる。

3 政府及び地方公共団体は、前項の規定により公団がその資本金を増加するときは、公団に出資することができる。

4 政府及び地方公共団体は、公団に出資するときは、土地又は土地の定着物をもつて出資の目的とすることができる。

5 前項の規定により出資の目的とする土地又は土地の定着物の価額は、出資の日現在における時価を基準として評価委員が評価した価額とする。

6 前項に規定する評価委員その他評価に関し必要な事項は、政令で定める。

(登記)

第五条 公団は、政令で定めるところにより、登記しなければならない。

2 前項の規定により登記しなければならない事項は、登記の後でなければ、これをもつて第三者に対抗することができない。

(名称の使用制限)

第六条 公団でない者は、宅地開発公団という名称を用いてはならない。

(民法の準用)

第七条 民法(明治二十九年法律第八十九号)第四十四条及び第五十条の規定は、公団について準用する。

第二章 役員及び職員

第八条 公団に、役員として、総裁一人、副総裁一人、理事八人以内及び監事二人以内を置く。

2 公団に、役員として、前項の理事のほか、非常勤の理事六人以内を置くことができる。

(役員職務及び権限)

第九条 総裁は、公団を代表し、その業務を総理する。

2 副総裁は、公団を代表し、総裁の定めるところにより、総裁を補佐して公団の業務を掌理し、総裁に事故があるときはその職務を代理し、総裁が欠員のときはその職務を行う。

3 理事(非常勤の理事を除く)は、総裁の定めるところにより、総裁及び副総裁を補佐して公団の業務を掌理し、総裁及び副総裁に事故があるときはその職務を代理し、総裁及び副総裁が欠員のときはその職務を行う。

4 非常勤の理事は、総裁の定めるところにより、総裁及び副総裁を補佐して公団の業務を掌理する。

5 監事は、公団の業務を監査する。

6 監事は、監査の結果に基づき、必要があると認めるときは、総裁又は主務大臣に意見を提出することができる。

(役員任期)

第十条 総裁及び監事は、建設大臣が任命する。

2 副総裁及び理事は、総裁が建設大臣の認可を受けて任命する。

(役員任期)

第十一条 役員任期は、四年とする。ただし、補欠の役員任期は、前任者の残任期間とする。

2 役員は、再任されることができる。

(役員欠格事項)

第十二条 次の各号の一に該当する者は、役員(非常勤の理事を除く)となることができない。

一 政府又は地方公共団体の職員(非常勤の者を除く)。

二 物品の製造若しくは販売若しくは工事の請負を業とする者であつて公団と取引上密接な

○本村委員長 これより会議を開きます。

去る五日本委員会に付託されました内閣提出、宅地開発公団法案、去る三月二十六日本委員会に付託されました内閣提出、建築基準法の一部を改正する法律案、去る四日本委員会に付託されました

利害關係を有するもの又はこれらの者が法人であるときはその役員（いかなる名称によるかを問わず、これと同等以上の職権又は支配力を有する者を含む。）

三 前号に掲げる事業者の団体の役員（いかなる名称によるかを問わず、これと同等以上の職権又は支配力を有する者を含む。）

(役員)の解任

第十三条 建設大臣又は総裁は、それぞれの任命に係る役員が前条各号の一に該当するに至つたときは、その役員を解任しなければならない。

2 建設大臣又は総裁は、それぞれの任命に係る役員が次の各号の一に該当するときは、その他役員たるに適しないと認めるときは、その役員を解任することができる。

一 心身の故障のため職務の執行に堪えないと認められるとき。

二 職務上の義務違反があるとき。

3 総裁は、前項の規定によりその任命に係る役員を解任しようとするときは、あらかじめ、建設大臣の認可を受けなければならない。

(役員)の兼職禁止

第十四条 役員（非常勤の理事を除く。）は、営利を目的とする団体の役員となり、又は自ら営利事業に従事してはならない。

(代表権)の制限

第十五条 公団と総裁又は副総裁との利益が相反する事項については、総裁及び副総裁は代表権を有しない。この場合には、監事が公団を代表する。

(代理人)の選任

第十六条 総裁は、理事又は公団の職員のうちから、公団の主たる事務所又は従たる事務所の業務に關し一切の裁判上又は裁判外の行為をする権限を有する代理人を選任することができる。

(職員)の任命

第十七条 公団の職員は、総裁が任命する。

(役員及び職員)の公務員たる性質

第十八条 公団の役員及び職員は、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 業務

(業務)の範囲

第十九条 公団は、第一条の目的を達成するため、次の業務を行う。

一 住宅の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。

二 次に掲げる施設の用に供する宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。

イ 公団の行う宅地の造成と併せて整備されるべき公共の用に供する施設

ロ 公団が造成する住宅の用に供する宅地の利用者の利便に供する施設

ハ その他公団の行う住宅の用に供する宅地の造成と併せて整備されるべき健全な市街地の形成のため必要な施設

三 前号イ及びロに掲げる施設の整備、賃貸その他の管理及び譲渡を行うこと。

四 土地区画整理法（昭和二十九年法律第九号）による土地区画整理事業を施行すること。

五 新住宅市街地開発法（昭和三十八年法律第三十四号）による新住宅市街地開発事業を施行すること。

六 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（昭和三十三年法律第九十八号）及び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関する法律（昭和三十三年法律第九十五号）による工業団地造成事業を施行すること。

七 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和四十一年法律第九十号）による流通業務団地造成事業を施行すること。

八 新都市基盤整備法（昭和四十七年法律第八十六号）による新都市基盤整備事業を施行すること。

九 水面埋立事業を施行すること。

十 地方鉄道法（大正八年法律第五十二号）に

よる地方鉄道を施行すること。

十一 軌道法（大正十年法律第七十六号）による軌道業を行うこと。

十二 前各号に掲げる業務に附帯する業務を行うこと。

2 公団は、前項の業務のほか、同項の業務の遂行に支障のない範囲内で、委託を受けて、次の業務を行うことができる。

一 前項第一号及び第二号の宅地の造成及び賃貸その他の管理

二 前項第三号の施設の整備及び賃貸その他の管理

三 前項第十号又は第十一号の業務に係る鉄道施設又は軌道施設と密接な関連のある鉄道施設又は軌道施設の建設

3 公団は、前二項の業務のほか、建設大臣の認可を受けて、次の業務を行うことができる。

一 第一項第十号又は第十一号の業務に係る鉄道施設又は軌道施設で高架のもの建設と一体として建設することが適当であると認められる事務所、店舗、倉庫その他の施設を建設し、及び管理すること。

二 委託を受けて、第一項第十号又は第十一号の業務に係る鉄道施設又は軌道施設で高架のもの建設と一体として建設することが適当であると認められる事務所、店舗、倉庫その他の施設を建設すること。

4 公団は、第一項第六号及び第七号の業務は同項第一号の宅地の造成と併せて行うものとし、同項第十号及び第十一号の業務は同項第一号の宅地の利用者のための鉄道又は軌道による輸送力を確保する必要がある場合に行うものとする。

(宅地の造成等の基準)

第二十条 公団は、宅地の造成、賃貸その他の管理及び譲渡並びに前条第一項第三号の施設の建設、賃貸その他の管理及び譲渡を行う場合においては、他の法令により定められた基準があるときはその基準に従うほか、建設省令で定める基準に従わなければならない。

2 前項の建設省令で定める基準においては、前条第二項第一号の宅地の譲受人の選定方法に關し、一定の宅地開発公団宅地債券を引き受けた者（その相続人を含む。）で、当該宅地の譲受けの申込の際現にその宅地開発公団宅地債券の一定割合以上を所有しているものについて、特別の定めをするものとする。

3 公団は、前条第三項の業務を行う場合においては、建設省令で定める基準に従わなければならない。

(投資)

第二十一条 公団は、建設大臣の認可を受けて、公団が造成する宅地の利用者の利便に供する施設で政令で定めるものの建設若しくは賃貸その他の管理又は当該宅地の居住環境の維持若しくは改善に関する業務を行う事業に投資（融資を含む。）をすることができる。

(業務方法書)

第二十二条 公団は、業務の開始の際、業務方法書を作成し、運輸大臣及び建設大臣の認可を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

2 前項の業務方法書に記載すべき事項は、運輸省令・建設省令で定める。

(地方公共団体の長の意見の聴取)

第二十三条 公団は、宅地の造成をしようとするときは、宅地の造成計画について、あらかじめ、当該宅地の造成をしようとする地域をその区域に含む地方公共団体の長の意見を聴かなければならない。

(道路法等の特例)

第二十四条 公団は、第十九条第一項第三号の業務を行う場合において、その業務が次の工事であるときは、当該工事に係る施設の管理者の同意を得て、その管理者に代わつて当該工事を施行することができる。

一 道路法（昭和二十七年法律第八十号）による道路（高速自動車国道及び一般国道を除く。）の新設又は改築に関する工事

二 都市公園法(昭和三十一年法律第七十九号)

による都市公園の新設又は改築に関する工事
三 下水道法(昭和三十三年法律第七十九号)に
よる公共下水道又は都市下水路の設置又は改
築に関する工事

四 河川法(昭和三十一年法律第六十七号)に
よる一級河川(指定区間内ものを除く)以
外の河川(同法が準用される河川を含む)の
河川工事

2 公団は、前項各号に掲げる工事(以下「特定
公共施設の新設等に関する工事」という。)を施
行する場合には、政令で定めるところにより、
当該工事に係る施設(以下「特定公共施設」と
いう。)の管理者に代わつてその権限の一部を行
うものとする。

3 特定公共施設の管理者が地方公共団体である
場合において、当該地方公共団体が第一項の同
意をしようとするときは、あらかじめ、その議
会の議決を経なければならない。

4 公団は、第二項の規定により特定公共施設の
新設等に関する工事を行おうとするときは、あ
らかじめ、建設省令で定めるところにより公告
しなければならない。

5 公団は、第一項の規定による特定公共施設の
新設等に関する工事の全部又は一部を完了した
ときは、遅滞なく、前項の規定に準じてその旨
を公告しなければならない。

第二十五条 公団は、前条第一項の同意に係る特
定公共施設の管理者の同意を得た場合でなけれ
ば、当該特定公共施設の新設等に関する工事を
廃止してはならない。

2 特定公共施設の管理者は、前条第一項の同意
に係る特定公共施設について次の行為を行おう
とする場合には、あらかじめ、公団の意見を聴
かなければならない。

一 道路法第十条の路線の廃止又は変更

二 道路法第十八条第一項の道路の区域の変更
三 都市公園法第二十条の都市公園の区域の変

更又は廃止

四 下水道法第四条第一項の公共下水道の事業
計画の変更

五 下水道法第二十七条第一項の公示事項の変
更

六 河川法第五条第六項(同法第百条において
準用する場合を含む)の指定の変更又は廃止
前条第五項の規定は、公団が特定公共施設の
新設等に関する工事を廃止した場合に準用す
る。

4 公団が特定公共施設の新設等に関する工事を
廃止したときは、当該工事に要した費用の負担
については、公団と当該特定公共施設の管理者
が協議して定めるものとする。

5 前項の協議が成立しないときは、公団又は当
該特定公共施設の管理者の申請に基づき、建設
大臣が裁定する。

6 前項の規定により建設大臣が裁定をした場合
においては、第四項の規定の適用については、
公団と当該特定公共施設の管理者との協議が成
立したものとみなす。

第二十六条 第二十四条第五項の規定による工事
の完了の公告のあつた特定公共施設及びその用
に供する土地について公団が取得した権利は、
その公告の日の翌日において当該特定公共施設
の管理者(当該特定公共施設が河川である場合
には、国)に帰属するものとする。

第二十七条 公団が第二十四条の規定により特定
公共施設の新設等に関する工事を施行する場合
には、その施行に要する費用の負担及びその費
用に関する国の補助については、当該特定公共
施設の管理者が自ら当該工事を施行するものと
みなす。

2 前項の規定により国が当該特定公共施設の管
理者(管理者が地方公共団体の長である場合に
は、その長の統轄する地方公共団体。第四項に
おいて同じ。)に対し交付すべき負担金又は補助
金は、公団に交付するものとする。

3 前項の場合には、公団は、補助金等に係る予

算の執行の適正化に関する法律(昭和三十年法
律第七十九号)の適用については、補助事業
者等とみなす。

4 当該特定公共施設の管理者は、第一項の費用
の額から第二項の負担金又は補助金の額を控除
した額を公団に支払わなければならない。

5 第一項の費用の範囲、前項の規定による支払
の方法その他必要な事項は政令で定める。
(日本住宅公団法の準用)

第二十八条 公団が施行する土地区画整理法第三
条の三第一項の規定による土地区画整理事業に
ついては、日本住宅公団法(昭和三十一年法律第
五十三号)第五章の規定を準用する。この場合
において、同法第三十五条、第三十九条及び第
四十二条中「第三条の二第一項」とあるのは
「第三条の三第一項」と、同法第三十七条第三
項及び第三十八条第一項中「日本住宅公団総裁」
とあるのは「宅地開発公団総裁」と、「日本住宅
公団」とあるのは「宅地開発公団」と、同法第
四十三条第一項中「住宅の建設又は宅地の造成」
とあるのは「宅地の造成」と読み替へるものとす
る。

第四章 財務及び会計

(事業年度)
第二十九条 公団の事業年度は、毎年四月一日に
始まり、翌年三月三十一日に終わる。
(予算等の認可)

第三十条 公団は、毎事業年度、予算、事業計画
及び資金計画を作成し、当該事業年度の開始前
に、建設大臣の認可を受けなければならない。
これを変更しようとするときも、同様とする。

2 公団は、前項の規定による建設大臣の認可を
受けたときは、予算、事業計画及び資金計画に
関する書類を、公団に出資した地方公共団体に
提出しなければならない。

(財務諸表)

第三十一条 公団は、毎事業年度、財産目録、貸
借対照表及び損益計算書(以下この条において
「財務諸表」という。)を作成し、当該事業年度の

終了後三月以内に建設大臣に提出し、その承認
を受けなければならない。

2 公団は、前項の規定により財務諸表を建設大
臣に提出するときは、これに予算の区分に従い
作成した当該事業年度の決算報告書を添付し、
並びに財務諸表及び決算報告書に関する監事の
意見を付しなければならない。

3 公団は、第一項の規定による建設大臣の承認
を受けたときは、遅滞なく、財務諸表を官報に
公告し、かつ、各事務所に備えて置かなければ
ならない。

4 公団は、第一項の規定による建設大臣の承認
を受けたときは、財務諸表及び決算報告書を、
公団に出資した地方公共団体に提出しなければ
ならない。

(区分経理)

第三十二条 公団の経理については、第十九条第
一項第十号及び第十一号の業務並びにこれらに
附帯する業務並びに同条第二項第三号及び同条
第三項の業務に係るものとその他の業務(以下
「宅地開発業務」という。)に係るものとを区分
し、それぞれ勘定を設けて整理しなければならない。
(利益及び損失の処理)

第三十三条 公団は、毎事業年度、損益計算にお
いて利益を生じたときは、前事業年度から繰り
越した損失をうめ、なお残余があるときは、そ
の残余の額は、第三十八条第五項による場合を
除き、積立金として整理しなければならない。

2 公団は、毎事業年度、損益計算において損失
を生じたときは、前項の規定による積立金を減
額して整理し、なお不足があるときは、その不
足額は、繰越欠損金として整理しなければならない。

(借入金及び債券)

第三十四条 公団は、建設大臣の認可を受けて、
長期借入金若しくは短期借入金をし、又は宅地
開発債券を発行することができる。

2 公団は、建設大臣の認可を受けて、第十九条第一項第一号の宅地を譲り受けることを希望する者が引き受けるべきものとして、宅地開発公団宅地債券（以下「宅地債券」という。）を発行することができる。

