

全 住 協 第 1 4 1 号
平成 3 0 年 7 月 2 7 日

会 員 各 位

一般社団法人 全国住宅産業協会
総務委員長 小 尾 一

「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地建物取引業法
施行令の一部改正について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省から標記についての周知依頼がありましたのでお知らせします。詳細は
別添資料をご参照ください。 敬 具

記

1. 通知等資料 (1) 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」の施行に伴う宅地
建物取引業法施行令の一部改正について（平成30年7月11日付
国土動第40号）
(2) 宅地建物取引業法施行令 新旧対照表（別紙）
(3) 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（参考1）
(4) 関係条文抜粋（参考2）
2. 送付資料 1の(1)の通知文と(2)
※全住協HPに別紙、参考を含む全文を掲載
3. 参考HP (1) 宅地建物取引業法 法令改正・解釈について（国土交通省）
http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000268.html#saikin
(2) 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案」を閣議決定
（国土交通省）
http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi07_hh_000122.html
4. 問合せ先 (一社)全国住宅産業協会 担当：原田
TEL 03-3511-0611

以 上



国土動第40号
平成30年7月11日

一般社団法人全国住宅産業協会会長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産課長



「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
宅地建物取引業法施行令の一部改正について

平成30年4月25日に、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成30年法律第22号。以下「改正法」という。）が公布され、平成30年7月15日から施行される。これに伴い、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政令の整備に関する政令（平成30年政令第202号）において宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）について下記のように改正を行い、平成30年7月15日から施行される。

貴団体におかれても、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知及び指導を行われたい。

記

・宅地建物取引業法施行令の改正点（別紙参照）

改正法により、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第109条の2第1項においては、立地適正化計画に記載された同法第81条第8項に規定する区域（居住誘導区域又は都市機能誘導区域内の一定の区域）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、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する協定（以下「立地誘導促進施設協定」という。）を締結することができることとされた。この場合において、都市再生特別措置法第109条の2第3項において準用する同法第45条の7等の規定では、公告があつた立地誘導促進施設協定については、その公告後に当該協定の対象である土地の所有者等となつた者に対しても当該協定の効力が及ぶとされている（いわゆる「承継効」）。

宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条第1項においては、宅地又は建物の使用等について法令上の制限がある場合に、購入者等が不測の損害を被る

ことを防止するため、宅地建物取引業法施行令第3条第1項で定める法令に基づく制限を重要事項として説明するよう義務付けている。

都市再生特別措置法第109条の2第3項において準用する同法第45条の7等の規定に基づく承継効の効力が及ぶ宅地又は建物を購入等する者が、その効力を知らなかった場合、不測の損害を被るおそれがあることから、宅地建物取引業法施行令を改正し、これらの規定を新たに説明すべき重要事項として位置づけることとした。

○宅地建物取引業法施行令（昭和三十九年政令第三百八十三号）

新旧対象表

（傍線部分は改正部分）

改正案	現行
<p>（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）</p> <p>第三条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法施行法（昭和四十三年法律第百一号）第三十八条第三項の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるものとされるものを含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。</p> <p>一〇三三十二（略）</p> <p>三十三 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第四十五条の七、第四十五条の八第五項及び第四十五条の十一第四項（これらの規定を同法第四十五条の十三第三項、第四十五条の十四第三項、第四十五条の二十一第三項、第七十三条第二項及び第九十九条の二第三項において準用する場合を含む。）、第四十五条の二十、第八十八条第一項及び第二項並びに第八十八条第一項及び第二項</p> <p>三十三の二〇三三七（略）</p> <p>2・3（略）</p>	<p>（法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限）</p> <p>第三条 法第三十五条第一項第二号の法令に基づく制限で政令で定めるものは、宅地又は建物の貸借の契約以外の契約については、次に掲げる法律の規定（これらの規定に基づく命令及び条例の規定を含む。）に基づく制限で当該宅地又は建物に係るもの及び都市計画法施行法（昭和四十三年法律第百一号）第三十八条第三項の規定により、なお従前の例によるものとされる緑地地域内における建築物又は土地に関する工事若しくは権利に関する制限（同法第二十六条及び第二十八条の規定により同法第三十八条第三項の規定の例によるものとされるものを含む。）で当該宅地又は建物に係るものとする。</p> <p>一〇三三十二（略）</p> <p>三十三 都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第四十五条の七、第四十五条の八第五項及び第四十五条の十一第四項（これらの規定を同法第四十五条の十三第三項、第四十五条の十四第三項、第四十五条の二十一第三項及び第七十三条第二項において準用する場合を含む。）、第四十五条の二十、第八十八条第一項及び第二項並びに第八十八条第一項及び第二項</p> <p>三十三の二〇三三七（略）</p> <p>2・3（略）</p>

