

まちづくり委員会資料

1 令和8年第3回定例会提出予定議案の説明

(1) 議案第119号

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う
関係条例の整備に関する条例の制定について

資料1	都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係条例の整備に関する条例の概要
資料2	川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業施行条例 新旧対照表
資料3	川崎市都市景観条例 新旧対照表
資料4	川崎市建築基準条例 新旧対照表
資料5	川崎市特別工業地区建築条例 新旧対照表
資料6	川崎市建築協定条例 新旧対照表
参考資料	都市再生特別措置法等の一部を改正する法律説明資料（抜粋）（国土交通省）

まちづくり局

（登戸区画整理事務所）

（計画部景観・地区まちづくり支援担当）

（指導部建築管理課）

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係条例の整備に関する条例の概要

説明内容

- 1 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要
- 2 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律に関連して改正する条例
- 3 川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業施行条例
- 4 川崎市都市景観条例
- 5 川崎市建築基準条例
- 6 川崎市特別工業地区建築条例
- 7 川崎市建築協定条例
- 8 施行期日

1 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の概要

● 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

MILIT

※出典 令和8年法改正概要資料（国土交通省作成）

背景・必要性

- 地方部を中心に人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足による若者の地方離れの深刻化などにより、地方都市等の生活サービス機能の維持は一層困難に
※ その他、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地対策などの課題も存在
- 地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現する「令和の都市(まち)リノベーション」を進める必要



法律の概要

関連する21件の法律を改正

1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、広活法、都市再開発法、土地区画整理法など】

2. 地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進

【都市再生特別措置法、歴史まちづくり法、景観法など】

3. 官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上

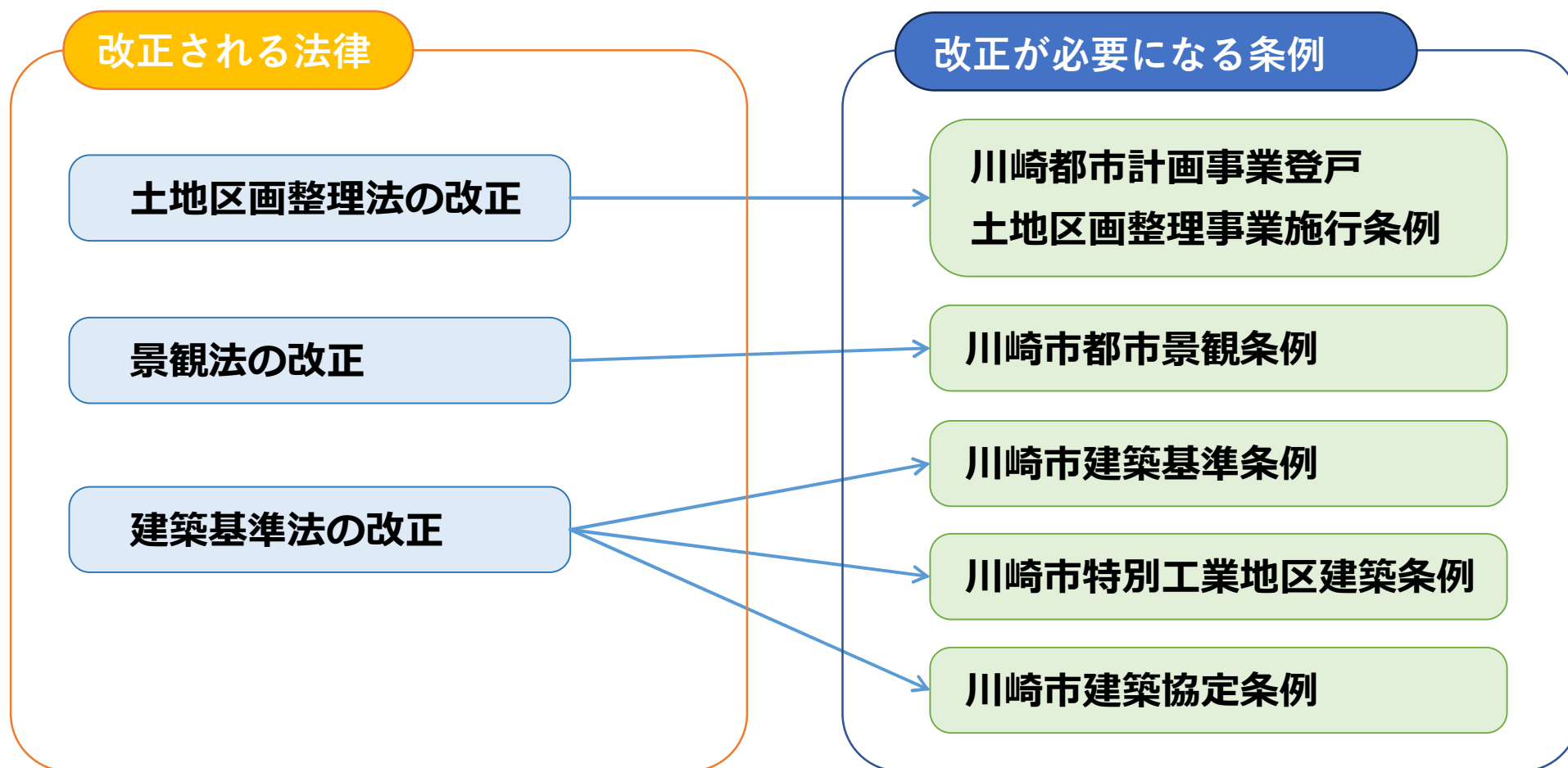
【都市再生特別措置法、都市開発資金法など】

4. 都市の安全確保

【都市再生特別措置法など】

2 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律に関連して改正する条例

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律により次の3件の法律が改正されることに伴う所要の整備を行うため、本市の条例5件の改正が必要になります。



3 川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業施行条例 (1) 条例の概要

川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業施行条例（以下「登戸条例」という。）では、土地区画整理法に基づき、本市が施行する登戸地区の土地区画整理事業に関し、土地区画整理事業の名称、施行地区に含まれる地域、土地区画整理事業の範囲その他必要な事項を定めています。

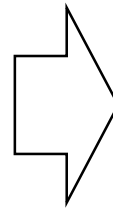
3（2）登戸条例に関連する法律の改正概要

■土地区画整理法の一部改正の概要

- ①一定の場合に限定されていた土地区画整理事業における共有地への換地処分について、
宅地の所有者の申出又は同意があつた場合に当該換地処分をすることができることと
されました（第90条の2）。
- ②狭小土地の所有者に対する共有地への換地処分に係る規定が削除され、換地計画に
おいて換地を定めないことができることに係る規定が繰り上げられました。

①

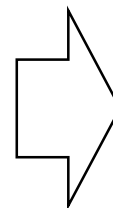
土地区画整理法 改正前	
条	内容
	<u>（新設）</u>



土地区画整理法 改正後	
条	内容
<u>第90条の2</u>	<u>宅地の所有者の申出又は同意があつた場合においては、換地計画において、その宅地の全部又は一部について換地を定めないで、施行地区内の土地の共有持分を与えるように定めることができる。（略）</u>

②

土地区画整理法 改正前	
条	内容
<u>第91条 第3項</u>	<u>（略）地積が小である宅地の所有者及びその宅地に隣接する宅地の所有者の申出があつたときは、当該申出に係る宅地について、換地計画において換地を定めないで、施行地区内の土地の共有持分を与えるように定めることができる。（略）</u>



