

3. 市街地再開発事業の推進方策 について

資料1：平成16年度に措置予定の事項

**資料2：新たな時代の要請に対応した市街地再開発事業の
推進方策検討会報告書（抜粋）**

国土交通省 都市・地域整備局

平成 16 年度に措置予定の事項

1 前倒し組合の積極的活用の推進

(1) 前倒し組合の積極的活用

◇前倒し組合（事業計画の決定に先立って設立する組合）の積極的活用により、事業の早い段階での市街地再開発組合の設立を促進する。

(2) 市街地再開発事業の都市計画決定の早期化

◇市街地再開発事業の都市計画の内容を基本的事項にとどめ、都市計画決定時期の早期化を促進する。

(3) 前倒し組合における事業計画決定に係る総会議決方法の変更

◇前倒し組合における事業計画決定に係る総会議決を特別議決から普通議決に変更する（ただし、変更が可能な根拠、方法等について整理が必要。）。

2 都市計画・組合設立の同時併行の提案・申請の積極的活用の推進

◇都市再生特別措置法の都市計画の決定の提案及び提案を行った場合における認可等の申請の特例の積極的活用により、市街地再開発組合の設立時期の前倒しを促進する。

3 市街地再開発促進区域の積極的活用の推進

◇都市再開発法の市街地再開発促進区域制度の積極的活用により、地権者の合意形成を促進する。

新たな時代の要請に対応した市街地再開発事業の推進方策検討会報告書(抜粋)

Ⅲ 市街地再開発組合の立ち上げに関する事項についての検討

1 組合設立に係る人数同意要件の撤廃について

【論点の内容】

- 市街地再開発組合の設立の際の地権者の同意要件のうち、人数要件を撤廃し、面積要件のみとする。

【検討結果】

- この論点については、以下に紹介するとおり、実施すべきという意見と実施すべきでないという意見の両論が検討会の場でもあったが、検討会としては、少数の地権者が一定の地積を占めていれば、強制力を持って他の多数の地権者の権利に大きな影響を与えることを一般的に可能とすることとなり、方策としての妥当性を欠くという結論に至った。

[人数同意要件を撤廃すべきという意見]

- 財産権の割合に応じて議決権を持つことが、その財産権の有効活用につながるにもかかわらず、人数同意要件により少数の小地権者が絶対的拒否権を持ち、大地権者の財産権の行使を過度に制限することは不合理。
- 組合員としてリスクを負担することとなるので、リスクの対象となる財産に応じ、面積要件のみでよいのではないか。

[人数同意要件を撤廃すべきでないという意見]

- 組合は事業実施のための人的共同体であり、他の組合においてもその性質から全て人数同意要件が設けられていることから、組合設立における人数同意要件を撤廃することは困難である。
- 組合は、反対者も含めて強制加入であり、さらに権利変換等様々な権限が与えられているが、このような強制力を付与するためには、事業の公共性ととともに、組合内部の運営が民主的になされることが担保される必要があることから、組合設立における人数同意要件を撤廃することは困難である。

2 組合設立に係る人数同意要件における所有権者と借地権者の合算について

【論点の内容】

- 組合設立に係る人数同意要件を、現行の「所有権者及び借地権者のそれぞれの3分の2以上」から、「所有権又は借地権を有する者の3分の2以上」とする。

【検討結果】

- この論点については、以下に紹介するとおり、実施すべきという意見と実施すべきでないという意見の両論が検討会の場でもあったが、検討会としては、利害の対立もあり得る両者（所有権者、借地権者）を併せてカウントすることによる影響や、実態（都市部と地方部の違いも含めて）を踏まえて、さらに検討が必要という結論に至った。

〔所有権者と借地権者を合算すべきという意見〕

- 市街地再開発事業というのは、所有権も借地権も新しい権利に変換する事業であり、変換後は建物や場合によっては土地の共有者になるものであり、殊更に利害の対立する者として捉えることは必要ないのではないか。利害の対立ということであれば、借地権者の中でも利害の対立はある。

