

平成28年6月7日公布 平成28年9月1日施行

都市の国際競争力及び防災機能を強化するとともに地域の実情に応じた市街地の整備を推進し、都市の再生を図るため、国際競争力の強化に資する都市開発事業の促進を図るための金融支援制度の拡充、非常用の電気又は熱の供給施設に関する協定制度の創設、特定用途誘導地区に関する都市計画において定めるべき事項の追加等の措置を講ずる。

国際競争力・防災機能強化

【国際ビジネス・生活環境の整備】

- 民間都市再生事業計画の大臣認定の申請期限の延長(→平成34年3月31日まで)
- ※優良な認定民間都市再生事業には各種金融支援や税制支援を実施
- ※民間都市開発推進機構による支援

【大規模災害に対応する環境整備】

- 災害時にエリア内のビルにエネルギーを継続して供給するためのビル所有者とエネルギー供給施設※の所有者による協定制度の創設(承継効付き)

【事業のスピードアップのための支援の強化・重点化】

- 大臣認定処理期間の短縮
(特定地域:45日→1月、緊急地域:3月→2月)

等

コンパクトで賑わいのあるまちづくり

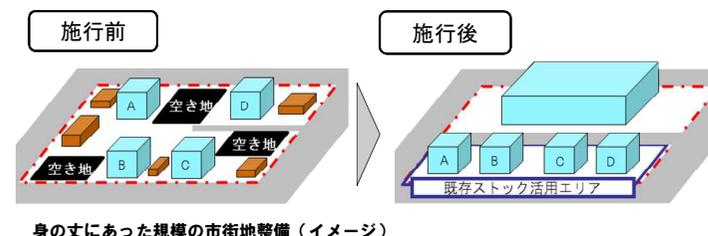
【まちなかへの都市機能の効率的な誘導】

個別利用区制度の創設

- ・一定の要件を満たす既存建築物を除却することなく、再開発事業の施行区域内に存置・移転することを可能とする制度の創設

特定用途誘導地区の施行区域への追加

- ・医療・福祉施設などのまちなか誘導施設の整備促進を図る地区を再開発事業の施行区域に追加



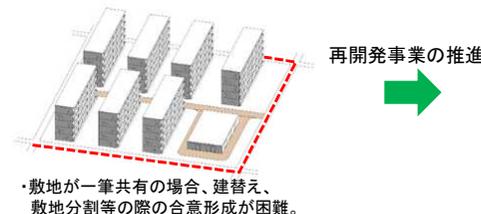
等

住宅団地の再生

【住宅団地の建替えの推進】

- 土地の共有者のみで市街地再開発事業を施行する場合に、各共有者をそれぞれ1人の組員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。

◇施行前 老朽化が進行



◇施行後 再生事業の円滑な推進



都市の国際競争力・防災機能の強化及びコンパクトで賑わいのあるまちづくりを図るための制度の充実化により、都市再生・地方創生を強力に推進

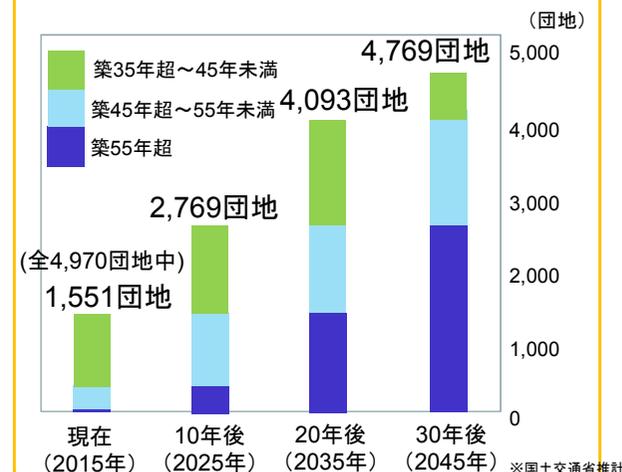
現状と背景

○ 高度成長期より、都市近郊を中心に大規模な住宅団地が大量に建設。建物・設備・公共施設の一斉老朽化が進むとともに、福祉等の必要な都市機能が確保されず、居住環境が著しく低下。

○ 複数棟の団地において土地が共有である場合には、都市再開発法上、共有者全員が一人の組合員とみなされてしまうため、民法の全員合意の原則が働いてしまい、合意形成が困難となることが課題。

○ 平成26年通常国会の「マンションの建替えの円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」の衆・参国交委附帯決議、規制改革実施計画(平成27年6月30日閣議決定)においても、事業法も含めて団地再生の制度のあり方について検討をするよう指摘。

全国の築35年超の住宅団地の増加見込み

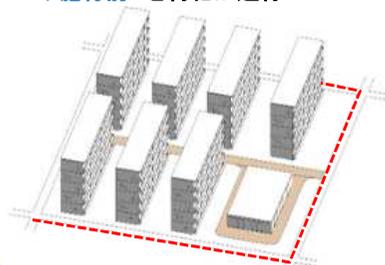


※東京都の昭和58年以前建設の住宅団地については285団地中275団地が敷地全体を共有。

改正の概要

・ 土地の共有者のみで市街地再開発事業を組合施行する場合に、各共有者をそれぞれ一人の組合員として扱い、2/3合意での事業推進を可能とする。
(都市再開発法)