3 第一項の規定による短期借入金金は、当該事業年度内に償還しなければならない。ただし、資金の不足のため償還することができないときは、その償還することができない金額に限り、建設大臣の認可を受けて、これを借り換えることができる。

4 前項ただし書の規定により借り換えた短期借入金は、一年以内に償還しなければならない。

5 第一項の規定による宅地開発債券又は第二項の規定による宅地債券の債権者は、公団の財産について他の債権者に先立つて自己の債権の弁済を受ける権利を有する。

6 前項の先取特権の順位は、民法の規定による一般の先取特権に次ぐものとする。

7 公団は、建設大臣の認可を受けて、宅地開発債券又は宅地債券の発行に関する事務の全部又は一部を銀行又は信託会社に委託することができる。

8 商法（明治三十二年法律第四十八号）第三百九条から第三百十一条までの規定は、前項の規定により委託を受けた銀行又は信託会社について準用する。

9 第一項、第二項及び第五項から前項までに定めるもののほか、宅地開発債券又は宅地債券に關し必要な事項は、政令で定める。

（債務保証）

第三十五条 政府は、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、国会の議決を経た金額の範囲内において、公団の長期借入金又は宅地開発債券に係る債務（国際復興開発銀行等からの外資の受入に関する特別措置に関する法律（昭和二十八年法律第五十一号）第

二条の規定に基づき政府が保証契約をすることができ、債務を除く。）について、保証することができる。

（償還計画）

第三十六条 公団は、毎事業年度、長期借入金、宅地開発債券及び宅地債券の償還計画を立てて、建設大臣の認可を受けなければならない。（余裕金の運用）

第三十七条 公団は、次の方法による場合を除くほか、業務上の余裕金を運用してはならない。

一 国債その他建設大臣の指定する有価証券の取得

二 銀行への預金又は郵便貯金

三 信託会社又は信託業務を行う銀行への金銭信託

（関連施設整備事業助成基金）

第三十八条 公団は、第二十七条第四項の規定による支払金及び第十九条第一項第二号ロの施設又はその用に供する宅地を地方公共団体が譲り受ける場合の代金について地方公共団体が公団に支払うべき利子の軽減に資するため、関連施設整備事業助成基金（以下「基金」という。）を置く。

2 政府は、基金に充てるため、公団に交付金を交付することができる。

3 公団は、前項の規定により交付金の交付を受けたときは、その金額を基金に充てなければならない。

4 公団は、基金に係る経理については、建設省令で定めるところにより、一般の経理と区分して整理しなければならない。

5 公団は、宅地開発業務に係る勘定において第三十三条第一項に規定する残余の額があるときは、建設大臣の認可を受けて、その残余の額の全部又は一部の額を基金に充てることができる。

6 基金の運用により生ずる収益は、第一項に規定する利子の軽減に要する費用又は基金に充て

るものとする。

7 基金は、建設大臣の認可を受けた場合でなければ、これを取り崩してはならない。

8 前条の規定は、基金の運用について準用する。この場合において、同条中「業務上の余裕金」とあるのは「基金」と読み替えるものとする。

9 第四項から前項までに定めるもののほか、基金の運営その他基金に關し必要な事項は、建設省令で定める。

（給与及び退職手当の支給の基準）

第三十九条 公団は、その役員及び職員に対する給与及び退職手当の支給の基準を定めようとするときは、建設大臣の承認を受けなければならない。これを変更しようとするときも、同様とする。

（建設省令への委任）

第四十条 この法律及びこれに基づく命令に規定するもののほか、公団の財務及び会計に關し必要な事項は、建設省令で定める。

第五章 監督

（監督）

第四十一条 公団は、主務大臣が監督する。

2 主務大臣は、この法律を施行するため必要があるとき、公団に対してその業務に關し監督上必要な命令をすることができる。

（報告及び検査）

第四十二条 主務大臣は、この法律を施行するため必要があるとき、公団に対してその業務及び資産の状況に關し報告をさせ、又はその職員に、公団の事務所その他の事業所に立ち入り、業務の状況若しくは帳簿、書類その他の必要な物件を検査させることができる。

2 前項の規定により職員が立入検査をする場合においては、その身分を示す証明書を携帯し、関係人にこれを提示しなければならない。

3 第一項の規定による立入検査の権限は、犯罪捜査のために認められたものと解してはならない。

第六章 雜則

（解散）

第四十三条 公団の解散については、別に法律で定める。

（協議）

第四十四条 建設大臣は、次の場合には、あらかじめ、運輸大臣と協議しなければならない。

一 第三条第二項、第四条第二項、第十九条第三項、第二十一条（宅地開発業務に係る部分を除く）、第三十条第一項、第三十四条第一項、第三項ただし書若しくは第七項（宅地債券に係る部分を除く）又は第三十六条（宅地債券に係る部分を除く）の認可をしようとするとき。

二 第三十一条第一項又は第三十九条の承認をしようとするとき。

三 第三十七条第一号の指定をしようとするとき。

四 第二十条第三項又は第四十条の建設省令を定めようとするとき。

2 建設大臣は、次の場合には、あらかじめ、大蔵大臣と協議しなければならない。

一 第四条第二項、第二十一条、第三十条第一項、第三十四条第一項、第二項、第三項ただし書若しくは第七項、第三十六条又は第三十八条第五項若しくは第七項の認可をしようとするとき。

二 第三十一条第一項又は第三十九条の承認をしようとするとき。

三 第三十七条第一号（第三十八条第八項において準用する場合を含む）の指定をしようとするとき。

四 第二十条第一項若しくは第三項、第三十八条第九項又は第四十条の建設省令を定めようとするとき。

3 運輸大臣及び建設大臣は、第二十二條第一項の認可をしようとするとき又は同条第二項の運輸省令・建設省令を定めようとするときは、あ

らかじめ、大蔵大臣と協議しなければならぬ。

4 建設大臣は、第二十五条第五項及び第二十八条において準用する日本住宅公団法第四十条第四項（同法第四十三条第三項において準用する場合を含む。）の裁定をしようとするときは、あらかじめ、自治大臣と協議しなければならぬ。

5 主務大臣は、第十九条第一項第十号又は第十一号の業務について地方鉄道法第十二条第一項、第十八条、第二十一条第一項若しくは第二十六条第一項又は軌道法第三条、第十一条第一項（運転速度及び運転度数に係る部分を除く。）、第十五条若しくは第十六条第一項の処分をしようとするときは、あらかじめ、大蔵大臣と協議しなければならない。

（主務大臣）
第四十五条 この法律において主務大臣は、次のとおりとする。

一 役員及び職員並びに財務及び会計その他管理業務に関する事項並びに宅地開発業務に関する事項については、建設大臣
二 第十九条第一項第十号の業務及びこれに附帯する業務に関する事項並びに同条第二項第三号及び同条第三項の業務（鉄道施設に係るものに限る。）に関する事項については、運輸大臣
三 第十九条第一項第十一号の業務及びこれに附帯する業務に関する事項並びに同条第二項第三号及び同条第三項の業務（軌道施設に係るものに限る。）に関する事項については、運輸大臣及び建設大臣

（審査請求）
第四十六条 公団が第二十四条第二項の規定により特定公共施設の管理者に代わつてした処分に不服がある者は、建設大臣に対して行政不服審査法（昭和二十七年法律第六十号）による審査請求をすることができる。ただし、他の法令により不

服申立てができないこととされているものについては、この限りでない。

（道路法等の適用）
第四十七条 第二十四条第二項の規定により特定公共施設の管理者に代わつてその権限を行う公団は、道路法第八章、都市公団法第四章、下水道法第五章及び河川法第七章の規定の適用については、当該特定公共施設の管理者とみなす。

（他の法令の準用）
第四十八条 不動産登記法（明治三十二年法律第二十四号）及び政令で定めるその他の法令については、政令で定めるところにより、公団を国の行政機関とみなして、これらの法令を準用する。

第七章 罰則

第四十九条 第四十二条第一項の規定による報告をせず、若しくは虚偽の報告をし、又は同項の規定による検査を拒み、妨げ若しくは忌避した場合においては、その違反行為をした公団の役員又は職員は、五万円以下の罰金に処する。

第五十条 次の各号の一に該当する場合には、その違反行為をした公団の役員は、三万円以下の罰金に処する。

一 この法律の規定（第二十八条において準用する日本住宅公団法の規定を含む。）により認可又は承認を受けなければならない場合において、その認可又は承認を受けなかつたとき。

二 第五条第一項の規定による政令に違反して登記することを怠つたとき。

三 第十九条に規定する業務以外の業務を行つたとき。

四 第三十七条の規定に違反して業務上の余裕金を運用したとき。

五 第三十八条第八項において準用する第三十七条の規定に違反して基金を運用したとき。

六 第四十一条第二項の規定による主務大臣の命令に違反したとき。

第五十一条 第六条の規定に違反した者は、一万円以下の過料に処する。

附則

（施行期日）

第一条 この法律は、公布の日から施行する。ただし、附則第二十一条及び第二十二條の規定は、附則第五条の規定による公団の成立の日から施行する。

（公団の設立）

第二条 建設大臣は、公団の總裁又は監事となるべき者を指名する。

2 前項の規定により指名された總裁又は監事となるべき者は、公団の成立の時に於いて、この法律の規定により、それぞれ總裁又は監事に任命されたものとする。

第三条 建設大臣は、設立委員を命じて、公団の設立に関する事務を処理させる。

2 設立委員は、公団の設立の準備を完了したときは、遅滞なく、政府に対し、出資金の払込みの請求をしなければならない。

3 設立委員は、出資金の払込みのあつた日において、その事務を前条第一項の規定により指名された總裁となるべき者に引き継がなければならない。

第四条 附則第二条第一項の規定により指名された總裁となるべき者は、前条第三項の規定による事務の引き継ぎを受けたときは、遅滞なく、政令で定めるところにより設立の登記をしなければならない。

第五条 公団は、設立の登記をすることによつて成立する。

（経過規定）
第六条 この法律の施行の際現に宅地開発公団という名称を使用している者については、第六条の規定は、この法律の施行後六月間は、適用しない。

第七条 公団の最初の事業年度は、第二十九条の規定にかかわらず、その成立の日始まり、昭和

五十年三月三十一日に終わるものとする。

第八条 公団の最初の事業年度の予算、事業計画及び資金計画については、第三十条第一項中「当該事業年度の開始前」とあるのは、「公団の成立後遅滞なく」とする。

（土地区画整理法の一部改正）

第九条 土地区画整理法の一部を次のように改正する。

第一章中第三条の四を第三条の五とし、第三条の三を第三条の四とし、第三条の二の次に次の一条を加える。

（宅地開発公団の施行する土地区画整理事業）
第三条の三 宅地開発公団は、建設大臣が宅地開発公団の行う宅地の造成と併せてこれと関連する新たな市街地を造成するための土地区画整理事業を施行する必要があると認める場合においては、施行区域の土地について、当該土地区画整理事業を施行することができる。

2 前項の規定による土地区画整理事業については、この法律及び宅地開発公団法（昭和四十九年法律第 号）の定めるところによる。

（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の一部改正）
第十条 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の一部を次のように改正する。

第七条 第十八条第二項、第十八条の二第二項、第二項及び第四項、第十九条第一項、第二十五條第一項、第二十八條、第二十九條第二項並びに第三十二條中「日本住宅公団」の下に「宅地開発公団」を加える。

（新住宅市街地開発法の一部改正）
第十一条 新住宅市街地開発法の一部を次のように改正する。

第六条 第二十二條、第二十七條第一項、第三十一条、第三十二條第一項第一号、第四十条及び第四十一条第一項中「日本住宅公団」の下

第九項に規定する者」としてこれらの規定を適用する。

(国土総合開発公団法の一部改正)

第二十三条 国土総合開発公団法(昭和三十七年法律第九十五号)の一部を次のように改正する。

第二十一条の二中「第三条の三第一項」を「第

三条の四第一項」に改める。

(行政官庁設置法の一部改正)

第二十四条 行政官庁設置法(昭和二十三年法律第七十七号)の一部を次のように改正する。

第二条第十二号中「日本住宅公団」の下に「宅地開発公団」を加える。

(運輸省設置法の一部改正)

第二十五条 運輸省設置法(昭和二十四年法律第百五十七号)の一部を次のように改正する。

第四条第一項第三十七号の次に次の一号を加える。

三十七の二 宅地開発公団を監督すること。

第二十七条第一項第十号の次に次の一号を加える。

十の二 宅地開発公団に関する事。

第二十七条第三項中「第十号」を「第十号の二」に改める。

(建設省設置法の一部改正)

第二十六条 建設省設置法(昭和二十三年法律第百三十三号)の一部を次のように改正する。

第三条第二十二号の五を同条第二十二号の六とし、同条第二十二号の四の次に次の一号を加える。

二十二の五 宅地開発公団の業務の監督その他宅地開発公団法(昭和四十九年法律第

号)の施行に関する事務を管理すること。

第三条第二十六号の二中「日本住宅公団」の下に「宅地開発公団」を加える。

第四条第三項中「第二十二号の二に規定する事務、同条第二十二号の三及び第二十二号の四」を「第二十二号の二から第二十二号の五まで」に改め、同条第七項中「第二十二号の五」を「第二十二号の六」に改める。

(公職選挙法の一部改正)

第二十七条 公職選挙法(昭和二十五年法律第百号)の一部を次のように改正する。

第百三十六條の二第一項第二号中「日本道路

公団」の下に「宅地開発公団」を加える。

理由

人口及び産業の集中が著しく、住宅不足のはなはだしい大都市の周辺の地域において、住宅地の大量供給による住宅地の需給の緩和と健全な市街地の形成を図るため、宅地開発公団を設立して、住宅地とこれと併せて整備されるべき施設の用に供する宅地を造成せしめるとともに、これらの宅地に必要な公共施設、交通施設等の整備等の業務を行わせる必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

建築基準法の一部を改正する法律案

建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十一号)の一部を次のように改正する。

第三条第三項第二号中「又は防火地域」を「若しくは防火地域」に、「決定又は変更」を「決定若しくは変更又は第五十二条第一項の区域の指定若しくはその取消し」に、「第五十二条第一項、第五十二条第一項若しくは第二項、第五十二条第一項から第三項まで」に改め、「第五十六条第一項」の下に、「第五十六

六条の二第一項」を加える。

第六条第一項中「基」を「基づく」に改め、同項第一号中「学校、病院、診療所、劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会所、百貨店、マーケット、公衆浴場、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎又は自動車庫」を「別表第一に掲げる」に掲げるに、「こえる」を「超える」に改め、同項第二号及び第三号中「こえる」を「超える」に改め、同項第四号中「除く外」を「除くはか」に、「開いて」を「開いて」に改める。

第七条の見出しを「建築物に関する検査」に改め、同条第四項を削り、同条第五項中「第三項」を「前項」に改め、同項を同条第四項とし、同条の次に次の一条を加える。

(検査済証の交付を受けるまでの建築物の使用制限)

第七条の二 第六条第一項第一号から第三号までの建築物を新築する場合又はこれらの建築物(共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物を除く。)

の増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替の工事、廊下、階段、出入口その他の避難施設、消火栓、スプリンクラーその他の消火設備、排煙設備、非常用の照明装置、非常用の昇降機若しくは防火区画で政令で定めるものに関する工事(政令で定める軽易な工事を除く。以下この項、第十八条第八項及び第九十條の三において「避難施設等」に関する工事」という。)を含むものをする場合においては、当該建築物の建築主は、前条第三項の検査済証の交付を受けた後でなければ、当該新築に係る建築物又は当該避難施設等に関する工事に係る建築物若しくは建築物の部分を使用し、又は使用させてはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合には、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物又は建築物の部分を使用し、又は使用させることができる。