背景・必要性

人口増加社会では、都市計画に基づく規制を中心に開発意欲をコントロール

⇒人口減少社会では、開発意欲が低減し望ましい土地利用がなされない

都市のスポンジ化※ → コンパクト・プラス・ネットワークの推進に重大な支障

※都市のスポンジ化：都市の内部で空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに相当程度の分量で発生する現象

- 空き地(個人所有の宅地等に限り)は約44%増(約681km²→約981km²:大阪府の面積の約半分)(2003→2013年)

- 空き家は約50%増(約212万戸→約318万戸:ほぼ愛知県全域の世帯数)(2003年→2013年)

- ・生活利便性の低下
- ・治安・景観の悪化
- ・地域の魅力(地域バリュー)の低下

⇒ スポンジ化が一層進行する悪循環

要因と対策のコンセプト

- ・地権者の利用動機の乏しさ
→低未利用地のまま放置
- ・「小さく」「散在する」低未利用地の使い勝手の悪さ



行政から能動的に働きかけ、コーディネートと集約により土地を利用(所有と利用の分離)

地域コミュニティで考えて身の回りの公共空間を創出(まずは使う)

官民連携で都市機能をマネジメント

「経済財政運営と改革の基本方針2017」、「未来投資戦略2017」、「新しい経済政策パッケージ」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」において、都市のスポンジ化対策、未利用資産の有効活用等を措置するよう位置付け

法案の概要

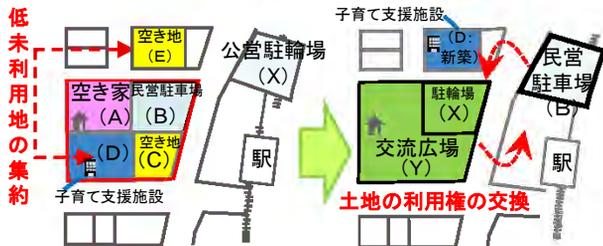
都市のスポンジ化対策(都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に)

コーディネート・土地の集約

- 「低未利用土地権利設定等促進計画」制度の創設
 - 低未利用地の地権者等と利用希望者とを行政がコーディネートし、所有権にこだわらず、複数の土地や建物に一括して利用権等を設定する計画を市町村が作成

※所有者等探索のため市町村が固定資産税課税情報等を利用可能

〔(税)登録免許税・不動産取得税の軽減〕



- 都市再生推進法人(まちづくり団体等)の業務に、低未利用地の一時保有等を追加

〔(税)所得税等の軽減〕

- 土地区画整理事業の集約換地の特例

-低未利用地を柔軟に集約し、まちの顔となるような商業施設、医療施設等の敷地を確保

〔(予算)都市開発資金貸付け
【都市開発資金の貸付けに関する法律】〕

- 市町村は、低未利用土地利用等指針を作成し、低未利用地の管理について地権者に勧告が可能に

身の回りの公共空間の創出

- 「立地誘導促進施設協定」制度の創設

-交流広場、コミュニティ施設、防犯灯など、地域コミュニティやまちづくり団体等が共同で整備・管理する施設(コモンズ)についての地権者による協定(承継効付)
〔(税)固定資産税の軽減〕

※ 周辺地権者の参加を市町村長が働きかけ



▶空き地や空き家を活用して交流広場・コミュニティ施設等を整備・管理



*長野市「パティオ大門」

*活性化施設(イメージ)

- 「都市計画協力団体」制度の創設

-都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体、商店街組合等を市町村長が指定(身の回りの都市計画の提案が可能に)

都市機能のマネジメント

- 「都市施設等整備協定」制度の創設

-民間が整備すべき都市計画に定められた施設(アクセス通路等)を確実に整備・維持

- 誘導すべき施設(商業施設、医療施設等)の休廃止届出制度の創設

-市町村長は、商業機能の維持等のため休廃止届出者に助言・勧告

都市の遊休空間の活用による安全性・利便性の向上

公共公益施設の転用の柔軟化、駐車施設の附置義務の適正化、立体道路制度の適用対象の拡充等を措置

【目標・効果】

※地方公共団体への意向調査等をもとに推計

低未利用地の利用を促進し、都市内遊休空間を賢く使うことで、民間の担い手による魅力的なまちづくりを実現

(KPI)・低未利用土地権利設定等促進計画の作成:約35件(2019~2023 [2019:3件 ↗ 2023:15件])