土地区画整理法 改正後	
条	内容
	<u>（削除）</u>

第91条第4項を第3項とし、第5項を第4項とする。

3（3）登戸条例の改正内容

土地区画整理法の一部改正に伴い、条例内で引用している条文の項ずれが生じたため、所要の整備を行います。

登戸条例 改正前	
条	内容
第23条	法第90条、第91条第4項、第92条第3項又は第95条第6項の規定により換地又は所有権以外の権利の目的となるべき宅地の全部若しくは一部を定めないで金銭で清算する場合における清算金は、従前の宅地の評定価額又は従前の宅地の所有権及び所有権以外の権利の評定価額に前条の比を乗じて得た額とする。



登戸条例 改正後	
条	内容
第23条	法第90条、第91条第3項、第92条第3項又は第95条第6項の規定により換地又は所有権以外の権利の目的となるべき宅地の全部若しくは一部を定めないで金銭で清算する場合における清算金は、従前の宅地の評定価額又は従前の宅地の所有権及び所有権以外の権利の評定価額に前条の比を乗じて得た額とする。

4 川崎市都市景観条例 (1) 条例の概要

川崎市都市景観条例（以下「景観条例」という。）では、景観法に基づき、良好な都市景観の形成を推進するため、景観計画の区域や届出の対象規模、都市景観の形成を図る上で重要な地区その他必要な事項を定めています。

4（2）景観条例に関連する法律の改正概要

■景観法の一部改正の概要

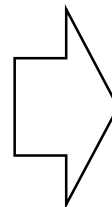
良好な景観形成に向けた取組の充実のための新たな制度が創設され、都市再生特別措置法の規定による届出がされた場合には、景観法における届出を適用除外とする項目等が追加されました。

景観法 改正前	
条	内容
	<u>(新設)</u>



景観法 改正後	
条	内容
第16条 第7項	<u>市町村である景観行政団体の長に対し、都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第四十六条の九第一項又は第二項の規定による届出がされたときは、当該届出に係る行為のうち、第一項又は第二項の規定による届出をしなければならないものについては、これらの規定による届出がされたものとみなす。</u>

景観法 改正前	
条	内容
	<u>(新設)</u>



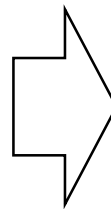
景観法 改正後	
条	内容
第16条 第8項 第4号	<u>第四十六条の二第四項の認可を受けた同条第一項に規定する再生協定に基づき行う行為</u>

4（3）景観条例の改正内容

市の改正内容

景観法の一部改正に伴い、条例内で引用している条文に追加が生じたため、所要の整備を行います。

景観条例 改正前	
条	内容
第13条 第1項	法第16条第7項第11号に規定する条例で定める行為は、建築物の建築等又は工作物の建設等のうち次の各号のいずれにも該当しない行為及び同条第1項第3号に掲げる行為とする。ただし、市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認める行為については、この限りでない。



景観条例 改正後	
条	内容
第13条 第1項	法第16条第8項第12号に規定する条例で定める行為は、建築物の建築等又は工作物の建設等のうち次の各号のいずれにも該当しない行為及び同条第1項第3号に掲げる行為とする。ただし、市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認める行為については、この限りでない。

※その他、第13条第4項及び第5項、第20条第7項等についても同様の改正となります。

5 川崎市建築基準条例 (1) 条例の概要

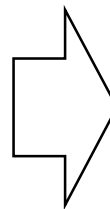
川崎市では、建築基準法第40条及び第43条第3項等の規定に基づき、地域の特性に応じて法令の規定に制限を付加すること等を目的として、川崎市建築基準条例（以下「建築基準条例」という。）を定めています。

5（2）建築基準条例に関連する法律の改正概要

■ 建築基準法の一部改正の概要

都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化に向け、まちなかでの業務施設等の立地促進のため、特定業務施設等（オフィス、集客施設等）を誘導する用途・容積率の緩和制度の創設が行われました。

建築基準法 改正前	
条	内容
	(新設)
第52条第1項第8号	用途地域の指定のない区域内の容積率に関する事



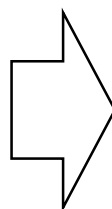
建築基準法 改正後	
条	内容
第52条第1項第8号	<u>特定業務施設等誘導地区内の容積率に関する事</u>
第52条第1項第9号	用途地域の指定のない区域内の容積率に関する事

5（3）建築基準条例の改正内容

市の改正内容

建築基準法の一部改正に伴い、条例内で引用している条文の号ずれが生じたため、所要の整備を行います。

建築基準条例 改正前	
条	内容
第7条 表（い） 欄 第8項	第52条第 1 項第 <u>8</u> 号
第7条 表（い） 欄 第9項	第52条第 1 項第 <u>8</u> 号
第7条 表（い） 欄 第10項	第52条第 1 項第 <u>8</u> 号
第7条 表（い） 欄 第11項	第52条第 1 項第 <u>8</u> 号



建築基準条例 改正後	
条	内容
第7条 表（い） 欄 第8項	第52条第 1 項第 <u>9</u> 号
第7条 表（い） 欄 第9項	第52条第 1 項第 <u>9</u> 号
第7条 表（い） 欄 第10項	第52条第 1 項第 <u>9</u> 号
第7条 表（い） 欄 第11項	第52条第 1 項第 <u>9</u> 号

6 川崎市特別工業地区建築条例（１）条例の概要

川崎市では、建築基準法第49条第１項の規定に基づき、特別工業地区内※における建築物の建築の制限に関して必要な事項を定めるため、川崎市特別工業地区建築条例（以下「特別工業地区条例」という。）を定めています。

※特別工業地区とは（都市計画法第８条第１項第２号）

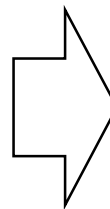
用途地域に上乗せして地域の実情に応じた建築規制を定める制度である特別用途地区の１つ。本市では、住宅地に隣接する工業地の環境確保のため、騒音・振動等を準工業地域並みに抑制する特別工業地区を指定している。

6（2）特別工業地区条例に関連する法律の改正概要

■ 建築基準法の一部改正の概要

都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化に向け、まちなかでの業務施設等の立地促進のため、特定業務施設等（オフィス、集客施設等）を誘導する用途・容積率の緩和制度の創設が行われました。

建築基準法 改正前	
条	内容
	(新設)
第52条第1項第8号	用途地域の指定のない区域内の容積率に関する事



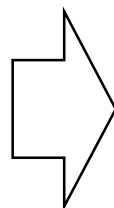
建築基準法 改正後	
条	内容
第52条第1項第8号	<u>特定業務施設等誘導地区内の容積率に関する事</u>
第52条第1項第9号	用途地域の指定のない区域内の容積率に関する事

6（3）特別工業地区条例の改正内容

市の改正内容

建築基準法の一部改正に伴い、条例内で引用している条文の号ずれが生じたため、所要の整備を行います。

特別工業地区条例 改正前	
条	内容
第7条（1）	法第52条第1項（第 7 号を除く。）



特別工業地区条例 改正後	
条	内容
第7条（1）	法第52条第1項（第 9 号を除く。）

7 川崎市建築協定条例 (1) 条例の概要

川崎市建築協定条例（以下「建築協定条例」という。）では、建築基準法第69条第1項の規定に基づき、本市において建築協定※を締結することができる区域その他必要な事項を定めています。

※建築協定とは（建築基準法第69条）

土地の所有者等が、一定の区域を定め、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準についての協定を締結することができる仕組み

例) 落ち着いた住宅地の形成のため、共同住宅は不可、階数は2階以下など。

川崎市において建築協定を締結することができる区域（建築協定条例）

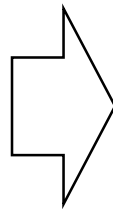
川崎市全域

7（2）建築協定条例に関連する法律の改正の概要

■ 建築基準法の一部改正の概要

土地区画整理法の改正により、土地区画整理事業の土地の上空又は地下に立体的に利用する都市計画施設について区分地上権等の保全が可能となったことに伴い、土地区画整理事業における仮換地の指定がされた土地において建築協定を締結することができる者の範囲について必要な整備がされました。

