

いたします。綿貫建設大臣。

大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律案
都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案
（本号末尾に掲載）

○綿貫國務大臣 ただいま議題となりました大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律案につきまして、その提案理由及び要旨を御説明申し上げます。

大都市地域においては、近年の地価高騰により、一般勤労者が居住環境の良好な住宅を確保することが著しく困難となっております。このような事態を根本的に解決する方策としては、多極分散型国土の形成を目指して大都市地域から地方への人口及び諸機能の分散を推進することが必要であります。現下の大都市地域における著しい住宅需要に対応して居住水準の向上を図っていくためには、住宅及び住宅地の計画的な供給を促進する施策を講ずる必要があります。

このため、大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に当たっては、都府県の区域を超えた広域的な観点からの取り組みが必要となつてきていることにかんがみ、大都市地域の各圏域ごとに建設大臣が住宅及び住宅地の供給に関する基本方針を策定するとともに、この方針に即して都府県が供給計画を策定することとし、これらにより、国、地方公共団体が、緊密な連携を図りつつ、住宅及び住宅地の供給の促進のため必要な施策を講ずることとする必要があります。また、これとあわせて、特定土地地区画整理事業、住宅街区整備事業の拡充を図る必要があります。この法律案は、このような状況にかんがみ、大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の改正を行い、所要の措置を講じようとするものであります。

なお、今国会におきましては、本法案とあわせ

て、土地の有効・高度利用による住宅地等の新しい供給促進手法及び計画的な土地利用の増進を図るための手法の創設を内容とする都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案を提出しておりますが、本法案はこれと一対のものと考えておりますので、よろしく御願い申し上げます。

であり、とりわけ市街化区域内農地等での中高層住宅の供給や都心周辺部等での住宅供給を促進するとともに、都市内の遊休土地を有効利用することがますます必要となっております。

次に、この法律案の要旨を申し上げます。

この法律案は、このような状況にかんがみ、良好な中高層の住宅市街地の開発整備を行うための住宅地高度利用地区計画制度を創設し、当該住宅地高度利用地区計画の区域内における建築物等に対する制限の特例を定めるとともに、地区計画制度を拡充して住居と住居以外の用途別に容積率の最高限度を定めることができることとし、あわせて遊休土地転換利用促進地区制度を創設し、遊休土地の有効かつ適切な利用を促進しようとするものであります。

第一に、建設大臣が、首都圏、近畿圏及び中部圏の各圏域ごとに、新たに住宅及び住宅地の供給に関する基本方針を策定することとし、政令で定める都府県はこれに即して住宅及び住宅地の供給に関する計画を策定することとしております。

次にその要旨を御説明申し上げます。

第二に、大都市地域の建設大臣が指定する都市計画区域に係る市街化区域及び市街化調整区域の整備、開発または保全の方針においては、住宅市街地の開発整備の方針を定めなければならないこととしております。

まず、都市計画法の改正についてであります。

第三に、宅地開発協議会の構成員に住宅・都市整備公団を加えることとしております。

第一に、第一種住居専用地域及び第二種住居専用地域内の土地の区域で、良好な中高層の住宅市街地として開発整備を行うことが適切であると認められるものについては、都市計画に新たな地区計画として住宅地高度利用地区計画を定めることができることとしております。

第四に、土地地区画整理促進区域の面積に関する要件を二ヘクタールに引き下げるものとしております。

住宅地高度利用地区計画には、道路、公園等の公共施設の配置等を定めるとともに、容積率、第一種住居専用地域に係る高さ制限の特例を定めることができることとしております。

第五に、住宅街区整備促進区域の対象区域に第二種住居専用地域及び住居地域内の土地の区域を加えることとしております。

第二に、地区計画制度を拡充し、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが特に必要であると認められるときは、容積率の最高限度を住宅を含む建築物に係るものとそれ以外の建築物に係るものとに区分し、住宅を含む建築物の容積率の特例を定めることができることとしております。

第六に、遊休土地転換利用促進地区の土地所有者等に對しては、有効利用の責務が課されることとなり、市町村長は、都市計画の決定から二年経過後にお

いて、依然として有効利用されていない一定規模以上の土地の所有者等に、遊休土地である旨を通知し、その通知を受けた者から届け出られた利用または処分に関する計画が適切ではないと認めるときは、計画の変更等を勧告できることとする

とともに、勧告に従わない場合には、地方公共団体等が買い取りの協議を行うこととしております。

次に、建築基準法の改正についてであります。

第一に、住宅地高度利用地区計画の内容に適合する建築物で、特定行政庁が支障がないと認めるものについては、容積率、高さ等をそれぞれの特例の範囲内のものとするができることとしております。また、特定行政庁の許可により斜線制限、用途の制限についての特例を設けることとしております。

第二に、住宅を含む建築物の容積率の特例とともに敷地面積の最低限度が定められている等一定の条件に該当する地区計画の区域内においては、住宅を含む建築物について、その地区計画において定められた容積率の特例を適用することとしております。

その他、これらに関連いたしまして関係規定の整備を行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、速やかに御可決いただきますようお願い申し上げます。

○中島委員長 これにて両案の趣旨の説明は終わりました。

大回りは、来る三十一日木曜日午前九時二十分理事會午前九時三十分委員會を開會することとし、本日は、これにて散會いたします。

午前九時四十二分散會

大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律案
大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法の一部を改正する法律案