・立地誘導促進施設協定の締結:約25件(2019~2023 [2019:3件 ↗ 2023:10件])

⇒立地適正化計画を作成・公表した市町村のうち、今後10年間に、居住誘導区域に占める低未利用地の割合が、現状維持又は低下した市町村の割合:7割以上

関係条文 抜粋

都市再生特別措置法

第四章 都市再生緊急整備地域における特別の措置

第七節 都市再生歩行者経路協定

(都市再生歩行者経路協定の締結等)

第四十五条の二 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等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（土地区画整理法第九十八条第一項（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（昭和五十年法律第六十七号。以下「大都市住宅等供給法」という。）第八十三条において準用する場合を含む。以下同じ。）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等を有する者。以下この章において「土地所有者等」と総称する。）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る。ただし、当該土地（土地区画整理法第九十八条第一項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ない。

2 都市再生歩行者経路協定においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一 都市再生歩行者経路協定の目的となる土地の区域（以下この節において「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

3 都市再生歩行者経路協定においては、前項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（以下この節において「協定区域隣接地」という。）を定めることができる。

4 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らない。

(認可の申請に係る都市再生歩行者経路協定の縦覧等)

第四十五条の三 市町村長は、前条第四項の認可の申請があったときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、当該都市再生歩行者経路協定を公告の日から二週間関係人の縦覧に供さなければならない。

2 前項の規定による公告があったときは、関係人は、同項の縦覧期間満了の日までに、当該都市再生歩行者経路協定について、市町村長に意見書を提出することができる。

(都市再生歩行者経路協定の認可)

第四十五条の四 市町村長は、第四十五条の二第四項の認可の申請が次の各号のいずれにも該当するときは、同項の認可をしなければならない。

一 申請手続が法令に違反しないこと。

二 土地又は建築物等の利用を不当に制限するものでないこと。

三 第四十五条の二第二項各号に掲げる事項（当該都市再生歩行者経路協定において協定区域隣接地を定める場合にあっては、当該協定区域隣接地に関する事項を含む。）について国土交通省令で定める基準に適合するものであること。

四 その他当該都市再生緊急整備地域の地域整備方針に適合するものであること。

2 市町村長は、第四十五条の二第四項の認可をしたときは、国土交通省令で定めるところにより、その旨を公告し、かつ、当該都市再生歩行者経路協定を当該市町村の事務所に備えて公衆の縦覧に供するとともに、協定区域である旨を当該協定区域内に明示しなければならない。

(都市再生歩行者経路協定の変更)

第四十五条の五 協定区域内の土地に係る土地所有者等（当該都市再生歩行者経路協定の効力が及ばない者を除く。）は、都市再生歩行者経路協定において定めた事項を変更しようとする場合においては、その全員の合意をもってその旨を定め、市町村長の認可を受けなければならない。

2 前二条の規定は、前項の変更の認可について準用する。

(協定区域からの除外)

第四十五条の六 協定区域内の土地（土地区画整理法第九十八条第一項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）で当該都市再生歩行者経路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等が消滅した場合においては、当該借地権等の目的となっていた土地（同項の規定により仮換地として指定された土地に対応する従前の土地にあっては、当該土地についての仮換地として指定された土地）は、当該協定区域から除外されるものとする。

2 協定区域内の土地で土地区画整理法第九十八条第一項の規定により仮換地として指定されたものが、同法第八十六条第一項の換地計画又は大都市住宅等供給法第七十二条第一項の換地計画において当該土地に対応する従前の土地についての換地として定められず、かつ、土地区画整理法第九十一条第三項（大都市住宅等供給法第八十二条第一項において準用する場合を含む。）の規定により当該土地に対応する従前の土地の所有者に対してその共有持分を与えるように定められた土地としても定められなかったときは、当該土地は、土地区画整理法第百三条第四項

(大都市住宅等供給法第八十三条において準用する場合を含む。)の規定による公告があった日が終了した時において当該協定区域から除外されるものとする。

- 3 前二項の規定により協定区域内の土地が当該協定区域から除外された場合においては、当該借地権等を有していた者又は当該仮換地として指定されていた土地に対応する従前の土地に係る土地所有者等(当該都市再生歩行者経路協定の効力が及ばない者を除く。)は、遅滞なく、その旨を市町村長に届け出なければならない。
- 4 第四十五条の四第二項の規定は、前項の規定による届出があった場合その他市町村長が第一項又は第二項の規定により協定区域内の土地が当該協定区域から除外されたことを知った場合について準用する。