建築基準法 改正前	
条	内容
第69条 第1項	土地の所有者及び借地権を有する者（土地区画整理法第九十八条第一項（略）の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者。以下「土地の所有者等」と総称する。）



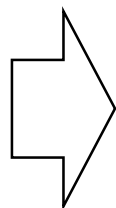
建築基準法 改正後	
条	内容
第69条 第1項	土地の所有者及び借地権を有する者（土地区画整理法第九十八条第一項（略）の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者（当該仮換地として指定された土地の上の空間又は地下に、土地区画整理法第六条第八項（同法第十六条第一項、第五十一条の四、第五十四条、第六十八条及び第七十一条の三第二項において準用する場合を含む。）の規定により事業計画に定められた都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設（その管理者（その者が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務として当該都市計画施設を管理する地方公共団体であるときは、国。以下この条において同じ。）が当該都市計画施設の所有を目的とする借地権を有するものに限る。以下「特定都市計画施設」という。）が存する場合にあつては、当該特定都市計画施設の管理者を含み、当該従前の土地の上の空間又は地下に特定都市計画施設が存する場合にあつては当該特定都市計画施設の管理者を除く。））。以下「土地の所有者等」と総称する。）

7（3）建築協定条例の改正内容

市の改正内容

建築基準法の一部改正に伴い、土地区画整理事業における仮換地の指定がされた土地において建築協定を締結することができる者について、所要の整備を行います。

建築協定条例 改正前	
条	内容
第1条	（略）土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権（略。以下「借地権」という。）を有する者（土地区画整理法（略）第98条第1項（略）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の所有者及び借地権を有する者）（以下略）

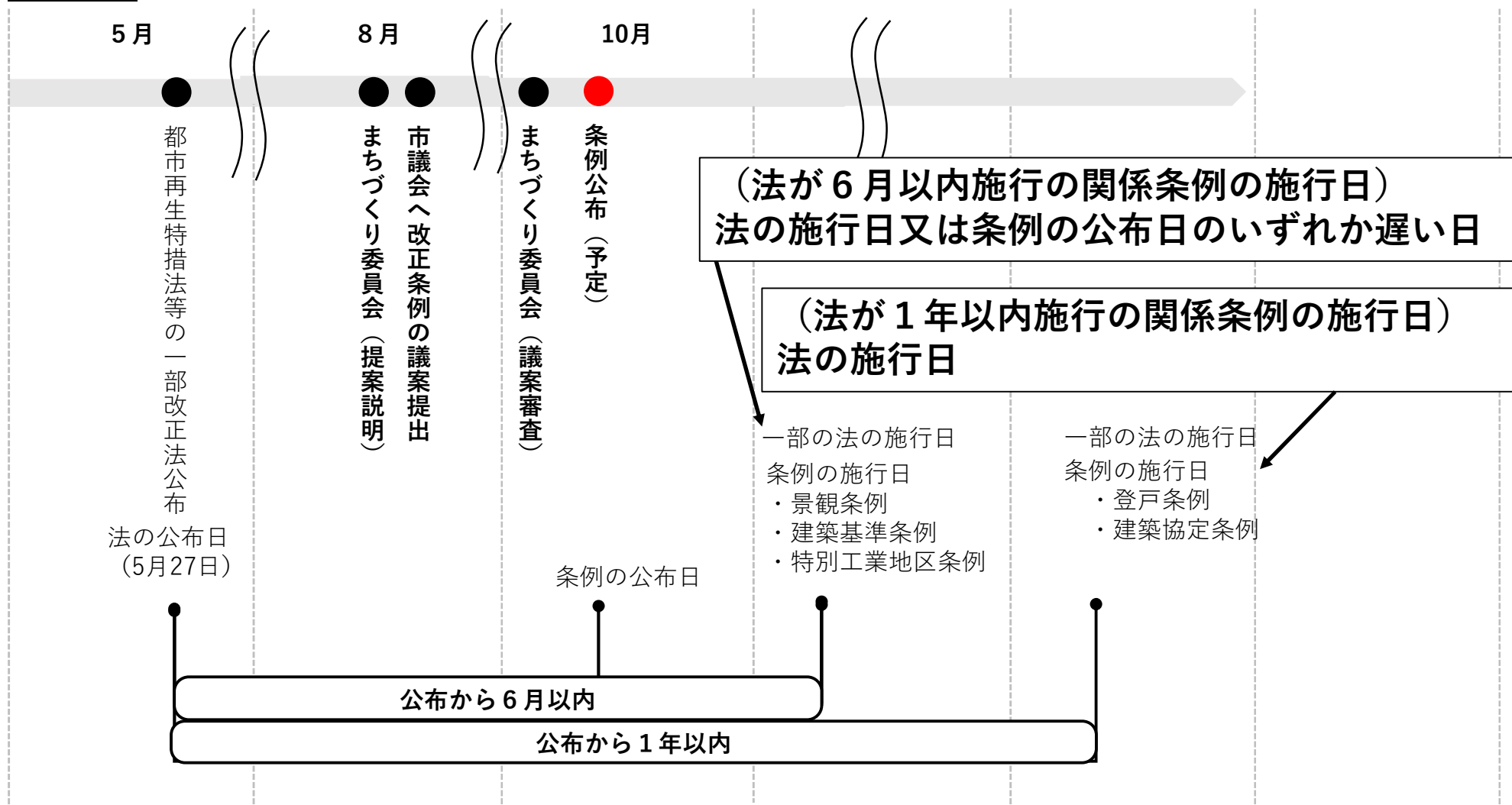


建築協定条例 改正後	
条	内容
第1条	（略）土地の所有者及び建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権（略。以下「借地権」という。）を有する者（土地区画整理法（略）第98条第1項（略）の規定により仮換地として指定された土地にあっては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者（当該仮換地として指定された土地の上の空間又は地下に土地区画整理法第六条第八項（同法第十六条第一項、第五十一条の四、第五十四条、第六十八条及び第七十一条の三第二項において準用する場合を含む。）の規定により事業計画に定められた都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設（その管理者（その者が地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）第二条第九項第一号に規定する第一号法定受託事務として当該都市計画施設を管理する地方公共団体であるときは、国。以下同じ。）が当該都市計画施設の所有を目的とする借地権を有する者に限る。以下「特定都市計画施設」という。）が存する場合にあっては当該特定都市計画施設の管理者を含み、当該従前の土地の上の空間又は地下に特定都市計画施設が存する場合にあっては当該特定都市計画施設の管理者を除く。））（以下略）

8 施行期日

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和8年法律第23号）の施行の日又はこの条例の公布の日のいずれか遅い日

ただし、登戸条例及び建築協定条例の施行日については、同法附則第1条第2号に掲げる規定の施行の日



川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業施行条例 新旧対照表

改正後	改正前
○川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業施行条例 昭和63年 6 月 27 日 条例第25号 (換地を定めない宅地等の清算金) 第23条 法第90条、<u>第91条第3項</u>、第92条第3項又は第95条第6項の規定により換地又は所有権以外の権利の目的となるべき宅地の全部若しくは一部を定めないで金銭で清算する場合における清算金は、従前の宅地の評定価額又は従前の宅地の所有権及び所有権以外の権利の評定価額に前条の比を乗じて得た額とする。	○川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業施行条例 昭和63年 6 月 27 日 条例第25号 (換地を定めない宅地等の清算金) 第23条 法第90条、<u>第91条第4項</u>、第92条第3項又は第95条第6項の規定により換地又は所有権以外の権利の目的となるべき宅地の全部若しくは一部を定めないで金銭で清算する場合における清算金は、従前の宅地の評定価額又は従前の宅地の所有権及び所有権以外の権利の評定価額に前条の比を乗じて得た額とする。