大都市地域における住宅地等の供給の促進に関する特別措置法（昭和五十年法律第六十七号）の一部を次のように改正する。

題名中「住宅地等」を「住宅及び住宅地」に改める。

目次中「宅地開発協議会（第四条）」を「住宅及び住宅地の供給に関する基本方針等（第三条の二）（第四条の二）」に、「第百二十二条」を「第百三十一」に改める。

第一条中「住宅市街地の開発に關し、宅地開発協議会の制度を設ける」を「住宅及び住宅地の供給を促進するため、住宅及び住宅地の供給に関する基本方針等について定める」に改め、「大量の」の下に「住宅及び」を加える。

第三条中「必要となる」の下に「住宅及び」を加え、「住宅市街地を開発する事業」を「住宅市街地の開発整備に関する事業」に、「講ずるよう」を「講ずるよう」に改め、同条に次の一項を加える。

2 国及び関係地方公共団体は、前項に定めるもののほか、大都市地域における土地の有効な利用を促進し、並びにその投機的取引を抑制して住宅及び住宅地の供給の促進を図るため、必要な税制上の措置その他の適切な措置を講ずるよう努めなければならない。

「第二章 宅地開発協議会」を「第二章 住宅及び住宅地の供給に関する基本方針等」に改める。

第四条に見出しとして「（宅地開発協議会）」を付し、同条第一項中「及び関係のある地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二百五十二条の十九第一項の指定都市」を、「関係のある指定都市及び住宅・都市整備公団」に改め、第二章中同条の前に次の六条を加える。

（供給基本方針）

第三条の二 建設大臣は、首都圏、近畿圏及び中部圏の各圏域ごとに、当該圏域における住宅の需要及び供給の現況及び将来の見通しを勘案して、大都市地域（その周辺の自然的及び社会的に密接な関係がある地域を含む。以下この章において同じ。）における住宅及び住宅地の供給

に関する基本方針（以下この章において「供給基本方針」という。）を定めるものとする。

2 供給基本方針においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 大都市地域における住宅及び住宅地の供給に関する基本的な事項
二 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の目標年次並びにその全域及び都府県に係る区域別の目標量
三 前号の目標量を達成するために必要な住宅及び住宅地の供給の促進に関する基本的施策

3 供給基本方針は、居住環境の良好な住宅に対する需要に配慮するとともに、市街地における土地の有効利用による住宅の供給と住宅市街地の計画的な開発とを総合的に推進することを旨として、定めるものとする。

4 供給基本方針は、全国総合開発計画、首都圏整備計画、近畿圏整備計画、中部圏開発整備計画その他法律の規定による地域の振興又は整備に関する国の計画及び住宅建設計画法（昭和四十一年法律第百号）第五条第一項の規定による地方住宅建設五箇年計画との調和が保たれたものでなければならない。

5 建設大臣は、供給基本方針を定めようとするときは、あらかじめ、関係行政機関の長に協議するとともに、政令で定める審議会及び関係都府県の意見を聴かなければならない。

6 建設大臣は、供給基本方針を定めようとするときは、これを公表するとともに、関係行政機関の長及び関係都府県に送付しなければならない。

7 前二項の規定は、供給基本方針の変更について準用する。

（供給計画）

第三条の三 東京都、大阪府その他の住宅の需要の特に著しい政令で定める都府県は、供給基本方針に即して、当該都府県に係る区域における住宅及び住宅地の供給に関する計画（以下この章において「供給計画」という。）を定めるものとする。

2 供給計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 住宅及び住宅地の供給に関する方針
二 当該都府県に係る区域における地域別の住宅及び住宅地の供給の目標年次及び目標量
三 前号の目標量を達成するために必要な住宅及び住宅地の供給の促進に関する施策
四 住宅及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域に関する事項並びに当該地域における住宅及び住宅地の供給の促進策

3 供給計画は、住宅建設計画法第六條第一項の規定による都道府県住宅建設五箇年計画との調和が保たれたものでなければならない。

4 都府県は、供給計画を定めようとするときは、あらかじめ、関係市町村の意見を聴かなければならない。

5 都府県は、供給計画を定めようとするときは、遅滞なく、これを公表するとともに、建設大臣に報告し、かつ、関係市町村に送付しなければならない。

6 建設大臣は、前項の規定により供給計画について報告を受けたときは、都府県に対し、必要な助言をすることができ、

7 前三項の規定は、供給計画の変更について準用する。

（国及び関係地方公共団体等の責務）

第三条の四 国及び関係地方公共団体は、供給基本方針及び供給計画の達成のため、住宅又は住宅地の供給に関する事業の実施、相当規模の住宅又は住宅地の供給に関する事業を行う者に対する助言、指導等の援助その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

第三条の五 国は関係都府県及び関係市町村に対し、関係都府県は関係市町村に対し、供給基本方針及び供給計画の達成のため、当該都府県又は市町村における住宅及び住宅地の計画的な供給に關し、必要な助言、指導その他の援助を行うよう努めなければならない。

（住宅市街地の開発整備の方針）

第三条の六 大都市地域に係る都市計画区域で住宅及び住宅地の供給を促進するため良好な住宅市街地の開発整備を図るべきものとして建設大臣が指定するものに係る都市計画法第七條第四項の市街化区域及び市街化調整区域の開発整備、開発又は保全の方針においては、次に掲げる事項を明らかにした住宅市街地の開発整備の方針を定めなければならない。