◇施行前 老朽化が進行



・敷地が一筆共有の場合、建替え、敷地分割等の際の合意形成が困難。

◇施行後 再生事業の円滑な推進



○土地が一筆共有の団地の例



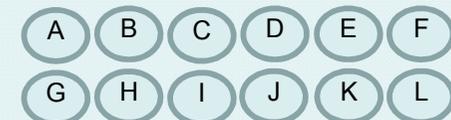
◇現行



A~L全員で1人の組合員

⇒ A~L全員で一個の議決権を行使するため、議決権の行使にA~Lの全員同意が必要。

◇改正後



A~Lそれぞれが別々の組合員

⇒ A~Lが個別に議決権を行使することが可能となり、A~Lの3分の2以上の合意で事業が可能となる。

- 市街地再開発事業においては、現行制度上、既存建築物を残しながら事業を実施するためには施行地区内の関係権利者の全員の同意を得る必要がある。
- 今回の制度改正により、関係権利者の全員の同意によることなく、有用な既存建築物を残しつつ土地の整序を行い、散在する低未利用地を集約して有効活用することが可能となり、連続的な街並みの形成・にぎわいの創出が可能となる。

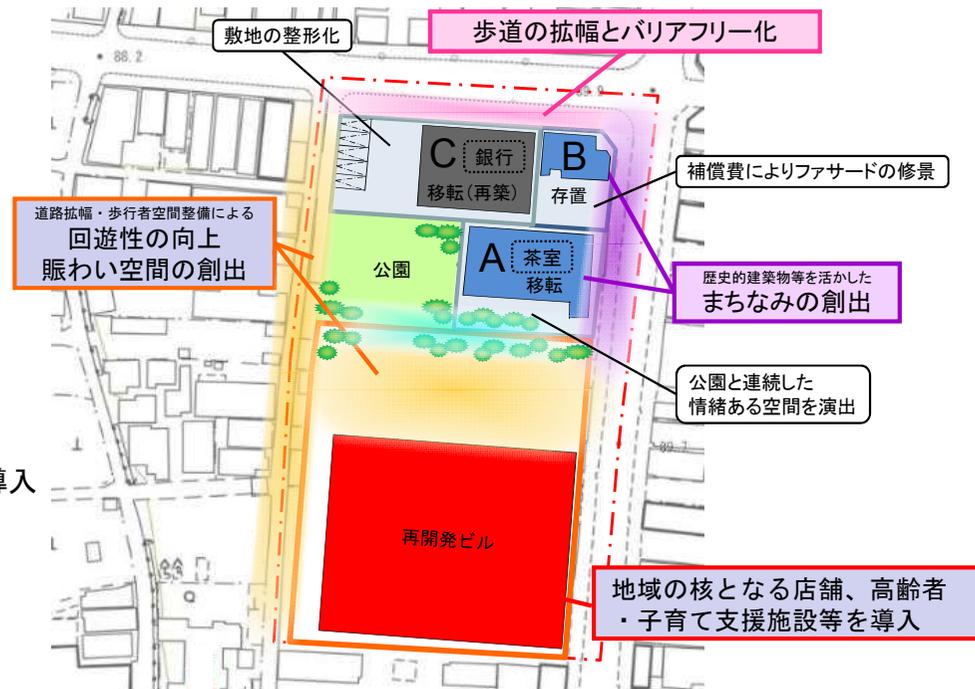
- 中心市街地にも関わらず、空き地や青空駐車場等の低未利用地が多い
- スーパー等の商業施設の老朽化

まちの賑わいが失われつつある状況

- 文化的歴史的な建築物を保存・活用することで、まちなみを創出
- 地域の需要にあわせた規模の開発により、地域の核となる必要な都市機能（商業、医療・福祉、子育て施設）を導入し、道路整備と合わせた回遊性向上・賑わいの創出



- 空き地等の集約
- 地域の核となる施設導入



【個別利用区の効果】

- A(茶室)： B(蔵)及び周辺の修景、整備と併せ、歴史的雰囲気のある、魅力ある街なみの創出で、集客増。
- B(蔵)： 存置されるとともに、道路整備の補償により、街なみの雰囲気にあった修景が可能。
- C(銀行)： 高度利用されている特徴を踏まえ、地区内に単独利用と敷地整序の再築が可能。

- 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ことを目的とする市街地再開発事業は、現行制度上、高度利用地区等で実施される。
- 今回の制度改正により、都市計画に定められた特定用途誘導地区においても事業の実施を可能とし、地域に不足している都市機能を的確に誘導することが可能となる。

〔改正前〕市街地再開発事業の実施には高度利用地区等が必要

- 土地が細分化されており、施設建築物を整備するには敷地の統廃合が必要。
- 高度利用地区では、地域に不足している機能の的確な誘導が図れない。

高度利用地区



〔改正後〕特定用途誘導地区内でも市街地再開発事業の実施を可能に

- 特定用途誘導地区内で、市街地再開発事業を実施することにより、地域に最も必要な医療機能(病院)を特定用途とし、容積率を緩和し、立地を誘導。
- 権利者用の住宅は、特定用途誘導地区内で定められた容積率の最低限度のもとで高度利用を図る。

特定用途誘導地区



権利者用の住宅整備

容積緩和により誘導施設である病院を特定用途として市街地再開発事業により整備

【高度利用地区で定める内容】

- ・容積率の最高限度及び最低限度
- ・建ぺい率の最高限度
- ・建築面積の最低限度
- ・壁面の位置の制限

【特定用途誘導地区で定める内容】

- ・誘導すべき用途に供する建築物の容積率の最高限度
 - ・誘導すべき用途
 - ・高さの最高限度
 - ・容積率の最低限度
 - ・建築面積の最低限度
- ※今回の改正により、特定用途誘導地区において設定可能となる項目