

国都市第109号
国住街第146号
令和2年12月23日

各都道府県、政令指定都市
市街地再開発事業主務部局長 殿

国土交通省都市局市街地整備課長
住宅局市街地建築課長

市街地再開発事業の適用に関する適切な運用について（技術的助言）

都市再開発法（昭和四十四年法律第三八号。以下「法」という。）に基づく市街地再開発事業については、法の施行以来、これまで五十年以上にわたり千を超える地区において施行され、低層建築物が密集し公共施設が不足する市街地等の整備に活用されてきたところである。

一方、近年では、過去に市街地再開発事業が施行された地区も含め、既に公共施設が整備され中高層の耐火建築物が建築されているなど一定の整備水準にある市街地において、整備から一定期間が経過し、社会経済情勢が変化の中で、老朽化や陳腐化が進行し、現在の利用ニーズに十分に対応していない建築物や公共施設の更新等を図るため、市街地再開発事業の適用が求められる場合も見受けられる。

このような場合に市街地再開発事業を適用するに当たっては、従前の市街地が既に一定の水準で整備されていることから、当該事業の都市計画決定等に際し、法に掲げられた市街地再開発事業の目的との整合性や施行区域要件への適合性等について疑義が生じる事態も想定される。

このため、今般、このような場合の市街地再開発事業の適用に当たっての留意事項を下記のとおり整理したので、これらの事項に留意して運用されたく、地方自治法（昭和二十二年法律第六七号）第二四五条の四第一項の規定に基づく技術的助言として通知する。

なお都道府県におかれては、管轄内市区町村（政令指定都市を除く。）に対しても、この旨周知徹底方願います。

記

一 市街地再開発事業の目的との整合性について

法第二条第一号においては、「市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と

都市機能の更新とを図る」ことが市街地再開発事業の目的とされている。

まず、「土地の合理的かつ健全な高度利用」については、十分な公共施設を確保し、周辺も含めた日照や通風等の都市環境について配慮した上で、個々の市街地の状況に応じて、都市計画上適正と考えられる土地の利用を図ることを意味するものであり、必ずしも、本事業によって建築される施設建築物について、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に対し相当程度高い容積率の確保まで求める趣旨ではない。

また、既に一定の水準で整備され、整備当時の考え方に沿った土地の高度利用が実現された状態の市街地においては、本事業によって必ずしも従前より高い容積率の施設建築物を建築する必要はなく、従前より低い容積率の施設建築物を建築する場合であっても、上記の高度利用の趣旨に合致している限り、現在の状況に応じた土地の高度利用として許容されうる。

次に、「都市機能の更新」については、居住機能、商業・業務機能、交通・通信機能等の都市機能に関し、従前なかった都市機能を新たに導入するなど都市機能を刷新する場合のほか、老朽化又は陳腐化した建築物や公共施設を再整備することにより従前の都市機能を大きく転換することなく都市機能を向上させる場合や、激甚化する災害に対応するための防災機能の強化など従前の都市機能を強化・拡充する場合等も含まれるものである。

二 市街地再開発事業の施行区域要件への適合性について

法第三条においては、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の要件を定めているが、このうち同条第三号の「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」については、同号に例示された「当該区域内に十分な公共施設がないこと」や「当該区域内の土地の利用が細分されていること」に該当しない場合であっても、同号で「等」と規定しており、個々の市街地の状況に応じて様々な場合が含まれるものである。

例えば、既に中高層の大規模な耐火建築物が建築されたものの、老朽化や陳腐化が進行しているために十分に活用されておらず、防災性の確保や市街地の活力維持等の面から都市計画上問題となっている場合や、既に一定の公共施設が整備されているが、その空間配置や形態等が現在の利用実態や今後の利用目的にそぐわない場合など、現在の時点において、当該区域に都市計画上求められる土地の利用状況が達成されているとは言い難い状態にあると客観的に判断される場合には、「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」に該当しうるものと考えられる。

なお、本事業の目的が法第二条第一号に規定される「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とを図る」ことである旨や、当該規定の趣旨については既に一で述べた通りであり、法第三条第四号への適合性を確認するに当たっては、一の記載を参考にされたい。