一 当該都市計画区域内の住宅市街地の開発整備の目標及び良好な住宅市街地の整備又は開発の方針
二 当該都市計画区域のうち次のイ又はロ及びロに掲げる地区並びに当該地区の整備又は開発の計画の概要

イ 一体的かつ総合的に良好な住宅市街地を整備し、又は開発すべき市街化区域における相当規模の地区
ロ 市街化区域の市街地の状況等を勘案し、良好な住宅市街地として計画的に開発することが適当と認められる都市計画法第七條第一項の規定による市街化調整区域における相当規模の地区

2 住宅市街地の開発整備の方針は、供給計画に適合するように定めなければならない。

3 国及び地方公共団体は、第一項の住宅市街地の開発整備の方針に従い、同項第二号の地区における良好な住宅市街地の開発整備を促進するため、第五條第一項の規定による土地地区画整理促進区域、都市計画法第十二條の四第一項第二号に規定する住宅地高度利用地区計画その他の都市計画の決定、住宅市街地の開発整備に関する事業の実施、良好な住宅市街地の開発整備に

関連して必要となる公共の用に供する施設の整備その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(監視区域の指定)

第三條の七 都府県知事又は地方自治法(昭和二十二年法律第六十七号)第二百五十二条の十九第一項の指定都市(以下「指定都市」という。)の長は、前条第一項第二号の地区のうち、地価が急激に上昇し、又は上昇するおそれがあり、これによつて適正かつ合理的な土地利用の確保が困難となるおそれがあると認められる区域を国土利用計画法(昭和四十九年法律第九十二号)第二十七條の二第一項の規定により監視区域として指定するよう努めるものとする。

(国の配慮)

第四條の二 国は、この章に定める施策を進めるに当たつては、関係都府県と密接に連絡し、その立場を尊重するものとする。

第五條第一項第四号中「五ヘクタール」を「二ヘクタール」に改める。

第二十四條第一項第一号中「第二種住居専用地域内」の下に「又は第二種住居専用地域及び住居地域内」を加える。

第五條中「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。)」を「指定都市」に改める。

第六十一條第一項中「賄賂」を「わいろ」に、「二十五万円」を「百万円」に改める。

第六十二條及び第六十三條中「三万円」を「二十万円」に改める。

第六十五條中「毀損した」を「き損した」に、「三万円」を「二十万円」に改める。

第六十六條中「十万円」を「五十万円」に改める。第六十七條及び第六十八條中「三万円」を「二十万円」に改める。第六十九條及び第七十條中「一万円」を「五万円」に改める。第七十一條を次のように改める。

第七十一條 次の各号のいずれかに該当する者は、五万円以下の過料に処する。

- 一 第四十一條第二項の規定に違反した者
- 二 第四十五條第二項において準用する土地区画整理法第三十二條第七項の規定に違反した者

附則

1 この法律は、公布の日から起算して六月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。

(罰則に関する経過措置)

2 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。

(都市計画法の一部改正)

3 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。

第十條の二第一項中「次の各号に」を「次に」に改め、同項第二号及び第三号中「住宅地等」を「住宅及び住宅地」に改める。

第十二條第一項中「次の各号に」を「次に」に改め、同項第六号中「住宅地等」を「住宅及び住宅地」に改める。

第十三條第三項中「市街化区域」の下に「市街化調整区域」を加える。

(住宅金融公庫法の一部改正)
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。

第十七條第四項中「住宅地等」を「住宅及び住宅地」に、「大都市地域住宅地供給促進法」を「大都市地域住宅等供給促進法」に改める。

第二十一條の三第一項及び第二項中「大都市地域住宅地供給促進法」を「大都市地域住宅等供給促進法」に改める。

(租税特別措置法の一部改正)
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。

住宅及び住宅地」に、「大都市地域住宅地供給促進法」を「大都市地域住宅等供給促進法」に改める。

第三十三條の三第一項、第三十四條第二項第一号及び第三十四條の二第二項第十五号中「大都市地域住宅地供給促進法」を「大都市地域住宅等供給促進法」に改める。

第六十四條第一項第三号中「住宅地等」を「住宅及び住宅地」に、「大都市地域住宅地供給促進法」を「大都市地域住宅等供給促進法」に改める。

第六十五條第一項、第六十五條の三第一項第一号及び第六十五條の四第一項第十五号中「大都市地域住宅地供給促進法」を「大都市地域住宅等供給促進法」に改める。

(特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法の一部改正)
特定市街化区域農地の固定資産税の課税の適正化に伴う宅地化促進臨時措置法(昭和四十八年法律第百二二号)の一部を次のように改正する。

第六條中「住宅地等」を「住宅及び住宅地」に、「大都市地域住宅地供給促進法」を「大都市地域住宅等供給促進法」に改める。

(公有水面埋立法等の一部改正)
次に掲げる法律の規定中「住宅地等」を「住宅及び住宅地」に改める。

一 公有水面埋立法(大正十年法律第五十七号)第一條第三項及び第二十六條

二 墓地、埋葬等に関する法律(昭和二十三年法律第四十八号)第十一條第二項

三 建設省設置法(昭和二十三年法律第百十三号)第三條第十一号

四 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十一号)第四十二條第一項第二号、第四号及び第五号

五 地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)第七十三條の二第二十一項及び第二十二項、第七十三條の六第三項から第五項まで、第七十三條の十四第十項、第三百四十三條第六項並びに附則第十一條の四第五項及び第十六條