一 特定行政庁(前条第一項の規定による届出があつた後においては、建築主事)が、安全上、防火上又は避難上支障がないと認めて仮使用の承認をしたとき。

二 前条第一項の規定による届出をした日から七日を経過したとき。

三 前項第一号の仮使用の承認の申請の手續に必要な事項は、建設省令で定める。

第九條の三第二項中「登録」を「許可」に改める。

第十二條第四項中「若しくは前条第一項」を「前条第一項若しくは第九十條の二第一項」に改める。

第十八條第一項中「第七條及び第九條から第十條まで」を「第七條及び第九條から第十條まで及び第九十條の二」に改め、同条第八項を次のように改める。

第六條第一項第一号から第三号までの建築物を新築する場合又はこれらの建築物(共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物を除く。)

8

第六條第一項第一号から第三号までの建築物を新築する場合又はこれらの建築物(共同住宅以外の住宅及び居室を有しない建築物を除く。)

の増築、改築、移転、大規模の修繕若しくは大規模の模様替の工事、避難施設等に関する工事を包含するものをする場合においては、前項の検査済証の交付を受けた後でなければ、当該新築に係る建築物又は当該避難施設等に関する工事に係る建築物若しくは建築物の部分を使用し、又は使用させてはならない。ただし、次の各号の一に該当する場合には、検査済証の交付を受ける前においても、仮に、当該建築物又は建築物の部分を使用し、又は使用させることができる。

一 特定行政庁(第五項の規定による通知があつた後においては、建築主事)が、安全上、防火上又は避難上支障がないと認めて仮使用の承認をしたとき。

二 第五項の規定による通知をした日から七日を経過したとき。

三 第十八條第九項中「又は第十條第一項」を「第十條第一項又は第九十條の二第一項」に、「措置をとる」を「措置を採る」に改める。

第二十四條の次に次の一条を加える。

(建築物が第二十二條第一項の市街地の区域の内外にわたる場合の措置)

第二十四條の二 建築物が第二十二條第一項の市街地の区域の内外にわたる場合においては、その全部について同項の市街地の区域内の建築物に関する規定を適用する。

第二十七條第二項第一号中「病院」の下に「及び診療所」を加え、同項第二号中「別表第二(八)項第八号」を「別表第二(八)項第六号」に、「こえない」を「超えない」に改める。

第五十二條第一項中「が十二メートル」を「の幅員が十二メートル」に改め、「数値に」の下に、「第一種住居専用地域、第二種住居専用地域若しくは住居地域又は特定行政庁が都市計画地方審議会の議を

経て指定する区域内にある建築物にあつては十分の四を、その他の建築物にあつては「を加え、同項中第四号を第五号とし、第三号を第四号とし、同項第二号中「第二種住居専用地域」を削り、同号を同項第三号とし、同項第一号の次に次の一号を加える。

二 第二種住居専用地域内の建築物 十分の十、十分の十五、十分の二十又は十分の三十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

第五十二条第四項を同条第五項とし、同条第三項中「第一項の下に「及び第二項」を加え、「同項」を「これら」に、「こえる」を「超える」に改め、同項第三号を削り、同項を同条第四項とし、同条第二項中「前項」を「第一項」に、「同項」を「前二項」に、「同項中」を「敷地面積」とするは、「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」とを「は、当該敷地のうち計画道路に係る部分の面積は、敷地面積又は敷地の部分の面積に算入しないものと」に改め、同項を同条第三項とし、同条第一項の次に次の一項を加える。

2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合に関する制限を受ける地域又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合は、同項の規定による当該各地域又は区域内の建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

第五十三条第一項中「こえて」を「超えて」に改め、同項第一号中「第一種住居専用地域」の下に「第二種住居専用地域」を加え、同項第二号中「第二種住居専用地域」を削り、同条第四項中「第二項」を「第三項第一号」に改め、同項を同条第五項とし、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、同条第二項中「前項」

を「前二項」に、「同項各号に掲げる数値に十分の一」を「第一項各号に掲げる数値に十分の一」に改め、同項第二号中「かど」を「角」に改め、同項を同条第三項とし、同条第一項の次に次の一項を加える。

2 建築物の敷地が前項の規定による建築物の建築面積の敷地面積に対する割合に関する制限を受ける地域又は区域の二以上にわたる場合においては、当該建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、同項の規定による当該各地域又は区域内の建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の限度にその敷地の当該地域又は区域内にある各部分の面積の敷地面積に対する割合を乗じて得たものの合計以下でなければならない。

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、十メートルを超えてはならない。

2 前項の規定は、次の各号の一に該当する建築物については、適用しない。この場合において、第三号に掲げる建築物は、その高さが十二メートル以下のものでなければならない。

3 第四十四条第二項の規定は、前項第一号又は第二号の規定による許可をする場合に準用する。

第五十六条第一項第三号中「又は第二種住居専用地域内」、「第一種住居専用地域内の建築物にあつては」及び「第二種住居専用地域内の建築物にあつては」を削り、同条第三項及び第四項を削り、同条第二項中「前項」を「前二項」に改め、同項を同条第三項とし、同条第一項の次に次の一項を加える。

2 建築物が前項の地域又は区域の二以上にわたる場合においては、同項第一号及び第二号中「建築物」とあるのは、「建築物の部分」とする。

第五十六条の次に次の一条を加える。

第五十六条の二 別表第三の欄の各項に掲げる地域又は区域内にある同表の欄の当該各項に掲げる建築物は、冬至日の真太陽時による午前八時から午後四時まで（道の区域内にあつては、午前九時から午後三時まで）の間において、それぞれ、同表の欄の各項に掲げる平均地盤面からの高さの水平面（同表の欄に掲げる地域又は区域外の部分及び当該建築物の敷地内の部分を除く。）に、敷地境界線からの水平距離が五メートルを超え十メートル以内の範囲においては同表の欄の各項に掲げる時間以上、敷地境界線からの水平距離が十メートルを超え五メートル以内の範囲においては同表の欄の各項に掲げる時間以上日影となる部分を生じさせることのないものとしなければならない。ただし、特定行政庁が土地の状況等により周囲の居住環境を害するおそれがないと認めて建築審査会の同意を得て許可した場合においては、この限りでない。

2 同一の敷地内に二以上の建築物がある場合においては、これらの建築物を一つの建築物とみなして、前項の規定を適用する。

3 建築物の敷地が道路、川又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隣地との高低差が著しい場合その他これらに類する特別の事情がある場合における第一項本文の規定の適用の緩和に関する措置

は、政令で定める。

4 地方公共団体は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地利用の状況により必要と認める場合においては、政令で定めるところにより、条例で、別表第三の欄及び同欄に掲げる時間に代えて、これと異なる時間を定めることができる。

5 別表第三の欄に掲げる地域又は区域外にある高さが十メートルを超える建築物で、冬至日において、これらの地域又は区域内の土地に日影を生じさせるものは、当該地域又は区域にある建築物とみなして、第一項の規定を適用する。

6 建築物が別表第三の欄の各項に掲げる地域若しくは区域の内外にわたる場合又は建築物が、冬至日において、これらの地域若しくは区域のうち当該建築物がある地域若しくは区域外の土地に日影を生じさせる場合における第一項の規定の適用に關し必要な事項は、政令で定める。

第五十七条第一項中「前二項」を「前三項」に改め、同条第二項中「前条第一項第一号」を「第五十六条第一項第一号」に改める。

第五十九条の次に次の一条を加える。

第五十九条の二 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く、かつ、その建築面積の敷地面積に対する割合、延べ面積の敷地面積に対する割合及び各部分の高さについて総合的な配慮がなされていることにより市街地の環境の整備改善に資する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又は各部分の高さは、その許可の範囲内において、第五十二条第一項及び第二項、第五十五条第一項又は第五十六条の規定による限度を超えるものとすることができる。

2 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。

第六十条第三項中「前八条」を「第五十二条から前条まで」に改める。

第六十九条中「土地の所有者並びに建築物の所有を目的とする土地権者及び賃借権者（以下土地の所有者等」と総称する。）が当該権利の目的となつてゐる土地の所有者及び建築物の所有を目的とする土地権又は賃借権（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。以下「借地権」という。）を有する者（以下土地の所有者等」と総称する。）が当該土地に「を協定する」とするに於ての協定（以下「建築協定」という。）を締結するに改める。

第七十条第一項中「建築物に関する協定（以下「建築協定」という。）をしようとする者は、その全員の合意によつて」を「建築協定を締結しようとする土地の所有者等は」に改め、同条第二項中「前項を第一項に改め、同項を同条第三項とし、同条第一項の次に次の一項を加える。

2 前項の建築協定書については、土地の所有者等の全員の合意がなければならぬ。ただし、当該建築協定区域内に借地権の目的となつてゐる土地がある場合においては、当該借地権の目的となつてゐる土地の所有者以外の土地の所有者等の全員の合意があれば足りる。

第七十一条中「前条」を「前条第一項又は第三項」に改める。

第七十四条第一項中「土地の所有者等」を「土地の所有者等」に改め、「その全員の合意をもつて」を削り、同条の次に次の一項を加える。

第七十四条の二 建築協定区域内の土地で当該建築協定の効力が及ばない者の所有するものの全部又は一部について借地権が消滅した場合においては、その借地権の目的となつてゐた土地は、当該建築協定区域から除かれるものとする。

2 前項の場合においては、当該借地権を有してゐた者は、遅滞なく、その旨を特定行政庁に届

け出なければならぬ。

3 特定行政庁は、前項の規定による届出があつた場合その他第一項の規定により同項に規定する土地が当該建築協定区域から除かれたことを知つた場合においては、遅滞なく、その旨を公告しなければならぬ。

第七十五条中「前条第二項」を「第七十四条第二項」に改め、「認可の公告」の下に「（次条において「建築協定の認可等の公告」という。）を加え、土地の所有者等となつた者」を「土地の所有者等となつた者（当該建築協定について第七十条第二項又はこれを準用する第七十四条第二項の規定による合意をなかつた者の有する土地の所有権を承継した者を除く。）」に改め、同条の次に次の一項を加える。

（建築協定の認可等の公告のあつた日以後建築協定に加ふる手続等）

第七十五条の二 建築協定区域内の土地の所有者で当該建築協定の効力が及ばないものは、建築協定の認可等の公告のあつた日以後いつでも、特定行政庁に対して書面での意思表示をすることによつて、当該建築協定に加わることができる。

2 第七十三条第二項及び第三項の規定は、前項の規定による意思の表示があつた場合に準用する。

3 建築協定は、第一項の規定により当該建築協定に加わつた者がその時において所有してゐた当該建築協定区域内の土地について、前項において準用する第七十三条第二項の規定による公告のあつた日以後において土地の所有者等となつた者（前条の規定の適用がある者を除く。）に對しても、その効力があるものとする。

第七十六条第一項中「土地の所有者等」を「土地の所有者等（当該建築協定の効力が及ばない者を除く。）」に改め、同条の次に次の二項を加える。

（土地の共有者等の取扱）

第七十六条の二 土地の共有者又は共同借地権者

は、第七十条第二項（第七十四条第二項において準用する場合を含む。）第七十五条の二第一項及び前条第一項の規定の適用については、合せて一の所有者又は借地権者とみなす。

（建築協定の設定の特例）

第七十六条三 第六十九条の条例で定める区域内における土地で、一の所有者以外に土地の所有者等が存しないものの所有者は、当該土地の区域を建築協定区域とする建築協定を定めることができる。

2 前項の規定による建築協定を定めようとする者は、建築協定区域、建築物に関する基準、協定の有効期間及び協定違反があつた場合の措置を定めた建築協定書を作成し、これを特定行政庁に提出して、その認可を受けなければならぬ。

3 第七十条第三項及び第七十一条から第七十三条までの規定は、前項の認可の手続に準用する。

4 第二項の規定による認可を受けた建築協定は、認可の日から起算して一年以内において当該建築協定区域内の土地に二以上の土地の所有者等が存することとなつた時から、第七十三条第二項の規定による認可の公告のあつた建築協定と同一の効力を有する建築協定となる。

5 第七十四条及び第七十六条の規定は、前項の規定により第七十三条第二項の規定による認可の公告のあつた建築協定と同一の効力を有する建築協定となつた建築協定の変更又は廃止について準用する。

第七十七条中「土地所有者等」を「土地の所有者等」に改める。

第八十五条第二項中「第七條」を「から第七條の二まで」に、「これを」を「これを」に改める。

第八十六条第一項中「第五十二條第一項から第三項まで」を「第五十二條第一項から第四項まで」に、「第五十六條第一項から第三項まで」を「第五十五條第二項第三号、第五十六條第一項若しくは第三項、第五十六條の二第一項から第三項まで」

に改め、「第五十九條第一項」の下に「第五十九條の二第一項」を加える。

第八十六条の二の見出しを削り、同条中「第五十二條第一項」を「第五十二條第一項若しくは第二項」に改め、同条を第八十六条の三とし、第八十六条の次に次の一項を加える。

（既存の建築物に対する制限の特例）

第八十六条の二 この法律又はこれに基づき命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際現に存する建築物又は現に建築、修繕若しくは模様替の工事中の建築物で次の各号の一に該当するもの（第一号から第三号までに掲げる用途（以下この条において「特定用途」という。）に供する階（特定用途に供する床面積の合計が百平方メートル以下である階を除く。以下この条において「特定階」という。）が地階のみにある建築物にあつては、最下階から直接地上へ通ずる出入口のある階までの部分に限る。）については、第三條第二項の規定にかかわらず、避難施設、非常用の照明装置、非常用の進入口又は防火区画に関するこの法律及びこれに基づく命令の規定で定めるものを除く。）並びにこれらの規定に係る第四十條の規定に基づく条例の規定で定めるもの（特定階以外の階については、特定階における防火又は特定階からの避難上必要な避難施設、非常用の照明装置、非常用の進入口又は防火区画に関する規定に限る。）の適用があるものとする。

一 百貨店、マーケットその他別表第一（欄四）に掲げる用途で政令で定めるものに供する特殊建築物で三階以上の階又は地階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が千五百平方メートルを超えるもの

二 病院その他別表第一（欄一）に掲げる用途で政令で定めるものに供する特殊建築物で五階以上の階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が千五百平方メートルを超えるもの（前号に掲げるものを除く。）

三 ホテル、旅館、劇場、キャバレー、カフェ、ナイトクラブその他別表第一(イ)欄(一)項又は(ロ)項に掲げる用途で政令で定めるものに供する特殊建築物で五階以上の階又は地階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が二千平方メートルを超えるもの(前二号に掲げるものを除く。)

四 前三号に掲げる用途に供する特殊建築物で五階以上の階又は地階におけるその用途に供する部分の床面積の合計が二千平方メートルを超えるもの(前三号に掲げるものを除く。)

五 地下の工作物内に設ける建築物で居室の床面積の合計が千五百平方メートルを超えるもの

2 前項の場合において、建築物の敷地、構造、設備又は用途に関する特別の事情があるときは、同項の法令の規定にかかわらず、建設大臣がこれらの規定によるものと同等以上の効力があると認める構造方法を用いることができる。

3 第一項の規定により同項の建築物に適用される命令若しくは条例を制定し、若しくは改廃する場合又は同項の規定に基づく政令を改廃する場合においては、それぞれ、その法令で、その制定又は改廃に伴い合理的に必要と判断される範囲内において、所要の経過措置(罰則に関する経過措置を含む。)を定めることができる。

