

民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う政令及び省令の改正に関するパブリックコメントの募集について

背景

第162国会において、民間事業者がノウハウや資金を活用して市街地整備を推進することができるよう、一定の要件に該当する民間会社を土地区画整理事業の施行者に追加する等を目的とする「民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律」(平成17年法律第34号)が成立しました。その施行に関連して、次の政令及び省令について改正を行います。

改正の概要

【政令関係】

1 土地区画整理法施行令の一部改正

(1) 区画整理会社施行の土地区画整理事業において定める規準の記載事項は次のとおりとします。

- ・ 宅地及び宅地について存する権利の価額の評価の方法に関する事項
- ・ 地積の決定の方法に関する事項
- ・ 法第2条第2項に規定する工作物その他の物件の設置を行う場合においては、当該工作物その他の物件の管理及び処分に関する事項
- ・ 会計に関する事項

(2) 区画整理会社施行の土地区画整理事業において縦覧手続等を省略することができる事業計画の変更は、次のとおりとします。

- ・ 都市計画において定められた都市施設その他の事項で当該都市計画の変更に伴うもの
- ・ 都市計画において定められた都市施設に関する都市計画事業の認可若しくは承認又はその変更に伴うもの
- ・ 施行地区の変更に伴う設計の概要の変更で、施行地区から除外される区域についての設計を廃止したにとどまると認められるもの

- ・事業施行期間の修正又は変更
- ・幅員 4メートル以下の道路の廃止又は当該道路に代わるべき道路で幅員 4メートル以下のものの新設
- ・道路又は水路の起点又は終点の修正又は変更を伴わない位置の修正又は変更で、修正又は変更後の道路又は水路の中心線の当初事業計画において定めようとし、又は定めた中心線からの振れが当該道路又は水路の幅員以下のもの
- ・道路の幅員の縮小で、縮小後の道路の幅員が 4メートル未満とならず、かつ、当初事業計画において定めようとし、又は定めた幅員から 2メートル以下を減ずることとなるもの
- ・公園、広場又は緑地の区域の縮小で、縮小された区域の面積の合計が当該施設の当初事業計画において定めようとし、又は定めた面積からその 10分の 1 を減ずることとならないもの
- ・資金計画の修正又は変更

(3) 区画整理会社施行の土地区画整理事業において縦覧手続等を省略することができる規準の変更は、次に掲げるもの以外とします。

- ・費用の分担に関する事項の変更
- ・権利の申告又は届出の受理の停止に関する事項の新設、変更又は廃止
- ・地積の決定の方法に関する事項の変更

(4) 事務所備え付け簿書に次のものを追加します。

- ・区画整理会社にあつては、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 等

(5) その他所要の改正を行います。

2 土地区画整理法施行令及び都市再開発施行令の一部改正

事業計画又は事業基本方針の変更のうち工区の新設、変更又は廃止については、組合の総会における特別議決事項とします。

3 その他の政令についても所要の改正を行います。

【省令関係】

1 土地区画整理法施行規則の一部改正

(1) 区画整理会社施行に関する認可申請手続

区画整理会社の認可申請に関して必要な書類

区画整理会社が土地区画整理事業の認可の申請をするときは、規準及び事業計画を認可申請書とともに提出しなければならないものとし、認可申請書に次の書類を添付しなければならないこととします。

- ・ 定款の写し
- ・ 株主名簿又は社員名簿の写し
- ・ 議決権の過半数を保有している者及び区画整理会社が所有する施行地区内の宅地及び借地の面積が3分の2以上を占めていることを証する書類
- ・ 認可を申請しようとする者が宅地以外の土地を管理する者の承認を得なければならない場合においては、その承認を得たことを証する書類
- ・ 規準及び事業計画について施行区域内の宅地及び借地を有する者のそれぞれの3分の2以上の同意を得たことを証する書類

