

規制改革会議 地域活性化ワーキンググループ
「都市再開発法に係る規制緩和要望案」

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

一般社団法人 日本経済団体連合会 産業政策本部

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」

(1) 行政手続き（都市計画・組合設立認可）に関する条項

第11条：第一種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者は、五人以上共同して、定款及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、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。

第14条：第11条第1項又は第2項の規定による認可を申請しようとする者は、組合の設立について、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3分の2以上の同意を得なければならない。（以下、略）

第15条：前条第1項に規定する同意を得ようとする者は、あらかじめ、施行地区となるべき区域の公告を当該区域を管轄する市町村長に申請しなければならない。

(2) 現状の課題

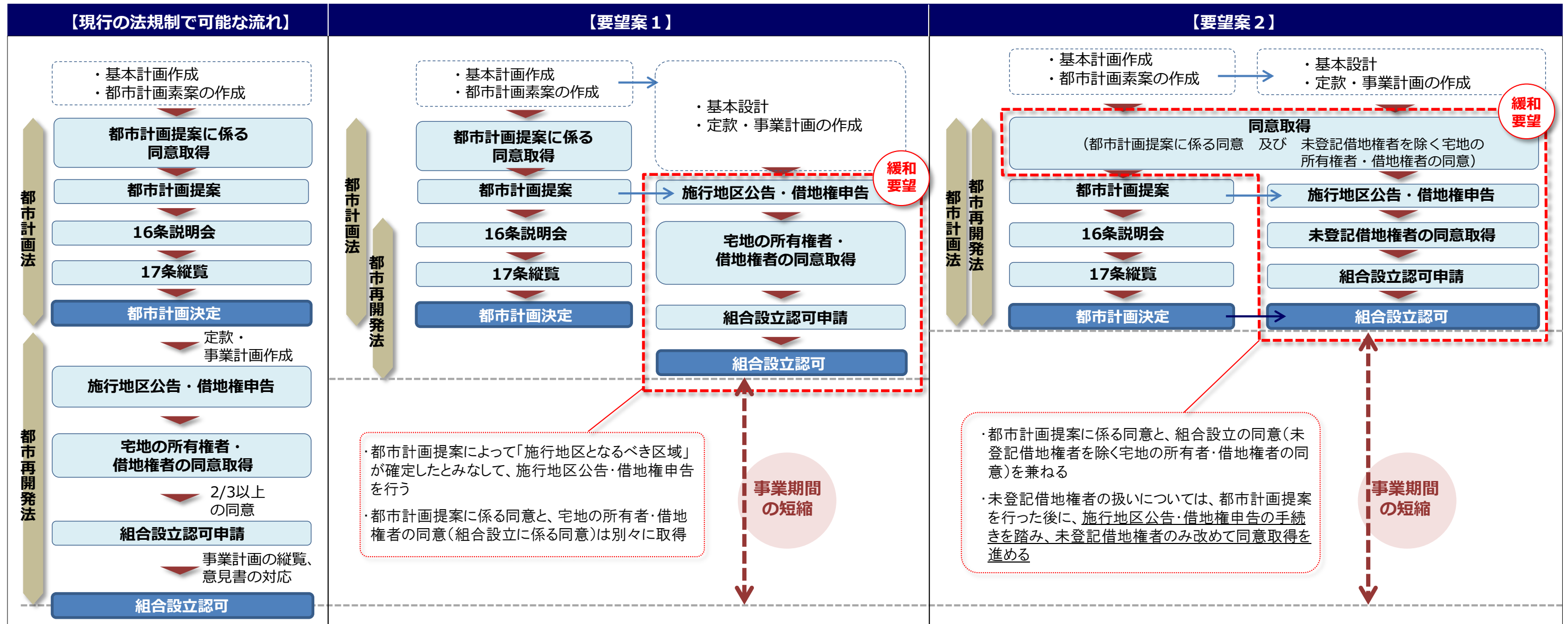
都市計画決定の手續と市街地再開発事業の認可の手續については、本来、目的が異なるものであるが、現実の手續においては都市計画決定時に地権者の同意が既に得られているにも係らず、その後の組合設立の認可申請においても事業計画の縦覧を行う等の重複が発生し、工事着手まで多くの時間がかかり、関係権利者の財産権及び土地の高度利用と都市機能の更新に影響が出ている。

(3) 規制緩和要望事項

都市計画手続きと組合設立認可手続きに係る合意形成の合理化・効率化及び期間の短縮を図るため、都市計画と組合設立認可の手續を同時に行える進め方を選択できるように、規制緩和を要望したい。