〔所有権者と借地権者を合算すべきでないという意見〕

- 所有権と借地権というのは対抗関係にあるものであり、それを調和調整していくというのが現在の法の考え方であり、両者を合算するという制度は困難である。現実にも所有権者と借地権者の利害対立はあり、合算するとなれば、却って対立、混乱を招くおそれがある。

3-1 前倒し組合の積極的活用について

【論点の内容】

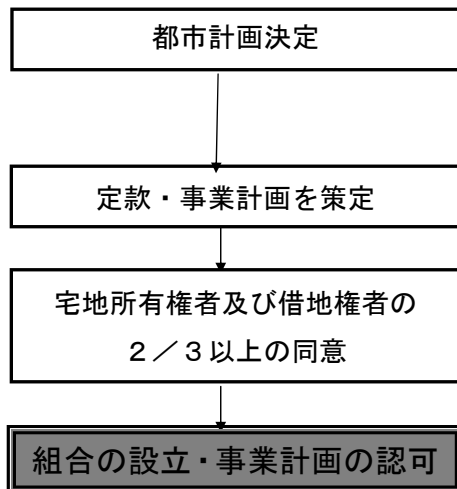
- 市街地再開発事業の都市計画の内容を基本的事項にとどめ、都市計画の決定時期を早めるとともに、都市計画決定時に前倒し組合を設立することにより、市街地再開発組合設立に係る同意要件のカウント時期の早期化を可能とする。

【検討結果】

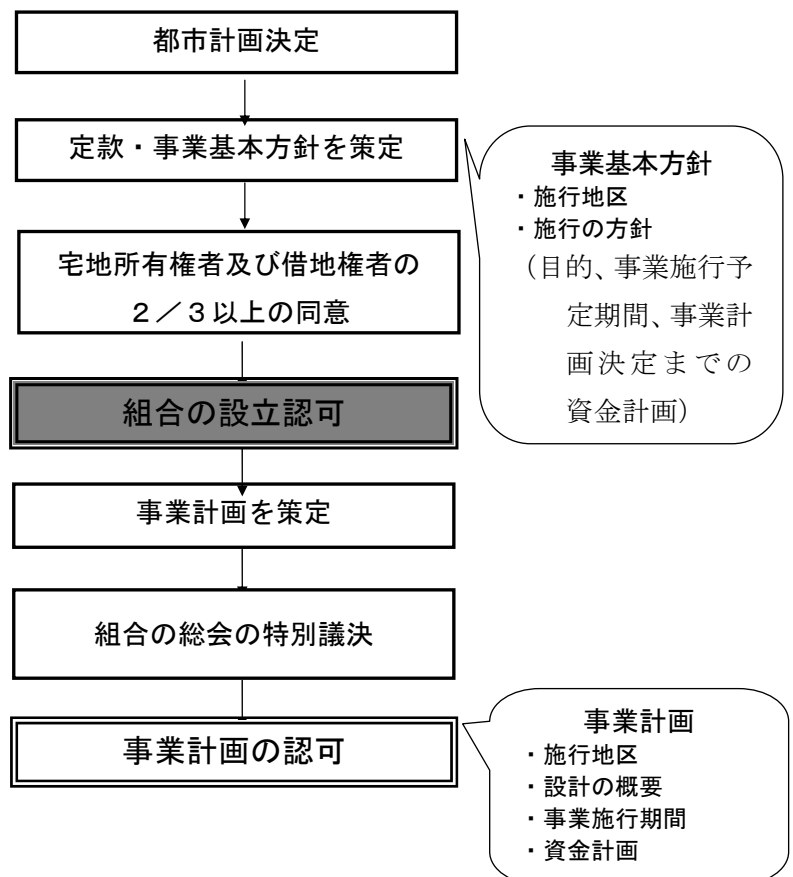
- 前倒し組合の積極的活用については、早い事業段階での組合設立が可能となるものであり、検討会においては、是非導入を図るべきという結論に至った。
- ただし、都市計画決定の内容や前倒し組合の活用に関しては、地方公共団体の実態を踏まえて問題点の所在を明らかにし、実効性が上がる形での対策を講じる必要がある。