第六項
六 所得税法(昭和四十年法律第三十三号)別表第一第一号の表

七 法人税法(昭和四十年法律第三十四号)別表第二第一号の表

八 印紙税法(昭和四十二年法律第二十三号)別表第二の表

九 登録免許税法(昭和四十二年法律第三十五号)第五條第七号

十 公有地の拡大の推進に関する法律(昭和四十七年法律第六十六号)第四條第二項第二号

十一 生産緑地法(昭和四十九年法律第六十八号)第三條第一項、第四條第一項及び第三項並びに第十條

十二 農住組合法(昭和五十五年法律第八十六号)第六十條第三号及び第八十九條第二項

十三 住宅・都市整備公団法(昭和五十六年法律第四十八号)第二十九條第一項第十二号

十四 消費税法(昭和六十三年法律第百八号)別表第三第一号の表

十五 大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法(平成元年法律第六十一号)第十七條(見出しを含む)。

理由
大都市地域において居住環境の良好な住宅に対する著しい需要が存する現状にかんがみ、住宅及び住宅地の供給を促進するため、建設大臣が新たに住宅及び住宅地の供給に関する基本方針を策定することとするとともに、関係都府県はこれに即して住宅及び住宅地の供給に関する計画を策定することとし、あわせて土地区画整理促進区域及び住宅街区整備促進区域についてその都市計画を定める場合における要件の緩和を行う等の必要がある。これが、この法律案を提出する理由である。

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律案

都市計画法及び建築基準法の一部を改正する法律

(都市計画法の一部改正)

第一条 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。

目次中「都市計画制限」を「都市計画制限等」に、「第四節 地区計画等の区域内における建築等の規制(第五十八條の二・第五十八條の三)」を「第四節 地区計画等の区域内における建築等(第五十八條の二・第五十八條の三)」に、「第五節 遊休土地転換利用促進地区内における建築等の規制(第五十八條の二・第五十八條の三)」を「第五節 遊休土地転換利用促進地区内における建築等の規制(第五十八條の二・第五十八條の三)」に改める。

第五十八條の十一に改める。

第十條の二の次に次の一条を加える。

(遊休土地転換利用促進地区)

第十條の三 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、次に掲げる条件に該当する土地の区域について、遊休土地転換利用促進地区を定めるものとする。

一 当該区域内の土地が、相当期間にわたり住宅の用、事業の用に供する施設の用その他の用途に供されていないことその他の政令で定める要件に該当していること。

二 当該区域内の土地が前号の要件に該当していることが、当該区域及びその周辺の地域における計画的な土地利用の増進を図る上で著しく支障となつていないこと。

三 当該区域内の土地の有効かつ適切な利用を促進することが、当該都市の機能の増進に寄与すること。

四 おおむね五千平方メートル以上の規模の区域であること。

五 当該区域が市街化区域内にあること。

2 遊休土地転換利用促進地区については、名称、位置及び区域その他政令で定める事項を都市計画に定めるものとする。

第十二條の四第一項中「次の条号に」を「次に改め、同項中第四号を第五号とし、第三号

を第四号とし、第二号を第三号とし、第一号の次に次の一号を加える。

二 住宅地高度利用地区計画
第十二條の四第三項から第八項までを削り、同条の次に次の三条を加える。

(地区計画)

第十二條の五 地区計画は、建築物の建築形態、公共施設その他の施設の配置等からみて、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、及び保全するための計画とし、次の各号のいずれかに該当する土地の区域について定めるものとする。

一 市街地開発事業その他相当規模の建築物若しくはその敷地の整備又はこれらと併せて行う公共施設の整備に関する事業が行われる、又は行われた土地の区域

二 現に市街化しつつあり、又は市街化するに及ぶと見込まれる土地の区域で、公共施設の整備の状況、土地利用の動向等からみて不良な街区の環境が形成されるおそれがあるもの

三 健全な住宅市街地における良好な居住環境その他優れた街区の環境が形成されている土地の区域

2 地区計画については、前条第二項に定めるもののほか、当該地区計画の目標その他当該区域の整備、開発及び保全に関する方針並びに主として街区内の居住者等の利用に供される道路、公園その他の政令で定める施設(以下「地区施設」という。)及び建築物その他の工作物(次項及び第五項、次条第二項から第四項まで、第二十三條第七項並びに第五十三條第一項において「建築物等」という。)の整備並びに土地利用に関する計画(以下「地区整備計画」という。)を都市計画に定めるものとする。

3 地区整備計画においては、次に掲げる事項のうち、地区計画の目的を達成するため必要な事項を定めるものとする。

一 地区施設の配置及び規模

二 建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度又は最低限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの

三 前二号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

4 地区整備計画においては、住居と住居以外の用途とを適正に配分することが当該地区整備計画の区域の特性に応じた合理的な土地利用の促進を図るため特に必要であると認められるときは、前項第二号の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その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物に係るものとそれ以外の建築物に係るものとに区分し、その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物に係るものの敷地面積をそれ以外の建築物に係るものの敷地面積以上のもので定め定めるものとする。