第八十七條第一項中「場合」の下に「(当該用途の変更が政令で指定する類似の用途相互間におけるものである場合を除く。)」を加える。

第八十七條の二第一項中「第七條」の下に「第七條の二」を、「第九十條」の下に「第九十條の二」を加える。

第八十八條第一項中「(第四項を除く。)」を削り、「第七條第四項」を「第七條の二」に改め、同条第二項中「第八十六條の二」を「第八十六條の三」に改める。

第九十條の次に次の二条を加える。

(工事中の特殊建築物等に対する措置)
第九十條の二 特定行政庁は、第九條又は第十條

の規定による場合のほか、建築、修繕若しくは模様替又は除却の工事の施工中に使用されている第六條第一項第一号から第三号までの建築物が、安全上、防火上又は避難上著しく支障があると認められる場合においては、当該建築物の建築主又は所有者、管理者若しくは占有者に対して、相当の猶予期限を付けて、当該建築物の使用禁止、使用制限その他安全上、防火上又は避難上必要な措置を採ることを命ずることができ

2 第九條第二項から第九項まで及び第十一項から第十四項までの規定は、前項の場合に準用する。

(工事中における安全上の措置等に関する計画の届出)

第九十條の三 第八十六條の二第一項各号の一に該当する建築物の新築の工事又はこれらの建築物に係る避難施設等に関する工事の施工中において当該建築物を使用し、又は使用させる場合においては、当該建築主は、建設省令で定めるところにより、あらかじめ、当該工事の施工中における当該建築物の安全上、防火上又は避難上の措置に関する計画を作成して特定行政庁に届け出なければならない。

第九十一條中「法律の規定」の下に「(第五十二條から第五十六條の二までの規定を除く。以下この条において同じ。)」を、「受ける区域」の下に「(第二十二條第一項の市街地の区域を除く。以下この条において同じ。)」を加え、「以下本条において同様とする」を「以下この条において同じ」に、「この法律又はこれに基づく命令」を「この法律の規定又はこの法律に基づく命令」に改める。

第九十九條第一項第二号中「又は第九十條第一項」を、「第七條の二第一項(第八十七條の二第一項又は第八十八條第一項若しくは第二項において準用する場合を含む。)」又は第九十條第一項に改め、同項第三号中「又は第十一條第一項」を、「第十一條第一項」に、「の規定による」を「又は第九十

条の二第二項の規定による」に改め、同項第五号中「第二十三條」の下に「第二十四條、第二十五条」を加え、「第五十二條第一項、第五十三條第一項」を「第五十二條第一項若しくは第二項、第五十三條第一項若しくは第二項」に改め、「第五十六條第一項」の下に「第五十六條の二第一項」を加える。

第九十條第二号中「第七條第四項又は及び」これらの規定を削る。

別表第一(イ)欄中「病院」の下に「診療所(患者の収容施設があるものに限る。)」を加え、同表(ロ)欄

別表第三 日影による中高層の建築物の制限

(イ)	(ロ)	(ハ)	(ニ)		
			(イ)	(ロ)	(ハ)
地域又は区域	制限を受ける建築物	平均地盤面からの高さ	日影時間	日影時間	
第一種住居専用地域	軒の高さが七メートルを超える建築物又は地階を除く階数が三以上の建築物	一・五メートル	四時間(道の区域内にあつては、三時間)	二・五時間(道の区域内にあつては、二時間)	
第二種住居専用地域	高さが十メートルを超える建築物	四メートル	四時間(道の区域内にあつては、三時間)	二・五時間(道の区域内にあつては、二時間)	
住居地域又は近隣商業地域若しくは準工業地域のうち特定行政庁が都市計画地方審議会の議を経て指定する区域	高さが十メートルを超える建築物	四メートル	五時間(道の区域内にあつては、四時間)	三時間(道の区域内にあつては、二・五時間)	

この表において、平均地盤面からの高さとは、当該建築物が周囲の地面と接する位置の平均の高さにおける水平面からの高さをいうものとする。

中「病院」の下に「及び診療所」を加える。

別表第二(ロ)項に次の二号を加える。
八 三階以上の部分を(イ)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するもの(政令で定めるものを除く。)

九 (イ)項に掲げる建築物以外の建築物の用途に供するものでその用途に供する部分の床面積の合計が千五百平方メートルを超えるもの(政令で定めるものを除く。)

別表第二の次に次の一表を加える。

附則

(施行期日等)

- 1 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行する。ただし、改正後の建築基準法（以下「新法」という。）第八十六条の二第一項の規定は、施行の日から起算して三年（同項第二号に掲げる建築物及び同項第三号に掲げる建築物で、同号に規定する階における同項第一号から第三号までに掲げる用途に供する部分のうち、ホテル又は旅館に供する部分の床面積の合計が二千平方メートルを超え、その他の部分の床面積の合計が二千平方メートル以内であるものについては、五年）を経過する日までの間は、適用しない。
- 2 (処分、手続等に関する経過措置)
この法律の施行前に改正前の建築基準法の規定によりされた承認、許可、申請等の処分又は手続は、それぞれ新法の相当規定によりされた処分又は手続とみなす。
(罰則に関する経過措置)
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。
- 3 (都市計画法の一部改正)
都市計画法（昭和四十二年法律第百号）の一部を次のように改正する。
- 4 第八条第二項第二号イ中「第三号」を「第四号」に改め、同号ハ中「工業専用地域」を「第二種住居専用地域又は工業専用地域」に改める。

(第二種住居専用地域内の建築物の建築面積の敷地面積に対する割合に関する経過措置)

- 5 この法律の施行の際現に存する第二種住居専用地域については、当該第二種住居専用地域内の建築物の建築面積の敷地面積に対する割合は、十分の六と定められているものとみなす。
(資金のあつせん等)

- 6 国及び地方公共団体は、新法第八十六条の二第一項の規定により新法第三号第二項の規定の適用を受けないこととなる建築物について建築主が附則第一項ただし書に規定する期間内に新法第八十六条の二第一項の規定により当該建築物に適用される法令の規定に適合させるために行う建築物に関する工事について、必要な資金のあつせん、技術的な助言その他の措置を講ずるよう努めるものとする。

理 由

建築物に関する防災対策を推進するため、既存の特定の特殊建築物等について防火避難施設の整備を義務付け、及び工事中の建築物の使用制限を強化するとともに、都市における環境の整備保全と土地の合理的な利用を図るため、新たに住宅地における日照の確保のための建築物による日影に関する基準を設け、第二種住居専用地域内における用途規制等を強化し、及び建築協定に関する規定を整備する等の必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

都市再開発法の一部を改正する法律案

都市再開発法の一部を改正する法律

都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）の一部を次のように改正する。

目次中「第一章 総則（第一条―第七条）」を

第一章の二 第一種市街地再開発事業及び第二種市街地再開発事業に関する都市計画（第三号―第六号）
市街地再開発促進区域（第七号―第七号の八）

「第一節 市街地再開発組合」を「第一節 個人施行者（第七号の九―第七号の二十）」に、「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に、「第四章 組合の事業の代行（第百十二条―第百十八号）」を

「第三章 個人施行者及び組合の事業の代行（第百十二条―第百十八号）」を
第一章の二 第一種市街地再開発事業
第二章 第二種市街地再開発事業

「第一節 管理処分手続（第百十八号の二―第百十八号の十）」に改める。
「第二節 建築施設の部分による対価の給付等（第百十八号の十一―第百十八号の十六）」に改める。
「第三節 権利関係の確定等（第百十八号の十七―第百十八号の二十五）」に改める。
「第四節 雑則（第百十八号の二十六―第百十八号の二十八）」に改める。

「第二章 市街地再開発事業」を「第二章 第一種市街地再開発事業と第四章の規定により行われる第二種市街地再開発事業とに区分する」に改め、同条の次に次の一条及び章名を加える。
(市街地再開発事業の施行)

第二条の二 高度利用地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域内の宅地以外の土地について第一種市街地再開発事業を施行することができる。

2 市街地再開発組合は、第一種市街地再開発事業の施行区域内の土地について第一種市街地再開発事業を施行することができる。

3 地方公共団体は、市街地再開発事業の施行区域内の土地について市街地再開発事業を施行することができる。

4 日本住宅公団は、建設大臣が日本住宅公団の行う住宅の建設と併せてこれと関連する市街地の再開発を行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、市街地再開発

事業の施行区域内の土地について当該市街地再開発事業を施行することができる。

5 国土総合開発公社は、建設大臣が地域社会の中心となる都市の開発整備又は特定の地域の総合的かつ計画的な開発整備を行うため国土総合開発公社が宅地の造成と併せてこれと関連する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、市街地再開発事業の施行区域内の土地について当該市街地再開発事業を施行することができる。

第一章の二 第一種市街地再開発事業及び第二種市街地再開発事業に関する都市計画

第三条の見出しを「(第一種市街地再開発事業の施行区域)」に改め、同条中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改め、「施行区域は、」の下に「第七号第一項の規定による市街地再開発促進区域内の土地の区域又は」を加え、同条第二号を次のように改める。

二 当該区域内にある耐火建築物（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。)で地階を除く階数が三以上であるもの(政令で定める耐用年限の三分の二を経過しているもの又は災害その他の理由によりこれと同程度の機能の低下を生じているものを除く。)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一以下であること。

第三号第四号を次のように改める。

四 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献すること。

第三号の次に次の一条を加える。

(第二種市街地再開発事業の施行区域)

第三号の二 都市計画法第十二条第二項の規定により第二種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当する土地の区域でなければならない。

一 前条各号に掲げる条件

二 次のいずれかに該当する土地の区域で、その面積が三ヘクタール以上のものであること。

イ 当該区域内にある安全上又は防火上支障がある建築物で政令で定めるものの数の当該区域内にあるすべての建築物の数に対する割合が政令で定める割合以上であり、かつ、これらの建築物が密集しているため、災害の発生のおそれ著しく、又は環境が不良であること。

ロ 当該区域内に駅前広場、大規模な火災等が発生した場合における公衆の避難の用に供する公園又は広場その他の重要な公共施設で政令で定めるものを早急に整備する必要がある、かつ、当該公共施設の整備と併せて当該区域内の建築物及び建築敷地の整備を一体的に行うことが合理的であること。

第四条に見出しとして(第一種市街地再開発事業又は第二種市街地再開発事業に関する都市計画に定める事項)を付し、同条中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業又は第二種市街地再開発事業」に改める。

第五条中「市街地再開発事業に関する」を「第一種市街地再開発事業又は第二種市街地再開発事業に関する」に改める。

第六条の見出しを(都市計画事業として施行する市街地再開発事業)に改め、同条第一項中「市街地再開発事業」を「市街地再開発事業の施行区域内においては、市街地再開発事業」に改め、同条第二項を次のように改める。

2 都市計画事業として施行する第一種市街地再開発事業については都市計画法第六十条から第七十四条までの規定を、第二種市街地再開発事業については同法第六十条から第六十四条までの規定を適用しない。

第六号第三項中「各号」の下に「に掲げる公告又は第百八条の二第一項各号(同条第六項において準用する場合を含む。)」を加え、同条に次の一項を加える。

4 第二種市街地再開発事業についての都市計画法第六十五条から第七十三条までの規定の適用に関し必要な技術的調整等は、政令で定める。

第一章の次に次の章名を付する。

第一章の三 市街地再開発促進区域

第七号を次のように改める。

(市街地再開発促進区域に関する都市計画)

第七号 次の各号に掲げる条件に該当する土地の区域で、その区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者による市街地の計画的な再開発の実施を図ることが適切であると認められるものについては、都市計画に市街地再開発促進区域を定めることができる。

一 第三号各号に掲げる条件

二 当該土地の区域が第三号の二第二号イ又はロに該当しないこと。

2 市街地再開発促進区域に関する都市計画においては、都市計画法第十條の二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単位整備区を定めるものとする。

3 市街地再開発促進区域に関する都市計画は、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関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 単位整備区は、その区域が市街地再開発促進区域内における建築敷地の造成及び公共施設の用に供する敷地の造成を一体として行うべき土地の区域としてふさわしいものとなるように定めること。

第一章の三中第七條の次に次の七條を加える。

(第一種市街地再開発事業等の施行)

第七條の二 市街地再開発促進区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、当該区域内の宅地について、できる限り速やかに、第一種市街地再開発事業を施行する等により、高度利用地区に関する都市計画及び当該市街地再開発促進区域に関する都市計画の目的を達成するよう努めなければならない。

2 市町村は、市街地再開発促進区域に関する都市計画に係る都市計画法第二十条第一項の告示の日から起算して五年以内に、当該市街地再開発促進区域内の宅地について同法第二十九条の許可がされおらず、又は第七條の九第一項若しくは第十一條第一項の規定による認可に係る第一種市街地再開発事業の施行地区に含まれていない単位整備区については、施行の障害となる事由がない限り、第一種市街地再開発事業を施行するものとする。

3 一の単位整備区の区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者が、建設省令で定めるところにより、その区域内の宅地について所有権又は借地権を有するすべての者の三分の二以上の同意(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となる場合に限る。)を得て、第一種市街地再開発事業を施行すべきことを市町村に対して要請したときは、当該市町村は、前項の期間内であつても、当該単位整備区について第一種市街地再開発事業を施行することができる。

4 前二項の場合において、都道府県は、当該市町村と協議の上、前二項の規定による第一種市街地再開発事業を施行することができる。当該第一種市街地再開発事業が日本住宅公団又は国土総合開発公団の施行することができるものであるときは、これらの公団についても、同様とする。

上の同意(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となる場合に限る。)を得て、第一種市街地再開発事業を施行すべきことを市町村に対して要請したときは、当該市町村は、前項の期間内であつても、当該単位整備区について第一種市街地再開発事業を施行することができる。

4 前二項の場合において、都道府県は、当該市町村と協議の上、前二項の規定による第一種市街地再開発事業を施行することができる。当該第一種市街地再開発事業が日本住宅公団又は国土総合開発公団の施行することができるものであるときは、これらの公団についても、同様とする。

(借地権の申告)

第七條の三 前条第三項の同意を得ようとする者は、あらかじめ、当該単位整備区の区域内の宅地について未登記の借地権を有する者は第三項の規定による申告を行うべき旨の公告を、当該単位整備区の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、当該申請に係る公告をしなければならない。

3 前項の公告に係る単位整備区の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)から更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、

前条第三項の規定の適用については、存しないものとみなす。

(建築の許可)

第七条の四 市街地再開発促進区域内においては、建築基準法第五十九条第一項第一号に該当する建築物(同項第二号又は第三号に該当する建築物を除く。)の建築をしようとする者は、建設省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。ただし、非常災害のため必要な応急措置として行う行為又はその他の政令で定める軽易な行為については、この限りでない。

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、当該建築が第七条の六第四項の規定により買収されない旨の通知があつた土地におけるものであるときは、その許可をしなければならない。

3 第一項の規定は、第一種市街地再開発事業に関する都市計画に係る都市計画法第二十条第一項(同法第二十一条第二項において準用する場合を含む。)の規定による告示又は第六十条第二項第一号の公告があつた後は、当該告示又は公告に係る土地の区域内においては、適用しない。

(違反行為に対する措置)

第七条の五 都道府県知事は、前条第一項の規定に違反した者があるときは、その者に対して、その違反を是正するため必要な措置を命ずることができる。

2 都道府県知事は、前項の規定による命令をしようとするときは、あらかじめ、当該命令をしようとする違反者について聴聞を行わなければならない。ただし、そ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。

3 第一項の規定により必要な措置を命じようとする場合において、過失がなく当該措置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、その者の負担において、当該措置を自ら行い、又はその命じた者若しくは委任した者にこれを行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、当該措置を行うべき旨及びその期限までに当該措置を行わないときは、都道府県知事又はその命じた者若しくはその委任した者が当該措置を行う旨を、あらかじめ、公告しなければならない。

