

# 説明資料

---

## (2)「都市再開発法区域要件の見直し」

平成27年1月22日

国土交通省

①第12回「規制改革ホットライン」でのご提案事項等

②都市再開発法施行区域要件

# ①第12回「規制改革ホットライン」でのご提案事項等

## (都市再開発法区域要件の見直し)

### 提案の具体的内容等

都心部における再開発事業の促進を図るために、都市再開発法第3条で定める施行区域要件を見直し、すべての建築・宅地面積の中で耐火建築物が占める建築・敷地面積の割合が3分の2を超えない限り認定する、政令が定める耐用年限を短縮する、築年数の浅い建築物でも所有者の再開発事業への同意を条件に認定する、等の緩和をすべきである。

#### 【提案理由】

築年数の浅い大規模建築物など都市再開発法第3条に該当する建築物の建築面積又は敷地面積が、区域内にあるすべての建築面積の3分の1又はすべての宅地の面積の3分の1を超えると、再開発事業として都市再開発法の適用を受けられない。

都心の木密地域など災害に対する脆弱性が懸念される地域における防災・減災対策や、ビルの省エネ化などエリア全体での低炭素化を進めるためには、再開発事業の推進が不可欠であるが、本規制により地域の一体的な再開発が妨げられているケースがある。

要望内容のとおり緩和を図ることで、公共施設の整備・更新の他、都市の防災性能や環境性能の向上が図られるとともに、土地・建物所有者の意思が反映されやすくなる。

### 制度の現状

都市再開発法では、その目的(※)上、市街地再開発事業の施行区域は、高度利用地区又は地区計画等の区域内にあって、土地の有効・高度利用をすべきことが都市計画上要請されるところで、かつ、現に土地を有効・高度利用している耐火建築物の割合が低く、低度利用のまま放置されている区域でなければならないとしているところだ。

耐火建築物の割合について、当該区域内にある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの建築面積の合計が、当該区域内にあるすべての建築物の建築面積の合計のおおむね三分の一以下であること又は当該区域内にある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの敷地面積の合計が、当該区域内のすべての宅地の面積の合計のおおむね三分の一以下であることとしています。

(イ)地階を除く階数が二以下であるもの

(ロ)政令で定める耐用年限の三分の二を経過しているもの

(ハ)災害その他の理由により(ロ)に掲げるものと同程度の機能低下を生じているもの

(ニ)建築面積が百五十平方メートル未満であるもの

(ホ)容積率が、当該区域に係る高度利用地区、都市再生特別地区、地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最高限度の三分の一未満であるもの

(ヘ)都市計画法第四条第六項に規定する都市計画施設である公共施設の整備に伴い除却すべきもの

※都市再開発法 第1条(目的)

この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、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とを図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。

### 措置の概要(対応策)

都市再開発法は、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確保という法律の目的を達するため、一定の私権制限を可能として市街地再開発事業を施行するための制度です。

施行区域の要件については、法律の目的を達成することを担保するために課されているものであるため、直ちに緩和を行う事は困難と考えられます。

## ② 都市再開発法施行区域要件

### ◇都市再開発法の目的(都市再開発法第1条)

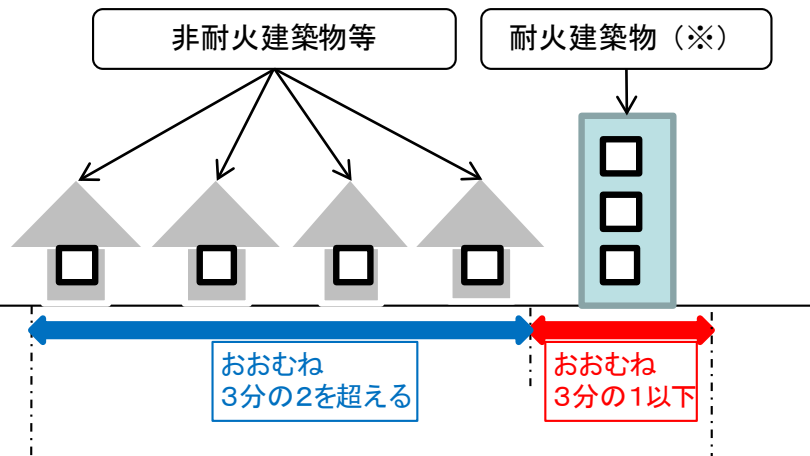
市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もつて公共の福祉に寄与することを目的とする。

### ◇市街地再開発事業の施行区域要件(都市再開発法第3条)

- ①高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等区域内にあること。(第3条第1号)
- ②耐火建築物(※)の建築面積の合計が全ての建築物の建築面積の合計のおおむね3分の1以下、又は耐火建築物の敷地面積の合計が全ての宅地面積の合計のおおむね3分の1以下であること。(第3条第2号)
 

(※)(イ)地階を除く階数が2以下であるもの、(ロ)政令で定める耐用年限の3分の2を経過しているもの、(ハ)災害その他の理由により(ロ)と同程度に機能が低下しているもの、(ニ)建築面積が150㎡未満のもの、(ホ)容積率の最高限度の3分の1未満であるもの、(ヘ)都市計画決定された公共施設の整備に伴い除去すべきものを除く。
- ③十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。(第3条第3号)
- ④土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献すること。(第3条第4号)

#### (②の要件に合致する例)



#### (②の要件に合致しない例)