5 地区整備計画においては、第三項に定めるもののほか、適正かつ合理的な土地利用の促進を図るため、都市計画施設である道路(自動車等の交通の用に供するもの及び自動車の沿道への出入りができない高架その他の構造のものに限る。)の整備と併せて当該都市計画施設である道路の上空又は路面下において建築物等の整備を一体的に行うことが適切であると認められるときは、当該都市計画施設である道路の区域のうち、建築物等の敷地として併せて利用すべき区域を定めることができる。この場合においては、当該区域内における建築物等の建築又は建設の限界(当該都市計画施設である道路の整備に必要な建築物等の建築又は建設の限界であつて、空間又は地下について上下の範囲を定めたものをいう。)をも定めなければならない。

6 地区計画を都市計画に定める際、当該地区計画の区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について地区整備計画を定めることを要しない。この場合においては、地区計画の区域の一部について地区整備計画を定めるときは、当該地区計画については、地区整備計画の区域をも都市計画に定めなければならない。

(住宅地高度利用地区計画)

第十二條の六 住宅地高度利用地区計画は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とを図るため、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地の開発整備を行うための計画とし、次に掲げる条件に該当する土地の区域について定めるものとする。

一 現に土地の利用状況が著しく変化しつつあり、又は著しく変化することが確実であると見込まれる区域であること。

二 合理的かつ健全に土地の高度利用がなされた良好な住宅市街地の開発整備を図る上で必要となる適正な配置及び規模の公共施設がない区域であること。

三 当該区域内の土地の高度利用を図り、良好な住宅市街地の開発整備を行うことが、当該都市の機能の増進に寄与すること。

四 当該区域が第一種住居専用地域又は第二種住居専用地域内にあること。

2 住宅地高度利用地区計画については、第十二條の四第二項に定めるもののほか、次に掲げる事項を都市計画に定めるものとする。

一 当該住宅地高度利用地区計画の目標並びに土地利用に関する基本方針その他の当該区域の整備、開発又は保全に関する方針

二 道路、公園その他の政令で定める施設(都市計画施設及び地区施設を除く。)の配置及び規模

三 地区施設及び建築物等の整備並びに土地の利用に関する計画（以下「住宅地高度利用地区整備計画」という。）

3 住宅地高度利用地区整備計画においては、次に掲げる事項のうち、住宅地高度利用地区計画の目的を達成するため必要な事項を定めるものとする。

一 地区施設の配置及び規模

二 建築物等の用途の制限、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度又は最低限度、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合の最高限度、建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度その他建築物等に関する事項で政令で定めるもの

三 前二号に掲げるもののほか、土地の利用に関する事項で政令で定めるもの

4 住宅地高度利用地区計画を都市計画に定めるに当たっては、第十三条第一項及び第二項に定めるもののほか、次に掲げるところに従わなければならない。

一 第二項第二号に規定する施設及び地区施設の配置及び規模は、当該区域及びその周辺において定められている他の都市計画と併せて効果的な配置及び規模の公共施設を備えた良好な都市環境を形成するよう、必要な位置に適切な規模で定めること。

二 建築物等に関する事項は、市街地の空間の有効な利用、良好な住居の環境の確保等を考慮して、建築物等が当該区域にふさわしい用途、容積、高さ、配列等を備えた適正かつ合理的な土地利用形態となるように定めること。

三 住宅地高度利用地区整備計画の区域は、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備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。

5 住宅地高度利用地区計画を都市計画に定める際、当該住宅地高度利用地区計画の区域の全部又は一部について、当面建築物若しくは建築敷地の整備又はこれらと併せて整備されるべき公共施設の整備に関する事業が行われる見込みがないときその他住宅地高度利用地区整備計画を定めることができない特別の事情があるときは、当該区域の全部又は一部について住宅地高度利用地区整備計画を定めることを要しない。この場合において、住宅地高度利用地区計画の区域の一部について住宅地高度利用地区整備計画を定めるときは、当該住宅地高度利用地区計画については、住宅地高度利用地区整備計画の区域をも都市計画に定めなければならない。

6 住宅地高度利用地区計画の区域（住宅地高度利用地区整備計画が定められている区域を除く。）のうち建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を一体として行うべき土地の区域としてふさわしい相当規模の団地の土地（国又は地方公共団体の所有する土地で公共施設の用に供されているものを除く。）について所有権又は建物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権（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なものを除く。）を有する者は、その全員の合意により、当該住宅地高度利用地区計画に定められた内容に従つてその土地の区域における建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事項と内容とする協定を締結した場合においては、建設省令で定めるところにより、その協定の目的となつて土地の区域につき、当該住宅地高度利用地区計画に関する都市計画に住宅地高度利用地区整備計画を定めるべきことを当該都市計画を定めるべき者（再開発地区計画等）に対して要請することができる。

第十二条の七 再開発地区計画、沿道整備計画

及び集落地区計画について都市計画に定めるべき事項は、第十二条の四第二項に定めるもののほか、別に法律で定める。

第十三条第一項中「次の各号に」を「次に」に改め、同項中第十一号を第十三号とし、第八号から第十号までを二号ずつ繰り下げ、第七号を第八号とし、同号の次に次の一号を加える。

九 住宅地高度利用地区計画は、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の増進とが図られることを旨として、一体的かつ総合的に良好な住宅市街地の開発整備が行われることとなるように定めること。この場合において、第一種住居専用地域については、住宅地高度利用地区計画の区域の周辺の低層住宅に係る良好な住居の環境の保護に支障がないように定めること。

