

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」

②都市再開発法区域要件の見直し

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

2. 「都市再開発法施行区域要件の見直し」

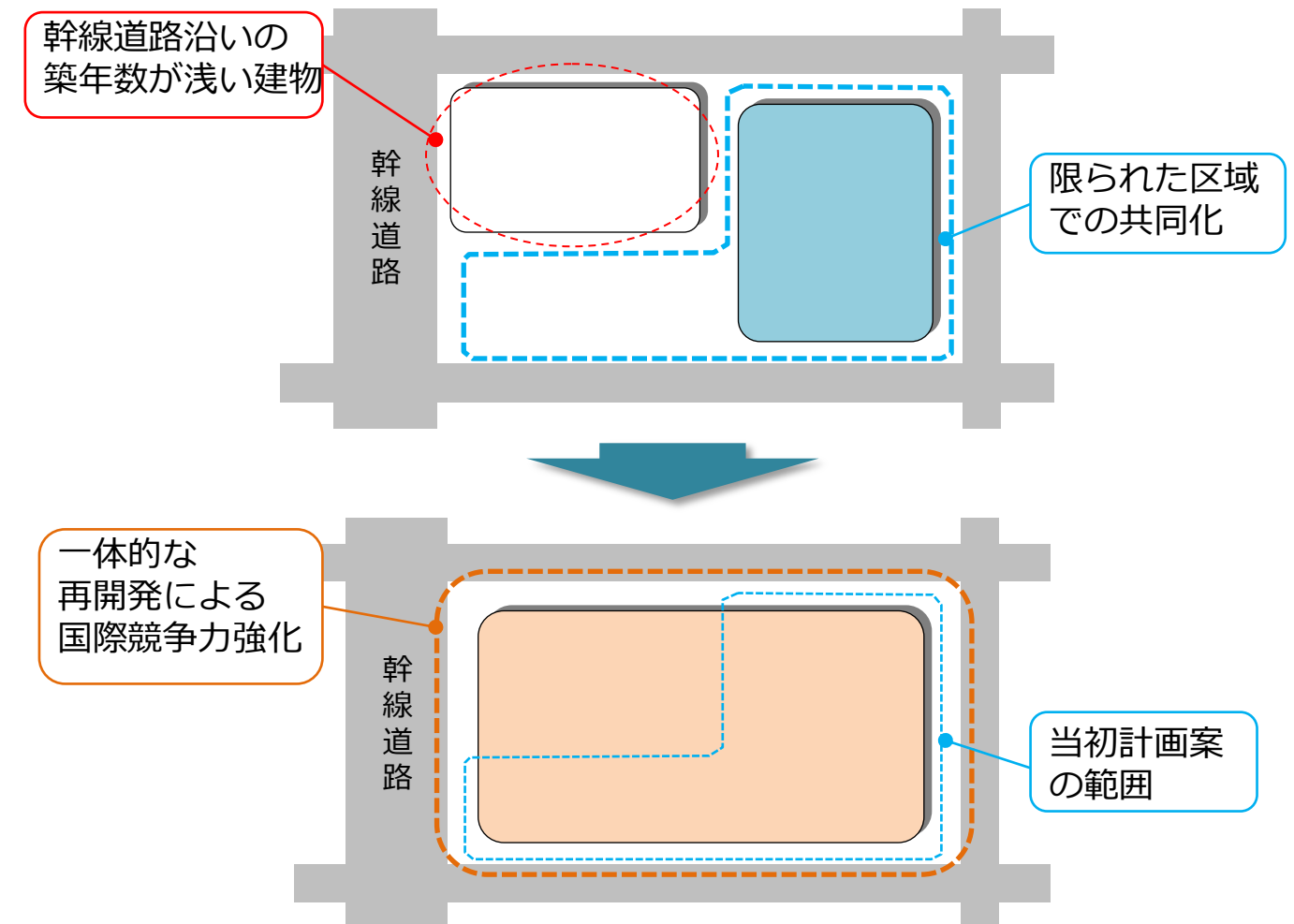
(1) 施行区域要件に関する条項（3条要件）

第3条：当該区域内にある耐火建築物（建築基準法第二条第九号の二に規定する耐火建築物をいう。以下同じ。）で次に掲げるもの（地階を除く階数が二以下、政令で定める耐用年限の2/3を経過、建築面積が150㎡未満、容積率の最高限度の1/3未満 等）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。

市街地再開発事業は、「市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新」（第1条）を目的とする事業であり、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ず、第3条にその要件が定められている。

(2) 現状の課題

都心の木密地域や都市再生に寄与する機能更新を図るべきエリアなど、災害に対する脆弱性・強靱化が求めら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。



(3) 規制緩和要望事項

市街地再開発事業による大街区化によって公共施設や都市の国際競争力向上に資するインフラ等の整備が促進されるため、築年数要件を満たさない建物であっても施行区域に取り込むことが可能となるよう、適用緩和をお願いしたい。

緩和例

- ① 築年数の浅い建築物でも所有者の再開発事業の同意を条件に認定する
- ② 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
- ③ 政令で定める耐用年限を短縮する 等