(都市再生歩行者経路協定の効力)

第四十五条の七 第四十五条の四第二項(第四十五条の五第二項において準用する場合を含む。)の規定による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第四十五条の二第一項又は第四十五条の五第一項の規定による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、その効力があるものとする。

(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)

第四十五条の八 協定区域内の土地の所有者(土地区画整理法第九十八条第一項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)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、第四十五条の四第二項(第四十五条の五第二項において準用する場合を含む。)の規定による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る。

- 2 協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等は、第四十五条の四第二項(第四十五条の五第二項において準用する場合を含む。)の規定による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る。ただし、当該土地(土地区画整理法第九十八条第一項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ない。
- 3 協定区域隣接地の区域内の土地で前項の規定による土地所有者等の意思の表示に係るものの区域は、その意思の表示のあった時以後、協定区域の一部となるものとする。
- 4 第四十五条の四第二項の規定は、第一項又は第二項の規定による意思の表示があった場合について準用する。
- 5 都市再生歩行者経路協定は、第一項又は第二項の規定により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(土地区画整理法第九十八条第一項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) について、前項において準用する第四十五条の四第二項の規定による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第二項の規定による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、その効力があるものとする。

(都市再生歩行者経路協定の廃止)

第四十五条の九 協定区域内の土地に係る土地所有者等(当該都市再生歩行者経路協定の効力が及ばない者を除く。) は、第四十五条の二第四項又は第四十五条の五第一項の認可を受けた都市再生歩行者経路協定を廃止しようとする場合においては、その過半数の合意をもってその旨を定め、市町村長の認可を受けなければならない。

2 市町村長は、前項の認可をしたときは、その旨を公告しなければならない。

(土地の共有者等の取扱い)

第四十五条の十 土地又は借地権等が数人の共有に属するときは、第四十五条の二第一項、第四十五条の五第一項、第四十五条の八第一項及び第二項並びに前条第一項の規定の適用については、合わせて一の所有者又は借地権等を有する者とみなす。

(一の所有者による都市再生歩行者経路協定の設定)

第四十五条の十一 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る。

2 市町村長は、前項の認可の申請が第四十五条の四第一項各号のいずれにも該当し、かつ、当該都市再生歩行者経路協定が都市再生歩行者経路の整備又は管理のため必要であると認める場合に限り、前項の認可をするものとする。

3 第四十五条の四第二項の規定は、第一項の認可について準用する。

4 第一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三年以内において当該協定区域内の土地に二以上の土地所有者等が存することになった時から、第四十五条の四第二項の規定による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る。

(借主の地位)

第四十五条の十二 都市再生歩行者経路協定に定める事項が建築物等の借主の権限に係る場合においては、その都市再生歩行者経路協定については、当該建築物等の借主を土地所有者等とみなして、この節の規定を適用する。

(立地適正化計画)

第八十一条 市町村は、都市計画法第四条第二項に規定する都市計画区域内の区域について、都市再生基本方針に基づき、住宅及び都市機能増進施設(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又は利便のため必要な施設であつて、都市機能の増進に著しく寄与するものをいう。以下同じ。) の立地の適

正化を図るための計画（以下「立地適正化計画」という。）を作成することができる。

- 2 立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。
 - 一 住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化に関する基本的な方針
 - 二 都市の居住者の居住を誘導すべき区域（以下「居住誘導区域」という。）及び居住環境の向上、公共交通の確保その他の当該居住誘導区域に都市の居住者の居住を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項
 - 三 都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域（以下「都市機能誘導区域」という。）及び当該都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき都市機能増進施設（以下「誘導施設」という。）並びに必要な土地の確保、費用の補助その他の当該都市機能誘導区域に当該誘導施設の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項（次号に掲げるものを除く。）
 - 四 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項
 - イ 誘導施設の整備に関する事業
 - ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる公共公益施設の整備に関する事業、市街地再開発事業、土地区画整理事業その他国土交通省令で定める事業
 - ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業
 - 五 第二号若しくは第三号の施策又は前号の事業等の推進に関連して必要な事項
 - 六 前各号に掲げるもののほか、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るために必要な事項
- 3 前項第四号に掲げる事項には、市町村が実施する事業等に係るものを記載するほか、必要に応じ、当該市町村以外の者が実施する事業等に係るものを記載することができる。
- 4 市町村は、立地適正化計画に当該市町村以外の者が実施する事業等に係る事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、その者の同意を得なければならない。
- 5 第二項第五号に掲げる事項には、次に掲げる事項を記載することができる。
 - 一 都市機能誘導区域内の区域であって、歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための駐車場の配置の適正化を図るべき区域（以下「駐車場配置適正化区域」という。）
 - 二 前号の区域における路外駐車場（駐車場法第二条第二号に規定する路外駐車場をいう。第百六条第一項において同じ。）の配置及び規模の基準（同条において「路外駐車場配置等基準」という。）に関する事項
 - 三 第一号の区域における駐車施設の機能を集約するために整備する駐車施設（第百七条において「集約駐車施設」という。）の位置及び規模に関する事項
- 6 市町村は、立地適正化計画に前項各号に掲げる事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、都道府県公安委員会に協議しなければならない。