第十三条第一項第六号中「第四号前段」を「第五号前段」に改め、同号を同項第七号とし、同項中第五号を第六号とし、第四号を第五号とし、第三号の次に次の一号を加える。

四 遊休土地転換利用促進地区は、主として関係権利者による有効かつ適切な利用を促進する必要があると認められる土地の区域について定めること。

第十四条第二項中「促進区域の区域」の下に「遊休土地転換利用促進地区の区域」を、「及び地区整備計画の区域」の下に「住宅地高度利用地区計画の区域（住宅地高度利用地区計画の区域の一部について住宅地高度利用地区整備計画が定められているときは、住宅地高度利用地区計画の区域及び住宅地高度利用地区整備計画の区域）」を加える。

第十七条第四項を第五項とし、第三項の次に次の一項を加える。

4 遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画の案については、当該遊休土地転換利用促進地区内の土地に関する所有権又は地上権その他の政令で定める使用若しくは収益を目的とする権利を有する者の意見を聴かなければならない。

第二十一条第一項中「第十三条第一項第十一号」を「第十三条第一項第十三号」に改め、「なつたとき」の下に「遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画についてその目的が達成されたと認めるとき」を加え、同条第二項中「第十七条第四項」を「第十七条第五項」に改める。

第二十三条第七項中「第十二条の四第六項」を「第十二条の五第五項」に改める。

「第三章 都市計画制限」を「第三章 都市計画制限等」に改める。

第五十三条第一項第四号中「第十二条の四第六項」を「第十二条の五第五項」に改める。

第五十八条の二第一項中「限る。」の下に「又は住宅地高度利用地区計画の区域」を加え、同条第三項中「地区計画」の下に「又は住宅地高度利用地区計画」を加え、「執る」を「とる」に改める。

第三章に次の一節を加える。

第五節 遊休土地転換利用促進地区内における土地利用に関する措置等

（土地の所有者等の責務等）

第五十八条の四 遊休土地転換利用促進地区内の土地について所有権又は地上権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を有する者は、できる限り速やかに、当該土地の有効かつ適切な利用を図ること等により、当該遊休土地転換利用促進地区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、遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画の目的を達成するため必要があると認めるときは、当該遊休土地転換利用促進地区内の土地について所有権又は地上権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を有する者に対し、当該土地の有効かつ適切な利用の促進に関する事項について指導及び助言を行うものとする。

（国及び地方公共団体の責務）

第五十八條の五 国及び地方公共団体は、遊休土地転換利用促進地区の区域及びその周辺の地域における計画的な土地利用の増進を図るため、地区計画その他の都市計画の決定、土地整理事業の施行その他の必要な措置を講ずるよう努めなければならない。

(遊休土地である旨の通知)
第五十八條の六 市町村長は、遊休土地転換利用促進地区に関する都市計画についての第二十条第一項(第二十一条第一項において準用する場合を含む。)の規定による告示の日の翌日から起算して二年を経過した後において、当該遊休土地転換利用促進地区内の土地を所有している者のその所有に係る土地(国土利用計画法(昭和四十九年法律第九十二号)第二十八條第一項の規定による通知に係る土地及び国又は地方公共団体若しくは港務局の所有する土地を除く。)が次に掲げる要件に該当すると認めるときは、建設省令で定めるところにより、当該土地の所有者(当該土地の全部又は一部について地上権その他の政令で定める使用又は収益を目的とする権利が設定されているときは、当該権利を有している者及び当該土地の所有者)に当該土地が遊休土地である旨を通知するものとする。

一 その土地が千平方メートル以上の一団の土地であること。
二 その土地の所有者が当該土地を取得した後二年を経過したものであること。
三 その土地が住宅の用、事業の用に供する施設の用その他の用途に供されていないことその他の政令で定める要件に該当するものであること。
四 その土地及びその周辺の地域における計画的な土地利用の増進を図るため、当該土地の有効かつ適切な利用を特に促進する必要があること。

2 市町村長は、前項の規定による通知をしたときは、遅滞なく、その旨を都道府県知事に通知しなければならない。

(遊休土地に係る計画の届出)
第五十八條の七 前条第一項の規定による通知を受けた者は、その通知があつた日の翌日から起算して六週間以内、建設省令で定めるところにより、その通知に係る遊休土地の利用又は処分に関する計画を市町村長に届け出なければならない。

(勧告等)
第五十八條の八 市町村長は、前条の規定による届出があつた場合において、その届出に係る計画に従つて当該遊休土地を利用し、又は処分することが当該土地の有効かつ適切な利用の促進を図る上で支障があると認めるときは、その届出をした者に対し、相当の期限を定め、その届出に係る計画を変更すべきことその他必要な措置を講ずべきことを勧告することができる。

2 市町村長は、前項の規定による勧告をした場合において、必要があると認めるときは、その勧告を受けた者に対し、その勧告に基づいて講じた措置について報告を求めることができる。

(遊休土地の買取りの協議)
第五十八條の九 市町村長は、前条第一項の規定による勧告をした場合において、その勧告を受けた者がその勧告に従わないときは、その勧告に係る遊休土地の買取りを希望する地方公共団体、土地開発公社その他政令で定める法人(以下この節において「地方公共団体等」という。)のうちから買取りの協議を行う者を定め、買取りの目的を示して、その者が買取りの協議を行う旨をその勧告を受けた者に通知するものとする。

2 前項の規定により協議を行う者として定められた地方公共団体等は、同項の規定による通知があつた日の翌日から起算して六週間を経過する日までの間、その通知を受けた者と当該遊休土地の買取りの協議を行うことができる。

