

都市再開発法等の一部を改正する法律の施行等に伴う政令及び省令の改正について

1. 背景

第154回通常国会において、民間事業者等によって行われる都市の再開発を促進するため、一定の要件に該当する民間会社を市街地再開発事業の施行者とするとともに、高度利用推進区を定めた土地区画整理事業における換地の特例の創設、都市開発資金の無利子貸付制度の拡充等を目的とする「都市再開発法等の一部を改正する法律」(平成14年法律第11号。以下「改正法」といいます。)が成立しました。

改正法は平成14年3月に公布され、平成14年6月末までに施行されますが、その施行に関連して、以下の政令及び省令について改正を行います。

2. 改正の概要

A 政令関係

・都市再開発法施行令(昭和44年政令第232号)

(1) 再開発会社の縦覧手続きを要しない規準の変更

再開発会社が規準の変更をしようとする場合で、縦覧及び意見書に関する手続きを要しない軽微な変更は、費用の分担に関する事項の変更以外のものとし、(法第50条の9関係)

(2) 再開発会社が施行する市街地再開発事業における特定事業参加者の負担金の納付

再開発会社が施行する市街地再開発事業における特定事業参加者は、取得する施設建築物の一部又は建築施設の部分の価額に相当する額の負担金を再開発会社に納付することとなりましたが、その納付期限、分割して納付する場合の回数等の納付に関する事項については、再開発会社の規準にて定めるものとし、(法第50条の10関係)

(3) 再開発会社の審査委員の欠格事由等

再開発会社が3人以上選任しなければならない審査委員の欠格事由及び解任事由については、以下のとおりとします。(法第50条の14第1項関係)

1) 欠格事由

- ・破産者で復権を得ないもの
- ・禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

2) 解任事由

再開発会社の市街地再開発事業の終了に関して必要な書類

再開発会社は、都道府県知事に市街地再開発事業の終了について認可の申請をするときには、認可申請書に市街地再開発事業の終了を明らかにする書類を添付しなければならないものとします。(法第50条の15第1項関係)

(2) 規準の記載事項

再開発会社の規準の記載事項のうち、その他国土交通省令で定めることとする事項については、以下の事項とします。(法第50条の3第1項第9号関係)

- ・審査委員に関する事項
- ・会計に関する事項

(3) 再開発会社の施行地区予定地の公告

市町村長は、施行区域内の借地権者が申告を行うべき旨の公告をしようとするときは、施行地区となるべき区域に含まれる地域の名称(市町村の区域内の町又は字の区域の一部が含まれる場合は、その一部の区域内の土地の地番)を公告し、かつ、当該区域を表示する図面を当該市町村の事務所においてその公告をした日から二週間公衆の縦覧に供しなければならないものとします。(法第50条の5第2項、法第50条の9第2項関係)

(4) 再開発会社施行に関する借地権の申告手続

借地権者は、施行区域内の借地権者が申告を行うべき旨の市町村長の公告がなされ、借地権の申告をしようとするときは、借地権申告書を市町村長に提出しなければならないものとします。(法第50条の5第2項、法第50条の9第2項関係)

(5) 再開発会社施行に関する公告事項

都道府県知事が再開発会社の施行の認可をしたときに行う公告の内容は、以下のとおりとします。(法第50条の8第1項関係)

- ・再開発会社の名称
- ・事務所の所在地
- ・施行認可の年月日
- ・事業年度
- ・公告の方法
- ・権利変換を希望しない旨の申出又は譲受け希望の申出若しくは賃借り希望の申出をすることができる期限

(6) 再開発会社の規準及び事業計画の変更に関する公告事項

都道府県知事が再開発会社の規準及び事業計画の認可をしたときに行う公告の内容は、以下のとおりとします。(法第50条の9第2項関係)

- ・再開発会社の名称及び事務所の所在地並びに施行認可の年月日
- ・再開発会社の名称、事業施行期間、施行地区若しくは工区又は事務所の所在地、事業年度、公告の方法に関して変更がされたときは、その変更の内容
- ・施行地区を変更して従前の施行地区外の土地を新たに施行地区に編入したときは、権利変換を希望しない旨の申出又は譲受け希望の申出若しくは賃借り希望の申出をすることができる期限
- ・規準又は事業計画の変更の認可の年月日

