

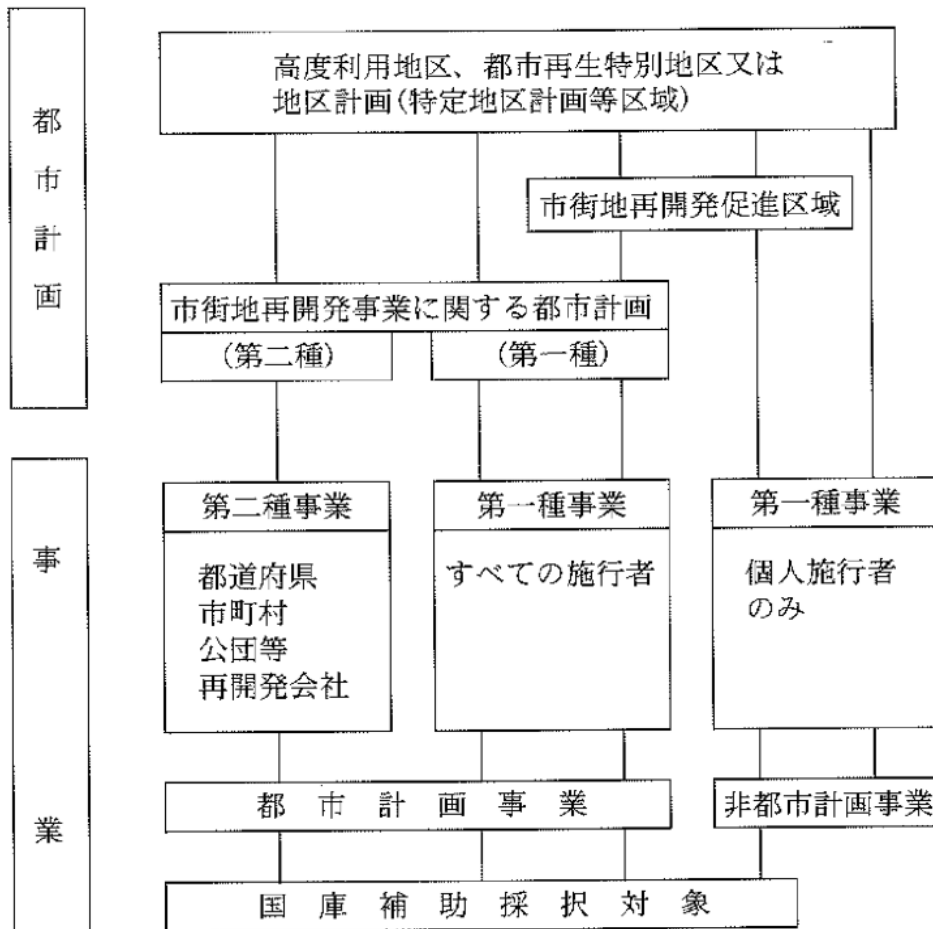
1 市街地再開発事業の流れ

(1) 都市計画体系における位置づけ

市街地再開発事業を都市計画事業として施行するためには、都計法に基づき、事業の種類や施行区域などを「市街地再開発事業に関する都市計画」として定める必要があります。また、事業施行の前提となる都市計画として「高度利用地区」、「地区計画(特定地区計画等区域)」、「市街地再開発促進区域」があり、都市計画を定める際に関連が深い都市計画として「用途地域」、「道路」などがあります。

市街地開発事業を実施するためには、都市計画全般を視野に入れ、相互の関係を考慮しながら、都市計画の決定・変更作業に取り組んでいかなければなりません。

市街地再開発と都市計画



* 特定地区計画等区域とは地区計画等で、地区整備計画等において高度利用地区で定めるべき事項を定め、かつ、建築条例で制限をしている区域

(2) 市街地再開発事業の計画作成から都市計画決定まで

市街地再開発事業の計画作成から都市計画決定へ向けた流れの一例は下図のとおりです。都市レベルの再開発の基本方針の作成，地区レベルの計画作成を前提に個別課題地区を対象とした再開発計画の立案が行われます。地方公共団体は都市計画決定権者として再開発計画に基づいて都市計画の決定・変更の検討を行うこととなります。ここでは，必要な都市計画をもれなく，また，

全体として整合が図られるよう決定・変更できるように留意して作業を行います。この過程において，市街地再開発事業の施行区域内の関係住民の合意形成を図るとともに，事業を進めるための準備を行い，関係機関との協議を行っておく必要があります。