川崎市都市景観条例 新旧対照表

改正後	改正前																												
○川崎市都市景観条例 平成 6 年12月26日 条例第38号 (条例で定める届出を要しない行為) 第13条 法第16条第8項第12号に規定する条例で定める行為は、建築物の建築等又は工作物の建設等のうち次の各号のいずれにも該当しない行為及び同条第1項第3号に掲げる行為とする。ただし、市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認める行為については、この限りでない。 (1) 高さが31メートルを超える建築物の建築等又は工作物の建設等。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第3項に規定する市街化調整区域（次号において「市街化調整区域」という。）又は同法第8条第1項第3号に規定する高度地区（以下この項において「高度地区」という。）における建築物の建築等又は工作物の建設等にあつては、次の表の左欄に掲げる区域区分及び同表の中欄に掲げる都市計画に定める高度地区の種別に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる高さを超える建築物の建築等又は工作物の建設等 <table><tr><th>区域区分</th><th>高度地区の種別</th><th>高さ</th></tr><tr><td rowspan="4">市街化区域</td><td>第1種</td><td>10メートル</td></tr><tr><td>第2種</td><td>15メートル</td></tr><tr><td>第3種</td><td rowspan="2">20メートル</td></tr><tr><td>第4種</td></tr><tr><td>市街化調整区域</td><td></td><td>10メートル</td></tr></table> (2) 建築物の鉛直投影の水平方向の長さが最も長くなる方位における当該水平方向の長さ（増築にあつては、当該増築に係る部分の鉛直投影の水平方向の長さが最も長くなる方位における当該水平方向の長さ。以下この号において「長さ」という。）が70メートルを超える建築物の建築等ただし、市街化調整区域又は高度地区における建築物の建築等にあつ	区域区分	高度地区の種別	高さ	市街化区域	第1種	10メートル	第2種	15メートル	第3種	20メートル	第4種	市街化調整区域		10メートル	○川崎市都市景観条例 平成 6 年12月26日 条例第38号 (条例で定める届出を要しない行為) 第13条 法第16条第7項第11号に規定する条例で定める行為は、建築物の建築等又は工作物の建設等のうち次の各号のいずれにも該当しない行為及び同条第1項第3号に掲げる行為とする。ただし、市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認める行為については、この限りでない。 (1) 高さが31メートルを超える建築物の建築等又は工作物の建設等。ただし、都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第3項に規定する市街化調整区域（次号において「市街化調整区域」という。）又は同法第8条第1項第3号に規定する高度地区（以下この項において「高度地区」という。）における建築物の建築等又は工作物の建設等にあつては、次の表の左欄に掲げる区域区分及び同表の中欄に掲げる都市計画に定める高度地区の種別に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる高さを超える建築物の建築等又は工作物の建設等 <table><tr><th>区域区分</th><th>高度地区の種別</th><th>高さ</th></tr><tr><td rowspan="4">市街化区域</td><td>第1種</td><td>10メートル</td></tr><tr><td>第2種</td><td>15メートル</td></tr><tr><td>第3種</td><td rowspan="2">20メートル</td></tr><tr><td>第4種</td></tr><tr><td>市街化調整区域</td><td></td><td>10メートル</td></tr></table> (2) 建築物の鉛直投影の水平方向の長さが最も長くなる方位における当該水平方向の長さ（増築にあつては、当該増築に係る部分の鉛直投影の水平方向の長さが最も長くなる方位における当該水平方向の長さ。以下この号において「長さ」という。）が70メートルを超える建築物の建築等ただし、市街化調整区域又は高度地区における建築物の建築等にあつ	区域区分	高度地区の種別	高さ	市街化区域	第1種	10メートル	第2種	15メートル	第3種	20メートル	第4種	市街化調整区域		10メートル
区域区分	高度地区の種別	高さ																											
市街化区域	第1種	10メートル																											
	第2種	15メートル																											
	第3種	20メートル																											
	第4種																												
市街化調整区域		10メートル																											
区域区分	高度地区の種別	高さ																											
市街化区域	第1種	10メートル																											
	第2種	15メートル																											
	第3種	20メートル																											
	第4種																												
市街化調整区域		10メートル																											

改正後	改正前																												
ては、次の表の左欄に掲げる区域区分及び同表の中欄に掲げる都市計画に定める高度地区の種別に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる長さを超える建築物の建築等 <table><tr><th>区域区分</th><th>高度地区の種別</th><th>長さ</th></tr><tr><td rowspan="4">市街化区域</td><td>第1種</td><td>30メートル</td></tr><tr><td>第2種</td><td>50メートル</td></tr><tr><td>第3種</td><td rowspan="2">70メートル</td></tr><tr><td>第4種</td></tr><tr><td>市街化調整区域</td><td></td><td>30メートル</td></tr></table> (3) 橋長が100メートルを超える橋りょうの建設等 (4) 高架鉄道の駅又は橋上駅の施設のうち外壁又はこれに相当する工作物の建設等 2 前項第1号に規定する建築物及び工作物の高さは、それら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（それらの接する位置の高低差が3メートルを超えるものにあつては、それらの周囲に接する地面のうち最も低い地面）から算定し、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分及び棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物を含めて算定するものとする。 3 第1項第2号に規定する建築物の鉛直投影の水平方向の長さは、建築物のうち、門及び塀を除いて算定するものとする。 4 第1項の規定にかかわらず、景観計画特定地区における法第16条第8項第12号に規定する条例で定める行為は、同条第1項第3号に掲げる行為とする。ただし、市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認める行為については、この限りでない。 5 第1項及び前項に定めるもののほか、法第16条第8項第12号に規定する条例で定める行為は、規則で定める。 (行為の届出等) 第20条 都市景観形成地区において、景観形成基準に定められた事項について	区域区分	高度地区の種別	長さ	市街化区域	第1種	30メートル	第2種	50メートル	第3種	70メートル	第4種	市街化調整区域		30メートル	ては、次の表の左欄に掲げる区域区分及び同表の中欄に掲げる都市計画に定める高度地区の種別に応じ、それぞれ同表の右欄に掲げる長さを超える建築物の建築等 <table><tr><th>区域区分</th><th>高度地区の種別</th><th>長さ</th></tr><tr><td rowspan="4">市街化区域</td><td>第1種</td><td>30メートル</td></tr><tr><td>第2種</td><td>50メートル</td></tr><tr><td>第3種</td><td rowspan="2">70メートル</td></tr><tr><td>第4種</td></tr><tr><td>市街化調整区域</td><td></td><td>30メートル</td></tr></table> (3) 橋長が100メートルを超える橋りょうの建設等 (4) 高架鉄道の駅又は橋上駅の施設のうち外壁又はこれに相当する工作物の建設等 2 前項第1号に規定する建築物及び工作物の高さは、それら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（それらの接する位置の高低差が3メートルを超えるものにあつては、それらの周囲に接する地面のうち最も低い地面）から算定し、階段室、昇降機塔、装飾塔、物見塔、屋窓その他これらに類する建築物の屋上部分及び棟飾、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物を含めて算定するものとする。 3 第1項第2号に規定する建築物の鉛直投影の水平方向の長さは、建築物のうち、門及び塀を除いて算定するものとする。 4 第1項の規定にかかわらず、景観計画特定地区における法第16条第7項第11号に規定する条例で定める行為は、同条第1項第3号に掲げる行為とする。ただし、市長が都市景観の形成に大きな影響を与えると認める行為については、この限りでない。 5 第1項及び前項に定めるもののほか、法第16条第7項第11号に規定する条例で定める行為は、規則で定める。 (行為の届出等) 第20条 都市景観形成地区において、景観形成基準に定められた事項について	区域区分	高度地区の種別	長さ	市街化区域	第1種	30メートル	第2種	50メートル	第3種	70メートル	第4種	市街化調整区域		30メートル
区域区分	高度地区の種別	長さ																											
市街化区域	第1種	30メートル																											
	第2種	50メートル																											
	第3種	70メートル																											
	第4種																												
市街化調整区域		30メートル																											
区域区分	高度地区の種別	長さ																											
市街化区域	第1種	30メートル																											
	第2種	50メートル																											
	第3種	70メートル																											
	第4種																												
市街化調整区域		30メートル																											