区画整理会社の規準又は事業計画の変更に関して必要な書類

区画整理会社が規準又は事業計画の変更について、認可の申請をするときは、認可申請書に次の書類を添付しなければならないこととします。

- ・ 定款の写し
- ・ 株主名簿又は社員名簿の写し
- ・ 議決権の過半数を保有している者及び区画整理会社が所有する施行地区内の宅地及び借地の面積が3分の2以上を占めていることを証する書類
- ・ 認可を申請しようとする区画整理会社が宅地以外の土地を管理する者の承認を得なければならない場合においては、その承認を得たことを証する書類
- ・ 規準及び事業計画について施行区域内の宅地及び借地を有する者のそれぞれの3分の2以上の同意を得たことを証する書類
- ・ 認可を申請しようとする区画整理会社が債権者の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類

区画整理会社の合併又は事業の譲渡に関して必要な書類

区画整理会社が区画整理会社の合併、分割、事業の譲渡等について認可の申請をするときは、認可申請書に次の書類を添付しなければならないこととします。

- ・ 合併後存続する会社、合併により設立される会社若しくは分割により土地区画整理事業を承継する会社又は土地区画整理事業の全部を譲り受ける会社若しくは土地区画整理事業の一部を譲り渡す会社及び当該事業の一部を

譲り受ける会社に係る定款の写し

- ・ 合併会社等に係る株主名簿又は社員名簿の写し
- ・ 議決権の過半数を保有している者及び区画整理会社が所有する施行地区内の宅地及び借地の面積が3分の2以上を占めていることを証する書類
- ・ 合併若しくは分割又は土地区画整理事業の譲渡及び譲受けを必要とする理由を記載した書類
- ・ 合併契約書、分割計画書若しくは分割契約書又は事業の譲渡及び譲受けに関する契約書の写し

区画整理会社の土地区画整理事業の廃止又は終了に関して必要な書類

区画整理会社が土地区画整理事業の廃止又は終了について認可の申請をするときは、認可申請書に次の書類を添付しなければならないこととします。

- ・ 土地区画整理事業を廃止しなければならない理由を記載した書類又は土地区画整理事業の終了を明らかにする書類
- ・ 認可を申請しようとする区画整理会社が債権者の同意を得なければならない場合においては、その同意を得たことを証する書類
- ・ 事業計画に住宅先行建設区を定めている場合において、事業の終了についての認可を申請しようとするときは、指定期間を経過したことを証する書類又は施行地区における住宅の建設を促進する上で支障がないと認められることを明らかにする書類

(2) 区画整理会社施行における換地計画の認可申請手続

区画整理会社が換地計画及びその変更の認可を申請しようとするときは、認可申請書に法第88条第1項又は法第97条第3項において準用する法第51条の6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。

(3) 区画整理会社施行における借地権の申告手続

借地権者は、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こととします。

(4) その他所要の改正を行います。

2 土地区画整理法施行規則及び都市再開発法施行規則の一部改正

(1) 事業計画の案の備え付け及び説明会の開催

土地区画整理法第14条第2項又は都市再開発法第11条第2項の規定に

より事業計画の決定に先立って設立された組合が、事業計画の案を作成したときは、事業計画の案を主たる事務所に備え付けるとともに、次に定めるところにより説明会を開催しなければならないこととします。

- ・説明会を開催する日時及び場所は、できる限り、組合員の参集の便利を考慮して定めること。
- ・説明会は、事業計画の決定に係る総会の会議を開く日の一月前までに開催すること。
- ・説明会の開催日の五日前までに説明会を開催する日時及び場所を組合員に通知すること。

(2) 事業計画に対する意見書の提出機会の付与

土地区画整理法第 1 4 条第 2 項又は都市再開発法第 1 1 条第 2 項の規定により事業計画の決定に先立って設立された組合は、説明会が終了したときは、組合員に意見書を提出する機会をあたえなければならないこととします。

3 その他の省令についても所要の改正を行います。