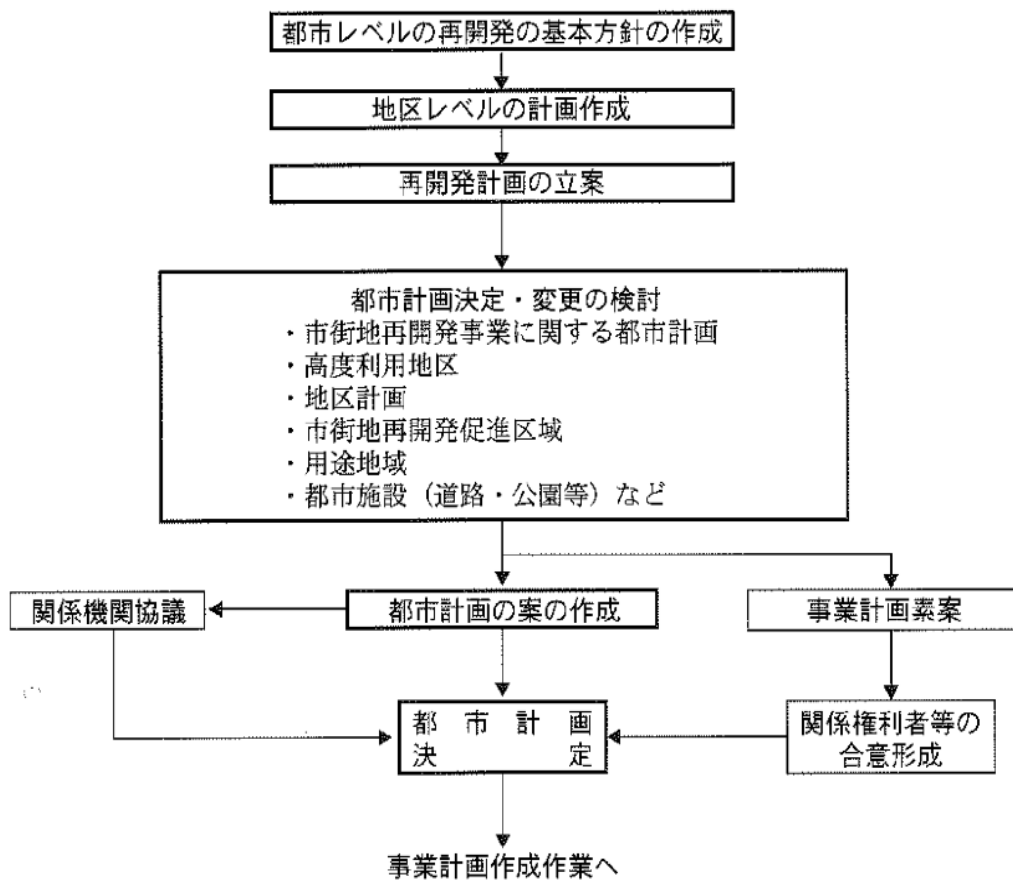


図. 市街地再開発事業の計画作成からみた基本フロー図の例

(3) 関係法令

市街地再開発事業に関する都市計画の立案過程で関係する主な法律は表のとおりです。

事 項	内 容	法 律 名
基本的内容	1 都市計画の内容、手続き等 2 都市計画の内容、再開発事業制度等	・都市計画法 ・都市再開発法
公共施設の計 画	1 道路、駅前交通広場等の計画 2 公園の計画 3 駐車場の計画 4 下水道の計画	・道路法 ・都市公園法 ・駐車場法 ・下水道法
施設建築物の計 画	1 建築物の計画、設計上の技術的基準 2 商業施設の計画 3 住宅の計画	・建築基準法 ・消防法 ・大規模小売店舗立地法 ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 ・住宅金融公庫法 ・公営住宅法
他事業との一 体 施 行	1 土地区画整理事業との一体施行	・土地区画整理法
そ の 他	1 権利関係 2 税制上の特例	・民法、借地借家法 ・区分所有法 ・所得税法、法人税法、印紙税法、登録免許税法、地方税法 ・租税特別措置法

2 都市計画決定する際の基本的考え方

(1) 市街地開発事業の施行区域の決定

市街地再開発事業を施行できるのは、都市計画上、高度利用地区の決定された区域内であり、かつ、市街地再開発事業に関する都市計画で定められた施行区域内です。例外的に、個人施行者の場合には、高度利用地区の決定された区域であれば、施行区域内でなくとも、同意を得た地権者の所有する宅地(宅地以外の土地を含む)の区域で施行することができます。