改正後	改正前
て、前条各号に掲げる行為を行おうとする者は、当該行為に係る法令上の手続（法第16条第1項の規定による届出を除く。）を行おうとする日（法令上の手続を要しない行為にあつては、当該行為に着手しようとする日。以下「法令上の手続の日」という。）の4週間前までに、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。	て、前条各号に掲げる行為を行おうとする者は、当該行為に係る法令上の手続（法第16条第1項の規定による届出を除く。）を行おうとする日（法令上の手続を要しない行為にあつては、当該行為に着手しようとする日。以下「法令上の手続の日」という。）の4週間前までに、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。
2 都市景観形成地区における前条第1号に掲げる行為について、法第16条第1項の規定による届出をしたときは、前項の規定による届出をしたものとみなす。	2 都市景観形成地区における前条第1号に掲げる行為について、法第16条第1項の規定による届出をしたときは、前項の規定による届出をしたものとみなす。
3 第1項の規定にかかわらず、国の機関又は地方公共団体が行う行為については、同項の規定による届出をすることを要しない。この場合において、当該国の機関又は地方公共団体は、同項の規定による届出を要する行為をしようとするときは、あらかじめ、市長にその旨を通知しなければならない。	3 第1項の規定にかかわらず、国の機関又は地方公共団体が行う行為については、同項の規定による届出をすることを要しない。この場合において、当該国の機関又は地方公共団体は、同項の規定による届出を要する行為をしようとするときは、あらかじめ、市長にその旨を通知しなければならない。
4 都市景観形成地区における前条第1号に掲げる行為について、法第16条第5項後段の規定による通知をしたときは、前項後段の規定による通知をしたものとみなす。	4 都市景観形成地区における前条第1号に掲げる行為について、法第16条第5項後段の規定による通知をしたときは、前項後段の規定による通知をしたものとみなす。
5 市長は、第3項後段の規定による通知があつた場合において、都市景観の形成のため必要があると認めるときは、その必要な限度において、当該国の機関又は地方公共団体に対し、景観形成方針及び景観形成基準に適合するようとりべき措置について協議を求めることができる。	5 市長は、第3項後段の規定による通知があつた場合において、都市景観の形成のため必要があると認めるときは、その必要な限度において、当該国の機関又は地方公共団体に対し、景観形成方針及び景観形成基準に適合するようとりべき措置について協議を求めることができる。
6 第1項の規定により届け出た内容を変更しようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。	6 第1項の規定により届け出た内容を変更しようとするときは、あらかじめ、規則で定めるところにより、その内容を市長に届け出なければならない。
7 都市景観形成地区における前条各号に掲げる行為が法第16条第8項各号（同項第12号を除く。）に掲げる行為その他規則で定める行為に該当する場合は、第1項及び第3項後段の規定は、適用しない。	7 都市景観形成地区における前条各号に掲げる行為が法第16条第7項各号（同項第11号を除く。）に掲げる行為その他規則で定める行為に該当する場合は、第1項及び第3項後段の規定は、適用しない。

川崎市建築基準条例 新旧対照表

改正後					改正前				
○川崎市建築基準条例					○川崎市建築基準条例				
昭和35年9月9日条例第20号					昭和35年9月9日条例第20号				
第3章 日影による中高層の建築物の制限に係る区域等の指定 (区域等の指定)					第3章 日影による中高層の建築物の制限に係る区域等の指定 (区域等の指定)				
第7条 法第56条の2第1項の規定により、条例で指定する区域は、次の表の(い)欄の各項に掲げる区域(以下「指定区域」という。)とし、法別表第4(ろ)欄の4の項について条例で指定する同項イ又はロは、次の表の(ろ)欄の8の項から11の項までに掲げるものとし、法別表第4(は)欄の2の項及び3の項について条例で指定する平均地盤面からの高さは、次の表の(は)欄の2の項から7の項までに掲げるものとし、指定区域について生じさせてはならない日影時間として法別表第4(に)欄の各号のうちから条例で指定する号は、次の表の(に)欄の各項に掲げる号とする。					第7条 法第56条の2第1項の規定により、条例で指定する区域は、次の表の(い)欄の各項に掲げる区域(以下「指定区域」という。)とし、法別表第4(ろ)欄の4の項について条例で指定する同項イ又はロは、次の表の(ろ)欄の8の項から11の項までに掲げるものとし、法別表第4(は)欄の2の項及び3の項について条例で指定する平均地盤面からの高さは、次の表の(は)欄の2の項から7の項までに掲げるものとし、指定区域について生じさせてはならない日影時間として法別表第4(に)欄の各号のうちから条例で指定する号は、次の表の(に)欄の各項に掲げる号とする。				
	(い)	(ろ)	(は)	(に)		(い)	(ろ)	(は)	(に)
	区域	法別表第4(ろ)欄の4の項のイ又はロ	平均地盤面からの高さ	法別表第4(に)欄の号		区域	法別表第4(ろ)欄の4の項のイ又はロ	平均地盤面からの高さ	法別表第4(に)欄の号
1	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域の区域			(一)	1	第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域又は田園住居地域の区域			(一)
2	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で <u>東急電鉄東横線</u> 以西に存する区域		4メートル	(一)	2	第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域で <u>東急行電鉄東横線</u> 以西に存する区域		4メートル	(一)
3	第一種中高層住居専用地域又は		4メートル	(二)	3	第一種中高層住居専用地域又は		4メートル	(二)

改正後					改正前				
	第二種中高層住居専用地域で <u>東急電鉄東横線</u> 以東に存する区域		ル			第二種中高層住居専用地域で <u>東京急行電鉄東横線</u> 以東に存する区域		ル	
4	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で <u>東急電鉄東横線</u> 以西に存する区域		4メートル	(一)	4	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で <u>東京急行電鉄東横線</u> 以西に存する区域		4メートル	(一)
5	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で <u>東急電鉄東横線</u> 以東に存する区域		4メートル	(二)	5	第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域で <u>東京急行電鉄東横線</u> 以東に存する区域		4メートル	(二)
6	近隣商業地域で都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域		4メートル	(二)	6	近隣商業地域で都市計画法（昭和43年法律第100号）第8条第3項第2号イの規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域		4メートル	(二)
7	準工業地域の区域		4メートル	(二)	7	準工業地域の区域		4メートル	(二)
8	用途地域（都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域をいう。以下同じ。）の指定のない区域で法 <u>第52条第1項第9号</u> の規定により建築物の容積率が10分の5と定められた区域（河川法（昭和39年法律第167号）第6条第1項に規定する河川区域を除く。）又は同号の規定により建築物の容積率が10分の8若しくは10分の10と定められた区域	イ		(一)	8	用途地域（都市計画法第8条第1項第1号に規定する用途地域をいう。以下同じ。）の指定のない区域で法 <u>第52条第1項第8号</u> の規定により建築物の容積率が10分の5と定められた区域（河川法（昭和39年法律第167号）第6条第1項に規定する河川区域を除く。）又は同号の規定により建築物の容積率が10分の8若しくは10分の10と定められた区域	イ		(一)