4 前項の規定により必要な措置を行おうとする者は、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。

(土地の買取り)

第七条の六 都道府県又は市町村は、都道府県知事に対し、第三項の規定による土地の買取りの申出の相手方として定めるべきことを申し出ることができる。

2 都道府県知事は、前項の規定による申出に基づき、次項の規定による土地の買取りの申出の相手方を定めるときは、建設省令で定めるところにより、その旨を公告しなければならない。

3 都道府県知事(前項の規定により、土地の買取りの申出の相手方として公告された者があるときは、その者)は、市街地再開発促進区域内の土地の所有者から、第七条の四第一項の許可がされないときはその土地の利用に著しい支障を来すこととなることを理由として、当該土地を買い取るべき旨の申出があつたときは、特別の事情がない限り、当該土地を時価で買い取るものとする。

4 前項の申出を受けた者は、遅滞なく、当該土地を買い取る旨又は買い取らない旨を当該土地の所有者に通知しなければならない。

5 第二項の規定により土地の買取りの申出の相手方として公告された者は、前項の規定により土地を買い取らない旨の通知をしたときは、直ちに、その旨を都道府県知事に通知しなければならない。

(買収した土地の処分等)

第七条の七 前条第三項の規定により土地を買収した者(以下この条において「都道府県知事等」という。)は、当該土地を第一種市街地再開発事業その他当該土地に係る都市計画に適合して事業を施行する者又は公共施設の管理者若しくは管理者となるべき者は賃貸し、又は譲渡することができる。

2 都道府県知事等は、前項の規定により土地を賃貸し、又は譲渡するとき、同項の趣旨を達成するため必要な条件を付けることができる。この場合において、その条件は、当該土地を賃借し、又は譲り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。

3 都道府県知事等は、第一項の規定により土地を賃借し、又は譲り受けた者が前項の条件に違反したときは、当該土地の賃貸又は譲渡に係る契約を解除することができる。

4 第一項の規定により土地を賃貸し、又は譲渡する場合のほか、都道府県知事等は、前条第三項の規定により買収した土地を当該土地に係る都市計画に適合するように管理しなければならない。

(開発行為の許可の特例)

第七条の八 市街地再開発促進区域内における都市計画法第四十条第十項に規定する開発行為(第七条の四第一項の許可に係る建築物の建築又は建築基準法第五十九条第一項第二号若しくは第三号に該当する建築物の建築に係るものを除く。)については、都市計画法第二十九条第一号の規定は適用せず、同法第三十三条第一項中「基準」とあるのは、「基準(第二十九条第一号の政令で定める規模未満の開発行為にあつては第二号から第十三号までに規定する基準、第二十九条第一号の政令で定める規模以上の開発行為にあつては第二号(貯水施設に係る部分を除く。))に規定する基準を除く。及び市街地再開発促進区域に関する都市計画」と読み替えて、同

条の規定を適用する。

「第一節 市街地再開発組合」を「第一節の二 市街地再開発組合」に改める。

第二章に第一節として次の一節を加える。

第一節 個人施行者

(施行の認可)

第七条の九 第二条の二第一項の規定により第一種市街地再開発事業を施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあつては規程及び事業計画を定め、数人共同して施行しようとする者にあつては規約及び事業計画を定め、建設省令で定めるところにより、その第一種市街地再開発事業の施行について都道府県知事の認可を受けなければならない。

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聴かなければならない。

3 第二条の二第一項に規定する者が第一種市街地再開発事業の施行区域内において施行する第一種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四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。

(規程又は規約)

第七条の十 前条第一項の規程又は規約には、次の各号(規程にあつては、第五号から第七号までを除く。)に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 第一種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称
- 三 第一種市街地再開発事業の範囲
- 四 事務所の所在地
- 五 費用の分担に関する事項
- 六 業務を代表して行う者を定めるときは、そ

の職名、定数、任期、職務の分担及び選任の方法に関する事項

七 会議に関する事項

八 事業年度

九 公告の方法

十 その他建設省令で定める事項

(事業計画)

第七條の十一 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)

第七條の十二 第七條の九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、当該第一種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。

(事業計画に関する関係権利者の同意)

第七條の十三 第七條の九第一項の規定による認可を申請しようとする者は、その者以外に施行地区となるべき区域内の宅地又は建築物について権利を有する者があるときは、事業計画についてこれらの者の同意を得なければならない。ただし、その権利をもつて認可を申請しようとする者に対抗することができない者については、この限りでない。

2 前項の場合において、宅地又は建築物について権利を有する者のうち、宅地について所有権又は借地権を有する者及び権原に基づいて存する建築物について所有権又は借家権を有する者以外の者について同意を得られないとき、又はその者を確知することができないときは、その同意

を得られない理由又は確知することができない理由を記載した書面を添えて、第七條の九第一項の規定による認可を申請することができる。

(施行の認可の基準)

第七條の十四 都道府県知事は、第七條の九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に限り、その認可をすることができ、

一 申請手続が法令に違反していること。

二 規程若しくは規約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 施行地区が、第一種市街地再開発事業の施行区域の内外にわたつており、又は第三條第二号から第四号までに掲げる条件に該当しないこと。

四 事業計画の内容が施行地区内の土地に係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。

五 当該第一種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。

(施行の認可の公告等)

第七條の十五 都道府県知事は、第七條の九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、施行者の氏名又は名称、事業施行期間、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。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、第一種市街地再開発事業の施行区域内において施行する第一種市街地再開発事業については建設大臣及び関係市町村長に、その他の第一種市街地再開発事業については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 第二條の二第一項の規定による施行者（以下「個人施行者」という。）は、前項の公告があるまでは、施行者として、又は規程若しくは規約若しくは事業計画をもつて第三者に対抗することができない。

3 市町村長は、第百條又は第百二十四條の二第四項の公告の日まで、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。

(規程又は規約及び事業計画の変更)

第七條の十六 個人施行者は、規程若しくは規約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 第七條の九第二項及び第七條の十三の規定は個人施行者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、第七條の十二の規定は個人施行者が公共施設又は同条の政令で定める施設に係る事業計画の変更をしようとする場合に、第七條の十四及び前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、第七條の九第二項及び第七條の十三第一項中「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、前条第二項中「施行者」とあるのは「規程若しくは規約又は事業計画をもつて」とあるのは「規程若しくは規約又は事業計画の変更をもつて」と読み替へるものとす。

3 個人施行者は、施行地区の縮小又は費用の分担に関し、規程若しくは規約又は事業計画を変更しようとする場合において、第一種市街地再開発事業の施行のための借入金があるときは、その変更についてその債権者の同意を得なければならない。

(施行者の変動)

第七條の十七 施行地区内の宅地について、個人施行者の有する所有権又は借地権の全部又は一部を施行者以外の者が承継したときは、その者は、施行者となる。

2 施行地区内の宅地について、個人施行者の有する借地権の全部又は一部が消滅した場合において、その借地権の設定者が施行者以外の者であるときは、その借地権の設定者は、施行者となる。

3 一人で施行する第一種市街地再開発事業において、施行地区内の宅地について当該施行者の有する所有権又は借地権の承継又は消滅があつたことにより施行者が数人となつたときは、その第一種市街地再開発事業は、第二條の二第一項の規定により数人共同して施行する第一種市街地再開発事業となるものとする。この場合において、施行者は、遅滞なく、第七條の九第一項の規約を定め、建設省令で定めるところにより、その規約について都道府県知事の認可を受けなければならない。

4 数人共同して施行する第一種市街地再開発事業において、施行地区内の宅地について当該施行者の有する所有権又は借地権の承継又は消滅があつたことにより施行者が一人となつたときは、その第一種市街地再開発事業は、第二條の二第二項の規定により一人で施行する第一種市街地再開発事業となるものとする。この場合において、当該第一種市街地再開発事業について定められていた規約のうち、規程に記載すべき事項に相当する事項は、当該第一種市街地再開発事業に係る規程としての効力を有するものとし、その他の事項はその効力を失うものとする。

5 施行地区内の宅地について、個人施行者の有する所有権又は借地権の承継又は消滅があつたことにより施行者が変動を生じたときは、施行者は、遅滞なく、建設省令で定めるところにより、新たに施行者となつた者の氏名又は名称及び住所並びに施行者でなくなつた者の氏名又は名称を都道府県知事に届け出なければならない。

6 都道府県知事は、第三項後段の規定により定められた規約について認可したときは新たに施行者となつた者の氏名又は名称その他建設省令で定める事項を、前項の規定による届出を受理

したときは新たに施行者となつた者及び施行者でなくなつた者の氏名又は名称その他建設省令で定める事項を、遅滞なく、公告しなければならぬ。

7 個人施行者は、前項の公告があるまでは、施行者の変動、第三項後段の規定により定めた規約又は第四項後段の規定による規約の一部の失効をもつて第三者に対抗することができない。

(施行者の権利義務の移転)

第七條の十八 施行地区内の宅地について個人施行者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、その施行者がその所有権又は借地権の全部又は一部について第一種市街地再開発事業に關して有する権利義務(その施行者が当該第一種市街地再開発事業に關し、行政庁の認可、許可その他の処分に基づいて有する権利義務を含む。次項において同じ。以下、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、個人施行者の有する借地権の全部又は一部が消滅したときは、その施行者がその借地権の全部又は一部について第一種市街地再開発事業に關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。

(審査委員)

第七條の十九 個人施行者は、都道府県知事の承認を受けて、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のうちから、この法律及び規程又は規約で定める権限を行う審査委員三人以上を選任しなければならない。

2 前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。

(第一種市街地再開発事業の終了)

第七條の二十 個人施行者は、第一種市街地再開発事業を終了しようとするときは、建設省令で定めるところにより、その終了について都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 第七條の十五第一項(圖書の送付に係る部分を除く。及び第二項の規定は、前項の規定による認可をした場合について準用する。この場合において、同条第二項中「施行者として、又は規程若しくは規約若しくは事業計画をもつて」とあるのは、「第一種市街地再開発事業の終了をもつて」と読み替へるものとする。

第九條第三号中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改める。

第十一條第一項中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改め、同条第二項及び第三項を次のように改める。

2 第七條の九第二項の規定は、都道府県知事が前項の規定による認可をしようとする場合について準用する。

3 組合が施行する第一種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條第四項の規定による認可とみなす。第七條の九第三項ただし書の規定は、この場合について準用する。

第十二條を次のように改める。

(事業計画)

第十二條 第七條の十一及び第七條の十二の規定は、事業計画について準用する。

第十三條の見出しを(参加組合員としての参加の機会の付与)に改め、同条第一項を削り、同条第二項中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改め、同項を同条とする。

第十五條第二項を次のように改める。

2 第七條の三第二項から第四項までの規定は、前項の規定による申請があつた場合について準用する。この場合において、同条第四項中「前条第三項」とあるのは、「第十四條」と読み替へるものとする。

第十五條第三項及び第四項を削る。

第十六條第二項並びに第十七條第三号及び第四号中「当該市街地再開発事業」を「当該第一種市街地再開発事業」に改める。

第十九條第三項中「第百條」を「第四十五條第四項又は第百條」に改める。

第二十條第一項及び第二十一條中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改める。

第三十八條第二項中「第十一條第二項」を「第七條の九第二項」に、「第十三條第一項」を「第七條の十二」に改め、「しようとする場合」の下に、「第七條の十六第三項の規定は組合が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」を加え、同条第三項を削る。

第五十一條第二項中「第十一條第三項ただし書」を「第七條の九第三項ただし書」に改める。

第五十二條第二項第一号中「名称」を「種類及び名称」に改め、同項第六号中「施設建築物の一部等」の下に「若しくは建築施設の部分」を加える。

第五十三條第四項中「第十二條及び第十三條第一項」を「第七條の十一及び第七條の十二」に、「同項」を「同条」に、「第十一條第一項」を「第七條の九第一項」に改める。

第五十四條第一項中「名称」を「種類及び名称」に改める。

第五十八條第二項中「第十一條第三項ただし書」を「第七條の九第三項ただし書」に改め、同条第三項中「第十二條及び第十三條第一項」を「第七條の十一及び第七條の十二」に、「第十三條第一項」を「第七條の十二」に改め、「市街地再開発事業」の下に「種類及び」を加え、同条第四項中「第十三條第一項」を「第七條の十二」に改める。

第三章 市街地再開発事業

第六十條第一項中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に、「行なう」を「行う」に、「みずから」を「自ら」に改め、「ただし、」の下に「個人施行者となろうとする者若しくは」を加え、「又は組合」を「又は個人施行者若しくは組合」に改め、同条第二項中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に、「行なう」を「行う」に改め、同項第三号を第四号とし、第二号を第三号とし、

第一号を第二号とし、第一号として次の一号を加える。

一 個人施行者が施行する第一種市街地再開発事業にあつては、その施行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

第六十二條第一項中「及び、」の下に「個人施行者となろうとする者若しくは」を加え、「又は組合」を「又は個人施行者若しくは組合」に改める。

第六十四條第一項中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に、「行なう」を「行う」に改める。

第六十五條中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改める。

第六十六條第一項中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に、「行ない」を「行い」に、「行なう」を「行おう」に改め、同条第三項中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に、「附する」を「付ける」に改め、同条第四項中「附した」を「付けた」に、「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改める。

第六十七條(見出しを含む。)中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に、「すみやかに」を「速やかに」に改める。

第六十九條第一項中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改める。

第七十一條第一項中「組合の設立」を「個人施行者の施行若しくは組合の設立」に改める。

第七十二條第一項中「建設大臣の」の下に「個人施行者」を加え、同条第三項を同条第四項とし、同条第二項中「前項後段」を「第一項後段及び前項」に改め、同項を同条第三項とし、同条第一項の次に次の一項を加える。

2 第七條の十三の規定は、個人施行者が権利変換計画について認可を申請しようとする場合について準用する。この場合において、同条第一項中「施行地区となるべき区域」とあるのは、「施行地区」に読み替へるものとする。

第七十六條第二項中「当該市街地再開発事業」を「当該第一種市街地再開発事業」に改める。

第八十一條及び第八十二條中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改める。

第八十三條第一項中「施行者」を「個人施行者以外の施行者」に改める。

第八十六條第一項中「第七十二條第二項」を「第七十二條第三項」に改める。

第九十二條第五項中「第三項まで」を「第四項まで」に改め、同項を同条第六項とし、同条第四項中「前三項」を「前四項」に改め、同項を同条第五項とし、同条第三項の次に次の一項を加える。

4 施行者は、先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは質戻しの特約の登記に係る権利の目的物について補償金等を支払うときは、これらの権利者のすべてから供託しなくともよい旨の申出があつたときを除き、その補償金等を供託しなければならない。

第九十三條を次のように改める。

(物上代位)

第九十三條 前条第四項の先取特権、質権又は抵当権を有する者は、同項の規定により供託された補償金等に対してその権利を行うことができる。

第九十六條第一項中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改める。

第二百二條第一項中「(施行者を除く)」を削り、「一部について」の下に「第七十七條第五項本文の規定により」を加える。

第二百三條第一項中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改め、「一部について」の下に「第七十七條第五項ただし書の規定により借家権を与えられるように定められ」を加える。

第二百五條を次のように改める。

(清算金の供託及び物上代位)

第二百五條 前条に規定する宅地、借地権又は建築物が先取特権、質権若しくは抵当権又は仮登記若しくは質戻しの特約の登記に係る権利の目的となつていたときは、これらの権利者のすべて

から供託しなくともよい旨の申出があつたときを除き、施行者は、同条の規定により交付すべき清算金の交付に代えてこれを供託しなければならない。第九十二條第五項及び第六項の規定は、この場合について準用する。