- 緩和例
- ① **スケジュールの短縮化**を図るため、都市計画提案を持って、組合設立認可申請を行うことができる **【要望案1】**
 - ② **合意形成手續の合理化**を図るため、都市計画決定以前に定款・事業計画の案が作成可能な場合には、都市計画提案に係る同意と組合設立の同意を兼ねることが出来る **【要望案2】**

(現在の手續と期間短縮のイメージ) ※都市計画提案制度の活用を想定



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」

(1) 組合設立認可に関する条項（14条要件）

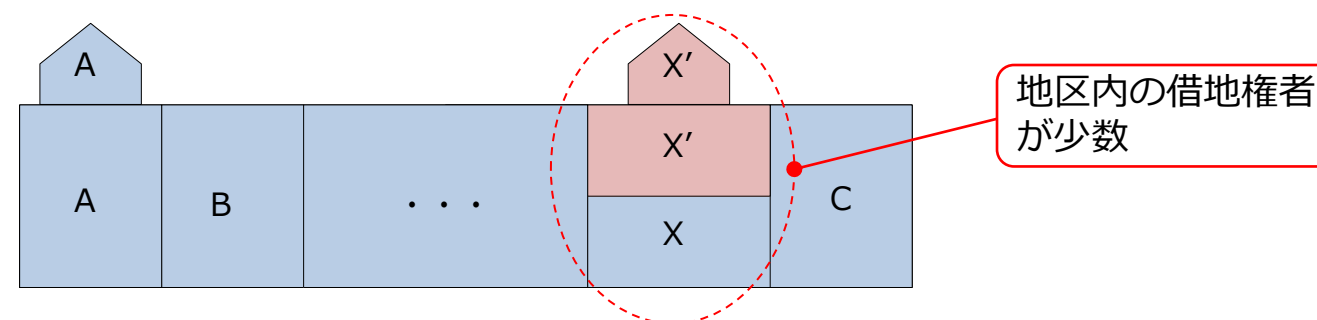
第14条：第11条第1項又は第2項の規定による認可を申請しようとする者は、組合の設立について、施行地区となるべき区域内の宅地について 所有権を有するすべての者及びその区域内の宅地について 借地権を有するすべての者のそれぞれの3分の2以上の同意を得なければならない。この場合においては、同意した者が所有するその区域内の宅地の地積と同意した者のその区域内の借地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の3分の2以上でなければならない。

所有権と借地権は、対抗関係にあるものと捉え、それを調和調整する必要性に鑑み第14条による再開発組合設立認可申請の同意要件は、所有権者と借地権者をそれぞれカウントすることになっている。

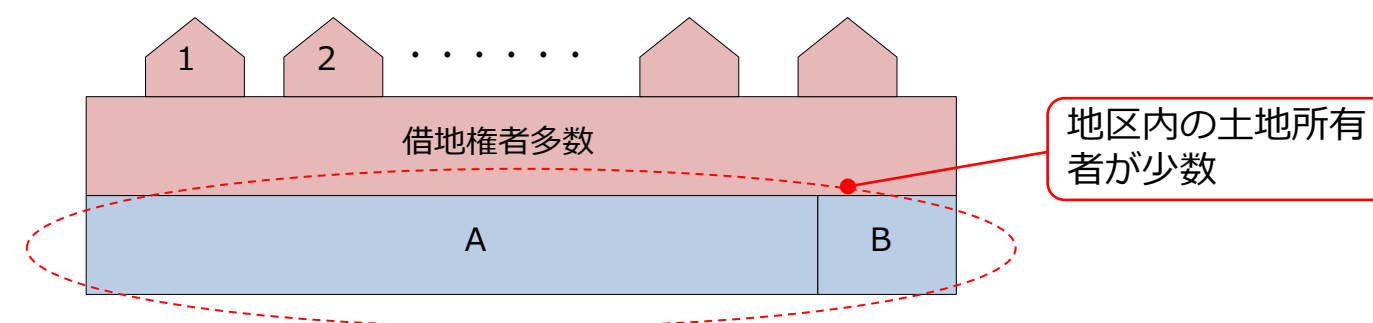
(2) 現状の課題

- ・借地権者が少数の場合等は、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。
 - ・所有者が少数の場合にも、同様のケースが考えられる。
- そのことによって、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新という目的が達成できなくなる。

(権利状況イメージ1：借地権者が少数の場合)



(権利状況イメージ2：土地所有者が少数の場合)



(3) 規制緩和要望事項

宅地所有者及び借地権者の「各々」ではなく「合計数」に対して2/3以上とする。