改正後					改正前				
9	用途地域の指定のない区域で法第52条第1項第9号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東急電鉄東横線以西に存する区域（都市計画施設（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設をいう。以下同じ。）のうち同法第11条第1項第3号に掲げる施設（下水道にあっては、下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第6号に規定する終末処理場の部分に限る。以下同じ。）の区域を除く。）	ロ		(二)	9	用途地域の指定のない区域で法第52条第1項第8号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東京急行電鉄東横線以西に存する区域（都市計画施設（都市計画法第4条第6項に規定する都市計画施設をいう。以下同じ。）のうち同法第11条第1項第3号に掲げる施設（下水道にあっては、下水道法（昭和33年法律第79号）第2条第6号に規定する終末処理場の部分に限る。以下同じ。）の区域を除く。）	ロ		(二)
10	用途地域の指定のない区域で法第52条第1項第9号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東急電鉄東横線以西に存する都市計画施設（都市計画法第11条第1項第3号に掲げる施設に限る。）の区域	ロ		(三)	10	用途地域の指定のない区域で法第52条第1項第8号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東京急行電鉄東横線以西に存する都市計画施設（都市計画法第11条第1項第3号に掲げる施設に限る。）の区域	ロ		(三)
11	用途地域の指定のない区域で法第52条第1項第9号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東急電鉄東横線以东に存する区域（公有水面埋立法（大正10年法律第57	ロ		(三)	11	用途地域の指定のない区域で法第52条第1項第8号の規定により建築物の容積率が10分の20と定められた区域のうち東京急行電鉄東横線以东に存する区域（公有水面埋立法（大正10年法	ロ		(三)

改正後						改正前					
	号) 第22条第2項の規定による しゅん功認可の告示のあった埋 立地の区域を除く。) 又は同号 の規定により建築物の容積率が 10分の40と定められた区域					律第57号) 第22条第2項の規定 によるしゅん功認可の告示のあ った埋立地の区域を除く。) 又 は同号の規定により建築物の容 積率が10分の40と定められた区 域					

川崎市特別工業地区建築条例 新旧対照表

改正後	改正前
○川崎市特別工業地区建築条例 昭和62年 7 月 27 日 条例第26号 (既存の建築物に対する制限の緩和) 第 7 条 法第 3 条第 2 項の規定により第 5 条第 1 項又は第 2 項の規定の適用を受けない建築物については、次に定める範囲内において増築し、又は改築することができる。 (1) 増築又は改築が基準時（法第 3 条第 2 項の規定により引き続き第 5 条第 1 項又は第 2 項の規定（それらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含むものとし、第 5 条第 1 項又は第 2 項の規定は、同一の規定とみなす。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第 1 項（<u>第 9 号</u>を除く。）、第 2 項及び第 7 項並びに法第53条（第 1 項第 6 号を除く。）の規定に適合すること。 (2) 増築後の床面積の合計が、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。 (3) 増築後の第 5 条第 1 項又は第 2 項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、基準時における当該部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。 (4) 第 5 条第 1 項又は第 2 項の規定に適合しない事由が危険物の数量による場合においては、増築後の数量の合計が、基準時における数量の合計の1.2倍を超えないこと。 (5) 用途の変更（次条各号に定める場合を除く。次項において同じ。）を伴わないこと。 2 法第 3 条第 2 項の規定により第 5 条第 1 項又は第 2 項の規定の適用を受けない建築物については、当該建築物の用途の変更を伴わない大規模	○川崎市特別工業地区建築条例 昭和62年 7 月 27 日 条例第26号 (既存の建築物に対する制限の緩和) 第 7 条 法第 3 条第 2 項の規定により第 5 条第 1 項又は第 2 項の規定の適用を受けない建築物については、次に定める範囲内において増築し、又は改築することができる。 (1) 増築又は改築が基準時（法第 3 条第 2 項の規定により引き続き第 5 条第 1 項又は第 2 項の規定（それらの規定が改正された場合においては改正前の規定を含むものとし、第 5 条第 1 項又は第 2 項の規定は、同一の規定とみなす。）の適用を受けない期間の始期をいう。以下同じ。）における敷地内におけるものであり、かつ、増築又は改築後における延べ面積及び建築面積が基準時における敷地面積に対してそれぞれ法第52条第 1 項（<u>第 7 号</u>を除く。）、第 2 項及び第 7 項並びに法第53条（第 1 項第 6 号を除く。）の規定に適合すること。 (2) 増築後の床面積の合計が、基準時における床面積の合計の1.2倍を超えないこと。 (3) 増築後の第 5 条第 1 項又は第 2 項の規定に適合しない用途に供する建築物の部分の床面積の合計が、基準時における当該部分の床面積の合計の1.2倍を超えないこと。 (4) 第 5 条第 1 項又は第 2 項の規定に適合しない事由が危険物の数量による場合においては、増築後の数量の合計が、基準時における数量の合計の1.2倍を超えないこと。 (5) 用途の変更（次条各号に定める場合を除く。次項において同じ。）を伴わないこと。 2 法第 3 条第 2 項の規定により第 5 条第 1 項又は第 2 項の規定の適用を受けない建築物については、当該建築物の用途の変更を伴わない大規模

改正後	改正前
の修繕又は大規模の模様替のすべてをすることができる。	の修繕又は大規模の模様替のすべてをすることができる。

川崎市建築協定条例 新旧対照表

改正後	改正前
○川崎市建築協定条例 昭和46年8月1日条例第32号 建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条の規定に基づき、市長の定める区域内において、土地の所有者及び建築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」という。）を有する者（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）第83条において準用する場合を含む。）の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者（当該仮換地として指定された土地の上の空間又は地下に土地区画整理法第6条第8項（同法第16条第1項、第51条の4、第54条、第68条及び第71条の3第2項において準用する場合を含む。）の規定により事業計画に定められた都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第6項に規定する都市計画施設（その管理者（その者が地方自治法（昭和22年法律第67号）第2条第9項第1号に規定する第一号法定受託事務として当該都市計画施設を管理する地方公共団体であるときは、国。以下同じ。）が当該都市計画施設の所有を目的とする借地権を有するものに限る。以下「特定都市計画施設」という。）が存する場合にあつては当該特定都市計画施設の管理者を含み、当該従前の土地の上の空間又は地下に特定都市計画施設が存する場合にあつては当該特定都市計画施設の管理者を除く。））は、当該土地について一定の区域を定め、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定を締結することができる。	○川崎市建築協定条例 昭和46年8月1日条例第32号 建築基準法（昭和25年法律第201号）第69条の規定に基づき、市長の定める区域内において、土地の所有者及び建築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」という。）を有する者（土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第98条第1項（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）第83条において準用する場合を含む。）の規定により仮換地として指定された土地にあつては、当該土地に対応する従前の土地の所有者及び借地権を有する者）は、当該土地について一定の区域を定め、住宅地としての環境又は商店街としての利便を高度に維持増進する等建築物の利用を増進し、かつ、土地の環境を改善するため、その区域内における建築物の敷地、位置、構造、用途、形態、意匠又は建築設備に関する基準について協定を締結することができる。

● 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律

国の改正内容

背景・必要性

- 地方部を中心に人口減少が進む中、仕事やまちなかの魅力の不足による若者の地方離れの深刻化などにより、地方都市等の生活サービス機能の維持は一層困難に
※ その他、災害に強い地域づくり、市街地整備事業における所有者不明土地対策などの課題も存在
- 地域の稼ぐ力の強化や、まちの魅力磨き上げを通じ、地域に民間投資を呼び込み、個性ある都市空間を実現する「令和の都市(まち)リノベーション」を進める必要