- 7 市町村は、立地適正化計画に第五項第三号に掲げる事項を記載しようとするときは、当該事項について、あらかじめ、都道府県知事（駐車場法第二十条第一項若しくは第二項又は第二十条の二第一項の規定に基づき条例を定めている都道府県の知事に限る。）に協議しなければならない。
- 8 第二項第五号に掲げる事項には、居住誘導区域又は都市機能誘導区域のうち、レクリエーションの用に供する広場、地域における催しに関する情報を提供するための広告塔、良好な景観の形成又は風致の維持に寄与する並木その他のこれらの区域における居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設等であつて、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地の誘導の促進に資するもの（以下「立地誘導促進施設」という。）の配置及び利用の状況その他の状況からみて、これらの区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者（土地区画整理法第九十八条第一項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等を有する者）による立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理が必要となると認められる区域並びに当該立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項を記載することができる。
- 9 第二項第五号に掲げる事項には、居住誘導区域にあつては住宅の、都市機能誘導区域にあつては誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための低未利用土地の利用及び管理に関する指針（以下「低未利用土地利用等指針」という。）に関する事項を記載することができる。
- 10 前項の規定により立地適正化計画に低未利用土地利用等指針に関する事項を記載するときは、併せて、居住誘導区域又は都市機能誘導区域のうち、低未利用土地が相当程度存在する区域で、当該低未利用土地利用等指針に即した住宅又は誘導施設の立地又は立地の誘導を図るための土地（国又は地方公共団体が所有する土地で公共施設の用に供されているもの、農地その他の国土交通省令で定める土地を除く。第五節において同じ。）及び当該土地に存する建物についての権利設定等（地上権、賃借権若しくは使用貸借による権利の設定若しくは移転又は所有権の移転をいう。以下同じ。）を促進する事業（以下「低未利用土地権利設定等促進事業」という。）を行う必要があると認められる区域（以下「低未利用土地権利設定等促進事業区域」という。）並びに当該低未利用土地権利設定等促進事業に関する事項を記載することができる。
- 11 第二項第五号に掲げる事項には、居住誘導区域外の区域のうち、住宅が相当数存在し、跡地（建築物の敷地であつた土地で現に建築物が存しないものをいう。以下この項において同じ。）の面積が現に増加しつつある区域で、良好な生活環境の確保及び美観風致の維持のために当該区域内の跡地及び跡地に存する樹木（以下「跡地等」という。）の適正な管理が必要となると認められる区域（以下「跡地等管理区域」という。）並びに当該跡地等管理区域における跡地等の適正な管理を図るための指針（第百十条において「跡地等管理指針」という。）に関する事項を記載することができる。

