

# 説明資料

(1)「市街地再開発組合の設立要件の見直し・認可手続きの簡素化」

平成27年1月22日

国土交通省

- ①市街地再開発事業の概要
- ②第12回「規制改革ホットライン」でのご提案事項等
- ③市街地再開発組合の設立要件と設立認可手続
- ④関係地方公共団体への周知状況

# ①市街地再開発事業の概要

## ◇事業の目的

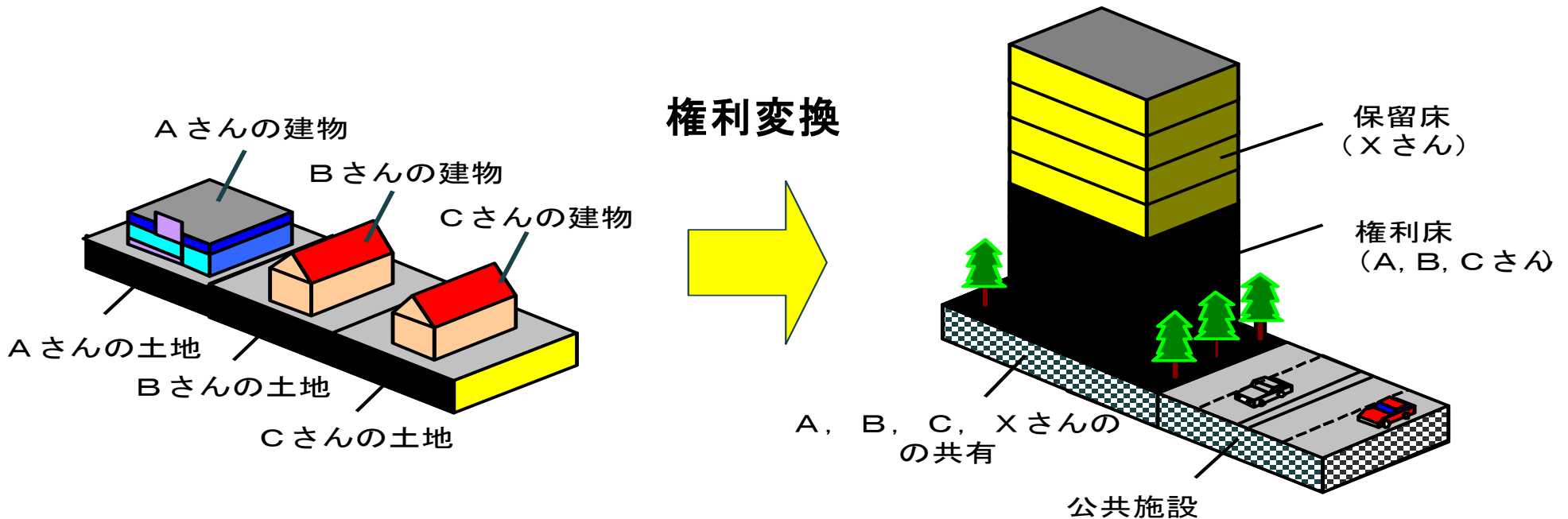
都市再開発法(昭和44年法律第38号)に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、道路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。

## ◇事業の仕組み

- ①敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す。
- ②従前権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる(権利床)。
- ③高度利用で新たに生み出された床(保留床)を処分し、事業費に充てる。

## ◇施行者

個人、市街地再開発組合、再開発会社、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構 等



## ②第12回「規制改革ホットライン」でのご提案事項等 (市街地再開発組合の設立要件の見直し)

### 提案の具体的内容等

市街地の計画的な再開発を促進するため、都市再開発法第14条に定める市街地再開発組合の設立要件について、宅地所有者・借地権者「それぞれ」頭数の3分の2以上かつ宅地総面積と借地総面積の合計の3分の2以上の同意が必要とされているところ、特に頭数の「それぞれ」の部分を見直し、「宅地所有者と借地権者の総数の3分の2以上」とすべきである。

#### 【提案理由】

現在、都市再開発法に基づき、第一種市街地開発事業を進めるための市街地再開発組合を設立するためには、再開発を行う区域内的の宅地所有者と借地権者について「それぞれ」頭数の3分の2以上の同意が求められている。

しかし、とくに借地権者が少数の場合、再開発事業に反対する借地権者の意向が過度に大きく影響し、全体では大勢を占める宅地所有者や他の借地権者が再開発事業を推進したいと考えている場合でも、事業がストップしてしまう。

都市再開発法では、組合設立後は土地所有者、借地権者ともに組合員として同じ立場となり、借地権者も土地所有者と借地権に応じて同等の権利を有する。組合設立時においても「宅地所有者と借地権者の総数」で同意要件を課すべきである。

### 制度の現状

都市再開発法における市街地再開発組合を設立するためには、「施行地区となるべき区域内的の宅地について所有権を有する全ての者」、「当該区域内的の宅地について借地権を有するすべての者」のそれぞれ3分の2以上の同意及び「施行地区となるべき区域内的の宅地の所有者が所有する宅地の面積と借地権者が借りている借地の面積とを合計した面積」が宅地と借地の総面積の3分の2以上である必要があります。

