

都市再生特別措置法

(平成14.4.5) 最近改正 平成26.7.2 法240号

1. 都市再生歩行者経路協定

(1) 都市再生歩行者経路協定の締結等 (法第45条の2)

都市再生緊急整備地域内の一団の土地の所有者及び建築物その他の工作物の所有を目的とする地上権又は賃借権(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なものを除く。以下「借地権等」という。)を有する者は、その全員の合意により、当該都市再生緊急整備地域内における都市開発事業の施行に関連して必要となる歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための経路(以下「都市再生歩行者経路」という。)の整備又は管理に関する協定(以下「都市再生歩行者経路協定」という。)を締結することができます。ただし、当該土地の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権等の目的となっている土地の所有者の合意を要しません(第1項)。

都市再生歩行者経路協定においては、次に掲げる事項が定められます(第2項)。

- 一 都市再生歩行者経路協定の目的となる土地の区域(以下「協定区域」という。)及び都市再生歩行者経路の位置
- 二 次に掲げる都市再生歩行者経路の整備又は管理に関する事項のうち、必要なもの
 - イ 前号の都市再生歩行者経路を構成する道路の幅員又は路面の構造に関する基準
 - ロ 前号の都市再生歩行者経路を構成する施設(エレベーター、エスカレーターその他の歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のために必要な設備を含む。)の整備又は管理に関する事項
 - ハ その他都市再生歩行者経路の整備又は管理に関する事項
- 三 都市再生歩行者経路協定の有効期間
- 四 都市再生歩行者経路協定に違反した場合の措置

都市再生歩行者経路協定においては、前各号に掲げるもののほか、都市再生緊急整備地域内の土地のうち、協定区域に隣接した土地であって、協定区域の一部とすることにより都市再生歩行者経路の整備又は管理に資するものとして協定区域の土地となることを当該協定区域内の土地に係る土地所有者等が希望するもの(以下「協定区域隣接地」という。)を定めることができます(第3項)。

都市再生歩行者経路協定は、市町村長の認可を受けなければなりません(第4項)。

(2) 都市再生歩行者経路協定の効力 (法第45条の7)

認可の公告のあった都市再生歩行者経路協定は、その公告のあった後において当該協定区域内の土地に係る土地所有者等となった者(当該都市再生歩行者経路協定について合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者を除く。)に対しても、その効力があります。

(3) 都市再生歩行者経路協定の認可の公告のあった後都市再生歩行者経路協定に加わる手続等 (法第45条の8)

協定区域内の土地の所有者で当該都市再生歩行者経路協定の効力が及ばないものは、認可の公告があった後いつでも、市町村長に対して書面でその意思を表示することによって、当該都市再生歩行者経路協定に加わることができます(第1項)。

協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等は、認可の公告があった後いつでも、当該土地に係る土地所有者等の全員の合意により、市町村長に対して書面でその意思を表示することによって、都市再生歩行者経路協定に加わることができます。ただし、当該土地の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権等の目的となっている土地の所有者の合意を要しません(第2項)。

都市再生歩行者経路協定は、当該都市再生歩行者経路協定に加わった者がその時において所有し、又は借地権等を有していた当該協定区域内の土地について、公告のあった後において土地所有者等となった者(当該都市再生歩行者経路協定について合意をしなかった者の有する土地の所有権を承継した者及び前条の規定の適用がある者を除

く。)に対しても、その効力があります(第5項)。

(4) 一の所有者による都市再生歩行者経路協定の設定(法第45条の11)

都市再生緊急整備地域内の一団の土地で、一の所有者以外に土地所有者等が存しないものの所有者は、都市再生歩行者経路の整備又は管理のため必要があると認めるときは、市町村長の認可を受けて、当該土地の区域を協定区域とする都市再生歩行者経路協定を定めることができます(第1項)。

前項の認可を受けた都市再生歩行者経路協定は、認可の日から起算して3年以内において当該協定区域内の土地に2以上の土地所有者等が存することになった時から、認可の公告のあった都市再生歩行者経路協定と同一の効力を有する都市再生歩行者経路協定となります(第4項)。

2. 退避経路協定

退避経路協定の締結等(法第45条の13)

土地所有者等は、その全員の合意により、都市再生安全確保計画に記載された退避経路の整備又は管理に関する協定(以下「退避経路協定」という。)を締結することができます。ただし、都市再生緊急整備地域内の一団の土地(土地区画整理法の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地。次条第1項において同じ。)の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権等の目的となっている土地の所有者の合意を要しません(第1項)。

前節(第45条の2第1項及び第2項を除く都市再生歩行者経路協定)の規定は、退避経路協定について準用します(第3項)。

3. 退避施設協定

退避施設協定の締結等(法第45条の14)

土地所有者等は、その全員の合意により、都市再生安全確保計画に記載された退避施設の整備又は管理に関する協定(以下「退避施設協定」という。)を締結することができます。ただし、都市再生緊急整備地域内の一団の土地の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権等の目的となっている土地の所有者の合意を要しません(第1項)。