法案の概要

1. 都市機能の更なる集積・連携による地域の活性化

- ① まちなかでの業務施設等の立地促進【都市再生特別措置法、都市計画法、建築基準法、広活法】
 - 立地適正化計画に**特定業務施設等**(オフィス、インキュベーション施設、集客施設等)の誘導を位置づけ、用途・容積率の緩和制度の創設や施設整備への金融支援を実施<予算>
- ② 広域連携による都市圏での高次都市機能等の確保【都市再生特別措置法】
 - 都道府県に、立地適正化計画に関する**市町村間の調整権限**を付与
- ③ 都市機能の集積や更新等を担う都市開発事業の推進【都市再開発法、土地区画整理法、都市再生特別措置法】
 - 特定業務施設等誘導地区での市街地再開発事業の施行等を可能とするとともに、施行者による所有者不明土地管理人の選任請求の明確化等により、**市街地整備事業の円滑な施行を確保**
 - 民間都市再生事業計画の**大臣認定の申請期限を令和14年3月31日まで延長**



2. 地域の歴史・文化や景観・環境に根ざすまちづくりの推進

- ① 地域の大切な資産のリノベーションや活用等の促進【都市再生特別措置法】
 - 都市再生整備計画に、**地域固有の魅力の維持向上を図る区域**を位置づけ、地域の核となる建築物をリノベーション・活用するための制度等を創設<予算>
- ② 地域の個性を引き継ぐ歴史まちづくりの拡充【歴史まちづくり法】
 - **歴史まちづくり計画の作成に必要な文化財を**、市町村の指定文化財等にも**拡大**<予算>
- ③ 良好な景観形成に向けた取組の充実【景観法】
 - 所有者との協定に基づく建造物改修・活用等により**良好な景観再生を図る制度**を創設
 - 都道府県に、広域景観基本方針の策定や、景観計画に関する**市町村間の調整権限**を付与



3. 官民連携による適切なマネジメントを通じた地域の付加価値の維持・向上

- ① 民間事業者等の公共貢献を活かしたまちづくりの促進【都市再生特別措置法】
 - 民間の公共貢献のインセンティブの確保と合わせた**公共公益施設の整備・管理に関する協定制度**を創設<税制・予算>
- ② 適切かつ持続的なエリアマネジメント活動の確保【都市再生特別措置法、都市開発資金法】
 - **エリアマネジメント活動に関する計画制度**を創設し、計画に基づく業務に対する無利子貸付けや活動拠点となる施設整備への金融支援、道路・公園の利活用の円滑化等を実施<予算>



4. 都市の安全確保

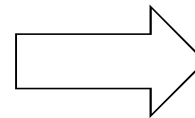
- ① より安全な市街地への居住の誘導【都市再生特別措置法】
 - 立地適正化計画について、**居住誘導区域から災害危険区域を全て除外**
- ② 災害時における居住者、来街者の安全確保【都市再生特別措置法】
 - 立地適正化計画の防災指針に、**業務施設等の利用者の安全確保**を位置づけ
 - 防災指針に位置付けた**防災施設(備蓄倉庫等)の維持管理に関する協定制度**を創設



【施行期日】 公布の日から6月以内施行 ※1. ③のうち一部の規定は公布の日から1年以内施行

土地区画整理事業において地権者の申出又は同意により複数の土地を一筆の共有地とする 国土交通省 ことができる制度の創設〔区画整理〕

- 現行の土地区画整合法上、共有地への換地処分については、一定の場合（高度利用地区への換地（89条の4）、狭小土地の所有者に対する換地（91条））に限定されている。
- これに対して、近年、照応の原則（89条）等に反しない範囲において、複数の宅地の所有者について同一の宅地の共有持分を与えることが必要となる事態が生じている。
 - 例えば、自己使用の意向を有しない複数の地権者の土地を企業等の施設（工場、商業施設等）に賃貸するために集約する事例が存在。
 - 現行では土地区画整理事業内での共有化ができないことから、各地権者一筆の極細の土地を集約する形態で行わざるを得ない。
 - このため、各筆各地権者別に賃貸借契約を締結するという複雑かつ不安定な状態となっている。
- これを踏まえ、権利者全員の同意がある場合に、共有地への換地処分ができる規定を整備する。



【改正事項】固有魅力形成建築物と特定固有魅力形成建築物 法第46条第24項第1号等

- 固有魅力維持向上区域の魅力を形成する建築物について、以下の類型に応じてそのリノベーションを支援。

固有魅力維持向上区域

固有魅力形成建築物

固有魅力維持向上区域内の建築物であって、当該固有魅力維持向上区域の魅力を形成に寄与しているもの（指定・登録等を受けた文化財でなくとも、趣があって地域資源となり得るもの）

<イメージ>

名曲&珈琲ひまわり（青森県弘前市）

昭和34年の建築以来、外観や内装などがほぼ当時のまま。絵画展やコンサートが開かれるなど、弘前の文化の発信地にもなっている喫茶店。
※弘前市「趣のある建物」指定制度により指定



<イメージ>

アカガネリゾート京都東山1925（京都府京都市）

大正14年に建築された伸銅会社の社長の旧邸宅。屋根や雨樋などいたるところに贅沢にあしらわれた銅が目立つ。現在はレストラン・カフェ等として活用。
※京都市「京都を彩る建物や庭園」指定制度により指定



【法律】固有魅力形成建築物等の一体的な整備又は管理に関する協定（固有魅力維持向上協定）の締結が可能

【金融】国土交通大臣認定を受けた事業について、固有魅力形成建築物の改修等による公益的施設の整備を民都機構が出資等により支援

【金融】固有魅力維持向上協定を締結した場合に、協定に基づく施設整備や、整備した施設を活用したエリアマネジメントに関する費用を民都機構のまちづくりファンドにより支援

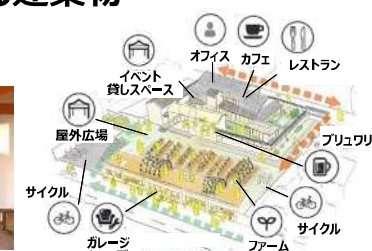
特定固有魅力形成建築物

固有魅力形成建築物のうち、公共公益施設として活用するための改修が居住者、滞在者その他の者の活動及び滞在の質の向上のため特に必要と認められる建築物

<イメージ>

旧徳永家住宅（大阪府守口市）

旧京街道（文禄堤）の上に位置し、旧守口宿の歴史的町並みを形作る核となるものとして、重要な役割を果たす建築物。
令和3年に市が取得し、改修。民間事業者の運営により、地域コミュニティの核（オフィス、レストラン、ブリュワリー等）として活用。



【法律】特定固有魅力形成建築物の増改築や除却について、届出・勧告制度を導入

【予算】市町村が所有する又は買取をする特定固有魅力形成建築物について、民間事業者等がまちづくりに資する施設（ショップ、レストラン等）として活用する場合に、リノベーション（現行基準に適合させるために必要な耐震・耐火改修や屋根・外壁の改修、給排水改修等）に関する費用を、社会資本整備総合交付金等により支援
※ 1,800㎡以下の建築物であること、収益施設の場合見込まれる収益が改修等費用を下回ること、改修等への寄付金（概ね10者以上）充当等の要件あり

【金融】自立・持続的な地域のエリアマネジメント活動を目的として、都市再生推進法人が実施する特定固有魅力形成建築物の改修等（飲食店や交流拠点施設等）に必要な費用を、地方公共団体を通じて無利子貸付により支援。