### 措置の概要(対応策)

宅地の所有者と借地権者の関係は、互いに利益相反の立場となることがあり得るため、要望いただいた緩和を行った場合、一方の権利者の権利保護が十分に図られない制度となるため、対応することは困難と考えられます。

## ②第12回「規制改革ホットライン」でのご提案事項等

### (都市再開発法における都市計画事業認可手続と市街地再開発組合設立認可手続の簡素化)

#### 提案の具体的内容等

市街地再開発事業における行政手続の実務では、地方自治体が市街地再開発事業の都市計画決定手続を開始するに際して、都市計画決定後に行われる市街地再開発組合設立の認可申請時に必要とされる地権者の合意形成を図ることまで先に求めている。このため、都市計画決定に重ねて、組合設立認可にも地権者の合意形成手続(縦覧・公告・意見書の処理等)を行わなければならない。事業の都市計画決定手続と組合設立の認可申請手続を同時に(もしくは並行して)行える等、手続を簡素化すべきである。

#### 【提案理由】

市街地再開発事業を施行するに当たっては、事業の都市計画決定の後、市街地再開発組合設立の認可を得ることが求められているが、都市計画決定の手続に際して、予め再開事業により影響を受ける地権者の合意形成を図るよう地方自治体から指導されており、都市計画決定の段階で、権利変換を含む地権者の合意形成が概ね完了している場合が大半である。国から関係地方公共団体へ法律上必要のない要件を課すことがないように再三通知されているものの、いまだに改善が図られていない。

都市計画決定の手続と市街地再開発事業の認可の手続については、本来、目的が異なるものであるが、現実の手続においては都市計画決定時に地権者の同意が既に得られているにも係らず、その後の組合設立の認可申請においても事業計画の縦覧を行う等の重複が発生し、工事着手まで多くの時間がかかり、関係権利者の財産権に影響が出ている。

現在、都市計画決定後、組合設立の認可申請を行っているがこれらを同時に行う、もしくは都市計画決定時に組合設立要件と同等の関係権利者の合意形成が図られている時には組合設立認可手続の一部を省略できる等の改善を図ることで、事業期間が短縮され、魅力あるまちづくりが推進されることが期待されるとともに、施行区域内の建築物等の建築制限など関係権利者の財産権が制限される期間の短縮につながり、関係権利者の保護も図られる。

#### 制度の現状

都市再開発法では、組合等の個人施行者以外の施行者は市街地再開発事業の施行区域内の土地について事業を施行することができる」と規定されているところ。(個人施行者は市街地再開発事業の施行区域内の土地以外の土地でも一定の条件を満たしている区域で施行が可能。)

市街地再開発事業の施行区域は都市計画にて定められるものであるため、事業を施行するためには、組合設立・事業計画の認可前に、施行しようとする区域において市街地再開発事業の都市計画決定がされている必要があります。

#### 措置の概要(対応策)

市街地再開発事業の都市計画決定時における地権者の同意(合意形成)を必要とされていることについては、決定権者(地方自治体)の個別の判断によるもので、法律上の要件ではありません(国が規制を設けているものではありません)。

なお、法律上必要のない要件を課すことのないよう国から関係地方公共団体には、平成14年1月23日付通知「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」及び平成17年3月24日付通知「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」で周知し、平成23年7月25日付通知「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行及び市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」により改めて周知しているところです。それでもなお、不都合な点等ありましたら個別にご相談ください。

# ③市街地再開発組合の設立要件と設立認可手続

## 事業の流れ



### ◇市街地再開発組合の設立認可手続 (都市再開発法第2条の2及び同法第11条)

組合は都市計画において定められる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。

その後に、市街地再開発事業を施行するための定款及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けて組合を設立することができる。

### ◇市街地再開発組合の設立要件(都市再開発法第14条)

組合の設立にあたっては、市街地再開発事業の施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有する5人以上が共同して、組合の定款と事業計画を定め、都道府県知事の認可を受ける必要がある。また、設立について、以下の条件を満たす必要がある。

- ① 施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について借地権を有するすべての者のそれぞれの三分の二以上の同意。
- ② 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。

## ④関係地方公共団体への周知状況

○平成14年1月23日付通知「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」(抄)

1. 都市再開発法に基づく認可等に関する手続の適正な実施について

(1) 都市計画決定

市街地再開発事業の都市計画の決定は、事業化の見通しをもって行うことが必要ではあるが、地権者等の同意は要件とされていないことから、都市計画決定に当たり、大多数の地権者等の同意や、同意を証明する書面の提出を必要とするなど、過度に慎重な対応を行うことは不適當であること。

○平成17年3月24日付通知「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」(抄)

4. 都市計画決定等に関する手続の適正な実施について

市街地再開発事業の都市計画の決定は、事業化の見通しをもって行うことが必要ではあるが、地権者等の同意は要件とされていないことから、都市計画決定に当たり、大多数の地権者等の同意や、同意を証明する書面の提出を必要とするなど、過度に慎重な対応を行うべきでない。

○平成23年7月25日付通知「都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行及び市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」(抄)

「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」を改めて周知することとしますので、特に「1. 都市再開発法に基づく認可等に関する手続の適正な実施について」に留意し、適切な運用を図っていただくようお願いいたします。