2 前項の先取特権、質権又は抵当権を有していた者は、同項の規定により供託された清算金に対してその権利を行うことができる。

第二百六條第二項中「施行者」を「個人施行者以外の施行者」に改める。

第二百八條第一項中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に、「賃貸し、又は譲渡するもののほかは」を「必要があるとき、又は施行地区内に宅地、借地権若しくは権原に基づき存する建築物を有する者若しくは施行地区内の建築物について借家権を有する者の居住若しくは業務の用に供するため特に必要があるときを除き」に改め、同条第二項中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改める。

第二百九條(見出しを含む)中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に、「定款」を「標準、規約、定款」に改める。

第一百十條第一項中「組合」を「個人施行者又は組合」に改め、同条第二項中「当該市街地再開発事業」を「当該第一種市街地再開発事業」に改める。

第一百一十一條の表中「第五十二條第二項第六号」を削る。

「第四章 組合の事業の代行」を削り、第二百二條の前に次の節名を付する。

第三節 個人施行者及び組合の事業の代行

第二百二條中「都道府県知事は、及び事情により」の下に「個人施行者又は」を、「第二百二十四條第二項の下に」の下に「第二百二十四條の二」を、「によつては」の下に「個人施行者又は」を加え、「組合若しくは組合員の申請により、又は職権で」を削る。

第二百三條中「組合の名称」を「個人施行者の氏名若しくは名称又は組合の名称、個人施行者又は」

に改める。

第二百十四條中「組合」を「個人施行者又は組合」に改める。

第二百十五條中「ときは、」の下に「個人施行者の業務の執行並びに当該業務に係る財産の管理及び処分をする権限又は」を加える。

第二百十七條第一項及び第三項中「組合」を「個人施行者又は組合」に改める。

第三章の次に次の一章を加える。

第四章 第二種市街地再開発事業

第一節 管理処分手続

第一款 管理処分計画

(譲受け希望の申出及び貸借希望の申出)

第二百十八條の二 次の各号に掲げる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、その者が施行者から譲渡しを受けることとなる当該宅地、借地権又は建築物の対償に代えて、建築施設の部分の譲受けを希望する旨の申出(以下「譲受け希望の申出」という。)をすることができ。

一 地方公共団体が施行する第二種市街地再開発事業にあつては、事業計画の決定の公告

二 公団が施行する第二種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

2 前項の宅地若しくは建築物の所有権又は同項の借地権で既登記のものの存否又は帰属について争いがある場合においては、争いの当事者のうち当該権利の登記名義人又は当該権利に関する仮登記若しくは処分の制限の登記を有する者に限り、同項の譲受け希望の申出をすることができ。

3 第一項の借地権で未登記のものの存否又は帰属について争いがある場合においては、争いの当事者は、同項の譲受け希望の申出をすることが

ができる。

4 前二項の規定により、争いの当事者の一方が譲受け希望の申出をしたときは、争いの他方の当事者は、譲受け希望の申出をしたものとみなす。

5 第一項の建築物について借家権を有する者(その者が更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、同項の期間内に、施行者に対し、施設建築物の一部の賃借りを希望する旨の申出(以下「賃借り希望の申出」という。)をすることができ。

6 前五項の規定は、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於いて準用する。この場合において、第一項中「施行地区」とあるのは「施行地区に編入された土地の区域」と、同項第一号中「事業計画の決定の公告」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」と、同項第二号中「施行規程及び事業計画の認可の公告」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認可の公告」と読み替へるものとす。

7 施行者は、譲受け希望の申出をした者の建築物について借家権を有する者から賃借り希望の申出があつたときは、遅滞なく、その旨を譲受け希望の申出をした者に通知しなければならない。

8 譲受け希望の申出又は賃借り希望の申出は、建設省令で定めるところにより、書面で行なければならない。

(譲受け希望の申出に係る宅地等の処分制限)

第二百十八條の三 譲受け希望の申出をした者(前条第四項の規定により譲受け希望の申出をしたものとみなされた者を含む。以下同じ)は、その者が施行地区内に所有する宅地、借地権又は建築物の処分をするには、施行者の承認を得なければならない。

2 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

認を拒むことができない。

3 前二項の規定は、土地収用法第四十五条の二に規定する裁決手続開始の登記があつた後における当該登記に係る宅地については、適用しない。

(譲受け希望の申出と補償金の支払請求との調整)

第百十八条の四 土地収用法第四十六条の二第一項の規定による補償金の支払の請求に係る宅地又は借地権については、譲受け希望の申出をすることができない。

2 譲受け希望の申出に係る宅地又は借地権については、土地収用法第四十六条の二第一項の規定による補償金の支払の請求をすることができない。

(譲受け希望の申出等の撤回)

第百十八条の五 譲受け希望の申出をした者又は賃借り希望の申出をした者は、第百十八条の二第一項の期間(事業計画を変更して新たに編入した施行地区に係る譲受け希望の申出をした者にあつては、同条第六項において準用する同条第一項の期間)が経過した後においては、施行者の同意を得た場合に限り、その譲受け希望の申出又は賃借り希望の申出を撤回することができ

2 施行者は、事業の遂行に重大な支障がない限り、前項の同意をしなければならない。

3 第百十八条の二第八項の規定は、譲受け希望の申出又は賃借り希望の申出の撤回について準用する。

4 第百十八条の二第二項又は第三項の規定により譲受け希望の申出がされた場合における譲受け希望の申出の撤回は、争いの当事者が共同してしなければならない。

(管理処分計画の決定及び認可)

第百十八条の六 施行者は、第百十八条の二の規定による手続に必要な期間の経過後、遅滞なく、施行地区ごとに管理処分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、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、管理処分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。)について準用する。

3 施行地区が工区に分かれていたときは、管理処分計画は、工区ごとに定めることができ

(管理処分計画の内容)

第百十八条の七 管理処分計画においては、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 譲受け希望の申出をした者で建築施設の部分を譲り受けることができ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見積額並びにその者がその対価に代えて譲り受けることとなる建築施設の部分の明細及びその価額の概算額

四 賃借り希望の申出をした者で施設建築物の一部を賃借りすることができものの氏名又は名称及び住所

五 前号に掲げる者が賃借りすることとなる施設建築物の一部

六 施行者が施設建築物の一部を賃貸し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

七 第三号の建築施設の部分以外の建築施設の部分の明細及びその管理処分の方法

八 新たな公共施設の用に供する土地の帰属に関する事項

九 第三号の見積額並びに同号及び第六号の概算額の算定の基準日並びに工事完了の予定時期

十 その他建設省令で定める事項

2 前項第三号の見積額は、同項第九号の基準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。

3 第一項第九号の基準日は、第百十八条の二第一項各号に掲げる公告(事業計画を変更して新たに編入した施行地区については、同条第六項において準用する同条第一項各号に掲げる公告)の日(都市計画法第七十一条第一項に規定する理由があるときは、同項の規定により事業の認定の告示があつたものとみなされる日)とする。

(建築施設の部分等)

第百十八条の八 管理処分計画においては、譲受け希望の申出をした者に対しては建築施設の部分を譲り渡すように定め、賃借り希望の申出をした者のうち、譲受け希望の申出をした者の所有する建築物について借家権を有する者(その者が更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)に対してはその所有者が譲り受けることとなる施設建築物の一部を、

その他の者に対しては施行者に帰属することとなる施設建築物の一部を賃借りすることができるとように定めなければならない。

(建築施設の部分の価額等の概算額)

第百十八条の九 管理処分計画においては、第百十八条の七第一項第三号又は第六号の概算額は、政令で定めるところにより、第二種市街地再開発事業に要する費用及び同項第九号の基準日における近傍類似の土地、近傍同種の建築物又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。

(権利変換計画に関する規定の準用)

第百十八条の十 第七十三条第二項から第四項まで、第七十四条、第七十五条第一項及び第三項、第七十七条第二項前段、第七十九条、第八十二条から第八十四条まで並びに第八十六条第一項の規定は、管理処分計画について準用する。この場合において、次の表の上欄に掲げる規定の同表下欄に掲げる字句は、同表下欄に掲げる字句に読み替へるものとする。

第七十三条第二項	権利がある	権利(第百十八条の三第一項の承認を受けないで設定された質権又は抵当権を除く)がある
第七十五条第三項	第七十三条第一項第二号	第百十八条の七第一項第二号
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
第七十七条第二項前段	前項前段に規定する者	譲受け希望の申出をした者
第七十七条第二項前段、第七十九条第三項	施設建築物の一部等	建築施設の部分
第七十七条第二項前段	従前の価額	従前の宅地、借地権又は建築物の見積額
第七十九条第一項	第二項又は第三項	第二項前段

第七十九条第三項	前二条	第百十八条の八
第八十六条第一項	第七十二条第二項	第百十八条の六第二項

第二款 建築施設の部分による対償の給付等

(建築施設の部分による対償の給付)

第百十八条の十一 管理処分計画において建築施設の部分を譲り受けることとなる者として定められた者(以下「譲受け予定者」という。)に対しては、その者が施行地区内に所有する宅地、借地権又は建築物が、契約に基づき、又は取用により、施行者に取得され、又は消滅するときは、その取得又は消滅につき施行者が払い渡すべき対償に代えて、この法律で定めるところにより当該建築施設の部分が給付されるものとする。

2 前項の場合において、譲受け希望の申出をした者が第百十八条の三第一項の承認を受けないで施行地区内に所有する宅地、借地権又は建築物を処分したことにより、二以上の者に建築施設の部分を譲り渡す必要が生じたときは、当該二以上の者に対しては、これらの処分がなかつたとすれば当該譲受け希望の申出をした者に譲り渡すべき建築施設の部分について、それぞれ対償の額に應ずる共有持分が給付されるものとする。

3 土地取用法第百条の規定は、前二項に規定する対償に関しては、適用しない。

4 第一項の宅地、借地権又は建築物が、契約に基づき施行者に取得されたときは、これらの宅地、借地権又は建築物の上の先取特権、質権及び抵当権は、消滅する。

第百十八条の十二 譲受け予定者の所有する宅地、借地権又は建築物について仮登記、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を有する者がある場合において、当該宅地又は借地権に係るものにあつては土地取用法第百十八条第一項の権利取得裁決において定められた権利取得の時期までに、当該建築物に係るものにあつては同法第四十九条第一項の明渡裁決において定められた明渡し

の期限までに、これらの登記に係る権利の消滅につき、これらの者のすべての同意が得られないときは、その時において、当該譲受け予定者は、その譲受け希望の申出を撤回したものとみなす。

2 第百十八条の二第二項の規定により、同項の仮登記又は処分の制限の登記を有する者が譲受け希望の申出をした場合における前項の規定の適用については、これらの者の同意があつたものとみなす。

3 第一項の場合における土地取用法第九十五条第一項、第二項及び第四項、第九十六条第一項、第九十七条、第百条、第百一条第一項及び第三項、第百一条の二、第百二条並びに第百二条の二第二項の規定の適用については、同法第九十五条第一項、第百条第一項並びに第百一条第一項及び第三項中「定められた権利取得の時期」とあり、同法第九十五条第二項及び第四項、第九十六条第一項並びに第九十七条第二項中「権利取得の時期」とあるのは「権利取得の時期として定められた日から起算して一週間を経過する日」と、同法第九十六条第一項、第九十七条第二項及び第百二条の二第二項中「明渡しの期限」とあり、同法第九十七条第一項、第百条第二項、第百一条第三項及び第百二条中「定められた明渡しの日」とあるのは「明渡しの日」として定められた日から起算して一週間を経過する日」と、同法第百一条の二中「定めら

る日」と、同法第百一条の二中「定めらるる明渡しの日」とあるのは「明渡しの日」として定めらるる日から起算して一週間を経過する日」とする。

(物上代位)

第百十八条の十三 第百十八条の十一第一項の宅地、借地権又は建築物が先取特権、質権又は抵当権の目的であるときは、その先取特権、質権又は抵当権を有する者は、同項の規定による建築施設の部分の給付を受ける権利(以下「譲受け権」という。)及び第百十八条の十五第二項又は第百十八条の十九第一項の規定により供託された対償等に対して、その権利を行うことができる。

2 第百十八条の十一第二項の規定により一の建築施設の部分が二以上の宅地、借地権又は建築物の対償に代えて給付されることとなるときは、各宅地、借地権又は建築物の上に先取特権、質権又は抵当権を有する者が前項の規定に基づき優先弁済を受けることができる範囲は、同条第二項の共有持分に応じて配分した額を限度とする。

3 譲受け希望の申出をした者が第百十八条の三第一項の承認を受けないで施行地区内に所有する宅地、借地権又は建築物の上に質権又は抵当権を設定したときは、当該質権又は抵当権を有する者が第一項の規定に基づき優先弁済を受けることができる範囲は、当該質権又は抵当権の目的である宅地、借地権又は建築物に係る額を限度とする。

(土地等の取得又は消滅の制限)

第百十八条の十四 譲受け希望の申出をした者の宅地、借地権又は建築物は、管理処分計画の認可の公告(事業計画を変更して新たに編入した施行地区に係る譲受け希望の申出をした者の宅地、借地権又は建築物にあつては、当該事業計画の変更に伴う管理処分計画又はその変更の認可の公告)の日前においては、契約に基づき、又は取用により、施行者が取得し、又は消滅させることはできない。

(譲受け希望の申出の撤回に伴う対償の支払等)

第百十八条の十五 譲受け予定者が第百十八条の五第一項の規定により譲受け希望の申出を撤回した場合において、その者の宅地、借地権又は建築物が、契約に基づき、又は取用により、施行者に取得され、又は消滅しているときは、施行者は、その宅地、借地権又は建築物の対償に当該取得又は消滅の時から当該対償を支払う時までの期間につき年六パーセントの割合により算出した利息に相当する金額を付けてこれを支払わなければならない。

2 前項に規定する場合において、同項の宅地、借地権又は建築物が、契約に基づき、又は取用により、施行者に取得され、又は消滅する時に先取特権、質権又は抵当権の目的となつていたときは、施行者は、前項の規定により支払うべき対償及び利息に規定する金額(以下「対償等」という。)を支払に代えてこれを供託しなければならない。前項に相当する場合において、第百十八条の十において準用する第七十三条第四項の規定により管理処分計画において存するものとされた権利に係る対償等(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対償等のうち最高額のもの)についても、同様とする。

3 第九十二条第五項及び第六項の規定は、前項の規定による供託について準用する。この場合において、同条第六項中「第三項の」とあるのは、「第百十八条の十五第二項後段の」と読み替へるものとする。

(譲受け権の譲渡等の対抗要件)

第百十八条の十六 譲受け権の譲渡又は譲受け権を目的とする質権の設定は、民法第四百六十七条の規定に従ひ、建設省令で定めるところにより、施行者に通知しなければ、施行者その他の

第三者に対抗することができない。

第三款 権利関係の確定等

(建築工事の完了の公告等)

第百十八条の十七 施行者は、施設建築物の建築工事を完了したときは、速やかに、その旨を公告するとともに、譲受け予定者及び管理処分計画において施設建築物の一部を賃借りすることができるとして定められた者(以下「賃借り予定者」という。)に通知しなければならない。

(建築施設の部分等の取得)

第百十八条の十八 前条の公告の日の翌日において、譲受け予定者は管理処分計画において定められた建築施設の部分、賃借り予定者は管理処分計画において定められた施設建築物の一部についての借家権を取得する。

(対償等の供託等)