このように、市街地再開発事業に関する都市計画の役割の一つは、市街地再開発事業を実施する施行区域を明らかにすることであり、施行区域においては、地権者の権利を制限して市街地再開発事業を実施することができるようになります。

(2) 都市計画法に基づく建築規制

市街地開発事業に関する都市計画は、都計法第12条に規定する市街地開発事業の一つで、都市計画が決定されると都市計画道路等の都市計画施設の区域内と同様に、都市計画施設等の区域内における建築の規制(都計法53条～第57条の6)が適用され、原則として同法第54条に該当する除却容易な建築物以外の建築は禁止されます。このことにより、市街地再開発事業の施行区域では、都市計画で定められた事業の支障となる建築行為を抑制し、事業の円滑な推進を図ることができます。

(3) 事業計画への反映

市街地再開発事業に関する都市計画では、公共施設の配置及び、規模や建築敷地の整備に関する計画を定めています。これらの計画は、その後に行われる事業において基本となるものである。例えば、市街地再開発事業を施行する組合は、都道府県知事の許可を受けて事業計画を定めることとされているが、事業計画の内容が市街地再開発事業の都市計画に適合しないときには知事の認可は行われないうことにより、都市計画が事業計画に反映されることとなります。

(4) 事業情報の開示

市街地再開発事業に関する都市計画は、施行区域や当該事業の内容を開示するものであり、都市計画決定手続を通じて、市民の合意形成に寄与します。

3 都市計画決定の時期

市街地再開発事業に関する都市計画では、都市計画決定主体である地方公共団体と事業主体である施行者が別であることが多いため、都市計画決定主体と事業主体との調整を要すること、組合施行等の場合、都市計画決定時には施行者が法人格を取得していないことが一般的であるなど、事業主体の意思を明確にしにくいことなどが、都市計画の決定時期の判断を困難にしています。市街地再開発事業に関する都市計画は、再開発計画を踏まえ地方公共団体が決定します。地方公共団体は、都市計画図書に記載する内容を十分に吟味した上で、その決定により、施行区域が決定すること、都市計画制限が働くこと、補助金導入や組合設立が可能となるなどの影響を総合的に勘案して、施行(予定)者との意見交換等を通じ事業実施の見込みを把握しながら都市計画決定していくこととなります。

なお、近年では、民間活力による市街地再開発事業を推進するため、都市再生特別措置法の制定や、都市計画決定手続の迅速化等について国から地方公共団体に要請が行われていることについても留意する必要があります。

都市計画決定時期の判断に当たって、例えば次のようなポイントには留意すべきです。

(1) 他の都市計画との関係

高度利用地区の区域内、都市再生特別地区の区域内又は特定地区計画等区域内であること。

(2) 公共施設管理者との関係

公共施設管理者(となるべき者)との協議が整う見通しがあること

(3) 事業の成立見通し

保留床が処分できるなど事業が成立する見通しがあること

(4) 地権者の合意

地権者が当該市街地再開発事業を理解し、概ねの合意が得られていること

4 都市計画に定める事項と留意事項

市街地再開発事業に関する都市計画決定は、施行区域や区域内の整備を示すものです。

施行区域では、都市計画決定後に建築規制が行われることから、区域の境界を明瞭に定めることが必要となります。また、整備の計画は、事業実施後に当該地区に整備される市街地の姿を定めることにより、当該事業の意義を示し、同時に、都市計画決定後に順次具体化される事業の基本的な内容を規定する役割が期待されています。このため、詳細な内容を記述することは困難であっても、当該事業の概略の姿を示すとともに、地域の環境の改善に寄与する整備項目についてはその実現を担保するため積極的に位置づけることが望まれます。

(1) 種類, 名称, 施行区域

ア 種類

第一種市街地再開発事業又は第二種市街地再開発事業の別を明記します。

「〇〇都市計画第〇種市街地再開発事業」と表示します。

第一種市街地再開発事業は権利変換方式で行われ、第二種市街地再開発事業は管理処分方式で行われます。第二種市街地再開発事業の場合には、土地収用法の適用があるなど決定後の法律上の効果に違いがあります。