[参考] 前倒し組合制度の概要

<通常の組合設立の場合>



<前倒し組合設立の場合>



3-2 前倒し組合の積極的活用と併せて導入する施策について

- 上記3-1の前倒し組合の積極的活用と併せて、組合設立前後の円滑な事業推進に資する方策として、総会議決の議決方法の変更又は人数同意要件の際の新たなカウント方法の創設について検討を行った。

(1) 総会議決の議決方法の変更

【論点の内容】

- 前倒し組合を設立した場合には、事業計画の決定に係る総会議決を現在の特別議決（※1）ではなく普通議決（※2）とする。

※1 特別議決＝3分の2以上の出席で、出席者の議決権の3分の2以上で、かつ、所有権者・借地権者のそれぞれ3分の2以上。
加えて、賛成者の宅地の総地積と借地の総地積の合計が、総地積の3分の2以上。

※2 普通議決＝半数以上の出席で、出席者の議決権の過半数

【検討結果】

- 前倒し組合を設立する際に施行地区や施行の方針といった重要な事項は既に定まっていることから、前倒し組合の設立後に事業計画決定をする際の総会議決は普通議決とすることが適当であるとの結論に至った。
- ただし、通常の組合の場合には、設立の際に事業計画についても3分の2の同意が必要にもかかわらず、前倒し組合の場合には総会の通常議決とする理由の整理が必要である（なお、現行でも一旦決定された事業計画については、施行地区の変更等を除いて通常議決により変更が可能である。）。

(2) 人数同意要件の際の新たなカウント方法の創設

【論点の内容】

- ある時点（始期＝交渉開始決定時（仮称）＝ある程度事業内容が明らかになった時点）以降からある時点（終期）までの間は、転出者から土地を取得した組合員は、組合設立時の人数同意要件のカウントや組合設立後の議決において、複数の議決権等を持つこととする。

【検討結果】

- 組合設立前に権利を譲渡し転出する者がいるという事態に対処する方策として有用な面があると考えられるが、制度の具体的な内容について検討すべき課題も多いため、それらの課題の検討・整理が引き続き必要である。
- 具体的には、次の点について検討・整理が必要。
 - ・ 始期をどの時点とするのか（少なくとも施行地区が明らかとなることは必要であり、都市計画決定以後か。）。
 - ・ 終期をどの時点とするのか。
 - ・ 始期や終期とする時点、一人が複数の議決権を有することの根拠について合理的な説明は可能か。
 - ・ 始期や終期をどの時点とするかについては、前倒し組合を活用した場合は早い時期において組合設立が可能であること（さらに都市再生緊急整備地域においては都市計画提案と組合設立認可申請が同時に可能）、及び、組合設立後は定款において議決権をどう持つかということを定めることができるということも考慮する必要。

4 都市計画・組合設立の同時併行の提案・申請の積極的活用について

【論点の内容】

- 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域においては、
 - イ 事業を行おうとする者が市街地再開発事業に係る都市計画の決定を提案する
 - ロ イの計画提案を行っており、かつ、いまだにその都市計画決定が行われていないときは、事業を行おうとする者は、計画提案に係る都市計画素案を示して組合設立認可申請を行うことができることとする
- という制度が措置されており、これにより組合設立の同意を都市計画決定をしようとする時点まで前倒しすることが可能であり、この制度の積極的活用を図る。