きる。この場合において、その通知を受けた者は、正当な理由がなければ、当該遊休土地の買取りの協議を行うことを拒んではならない。

(遊休土地の買取り価格)
第五十八條の十 地方公共団体等は、前条の規定により遊休土地を買取るときは、地価公示法(昭和四十四年法律第四十九号)第六条の規定による公示価格を標準として算定した価格(当該土地が同法第二条第一項の都市計画区域以外の区域内に所在するときは、近傍地の取引価格等を考慮して算定した当該土地の相当な価格)をもつてその価格としなければならない。

(買取りに係る遊休土地の利用)
第五十八條の十一 地方公共団体等は、第五十八條の九の規定により買取り取つた遊休土地をその遊休土地に係る都市計画に適合するよう有効かつ適切に利用しなければならない。

第九十條第一項中「賄賂」を「わいろ」に、「百万円」を「二百万円」に改める。
第九十一條中「三十万円」を「五十万円」に改める。
第九十二條中「三十万円」を「五十万円」に改め、同条第二号中「行なつた」を「行つた」に改め、同条に次の一号を加える。

八 第五十八條の七の規定に違反して、届出をせず、又は虚偽の届出をした者
第九十二條の次に次の一号を加える。

第九十二條の二 第五十八條の八第二項の規定による報告を求められて、報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

第九十三條中「十万円」を「二十万円」に改める。
第九十四條中「前三条」を「第九十一条から前条まで」に改める。
第九十五條中「三十万円」を「五十万円」に改める。

第九十六條中「十万円」を「二十万円」に改める。

附則第三項中「関する規定」の下に「(第十条の三第一項第五号を除く。)」を加える。
附則第六項中「三十万円」を「五十万円」に改める。

附則第八項中「十万円」を「二十万円」に改める。

(建築基準法の一部改正)
第二条 建築基準法(昭和二十五年法律第二百一十号)の一部を次のように改正する。

目次中「第六十八條の六」を「第六十八條の八」に改める。
第二条第二十三号中「第十二條の四第四項」を「第十二條の五第二項」に改め、同条第三十号を第三十二号とし、第二十九号を第三十一号とし、第二十八号を第三十号とし、同条第二十七号中「第十二條の四第一項第四号」を「第十二條の四第一項第五号」に改め、同条第二十九号とし、同条第二十六号中「第十二條の四第一項第三号」を「第十二條の四第一項第四号」に改め、同条第二十八号とし、同条第二十五号を同条第二十七号とし、同条第二十四号中「第十二條の四第一項第二号」を「第十二條の四第一項第三号」に改め、同条第二十六号とし、同条第二十三号の次に次の二号を加える。

二十四 住宅地高度利用地区計画 都市計画法第十二條の四第一項第二号に掲げる住宅地高度利用地区計画をいう。
二十五 住宅地高度利用地区整備計画 都市計画法第十二條の六第二項第三号に規定する住宅地高度利用地区整備計画をいう。
第四十三條第一項第二号中「第十二條の四第六項」を「第十二條の五第五項」に改める。
第五十九條第一項中「建築物の建築面積」の下に「(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)」を加える。

第六十八條の二第一項中「(地区計画)の下に、住宅地高度利用地区計画」を、「地区整備計画」の下に、「住宅地高度利用地区整備計画」を加え、同条第二項中「地区計画」の下に、「住宅地高度利用地区計画」を加える。

第三章第七節第六十八條の六を第六十八條の八とし、第六十八條の三から第六十八條の五までを二条ずつ繰り下げ、第六十八條の二の次に次の二条を加える。

(地区計画の区域内における建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の特例)

第六十八條の三 次に掲げる条件に該当する地区計画の区域内にあるその全部又は一部を住宅の用途に供する建築物については、当該地区計画において定められた建築物の延べ面積(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の最高限度を第五十二條第一項第三号又は第四号に掲げる数値とみなして、同条の規定を適用する。

一 当該区域が住居地域、近隣商業地域、商業地域又は準工業地域内にあること。

二 地区整備計画が定められている区域のうち、次に掲げる事項が定められている区域であること。

イ 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度(その全部又は一部を住宅の用途に供する建築物に係るものの数値が、それ以外の建築物に係るものの数値以上で、かつ、第五十二條第一項第三号又は第四号に掲げる数値以上その一・五倍以下で定められているものに限り、)

ロ 建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最低限度

ハ 建築物の敷地面積の最低限度

ニ 壁面の位置の制限(道路に面する壁面の位置を制限するものを含むものに限る。)

三 前条第一項の規定に基づく条例で、前号ロからニまでに掲げる事項に関する制限が定められている区域であること。

(住宅地高度利用地区計画の区域内の制限の緩和等)

第六十八條の四 住宅地高度利用地区計画の区域(住宅地高度利用地区整備計画が定められている区域のうち建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合の最高限度が定められている区域に限る。)内においては、当該住宅地高度利用地区計画の内容に適合する建築物で、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るものについては、第五十二條の規定は、適用しない。

2 住宅地高度利用地区計画の区域(住宅地高度利用地区整備計画が定められている区域のうち当該住宅地高度利用地区整備計画において十分の六以下の数値で建築物の建築面積(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。以下この節において同じ。)の敷地面積に対する割合の最高限度が定められている区域に限る。)内においては、当該住宅地高度利用地区計画の内容に適合する建築物で、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るものについては、第五十三條第一項から第三項まで及び第五項の規定は、適用しない。

