

規制・制度改革分科会第1WG

# 再々開発事業に向けた 都市再開発法の見直し

2012年3月27日

(社)日本経済団体連合会

## 第一種市街地再開発事業

市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づき、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、公園、広場、街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。

このうち、第一種市街地再開発事業では、「権利変換」により、従前の権利者の権利は、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)。また、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ことができる。

### <再開発事業に係る施行区域要件>

第一種市街地再開発事業について都市計画に定めるべき施行区域要件として、「当該区域内に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」とされている。

(都市再開発法第3条第1項三号)

※都市再開発法に基づく市街地再開発事業には、第一種市街地再開発事業(権利変換方式)と、地方公共団体などの再開発事業者が再開発区域内の土地建物を一旦買い取って、事業後の再開発ビルへの入居希望者に再配分する第二種市街地再開発事業(用地買収方式)がある。

## 再々開発が必要と思われる事業

- ①都市再開発法(1969年制定)に基づく市街地再開発事業のうち、30年以上前に事業が完了した初期再開発事業。
- ②防災建築街区造成法(1961年制定、1969年廃止、都市再開発法の前身)に基づく防災建築街区造成事業。
- ③公共施設の整備に関する市街地の改造に関する法律(1961年制定、1969年廃止)に基づく市街地改造事業。

⇒ ①+②+③=全国で約360地区(ビル数で約860)

※上記地区には、経済的な耐用年数(建物がその使用目的に適応して、充分に使用目的を満足できうる年数。例えば、鉄骨鉄筋コンクリート造40~47年、重量鉄骨造35年)を迎えつつあるビルが多い。ビルが老朽化し、機能が低下することで、キーテナントの撤退等が発生し空室率が増大し更新が進まず、その結果、街(都市・地域)の活性力が停滞・低下することが懸念される。また、東日本大震災を受け、建物の耐震化、更新意識の高まりを受け、防災上の観点から大規模で老朽化している既存建物の安全性や耐久性の確保は喫緊の課題。

## 要望事項

- **再開発ビルの建替え(再々開発)を可能**とするよう、都市再開発法を見直す。
- 少なくとも、「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」(都市再開発法第3条3項)について、**国は具体例を明示するなど自治体に技術的助言**をすべき。

### <現行制度上における再々開発の問題点>

1. 都市再開発法では、事業の施行区域要件として「当該区域内の土地利用が細分化されていること等」とされているが、再開発事業地区の敷地は1筆共有されている場合が多いため、都市再開発法を活用した再々開発事業は困難と一般に認識されている。

※再々開発事業に係る施行区域要件については、「従前に市街地再開発事業等を施行した地区であっても、個別の状況により「当該区域内に十分な公共施設がないこと」及び「当該区域内の土地の利用が細分化されていること」以外で、「土地の利用状況が著しく不健全であること」にあてはまる場合があると考えられることから、本要件の適用にあたっては当職あてにご相談下さい。」との事務連絡が発出されている。

(平成22年4月8日付国土交通省事務連絡)

2. 区分所有法を活用して建替えを行おうとしても合意形成(建替決議:区分所有者および議決権の各5分の4)が困難。
3. 住宅を併設していない再開発ビルの建替えには、マンション建替え円滑化法が活用できないため、円滑な事業に支障。

## ＜都市再開発法の枠組みで再々開発事業が行える際のメリット＞

- 建替えの合意形成が容易（施行地区内の宅地の所有者・借地権者の2/3以上の同意、かつ同意した者が所有する宅地の地積と借地の地積が、宅地の総地積と借地の総地積の合計の2/3以上であれば事業認可申請が可能）。
- 権利変換手法により、土地・建物の権利の一括管理処分が可能となる。
- 財政支援、税制優遇措置を受けられる。
- 都市計画事業として施行されているため、施行者は、事業期間の変動と価格変動等の事業リスクに対応しやすい。

※一括管理処分：従前の権利を、再開発ビルに【一括で】置き換える行政処分行為。

※財政支援：社会資本整備総合交付金など国及び地方による事業費補助等。

※税制優遇措置：市街地再開発組合への登録免許税、不動産取得税等が非課税。地区外転出者への所得・法人税5,000万円特別控除など。

## ご参考

・『規制・制度改革に係る方針』(平成23年4月8日閣議決定)：

「過去に市街地再開発事業等により施行された地区の実態を把握するための調査を行い、調査結果を公表する<平成23年度調査開始、可能な限り速やかに措置>」

・『規制・制度改革に関する分科会第二次報告書』(平成23年7月21日)：

「都市再開発法第3条第3項の「当該区域内に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」の規定は「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」の例示であることを踏まえ、それ以外の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の実例を明示するなど技術的助言を行うべきである。」

〈第一種市街地再開発事業〉

★高度利用地区又は地区計画、再開発地区計画、防災街区整備地区計画、沿道地区計画に関する都市計画

★市街地再開発促進区域に関する都市計画

★第一種市街地再開発事業に関する都市計画

★事業計画等の決定・認可  
※組合の設立・認可

↓ 権利変換を希望しない旨の申出  
(事業計画の決定等の公告の日以後30日)

★権利変換計画の決定・認可

権利変換処分（権利変換期日）

↓ 権利者 = ① 従前の権利消滅  
② 土地又は地上権の取得

建築物等の工事の着手

↓ 工事の完了

↓ (権利者 = 建築物等の取得)

清算・※組合解散