- 1 2 立地適正化計画は、議会の議決を経て定められた市町村の建設に関する基本構想並びに都市計画法第六条の二の都市計画区域の整備、開発及び保全の方針に即するとともに、同法第十八条の二の市町村の都市計画に関する基本的な方針との調和が保たれたものでなければならない。
- 1 3 立地適正化計画は、都市の防災に関する機能の確保が図られるように配慮されたものでなければならない。
- 1 4 第二項第二号の居住誘導区域は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、良好な居住環境が確保され、公共投資その他の行政運営が効率的に行われるように定めるものとし、都市計画法第七条第一項に規定する市街化調整区域（以下「市街化調整区域」という。）、建築基準法第三十九条第一項に規定する災害危険区域（同条第二項の規定に基づく条例により住居の用に供する建築物の建築が禁止されているものに限る。）その他政令で定める区域については定めないものとする。
- 1 5 第二項第三号の都市機能誘導区域及び誘導施設は、立地適正化計画の区域における人口、土地利用及び交通の現状及び将来の見通しを勘案して、適切な都市機能増進施設の立地を必要な区域に誘導することにより、住宅の立地の適正化が効果的に図られるように定めるものとする。
- 1 6 市町村は、立地適正化計画の作成に当たっては、第二項第二号及び第三号の施策並びに同項第四号の事業等において市町村の所有する土地又は建築物が有効に活用されることとなるよう努めるものとする。
- 1 7 市町村は、立地適正化計画を作成しようとするときは、あらかじめ、公聴会の開催その他の住民の意見を反映させるために必要な措置を講ずるとともに、市町村都市計画審議会（当該市町村に市町村都市計画審議会が置かれていないときは、都道府県都市計画審議会。第八十四条において同じ。）の意見を聴かなければならない。
- 1 8 市町村は、立地適正化計画を作成したときは、遅滞なく、これを公表するとともに、都道府県に立地適正化計画の写しを送付しなければならない。
- 1 9 第二項から前項までの規定は、立地適正化計画の変更（第十七項の規定については、国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）について準用する。

第六章 立地適正化計画に係る特別の措置

第六款 特定用途誘導地区

第四節 立地誘導促進施設協定

（立地誘導促進施設協定の締結等）

第百九条の二立地適正化計画に記載された第八十一条第八項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（土地区画整理法第九十八条第一項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等を有する者。以下「土地所有者等」という。）は、その全員の合意により、立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する協定（以下「立地誘導促進施設協定」という。）を締結することができる。ただし、当該土地（同法第九十八条第一項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ない。

2 立地誘導促進施設協定においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

一立地誘導促進施設協定の目的となる土地の区域（以下この節において「協定区域」という。）並びに立地誘導促進施設の種類及び位置

二次に掲げる立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項のうち、必要なもの

イ前号の立地誘導促進施設の概要及び規模

ロ前号の立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理の方法

ハその他立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項

三立地誘導促進施設協定の有効期間

四立地誘導促進施設協定に違反した場合の措置

3 第四章第七節（第四十五条の二第一項及び第二項を除く。）の規定は、立地誘導促進施設協定について準用する。この場合において、同条第三項中「前項各号」とあるのは「第百九条の二第二項各号」と、同項及び第四十五条の十一第一項中「都市再生緊急整備地域」とあるのは「第八十一条第八項の規定により立地適正化計画に記載された区域」と、第四十五条の二第三項中「協定区域に」とあるのは「協定区域（第百九条の二第二項第一号に規定する協定区域をいう。以下この節において同じ。）に」と、「都市再生歩行者経路の」とあるのは「立地誘導促進施設（第八十一条第八項に規定する立地誘導促進施設をいう。以下この節において同じ。）の一体的な」と、「土地所有者等」とあるのは「土地所有者等（第百九条の二第一項に規定する土地所有者等をいう。以下この節において同じ。）」と、第四十五条の四第一項第三号中「第四十五条の二第二項各号」とあるのは「第百九条の二第二項各号」と、同項第四号中「都市再生緊急整備地域の地域整備方針」とあるのは「第八十一条第八項の規定により立地適正化計画に記載された立地誘導促進施設の一体的な整備又は管理に関する事項」と、第四十五条の七及び第四十五条の十中「第四十五条の二第一項」とあるのは「第百九条の二第一項」と、第四十五条の十一第一項及び第二項中「都市再生歩行者経路の」とあるのは「立地誘導促進施設の一体的な」と読み替えるものとする。

（立地誘導促進施設協定への参加のあつせん）

第百九条の三 協定区域内の土地に係る土地所有者等（当該立地誘導促進施設協定の効力が及ばない者を除く。）は、前条第三項において準用する第四十五条の二第三項に規定する協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等に対し当該立地誘導促進施設協定への参加を求めた場合においてその参加を承諾しない者があるときは、当該協定区域内の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、その者の承諾を得るために必要なあつせんを行うべき旨を申請することができる。

2 市町村長は、前項の規定による申請があつた場合において、当該協定区域隣接地の区域内の土地に係る土地所有者等の当該立地誘導促進施設協定への参加が前条

第三項において準用する第四十五条の四第一項各号（第一号を除く。次条第一項において同じ。）に掲げる要件に照らして相当であり、かつ、当該立地誘導促進施設協定の内容からみてその者に対し参加を求めることが特に必要であると認めるときは、あつせんを行うことができる。

以上