3 住宅地高度利用地区計画の区域(住宅地高度利用地区整備計画が定められている区域のうち二十メートル以下の高さで建築物の高さの最高限度が定められている区域に限る。)内においては、当該住宅地高度利用地区計画の内容に適合し、かつ、その敷地面積が政令で定める規模以上の建築物であつ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るものについては、第五十五條第一項及び第二項の規定は、適用しない。

4 住宅地高度利用地区計画の区域(住宅地高

度利用地区整備計画が定められている区域に限る。第六項において同じ。)内においては、敷地内に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、第五十六條の規定は、適用しない。

5 第四十四條第二項の規定は、前項の規定による許可をする場合に準用する。

6 住宅地高度利用地区計画の区域内の建築物に対する第四十八條第一項及び第二項(第八十七條第二項又は第三項においてこれらの規定を準用する場合を含む。)の規定の適用については、第四十八條第一項ただし書及び第二項ただし書中「又は公益上やむを得ない」とあるのは「公益上やむを得ない」と認め、又は住宅地高度利用地区計画において定められた土地利用に関する基本方針に適合し、かつ、当該住宅地高度利用地区計画の区域における業務の利便の増進上やむを得ない」とする。

第八十六條第一項中「又は第六十八條の三第一項を、第六十八條の四第一項から第三項まで又は第六十八條の五第一項に改める。」を「第六十八條第一項中「ウォーターシュート」を「ウォーターシュート」に、「本項」を「この項」に、「第八十九條」を「次条」に改め、同条第二項中「第六十八條の三第四項」を「第六十八條の四第六項、第六十八條の五第四項」に、「第八十九條」を「次条」に改め、同条第五項中「第八十九條」を「次条」に改める。

附則

(施行期日)

1 この法律は、公布の日から起算して六月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。

(処分又は手続に関する経過措置)

2 この法律の施行前に第一條の規定による改正前の建築基準法の規定によりされた許可、申請等の処分又は手続は、それぞれ同条の規定によ

る改正後の建築基準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)

3 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。

(都市再開発法の一部改正)

4 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。

第九十九條の二第一項及び第九十八條の二十五第一項中「第十二條の四第四項」を「第十二條の五第二項」に、「第十二條の四第六項」を「第十二條の五第五項」に改める。

(国土利用計画法の一部改正)

5 国土利用計画法(昭和四十九年法律第九十二号)の一部を次のように改正する。

第二十八條第一項中「所有に係る土地」の下に「(都市計画法第五十八條の六第一項の規定による通知に係る土地を除く。)」を加え、同条に次の一項を加える。

3 都道府県知事は、都市計画法第七條第一項の規定による市街化区域に所在する土地について第一項の規定による通知をしたときは、遅滞なく、その旨をその通知に係る土地が所在する市町村の長に通知しなければならない。

(浄化槽法の一部改正)

6 浄化槽法(昭和五十八年法律第四十三号)の一部を次のように改正する。

第二十二條第二号中「第二十三号本文」を「第二十三條第三十二号本文」に改める。

(大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法の一部改正)

7 大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法(昭和六十二年法律第四十七号)の一部を次のように改正する。

第十條第二号中「同条第四項」を「同法第十二條の五第二項」に改める。

(租税特別措置法の一部改正)

8 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。
第十四条第三項第二号の二中「第十二条の四
第一項第二号」を「第十二条の四第一項第三号」
に改め、同項第四号の二中「第二号」を「第三号」
に改める。

第四十七条第三項第二号の二中「第十二条の
四第一項第二号」を「第十二条の四第一項第三
号」に改め、同項第四号の二中「第二号」を「第
三号」に改める。

(地方税法の一部改正)

9 地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)
の一部を次のように改正する。

第五百八十六条第二項第二十号の二中「第十
二条の四第一項第二号」を「第十二条の四第一
項第三号」に改め、同項第二十号の四中「第二
号」を「第三号」に改める。

第七百一条の四十一第五項第二号中「第十二
条の四第一項第二号」を「第十二条の四第一項
第三号」に改める。

附則第十一条第十四項中「第二号」を「第三
号」に改める。

理由

大都市地域を中心として住宅地需給がひっ迫
している現状等にかんがみ、土地の合理的かつ健
全な高度利用と都市機能の増進とを図るため一体
的かつ総合的に良好な住宅市街地の開発整備を行
うための住宅地高度利用地区計画に関する都市計
画を創設し、当該住宅地高度利用地区計画の区域
内における建築物等に対する制限の特例を定める
とともに、合理的な土地利用を促進するため地区
計画制度を拡充して住居と住居以外の用途別に容
積率の最高限度を定めることができることとし、
あわせて計画的な土地利用の増進を図るため遊休
土地転換利用促進地区に関する都市計画を創設
し、遊休土地の有効かつ適切な利用を促進するた
めの措置を講ずることとする必要がある。これが、
この法律案を提出する理由である。

建設委員会議録第七号中正誤

ページ 段 行 誤

正

三 一 二 線貫国務大臣 綿貫国務大臣

七 二 末 地上鉄 地下鉄

三 三 二 場云々 所云々

三 四 六 仰制 抑制

毛 一 三 促進法 促進方

平成二年五月二十九日印刷

平成二年五月三十日発行

衆議院事務局

印刷者 大蔵省印刷局