【検討結果】

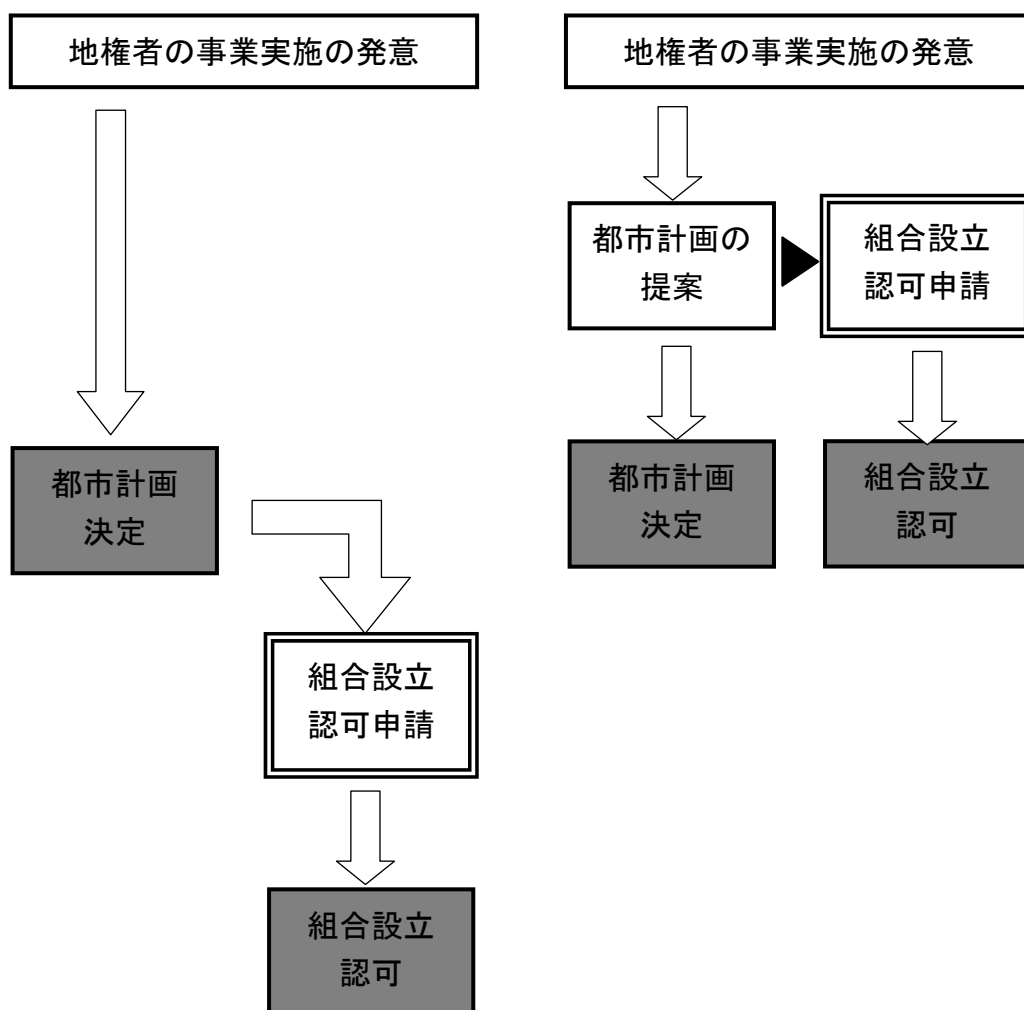
- 市街地再開発組合について、当該制度の活用が実際に進むように地方公共団体、民間事業者に対して、その具体の運用のあり方などについて周知を図る必要がある。
- なお、当該制度を一般的な制度とすること又は都市再生緊急整備地域以外に拡大することについては、制度の活用実績が未だないこと、当該制度が時間と