(7) 再開発会社の合併若しくは分割又は事業の譲渡及び譲受に関する公告事項

都道府県知事が再開発会社の合併若しくは分割又は事業の譲渡及び譲受の認可をしたときに行う公告の内容は、以下のとおりとします。(法第50条の12第2項関係)

- ・再開発会社の名称及び事務所の所在地並びに施行認可の年月日
- ・再開発会社の名称に関して変更がされたときは、その変更の内容

(8) 再開発会社施行の市街地再開発事業の終了に関する公告事項

都道府県知事が再開発会社施行の市街地再開発事業の終了の認可をしたときに行う公告の内容は、以下のとおりとします。(法第50条の15第2項関係)

- ・市街地再開発事業の名称及び施行認可の年月日
- ・市街地再開発事業の終了の認可の年月日

(9) 再開発会社施行の第一種市街地再開発事業の権利変換計画の認可申請手続

再開発会社が権利変換計画及びその変更の認可を申請しようとするときは、都道府県知事に対し、施行区域内の宅地及び借地を有する者のそれぞれ3分の2以上の同意を得たことを証する書類を権利変換計画に添付しなければならないこととします。(法第72条第1項関係)

(10) 再開発会社施行の第二種市街地再開発事業の管理処分計画の認可申請手続

管理処分計画及びその変更の認可を申請しようとするときに添付する書類については、再開発会社は、施行区域内の宅地及び借地を有する者のう

ち譲受け希望の申出をした者のそれぞれ3分の2以上の同意を得たことを証する書類についても添付しなければならないこととします。(法第118条の6第1項、同条第3項関係)

(11) 再開発会社の事務所備付け簿書

再開発会社は、規準や事業計画等に加え、株主名簿又は社員名簿、株主総会又は社員総会の議事録、営業報告書、貸借対照表及び損益計算書についても事務所に備え付けておかなければならないこととします。(法第134条関係)

2. 土地区画整理法施行規則(昭和30年建設省令第5号)

(1) 高度利用推進区への換地の申出等

高度利用推進区への換地の申出をするときは、別記様式第四の申出書を提出してするものとしします。

換地を定めないで高度利用推進区内の土地の共有持分を定めるべき旨の申出をするときは、別記様式第五の申出書を提出してするものとしします。

、の申出書には、当該申出に係る宅地について、建築物その他の工作物(容易に移転し、又は除却することができる仮設の工作物を除きます。)の所有権又は賃借権又はその他の当該工作物を使用し、若しくは収益することができる権利を有するものがあるときは、その者の同意を得たことを証する書類を添付しなければならないこととします。

(法第85条の4関係)

別記様式第四（第十条の六関係）

高度利用推進区換地申出書

年 月 日

殿

申出人 住所
氏名 ⑩
住所
氏名 ⑩

土地区画整理法第85条の4第1項の規定により、下記の宅地についての換地を高度利用推進区内に定めるべき旨の申出をします。

記

所有者又は借地権者の氏名	所在及び地番	地目	地積	権利の種別

備考

- 1 申出人が法人である場合においては、住所及び氏名は、それぞれその法人の主たる事務所の所在地、名称及びその代表者の氏名を記載すること。
- 2 申出人の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 「権利の種別」の欄には、所有権又は借地権の別を記載すること。

別記様式第五（第十条の八関係）

高度利用推進区宅地共有化申出書

年 月 日

殿

申出人 住所
氏名 ⑩
住所
氏名 ⑩

土地区画整理法第85条の4第2項の規定により、下記の宅地について高度利用推進区内の土地の共有持分を与えるように定めるべき旨の申出をします。

記

所有者の氏名	所在及び地番	地目	地積	換地処分後の共有持分の割合

備考

- 1 申出人が法人である場合においては、住所及び氏名は、それぞれその法人の主たる事務所の所在地、名称及びその代表者の氏名を記載すること。
- 2 申出人の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。
- 3 「地積」欄の最下段に地積の合計を記載すること。
- 4 「換地処分後の共有持分の割合」欄は、従前の宅地の価額の割合と異なる割合を定めることを希望する場合にのみ記載すること。