前節(第45条の2第1項及び第2項を除く都市再生歩行者経路協定)の規定は、退避施設協定について準用します(第3項)。

4. 管理協定

管理協定の締結等(法第45条の15)

地方公共団体は、都市再生安全確保計画に記載された備蓄倉庫を自ら管理する必要があると認めるときは、備蓄倉庫所有者等(当該備蓄倉庫若しくはその属する施設の所有者、これらの敷地である土地の所有者又は当該土地の使用及び収益を目的とする権利(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。)を有する者をいう。以下同じ。)との間において、管理協定を締結して当該備蓄倉庫の管理を行うことができます(第1項)。

前項の規定による管理協定については、備蓄倉庫所有者等の全員の合意がなければなりません(第2項)。

管理協定の効力(法第45条の20)

公告のあった管理協定は、その公告のあった後において当該協定施設の備蓄倉庫所有者等となった者に対しても、その効力があります。

5. 都市再生整備歩行者経路協定

(1) 都市再生整備計画(法第46条)

市町村は、都市の再生に必要な公共公益施設の整備等を重点的に実施すべき土地の区域において、都市再生基本

方針（当該区域が都市再生緊急整備地域内にあるときは、都市再生基本方針及び当該都市再生緊急整備地域の地域整備方針）に基づき、当該公共公益施設の整備等に関する計画（以下「都市再生整備計画」という。）を作成することができます。

(2) 都市再生整備歩行者経路協定（法第73条）

都市再生整備計画に規定する区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者は、その全員の合意により、当該区域内における都市開発事業の施行に関連して必要となる歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための経路の整備又は管理に関する協定の区域内に借地権等の目的となっている土地がある場合においては、当該借地権等の目的となっている土地の所有者の合意を要しません（第1項）。

都市再生歩行者経路協定の規定は、都市再生整備歩行者経路協定について準用します（第2項）。

6. 立地適正化計画について

都市の再生について、都市計画区域内で住宅や医療施設など都市機能増進の立地の適正化のための計画をたてることができるようになりました。

(1) 用語について

主な用語の意味は次のとおりです。

①立地適正化計画

住宅および都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画をいい、市町村が作成する。

②都市機能増進施設

医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉または利便のため必要な施設で都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。

③居住誘導区域

都市の居住者の居住を誘導すべき区域をいう。

④都市機能誘導区域

都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域をいう。

⑤住宅等

住宅その他の人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるものをいう。

(2) 立地適正化計画

この計画には、次のことが定められます。

①立地適正化計画の区域

②立地適正化の基本的方針

③居住誘導区域と都市の居住を誘導するための市町村の施策

④都市機能誘導区域と誘導施設の立地を誘導するための市町村の施策

⑤その他

(3) 住宅等の建築等の届出等（法第88条第1項、第2項）

1. 立地適正化計画の区域のうち当該立地適正化計画に記載された居住誘導区域外の区域内において、都市計画法第4条第12項に規定する開発行為（以下「開発行為」という。）であって住宅その他の人の居住の用に供する建築物のうち市町村の条例で定めるもの（以下この条において「住宅等」という。）の建築の用に供す目的で行うもの（政令で定める戸数未満の住宅の建築の用に供す目的で行うものにあつては、その規模が政令で定める規模以上のものに限る。）又は住宅等を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して住宅等とする行為（当該政令で定める戸数未満の住宅に係るものを除く。）を行おうとする者は、これらの行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、原則として、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければなりません。

2. 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければなりません。

(4) 誘導施設を有する建築物の建築等の届出等 (法第108条第1項、第2項)

1. 立地適正化計画の区域内において、当該立地適正化計画に記載された誘導施設を有する建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為又は当該誘導施設を有する建築物を新築し、若しくは建築物を改築し、若しくはその用途を変更して当該誘導施設を有する建築物とする行為を行おうとする者（当該誘導施設の立地を誘導するものとして当該立地適正化計画に記載された都市機能誘導区域内においてこれらの行為を行おうとする者を除く。）は、これらの行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、原則として、行為の種類、場所、設計又は施行方法、着手予定日その他国土交通省令で定める事項を市町村長に届け出なければなりません。
2. 前項の規定による届出をした者は、当該届出に係る事項のうち国土交通省令で定める事項を変更しようとするときは、当該事項の変更に係る行為に着手する日の30日前までに、国土交通省令で定めるところにより、その旨を市町村長に届け出なければなりません。

(5) 重要事項説明

- ①立地適正化計画区域の「居住誘導区域外」または「都市機能誘導区域外」での一定の行為は、事前に（30日前までに）、市町村長に届け出なければなりません（第88条第1項、第108条第1項参照）。
- ②届け出た事項の変更についても事前に（30日前までに）、市町村長に届け出なければなりません（第88条第2項、第108条第2項参照）。