イ 名称

当該市街地再開発事業の固有の名称を定めます。「〇〇地区第〇種市街地再開発事業」と表示します。

一般的には、駅名や町丁目名など当該地区の所在を示す言葉、東西南北や第一、第二など当該地区の区分を示す言葉を適宜組み合わせることで名称とします。

ウ 施行区域(再開発法第3条, 同3条の2)

市街地再開発事業を行う土地の区域を計画図に表示します。

施行区域の表示は、「土地に関し権利を有する者が自己の権利に係わる土地がこれらの区域に含まれるかどうかを容易に判断することができるものでなければならない。」(都計法第14条第2項)施行区域の設定に当たっては、「一体的に開発し、又は整備する必要がある区域について定める」(都計法第13条第1項第12号)とされていることを踏まえ、施設建築物の敷地と、これと一体的に整備する公共施設の区域が含まれるようにすることが必要です。

また、都市計画に定める第一種市街地再開発事業の施行区域は、

(ア) 高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等区域内であること

(イ) 老朽・低層・低利用・小規模などを除く耐火建築物がおおむね3分の1以下であること

(ウ) 道路等の公共施設の不足、土地利用の細分化等により、土地利用状況が不健全であること

(エ) 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に役立つこと

といった条件を満たしていなければならない(再開発法第3条。上記条件を満たすものとして、市街地再開発促進区域として都市計画決定された区域を含む。)

一方、都市計画に定める第二種市街地再開発事業の施行区域は上記(ア)～(エ)に加え、区域面積が0.5ha以上で、次の(オ)、(カ)又は(キ)に該当する区域に限られます。

(オ) 災害時に危険または環境が不良な密集市街地の区域であること

(カ) 駅前広場、防災公園、道路など重要な公共施設を早急に整備する必要がある区域であること。

(キ) 被災市街地復興推進地域内であること

区域の境界は、道路の中心線をあてることが多いです。また、周囲をすべて道路とする整形な街区でなくても、事業施行の意義を総合的に判断して、必要な場合には筆界等により区域の境界を定めることも行われています。

(2) 施行区域の面積

施行区域の面積を計画書に表示します。通常、haを単位として、小数点以下一位まで表示します。

例：約〇.〇ha

施行区域の面積については、法令上、第一種市街地再開発事業には定めがなく、第二種市街地再開発事業の場合は0.5ha以上でなければならないとされています。(再開発法第3条の2第2項)

また、国庫補助事業として実施する場合には、国庫補助採択基準があり、これを満たすことが必要です。

(3) 公共施設の配置及び規模

市街地再開発事業の施行区域内の道路、公園、下水道などの公共施設の配置及び規模を計画図及び計画書に表示します。

市街地再開発事業は、市街地を面的に整備するものであり、公共施設や宅地、建築物等の整備を個別に検討するのではなく、まちのデザイン等良好な都市空間・都市景観の創出を含め、目指すべき市街地像について総合的な検討を行った上で定めることが望まれます。

ア 市街地再開発事業に関する都市計画において、公共施設の計画は次に掲げる要件に該当するよう定めなければなりません。

(ア) 道路、公園、下水道その他の施設に関する都市計画が定められている場合は、その都市計画に適合するよう定めること(再開発法第4条第2項第1号)

(イ) 当該区域が、適正な配置及び規模の道路、公園その他の公共施設を備えた良好な都市環境のものとなるよう定めること(同第2号)

イ 再開発法では、公共施設を道路、公園、広場(再開発法第2条第4項)、緑地、下水道、河川、運河、水路、公立小学校、公立中学校(再開発令第1条)としています。公共施設に該当しないもの(自由通路、鉄道施設等)はここに記載するには及びません。

ウ 施行区域の中で、既に都市計画決定されている都市施設については、市街地再開発事業に関する都市計画にも必要な記述を行います。また、都市計画決定や変更が必要な重要な都市施設に

については、市街地再開発事業に関する都市計画と整合を図りつつ、決定・変更を行います。
この場合、都市施設に関する都市計画では「位置及び区域」を定めることとされていることから、市街地開発事業に関する都市計画でこれにあわせて「位置及び区域」を記述することも考えられます。

エ 施行区域の中で、都市施設ではないが、当該事業実施の意義の一つに数えられるような区画街路、小公園等の公共施設を設ける場合には、その配置及び規模を記述し、事業に対する市民の理解を得るとともに、施行後の実施を担保することが望まれます。