場所を限って施策を集中展開するという位置付けで制度化された経緯があることなどから、さらに検討が必要である。

[参考] 都市計画・組合設立(事業計画)の同時併行の提案・申請

<通常の場合>

<都市再生特別措置法に基づく特例の場合>



5 市街地再開発促進区域の積極的活用について

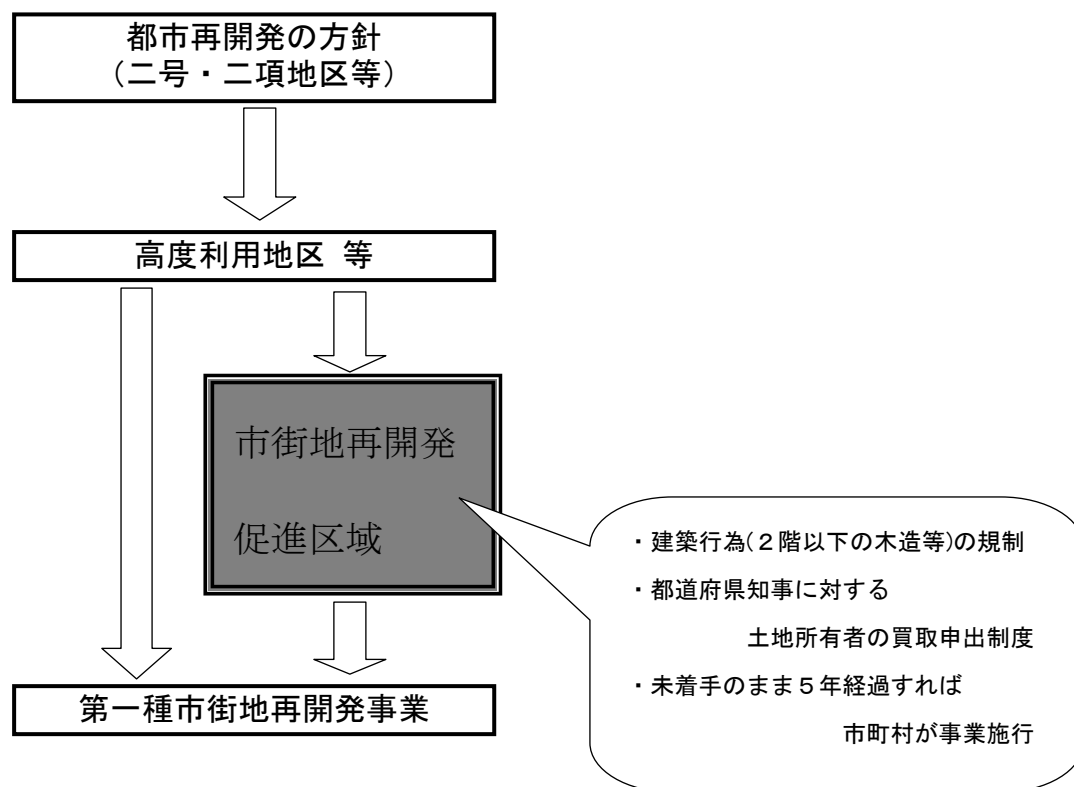
【論点の内容】

- 市街地再開発促進区域制度を活用し、地権者の合意形成を促進する。

【検討結果】

- 市街地再開発促進区域制度の活用は運用による部分が大きいと、地方公共団体等に対して、その積極的活用が進むよう技術的助言等により周知する必要がある。

[参考] 市街地再開発事業に係る都市計画手続の流れと市街地再開発促進区域



[新たな時代の要請に対応した市街地再開発事業の推進方策検討会委員名簿]

(五十音順)

委員長 小林 重敬 横浜国立大学大学院工学研究院教授

委員 佐々木晶二 兵庫県県土整備部まちづくり局長

委員 成田 隆一 東京都都市計画局都市防災部長

委員 西谷 剛 横浜国立大学大学院国際社会科学研究科教授

委員 山崎 福壽 上智大学経済学部教授

委員 山栴 勝彌 三井不動産(株)資産マネジメント本部上席主幹

委員 山本 和彦 森ビル(株)取締役副社長

委員 山本 隆司 東京大学大学院法学政治学研究科助教授

委員 渡辺 松夫 都市基盤整備公団再開発部長
(鳴海 良裕 都市基盤整備公団再開発部長 [第2回以降])