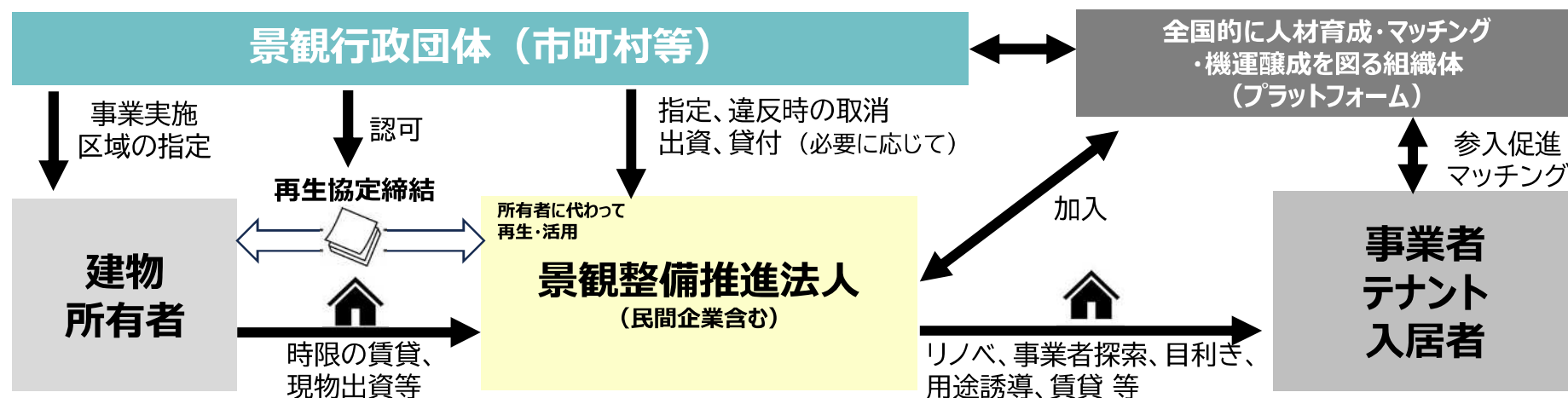
景観整備推進法人/再生協定

改正内容② 景観整備推進法人/再生協定

改正景観法第46条の2・92条・93条

- ✓ 「良好な景観の形成を図ることを目的とする会社」を景観整備機構の指定対象に追加（「景観整備推進法人」に改称）し、エリアリノベーションに民間の活力を最大限活用する。
- ✓ 景観整備推進法人は建造物等の所有者と「再生協定」を締結し、景観行政団体の認可を受けることにより所有者からの信用を得られやすくする。

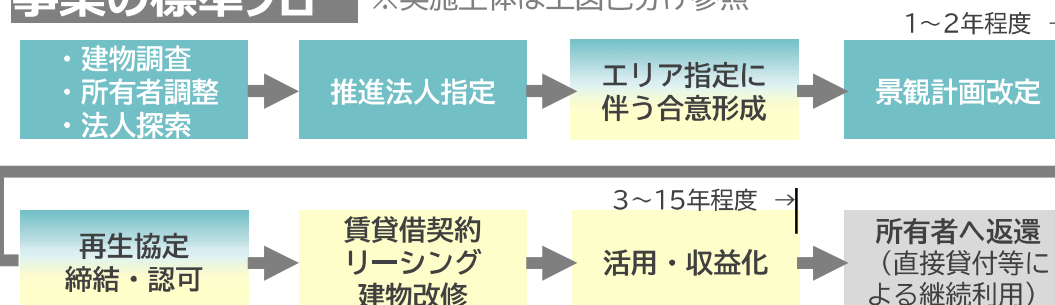
景観エリアリノベーション制度の相関関係



再生協定の記載事項

- ① 目的となる建造物（再生協定建造物）
- ② 景観再生事業の実施に関する事項
⇒ 実施体制、建物の改修及び利用に関する事項 等
(※記載事項の詳細については現在検討中)
- ③ 協定廃止可能な事由及び手続
- ④ 協定の有効期間
- ⑤ 協定に違反した場合の措置

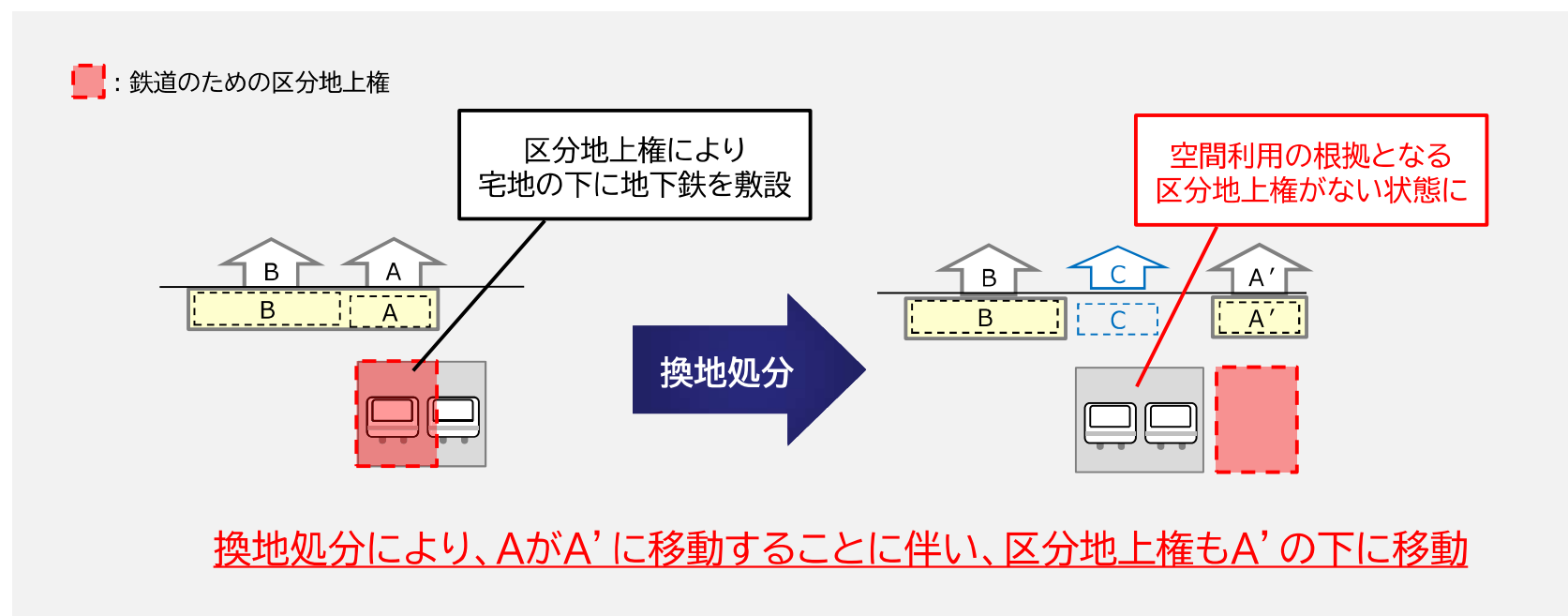
事業の標準フロー ※実施主体は上図色分け参照



土地区画整理事業の施行地区における一定の都市計画施設のための区分地上権等を適切に保全するための制度の創設〔区画整理〕

- 現行の土地区画整理事業の施行地区内の宅地上の全ての権利は、原則として、当該宅地の換地先に一緒に移動するものとして定められている。
- 近年、土地区画整理事業の施行地区の地下に存在する都市高速鉄道のための区分地上権が、同事業の換地処分によって換地先に移動し、当該鉄道が無権利状態になり得る事例が発生。
- このため、関係権利者の同意が得られた場合には、施行地区の上空又は地下に存在する都市計画施設のための区分地上権等が移転することがないように保全するための制度を創設する。

《現行制度によって生じる支障事例》



※仮換地指定された場合の仮の使用収益権も同様