

国 都 計 第 9 5 号
国 都 市 第 6 1 号
国 住 街 第 1 4 1 号
平成 2 9 年 1 1 月 2 9 日

各都道府県 各指定都市
都市計画主務部局長
市街地再開発事業主務部局長 殿

国土交通省 都市局 都市計画課長
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円滑かつ迅速な実施について

都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）に基づく手続きの迅速化等については、これまでも、「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な推進について」（平成 10 年 7 月 7 日建設省都再発第 74 号・建設省住街発第 72 号、建設省都市局長・住宅局長）、「都市再開発法の認可に関する適法な手続の確保について」（平成 10 年 7 月 7 日建設省都再発第 75 号・建設省住街発第 73 号、建設省都市局都市再開発防災課長・住宅局市街地建築課長）、「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」（平成 14 年 1 月 23 日国都計第 209-1 号・同国都市第 420-1 号・同国住街第 194-1 号、国土交通省都市・地域整備局都市計画課長・市街地整備課長・住宅局市街地建築課長）、及び「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」（平成 17 年 3 月 24 日国都計第 141 号・同国都市第 487 号・同国住街第 280 号、国土交通省都市・地域整備局都市計画課長・市街地整備課長・住宅局市街地建築課長。以下「平成 17 年通知」という。）をもって通知したところです。

近年、プロジェクトの大型化や、段階的な整備による事業期間の長期化等により、都市計画決定時から建築物竣工までに時間を要する場合も見受けられるようになってきたことから、その間の社会経済情勢の変化に柔軟に対応しつつ、円滑に事業推進を図る仕組みが求められております。このため、市街地再開発事業の実施に当たっては、下記事項に留意し、事業の円滑かつ迅速な実施に努めていただきますようお願いいたします。

なお、この通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言であることを申し添えます。

また、貴職におかれては、この旨を貴管内市町村（政令指定都市を除く。）に対しても周知

いただきたいので、よろしくお願い申し上げます。

記

1. 都市計画に定める内容の一層の適正化について

- (1) 建築物の整備に関する計画において、その用途構成は、主要用途のみを記載することとしている。近年、プロジェクトの大型化や、段階的な整備による事業期間の長期化等により、都市計画決定時から建築物竣工までに時間を要する場合も見受けられるようになってきたことから、その間の社会経済情勢の変化の可能性に留意が必要である。このため、用途構成については、例えば、都市計画決定時に、当該建築物において許容される包括的な用途を主要用途として記載することなどが考えられる。
- (2) 確保されるべき住宅の戸数その他住宅建設の目標については、住宅不足の著しい地域における市街地再開発事業に関する都市計画において定めることができるとされている。このため、住宅不足の著しい地域以外における市街地再開発事業に関する都市計画において定める必要がないものであることに留意が必要である。

2. 都市計画決定等に関する手続きの適正な実施について

平成 17 年通知 4. において、「事業計画の決定又は変更にあたり、その内容が都市計画に定められた内容に適合しないと認められる場合以外においては、都市計画の変更を要しないものとして取り扱うことで差し支えない」旨通知しているところである。

特に、建築物の容積、建築面積及び高さについて、事業計画の内容が都市計画の建築物の整備に関する計画に定める数値と一定割合以上異なることをもって、一律に、これに適合しないものとして取り扱うことは望ましくない。