第百十八条の十九 譲受け予定者の宅地、借地権又は建築物が、契約に基づき、又は収用により、施行者に取得され、又は消滅する時に先取特権、質権又は抵当権の目的となつていた場合において、第百十八条の十七の公告の日までに、その者とその先取特権、質権又は抵当権(これらの権利を目的とする権利を含む。)を有していた者との間に、当該譲受け予定者の譲受け権に對する第百十八条の十三第一項の権利の消滅に關する合意が成立しないときは、当該譲受け予定者は、第百十八条の十七の公告の日において、その譲受け希望の申出を撤回したものとみなし、施行者は、その者の宅地、借地権又は建築物に係る対償等の支払に代えてこれを供託しなければならない。第九十二条第五項及び第六項の規定は、この場合について準用する。

2 前項の合意が成立したときは、当事者は、第百十八条の十七の公告の日の翌日から起算して一週間を経過する日までに、建設省令で定めるところにより、その旨を施行者に届け出なければならない。

3 前項の期日までに同項の規定による届出がな

いときは、第一項の合意が成立しなかったものとみなす。

(公共施設の用に供する土地の帰属等)

第百十八条の二十 施行者は、公共施設の整備に關する工事を完了したときは、速やかに、その旨を、公告しなければならない。

2 公共施設の用に供する土地は、当該公共施設に係る前項の公告の日の翌日において、管理処分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。

3 第百九条の規定は、第二種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について準用する。

(建築施設の部分等の登記)

第百十八条の二十一 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ついて必要な登記を嘱託しなければならない。

2 第百十八条の十九第一項の合意が、第百十八条の十八の規定により取得される建築施設の部分に質権又は抵当権を設定すべきことを条件として成立したものであるときは、施行者は、前項の登記の際に、当該権利を有する者のために、当該権利の設定の登記を登記所に嘱託しなければならない。

3 施設建築敷地及び施設建築物に關する権利に關しては、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。

(借家条件の協議及び裁定)

第百十八条の二十二 譲受け予定者と管理処分計画においてその者が譲り受けることと定められた施設建築物の一部についての賃借り予定者は、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 第百二条第二項から第七項までの規定は、前項の規定による協議について準用する。この場合において、同条第二項中「第百条」とあるのは、「第百十八条の十七」と読み替へるものとする。

(建築施設の部分等の価額等の確定)

第百十八条の二十三 施行者は、第二種市街地再開発事業の工事が完了したときは、速やかに、当該事業に要した費用の額を確定するとともに、建築施設の部分を取得した者がこれに對応するものとして有していた施行地区内の宅地、借地権若しくは建築物の価額(以下「従前の権利の価額」という。)及びその取得した建築施設の部分の価額又は第百十八条の十八の規定により借家権を取得した者に対して施行者が賃貸し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 前項の従前の権利の価額は、同項の宅地、借地権又は建築物の対償の額に、これらが契約に基づき、又は収用により、施行者に取得され、又は消滅した時から第百十八条の十七の公告の日までの物価の変動に應ずる修正率を乗じて得た額をもつてその確定額とする。この場合において、その修正率は、政令で定める方法によつて算定するものとする。

3 第一項の建築施設の部分の価額及び家賃の額は、政令で定めるところにより、当該事業に要した費用の確定額及び第百十八条の七第一項第九号の基準日における近傍類似の土地、近傍同種の建築物又は近傍同種の建築物に關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に同号の基準日から第百十八条の十七の公告の日までの物価の変動に應ずる修正率を乗じて得た額を基準として確定する。前項後段の規定は、この場合について準用する。

(清算)
第百十八条の二十四 前条第一項の規定により確定した従前の権利の価額と同項の規定により確定した建築施設の部分の価額とに差額があるとときは、施行者は、その差額に相當する金額を徴収し、又は交付しなければならない。

2 第百五条から第百七条まで(第百六条第六項を除く。)の規定は、前項の場合について準用する。この場合において、第百五条第一項中「前条」とあるのは「第百十八条の二十四第一項」と、第百六条第一項及び第二項中「第百四条」とあるのは「第百十八条の二十四第一項」と、第百七条第一項中「第百四条」とあるのは「第百十八条の二十四第一項」と、「施設建築物の一部」とあるのは「建築施設の部分」と、同条第二項中「第百一条第一項」とあるのは「第百十八条の二十一第一項」と読み替へるものとする。

第百十八条の二十五 第百八条第一項の規定は、第二種市街地再開発事業により譲受け予定者が取得した建築施設の部分及び賃借り予定者が取得した借家権に係る建築施設の部分以外の建築施設の部分について準用する。

(建築施設の部分の管理処分)

2 施行者が地方公共団体であるときは、施行者が第二種市街地再開発事業により取得した建築施設の部分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。

第二節 雑則

(建築物の収用の請求)
第百十八条の二十六 第二種市街地再開発事業につき都市計画法第六十九条の規定により適用される土地収用法の規定により土地又は権利が収用されるときは、権原により当該土地又は当該権利の目的である土地に建築物を所有する者は、その建築物の収用を請求することができる。

2 第百十八条の二十一第一項の規定により建築物の所有者が譲受け希望の申出をしたときは、土地収用法第四十七条の四第二項において準用する同法第四十二条第二項の公告の日から起算して二週間を経過する日以後に第百十八条の五第一項の規定により当該譲受け希望の申出が撤回され、又は第百十八条の十二若しくは第百十八条

の十九第一項の規定により当該譲受け希望の申出が撤回されたものとみなされた場合であつても、当該建築物については、収用の請求をしたものとみなす。この場合においては、施行者は、同法第四十七条の三第一項の明渡裁決の申立てをする際に、当該譲受け希望の申出があつたことを証する書面を収用委員会に提出しなければならない。

3 土地収用法第八十七条の規定は第一項の規定による収用の請求について、同法第一百一条第三項の規定は第一項の規定による収用の請求及び第二項の規定によりみなされた収用の請求について準用する。

(物件の移転命令)

第百十八条の二十七 第二種市街地再開発事業の施行者は、当該第二種市街地再開発事業の施行のため必要があるときは、施行地区内の土地にある物件の所有者で当該物件のある土地に關し施行者に対抗することができ権利を有しないものに對し、相當の期限を定めて、当該物件の移転を命じ、当該物件の占有者で当該物件に關し所有者に対抗することができ権利を有しないものに對し、相當の期限を定めて、当該物件を所有者に引き渡すべきことを命ずることができ。

2 第九十八条第二項の規定は、前項の場合について準用する。この場合において、同項中「第九十六條第三項の場合」とあるのは、「第百十八條の二十七第一項の規定により物件の移転又は引渡しが命ぜられた場合」と読み替へるものとす。

(測量のための標識の設置等)

第百十八条の二十八 第六十四條、第六十五條及び第六十九條の規定は、第二種市街地再開発事業について準用する。

第百二十一條第二項中「組合が施行する市街地再開発事業」を「個人施行者又は組合が施行する第一種市街地再開発事業」に改める。

第百二十二條第一項中「組合を「施行者(政令で定める施行者を除く。)」に、「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改める。

第百二十四條第一項中「又は組合」を「組合又は個人施行者」に改め、「市町村長は組合」の下に「又は個人施行者」を加え、同条第二項中「組合」の下に「又は個人施行者」を加え、「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改め、同条の次に次の一条を加える。

(個人施行者に対する監督)

第百二十四條の二 都道府県知事は、個人施行者の施行する第一種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規程、規約、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監督上必要があるときは、その事業又は会計の状況を検査し、その結果、違反の事実があると認めるときは、その施行者に対し、その違反を是正するため必要限度において、その施行者のした処分の取消し、変更若しくは停止又はその施行者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。

2 都道府県知事は、個人施行者が前項の規定による命令に従わないときは、権利変換期日前に限り、その施行者に対する第一種市街地再開発事業の施行についての認可を取り消すことができる。

3 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、その施行者について聴聞を行わなければならない。ただし、その施行者が正当な理由がなくて聴聞に應じないときは、この限りでない。

4 都道府県知事は、第二項の規定により認可を取り消したときは、遅滞なく、その旨を公告しななければならない。

5 個人施行者は、前項の公告があるまでは、認可の取消しによる第一種市街地再開発事業の廃止をもつて第三者に対抗することができない。

第百二十五條第一項中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改める。

第百二十七條第五号を削り、同条第六号を同条第五号とし、同条に次の一号を加える。
六 第百十八條の十において準用する第八十三條第三項(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

第百二十九條中「組合を」を「個人施行者となる」とする者又は組合を「に、組合は」を「個人施行者又は組合は」に、「市街地再開発事業の」を「第一種市街地再開発事業の」に改める。

第百三十條中「命令」の下に「規程、規約」を加える。

第百三十一條第一項中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改める。

第百三十三條中「建設大臣」の下に「個人施行者」を加える。

第百三十七條中「市街地再開発事業に関する」を削り、「第十一條を」第七條の九又は第十一條に改める。

第百四十條第一項中「組合を」個人施行者(法人である個人施行者にあつては、その役員又は職員、組合に改め、「審査委員」の下に「(以下個人施行者等」と総称する。を加え、同条第二項及び第三項中「組合の役員、総代若しくは職員又は審査委員」を「個人施行者等」に改める。

第百四十一條第一項中「二十五万円」を「三十万円」に改め、同条の次に次の一条を加える。

第百四十一條の二 次の各号の一に該当する者は、一年以下の懲役又は二十万円以下の罰金に処する。

一 第七條の五第一項の規定による都道府県知事の命令に違反した者

二 第六十六條第四項の規定による都道府県知事の命令に違反して、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

第百四十二條中「三万円」を「十万円」に改め、同

条第四号を削る。
第百四十三條中「第六十四條第二項」の下に「(第百十八條の二十八において準用する場合を含む。)」を加え、「同条第一項」を「第六十四條第一項(第百十八條の二十八において準用する場合を含む。)」に、「三万円」を「五万円」に改め、同条の次に次の一条を加える。

第百四十三條の二 個人施行者が次の各号の一に該当する場合においては、その行為をした個人施行者(法人である個人施行者を除く。又は法人である個人施行者の役員若しくは職員を五万円以下の罰金に処する。

一 第百二十四條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 第百二十四條第二項又は第百二十四條の二第一項の規定による都道府県知事の命令に違反したとき。

三 第百二十四條の二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。

第百四十四條中「一万円」を「五万円」に改める。

第百四十五條中「第百四十二條」を「第百四十一條の二、第百四十二條、第百四十三條の二」に改め、同条の次に次の一条を加える。

第百四十五條の二 個人施行者が次の各号に該当する場合においては、その行為をした個人施行者(法人である個人施行者を除く。又は法人である個人施行者の役員若しくは清算人を三万円以下の罰金に処する。

一 第七條の十六第三項の規定に違反したとき。

二 この法律の規定による公告をせず、又は不実の公告をしたとき。

第百四十六條第一号中「市街地再開発事業」を「第一種市街地再開発事業」に改め、同条第五号を第六号とし、第二号から第四号までを一号ずつ繰り下げ、第一号の次に次の一号を加える。

「第一種市街地再開発事業」に改め、同条第五号を第六号とし、第二号から第四号までを一号ずつ繰り下げ、第一号の次に次の一号を加える。

二 第三十八條第二項において準用する第七條の十六第三項又は第四十五條第二項の規定に違反したとき。

第百四十六條の次に次の一条を加える。

第百四十六條の二 個人施行者が次の各号に該当する場合においては、その行為をした個人施行者（法人である個人施行者を除く。）又は法人である個人施行者の役員若しくは清算人を一万円以下の過料に処する。

一 第百三十四條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。

二 第百三十四條第二項の規定に違反して簿書の閲覧を拒んだとき。

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超えない範囲内において政令で定める日から施行する。

（市街地再開発事業に関する経過措置）

2 この法律の施行の際現に施行中の市街地再開発事業は、この法律による改正後の都市再開発法の規定による第一種市街地再開発事業とみなす。

3 この法律による改正前の都市再開発法の規定により市街地再開発事業に關してした手続、処分その他の行為は、再開発法の規定により第一種市街地再開発事業に關してした手続、処分その他の行為とみなす。（都市計画法の一部改正）

4 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。

第八條第二項第二号ホ中「最低限度及び建築物の建築面積の最低限度」を「最高限度及び最低限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限（壁面の位置の制限にあっては、敷地内に道路（都市計画において定め

られた計画道路を含む。以下この号において同じ。）に接して有効な空間を確保して市街地の環境の向上を図るため必要な場合における当該道路に面する壁面の位置に限る。次条第十一項において同じ。）に改める。

第九條第十一項中「最低限度及び建築物の建築面積の最低限度」を「最高限度及び最低限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の建築面積の最低限度並びに壁面の位置の制限」に改める。

第十條の次に次の一条を加える。

（市街地再開発促進区域）

第十條の二 都市計画には、当該都市計画区域について必要があるときは、都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）第七條第一項の規定による市街地再開発促進区域を定めるものとする。

2 市街地再開発促進区域については、名称、位置及び区域その他政令で定める事項のほか、別に法律で定める事項を都市計画に定めるものとする。

3 市街地再開発促進区域内における建築物の建築に關する制限については、別に法律で定める。

第十二條第一項第四号中（昭和四十四年法律第三十八号）を削る。

第十三條第一項第六号を同項第七号とし、同項第五号中「第三号前段」を「第四号前段」に改め、同号を同項第六号とし、同項第四号を第五号とし、第三号を第四号とし、第二号の次に次の一号を加える。

三 市街地再開発促進区域は、高度利用地区内において、関係権利者による市街地の計画的な再開発の実施を図ることが適切であると認められる土地の区域について定め

第十三條第三項中「地域地区」の下に「市街地再開発促進区域」を加える。

第十四條第二項中「地域地区の区域」の下に「市街地再開発促進区域の区域」を加える。

第二十一條第一項中「第五号」を「第七号」に、「行なう」を「行う」に改める。

第二十九條中第九号を第十号とし、第八号を第九号とし、第七号を第八号とし、第六号の次に次の一号を加える。

七 市街地再開発事業の施行として行う開発行為

第三十三條の次に次の一項を加える。

4 市街地再開発促進区域内における開発許可に關する基準については、第一項に定めるもののほか、別に法律で定める。

第四十三條第一項第五号中「第七号」を「第八号」に、「行なわれた」を「行われた」に、「行なう」を「行う」に改める。

（都市計画法の一部改正に伴う経過措置）

5 この法律の施行の際現に前項の規定による改正前の都市計画法（以下「改正前の都市計画法」という。）の規定により定められている高度利用地区に關する都市計画については、この法律の施行の日から起算して一年を経過する日までの間に、同項の規定による改正後の都市計画法（以下「改正後の都市計画法」という。）第八條第二項第二号ホに定める事項が定められないときは、当該高度利用地区に關する都市計画は、その日の翌日から将来に向かつて、その効力を失う。

6 前項に規定する高度利用地区に關する都市計画については、改正前の都市計画法第八條第二項第二号ホ及び第九條第十一項の規定は、この法律の施行の日から起算して一年を経過する日（その日前に当該高度利用地区に關する都市計画について改正後の都市計画法第八條第二項第二号ホに規定する事項を定める都市計画の変更がされたときは、当該都市計画の変更についての同法第二十一條第二項において準用する同法第二十二條第一項に規定する告示の日）までの間

は、なおその効力を有する。

7 改正前の都市計画法の規定により定められた市街地再開発事業に關する都市計画は、改正後の都市計画法の規定により定められた第一種市街地再開発事業に關する都市計画とみなす。

8 改正前の都市計画法の規定により市街地再開発事業に關する都市計画に關してした手続、処分その他の行為は、改正後の都市計画法の規定により第一種市街地再開発事業に關する都市計画に關してした手続、処分その他の行為とみなす。

9 （建築基準法の一部改正）
建築基準法（昭和二十五年法律第二百一十一号）の一部を次のように改正する。
第五十九條第一項中「割合」の下に「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合」を加え、同条中第三項を第五項とし、第二項を第四項とし、第一項の次に次の二項を加える。

