

国都市第18号  
国住街第28号  
令和5年4月19日

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

既存建築物を施設建築物として整備・活用する市街地再開発事業の推進について（技術的助言）

都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「法」という。）に基づく市街地再開発事業は、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ため建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業であり、施行地区内の建築物については、個別利用区制度（法第7条の11第2項）を活用する場合などを除き、原則全て除却することとされてきたところである。

一方、「今後の市街地整備のあり方に関する検討会とりまとめ」（令和2年3月24日）及び「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）」（令和2年12月23日付け国都市第109号、国住街第146号）において、近年の市街地の抱える課題等を踏まえ、一定の整備がなされた市街地における老朽化・陳腐化した建築物の再整備等への市街地再開発事業の適用に関する考え方を示してきたところである。

また、近年では、建築技術の進展に伴い、老朽化した建築物を再生する工事の施工方法として、既存の構造躯体を活用しながら、改修等を行う方法が普及してきたことやSDGs等の環境対策への世界的な潮流を踏まえ、市街地再開発事業においても環境対策への貢献に資する取組を積極的に行うことが求められている。このような取組の一つとして、個別利用区制度の活用に加え、法の目的に反しない範囲で既存建築物を施設建築物として整備することで、機動的かつ柔軟な市街地の更新、CO<sub>2</sub>削減や建設時の廃棄物排出量の削減等が期待できるところである。

このため、今般、既存建築物を施設建築物として整備・活用する市街地再開発事業を推進するに当たり、個別利用区制度との相違点や運用上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として通知する。

なお、本技術的助言については、法務省と協議済みであることを申し添える。また、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、この旨周知徹底方お願いする。

## 記

### 一 個別利用区制度との相違点について

個別利用区制度を活用する場合については、施行地区内の既存建築物のうち法第70条の2第2項第2号に規定する要件のいずれかに該当する既存建築物を存置し、又は移転することを目的とする場合に限定されている。また、法第77条の2第1項の規定に基づき、権利変換計画においては、同計画において個別利用区内の宅地が与えられるべき宅地として指定された指定宅地の所有者又はその使用収益権を有する者に対しては、それぞれ個別利用区内の宅地又はその使用収益権が与えられるように定めなければならないとされており、権利変換により既存建築物とその敷地の権利者は変更されない。

一方、既存建築物を施設建築物として整備・活用する場合については、法第2条第6号の施設建築物の定義規定に基づき、当該既存建築物に対して市街地再開発事業により同号の建築に該当する行為をなすことが必要となる。また、法第77条第1項の規定に基づき、権利変換計画において当該既存建築物は、施設建築物として施行地区内の権利者等に与えられるように定められることとなり、当該既存建築物とその敷地は共同化されることとなる。

### 二 既存建築物を施設建築物として整備・活用するに当たっての運用上の留意事項

イ 既存建築物を施設建築物として整備するに当たっては、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新という法の目的（法第1条）に反しないものであることが必要である。なお、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新の考え方については「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）」において示したとおりである。また、既存建築物は、地域のランドマークとなっている建築物や堅固な建築物でその全てを除却するよりも改修等を行う方が経済合理性のあるものなどが考えられるが、いずれも法第2条第6号の建築に該当する行為がなされることで良好な維持保全がなされ、主要構造部の耐震性や劣化状況等に問題がなく、市街地再開発事業の終了後も相当な期間に渡って活用されることが見込まれるものであることが必要である。

ロ 既存建築物を施設建築物として整備・活用することにより、一般的に建設工事費や除却費等の低減、工期の短縮、建設時の廃棄物排出量の削減等が期待できる。しかしながら、事業計画によっては、曳家に要する費用の追加や商業施設等を開業したまま改修等を行うことによる工期の長期化も考えられるため、全て除却した場合と比較した事業採算性を慎重に検証する必要がある。

ハ 権利変換に当たって、その全てを除却する建築物と同様に権利関係を抹消することとなるところ、不動産登記制度においては、「社会通念上建物としての効用を有しない状態」と認められる場合に建物の滅失登記（不動産登記法（平成16年法律第123号）第57条）が行われるため、当該制度との整合性を踏まえつつ、除却等した上で、当該既存建築物に対して施設建築物の目的とする用途に供し得る程度に法第2条第6号の建築に該当する行為をなすことが必要である。そのため、施行者は、法第90条第2項の規定に基づく権利変換の登記及び法第101条の規定に基づく施設建築物に関する登記を円滑に進めることができるよう、事業計画の検討段階から事業の施行地区を管轄する法務局又は地方法務局との協議等を十分に行う

ことが必要である。

ニ 権利変換計画を作成する際には、法第 74 条第 2 項の規定に基づき、関係権利者間の利害の  
衡平に十分な考慮を払って定めなければならない、施設建築物のうち既存建築物に由来する部  
分とそれ以外の部分との価額等の違い等について十分な理解が得られるよう、丁寧に説明し、  
各権利者の意向を十分に確認することが必要である。

ホ 施設建築物の権利変換においては、施設建築物のうち既存建築物に由来する部分に権利変  
換される者は、個別利用区制度を活用する場合と異なり、必ずしも従前の既存建築物に関す  
る権利者と同じとする必要はないことから、権利者がそれ以外の部分への権利変換を希望す  
る場合や価額差を踏まえて権利床の床面積をできる限り確保したい場合など多様な各権利者  
の意向を反映することが可能である。

以上