2 高度利用地区内においては、建築物の壁又はこれに代わる柱は、建築物の地盤面下の部分及び建設大臣が指定する歩廊の柱その他これに類するものを除き、高度利用地区に關する都市計画において定められた壁面の位置の制限に反して建築してはならない。ただし、前項各号の一に該当する建築物については、この限りでない。

3 高度利用地区内の建築物については、当該高度利用地区に關する都市計画において定められた建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度を第五十二條第一項各号に掲げる数値とみなして、同条の規定を適用する。

第八十六條の三中「第五十九條第一項」の下に「建築物の建築面積の敷地面積に対する割合に係る部分を除く。」を加える。

第九十九條第一項第五号中「第五十九條第一項」の下に「若しくは第二項」を加える。

(建設省設置法の一部改正)

10 建設省設置法(昭和二十三年法律第百十三号)の一部を次のように改正する。

第四條第七項中「事務のうち」の下に「個人施行者」を加える。

(住宅金融公庫法の一部改正)

11 住宅金融公庫法(昭和二十五年法律第百五十六号)の一部を次のように改正する。

第十七條第十項中「施設建築物の下に」(次項において「施設建築物」という。))を加え、同条第十一項中「公庫は、」の下に「新たに建設された相当の住宅部分を有する施設建築物又は」を加え、「施設建築物等又は」を「施設建築物等(相当の住宅部分を有する施設建築物を除く。若しくははに改める。

(地方税法の一部改正)

12 地方税法(昭和二十五年法律第百二十六号)の一部を次のように改正する。

第七十三條の十四第七項中「第二号」の下に「又は第百十八條の七第一項第二号」を加え、「同項第三号」を「同法第七十三條第一項第三号又は第百十八條の七第一項第三号」に、「同項第四号」を「同法第七十三條第一項第四号又は第百十八條の七第一項第三号」に、「又は施設建築物の一部等」を「若しくは施設建築物の一部等又は建築施設の部分」に改め、「第百三條第一項」の下に「又は第百十八條の二十三第一項」を、「定められ」の下に、「又は同法第百十八條の二十三第一項の規定により確定し」を加える。

附則第十六條第二項中「以下次項まで」の下に「及び第五項」を加え、「次項の規定」を「次項又は第五項の規定」に改め、同条に次の一項を加える。

5 市町村は、昭和五十四年一月一日までの間に新築された都市再開発法第二條第六号に規定する施設建築物に該当する家屋の一部である同条第八号に規定する施設建築物の一部が同法による市街地再開発事業の施行に伴い同

法第七十三條第一項第三号又は第百十八條の七第一項第三号に規定する宅地、借地権又は建築物に対応して同法第七十三條第一項第二号又は第百十八條の七第一項第二号に掲げる者(以下「従前の権利者」という。)に与えられた場合における当該家屋に対して課する固定資産税については、第三項の規定の適用がある場合を除き、当該家屋に対して新たに固定資産税が課されることとなつた年度から十年度分の固定資産税に限り、当該家屋が住宅で政令で定めるものである場合には、当該家屋のうち従前の権利者が所有し、かつ、人の居住の用に供する部分に係る税額として従前の権利者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額の三分の二に相当する額及び従前の権利者が所有し、かつ、人の居住の用に供しない部分に係る税額として従前の権利者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額の三分の一に相当する額を当該家屋に係る固定資産税額から減額し、当該家屋が住宅で政令で定めるものの以外の家屋である場合には、当該家屋のうち従前の権利者が所有する部分に係る税額として従前の権利者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額の三分の一に相当する額を当該家屋に係る固定資産税額から減額するものとする。

(改正後の地方税法の適用)

13 前項の規定による改正後の地方税法附則第十六條第二項及び第五項の規定は、この法律の施行の日以後において新築された同項に規定する家屋について、昭和五十年年度分の固定資産税から適用する。

(罰則に関する経過措置)

14 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

都市における環境の悪化、災害の危険の増大、

住宅の不足等の事態に対処して、市街地の再開発の一層の推進を図るため、主として関係権利者による計画的な再開発の実施を促進するための市街地再開発促進区域に関する都市計画及び個人施行者の施行する市街地再開発事業の制度を新設するとともに、公益性が高く、かつ、権利変換手続によつては実施が困難な大規模な市街地再開発事業を早急に施行するための施行者が用地を取得して行う市街地再開発事業の制度を新設する等の必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

○木村委員長 ます提案理由の説明を順次聴取いたします。内海建設政務次官。

○内海(英)政府委員 ただいま議題になりました宅地開発公団法案につきまして、提案理由及びその要旨を御説明申し上げます。

近年における人口と産業の大都市集中に伴い、大都市地域においては、土地利用の混乱、地価の異常な高騰など土地問題が一段と深刻化しております。都市労働者が住宅、宅地を取得することはますます困難になりつつあります。

土地問題を根本的に解決するためには、全国的に土地利用計画を確立し、これに即して公共優先の立場から土地の取引、利用にわたる規制、誘導を強化し、投機と乱開発を排除することが急務であります。同時に現下の地価上昇と宅地取得難の原因が基本的には宅地需給の不均衡にあること、特に大都市地域においては、今後人口と産業の地方分散を強力に進めたとしても、なお膨大な宅地需要が見込まれることにかんがみ、宅地の大量供給を促進することが緊急の課題となっております。

しかるに、現在、大都市地域においては、大規模な宅地開発事業の実施は、関連公共施設等の整備に伴う地方財政負担の増大、通勤難等の隘路に直面しております。

このような現状にかんがみ、当面する宅地開発の隘路の打開をはかりつつ、大都市地域における住宅地の大量供給をはかるための新機構が必要であると判断いたしました。関連公共施設、交通施設等の整備を行なう機能を備えた宅地開発公団を設立し、大規模な宅地開発事業を行なわせることとした次第であります。

なお、大都市地域においては、日本住宅公団は、労働者のための大量の住宅建設という重大な任務を持っておりますので、同公団が行なう宅地開発事業は、今後はその住宅建設用地の確保に重点を置くこととしたし、新公団との業務の分担を明確にいたしております。

以上がこの法律案を提案いたしました理由であります。次にその要旨を御説明申し上げます。

第一に、宅地開発公団は、人口及び産業の集中が著しく住宅不足のはなはだしい大都市の周辺地域において、住宅の用に供する宅地の大規模な造成を行ない、これとあわせて整備されるべき施設の用に供する宅地を造成するとともに、これらの宅地に必要なる公共施設、交通施設等の整備を行なうこと等により、良好な住宅の用に供する宅地の大量供給と健全な市街地の形成をはかり、もつて大都市及びその周辺の地域における住民生活の安定と福祉の増進に寄与することをその目的としたしております。

第二に、公団の設立に際しての資本金は五億円とし、政府がその全額を出資することとしたしております。建設大臣の認可を受けて政府及び地方公共団体の出資により、その資本金を増加することができるといたしております。

第三に、公団に役員として、総裁、副総裁、理事八人以内及び監事二人以内を置くこととしております。

第四に、公団は、その目的を達成するため、土地整理事業、新住宅市街地開発事業等により住宅地を造成し、管理し、または譲渡することと

に、これに関連して必要となる公共施設及び利便施設を整備することとしております。また、住宅地の造成とあわせて整備されるべき健全な市街地の形成のため必要な施設の用に供する宅地を整備することとし、工業団地造成事業、流通業務団地造成事業を行なうこととしております。さらに、公団は、みずから地方鉄道業または軌道業を行なうことができることとしております。

第五に、公団は、関連公共施設を整備する場合には、当該公共施設の管理者の同意を得てその工事を施行することができることとしております。この場合、当該工事にかかる国の負担金または補助金は、直接公団に交付することとし、地方公共団体は、工事の施行に要した費用から国の負担金または補助金の額を控除した額を公団に支払うものとしております。

第六に、関連公共施設の整備に要する費用のうち地方公共団体が公団に支払う支払い金及び公団が整備した利便施設を地方公共団体が譲り受ける場合の代金について地方公共団体が公団に支払うべき利子の軽減に資するため、公団に関連施設整備事業助成基金を設け、その運用により地方公共団体の財政負担の軽減をはかることとしております。

第七に、公団は、公団が造成した宅地を譲り受けることを希望する者が引き受ける宅地債券を発行することができることとしております。

第八に、公団は、業務内容に応じて建設大臣又は運輸大臣が監督することとしております。

そのほか、財務及び会計、関係大臣との協議、罰則等に関する規定を定めるとともに、日本住宅公団法その他の関係法律の改正を行なうこととしております。

以上がこの法律案の提案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いたします。

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。

建築基準行政につきましては、国民の生命、健康及び財産の保護をはかるためその推進につとめているところでありますが、近時の建築物の高層化とその用途の複合化に伴い、大規模の建築物内で火災が生じた場合、重大な事態を引き起こす事例が再三見られるところであります。また、都市における土地の高度利用の進展に伴い、日照紛争その他の都市環境を阻害する事態が随所発生しております。

このような事態に対処するため、既存の百貨店等に対して防火避難施設の整備を義務づけ、あわせて工事中の建築物の使用制限を強化するとともに、建築物による日影に関する基準の設定、第二種住居専用地域内における用途規制等の強化、建築協定に関する規定の整備等の措置を講じることが必要であります。

以上がこの法律案を提出する理由であります。次にその要旨を御説明申し上げます。

まず、建築物に関する防災対策の強化についてであります。

第一に、既存の百貨店、病院、ホテル、複合用途建築物、地下街等で一定規模以上のものに対して防火避難施設の整備を義務づけることとしたしております。なお、構造上、用途上特別な事情がある場合には、建設大臣が防火避難上これらと同等以上の性能があると認める構造方法によることができることとしております。

第二に、特殊建築物等を新築する場合またはこれらの建築物の増築等の工事で避難施設等に関する工事を含むものをする場合には、特定行政庁が安全上等の支障がないと認めた場合を除き、検査済証の交付を受けたあとでなければその建築物を使用してはならないものとするとしていたしております。

第三に、建築等をする場合または用途を変更する場合に建築主事の確認を受けなければならない特殊建築物の範囲を拡大することとしたしております。

次に、都市における環境の整備保全と土地の合理的な利用の推進についてであります。

第一に、日照問題の解決に資するため、第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域等の中高層の建築物は、冬至の日の午前八時から午後四時までの間において、その敷地外に一定の限度を越えて日影を生じさせてはならないこととしていたしております。

第二に、第二種住居専用地域内の建築物の用途の純化をはかるため、建築物の三階以上の部分を店舗、事務所等第一種住居専用地域内において建築することができない建築物の用途に供してはならない等とともに、同地域内の建築物の容積率及び建蔽率の限度を強化する道を開くこととしていたしております。また、第一種住居専用地域、第二種住居専用地域、住居地域等内の建築物の前面道路の幅員による容積率の制限を強化することとしていたしております。

第三に、建築協定制度について、土地の所有者による一人協定の道を開くとともに、建築協定の締結の促進をはかるための規定の整備を行なうこととしていたしております。

第四に、敷地内に相当規模の空地を有する建築物で容積率、高さ等について総合的な配慮がなされていることにより、市街地の環境の整備改善に資するものにつきましては、その建築を促進するため、所要の規定の整備を行なうとともに、第一種住居専用地域内におきましては、特定行政庁が住居の環境を害するおそれがないと認めた相当規模の空地を有する建築物について、十二メートルまで高さの限度を緩和することとしていたしております。

その他、建築物または建築物の敷地が建築基準法の規定による建築物に関する制限を受ける区域、地域または地区の内外にわたる場合における容積率、建蔽率、高さ等の取り扱いについて所要の改善措置を講ずることとしていたしております。

なお、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こととする。既に、既存の百貨店等に対する防火避難施設の整備の義務づけについては、三年または五年の猶予期間を設け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、すみやかに御可決いただきますようお願い申し上げます。

ただいま議題となりました都市再開発法の一部を改正する法律案につきまして、提案理由及び要旨を御説明申し上げます。

最近における都市化の進展に伴い、大都市はもとより、地方都市におきましても、環境の悪化、災害の危険の増大、市街地内の住宅の不足等の都市問題がますます深刻化しております。これらの事態に対処するためには、各都市における既成市街地の再開発を積極的に推進し、公園、緑地、街路等のオープンスペースを十分に確保しつつ、中高層の耐火建築物を建設し、あわせて職住近接をはかることがきわめて重要であると考えます。

このため、既成市街地の再開発の一層の推進をはかるべく、公益性が高く、かつ大規模な事業を早急に施行するための手法を確立するとともに、主として関係権利者による計画的な再開発の実施を促進するために市街地再開発促進区域及び個人施行者の制度を新設する等の必要があり。以上が、この法律案を提案する理由であります。次にこの法律案の要旨を御説明申し上げます。

第一に、従来の権利変換手続による第一種市街地再開発事業のほか、用地買収方式による第二種市街地再開発事業の制度を新設することとしております。これは、公益性が高く、かつ、現行の権利変換手続では事業の実施が非常に長期化するような大規模な市街地再開発事業を早急に実施することを目的とするものであります。地区内に建設される再開発建築物に入居することを希望する関係権利者に対しては、その入居を保証することにより、関係権利者の保護につきましても十分配慮いたしております。すなわち、地区内の宅地の所有者、借地権者及び建築物の所有者は、再開発

建築物の一部等の譲り受け希望の申し出を、また、地区内の建築物の借家権者は、再開発建築物の一部の賃借り希望の申し出をすることが出来るものとし、施行者はその希望に応ずるよう管理処分計画を定めなければならないこととしております。なお、この第二種市街地再開発事業につきましましては、地方公共団体または日本住宅公団等に限って、施行できるものとしております。

第二に、民間の旺盛な建築活動を計画的な再開発に誘導するための措置として、市街地再開発促進区域及び個人施行者の制度の新設、高度利用地区の制度の改正等を行なうこととしております。

まず、市街地再開発促進区域の制度の新設であります。これは、関係権利者による計画的な再開発の実施をはかることが適切と認められる市街地について都市計画に市街地再開発促進区域を定めて、関係権利者による再開発の実施を期待し、その後五年を経過しても再開発が実施されないときは、市町村等がみずから市街地再開発事業を施行するといふものであります。なお、この促進区域につきましましては、一定の建築物の建築許可、その不許可の場合の土地の買い取り、開発許可の基準の特例等を定めております。

次に、個人施行者の制度は、宅地の所有者または借地権者が、関係権利者の同意を得て、一人で、または数人共同して施行する市街地再開発事業の制度を新設するものであります。

さらに、高度利用地区の制度の改正につきましましては、建築規制の項目に、建蔽率の最高限度及び壁面の位置の制限を追加して、街区内におけるオープンスペースの確保をはかることとしております。

第三に、その他の項目として、再開発建築物のうち関係権利者に対して与えられる部分以外の部分、いわゆる保留床を関係権利者に優先的に賃貸し、または譲渡する道を開くとともに、住宅金融公庫法の一部を改正して保留床の取得等について住宅金融公庫の融資対象の範囲を拡大すること、地方税法を改正して再開発建築物のうち関係権利

者に対して与えられる部分、いわゆる権利床に対する固定資産税の軽減をはかること等、所要の改正を行なうこととしております。

以上がこの法律案の提案理由及び要旨であります。何とぞ慎重御審議の上、すみやかに御可決いただきますようお願い申し上げます。

○本村委員長 以上で三案の提案理由の説明の聴取は終わりました。

三案に対する質疑は、後日に譲ります。

次回は、来たる十二日金曜日、午前十時理事會、午前十時三十分委員會を開くこととし、本日は、これにて散會いたします。

午後一時一分散會