オ 公共施設の配置は、計画書の中で「計画図に記載のとおり」と記述し、事業に対する市民の理解を得るとともに、施行後の実施を担保することが望まれます。

カ 規模は、次のように定めることが一般的です。

道路：幅員及び延長 公園及び緑地：面積

(4) 建築物及び建築敷地の整備に関する計画

施設建築物及び施設建築敷地の規模や面積を計画図及び計画書に表示します。

ア 「建築物の整備に関する計画」と「建築敷地の整備に関する計画」に分けて、計画書に記述することが一般的です。

イ 市街地再開発事業に関する都市計画において、「建築物の整備に関する計画」と「建築敷地の整備に関する計画」は、次に掲げる要件に該当するよう定めなければならないこととされています。

(ア)建築物の整備に関する計画は、市街地の空間の有効な利用、建築物相互間の開放性の確保及び建築物の利便を考慮して、建築物が都市計画上当該地区にふさわしい容積、建築面積、高さ、配列及び用途構成を備えた健全な高度利用形態となるよう定めること(再開発法第4条第2項第3号)

(イ)建築敷地の整備に関する計画は、前号の高度利用形態に適合した適正な街区が形成されるように定めること(同第4号)

ウ これらは、再開発の施設計画をもとにして定めます。「建築物の整備に関する計画」では、例えば施設建築物の容積(延べ面積)、建築面積、高さ、主要用途などを記述し、「建築敷地の整備に関する計画」では街区の配置、街区内に設ける空地などを記述することが考えられます。また、当該事業実施の意義の一つに数えられるような施設や敷地内通路を設ける場合には、その概略を記述し、事業に対する住民の理解を得るとともに、施行後の実施を担保することが望まれます。

- エ 都市計画の一体性・総合性を確保するために、高度利用地区等の都市計画で定めた内容（容積率の最高限度・最低限度，建ぺい率の最高限度，建築面積の最低限度，壁面の位置の制限）と整合を図ることが必要です。
- オ 施設建築物の容積（延べ面積），建築面積，高さは，計画書に数値で記述することが一般的です。この場合再開発計画の中で決められた数値をもとに記述することになりますが，都市計画決定後の権利者の意向調査や設計等を通じて，更に変更されることも多く，市街地再開発事業に関する都市計画では有効数字二桁で概略を示すことが多くなっています。
- カ 施設建築物の高さについては，容積と建築面積を記述すれば推定されるため記述しないこともありますが，その高さを要因としてアセス条例等の対象となった事業の場合には，アセス条例等の主旨から記述が不可欠なこともあります。
- キ 施設建築物の用途は，利用者の種類や量に影響を与え，これに対応して利用書の導線が計画されます。また，都市計画決定後の権利者の意向調査や設計等を通じて，用途ごとの床面積などが変更されることも多々あります。このため，市街地再開発事業に関する都市計画では主要用途（例：商業施設，業務施設，住宅，公益施設）という形で示すことが考えられます。
- ク 建築敷地の整備に関する計画では，街区を設定し，計画図に表示します。なお，市街地再開発事業に関する都市計画で設定した街区は，例えば2つの建築物の敷地から構成される場合があるなど，建築基準法の敷地とは必ずしも一致するとは限りません。
- ケ 複数の建築敷地を一体的に捉えて建築規制を適用する手法として一団地の総合的設計制度（建築基準法第86条）がありますが，この制度を利用するときには，区域内の土地所有者及び借地権者の全員の同意が必要となります。建築基準法の適用の仕方についてあらかじめ検討し，この制度の利用を前提とする都市計画を決定する場合には，同意取得の見込み等についても留意することが必要です。

（5）住宅建設の目標

住宅不足が著しい地域において定める。当該事業の施行により建設される住宅の戸数その他を計画書に表示します。

- ア 住宅不足が著しい地域における市街地再開発事業では，③の(a)及び④に(b)に抵触しない限り，当該市街地再開発事業が住宅不足の解消に寄与するよう，当該市街地開発事業により確保されるべき住宅の戸数その他住宅建設の目標を定めなければならないこととされています。（再開発法第5条）

- イ 住宅不足の著しい地域とは次に掲げる土地の区域をいいます。
- (ア) .首都圏の既成市街地又は近郊整備地帯
 - (イ) .近畿圏の既成都市区域又は近郊整備区域
 - (ウ) .中部圏の都市整備区域
 - (エ) .人口増加率が全国の人口の自然増加率を超える区域又は人口10万人以上の市で非住宅居住、老朽住宅居住、同居または狭小過密居住の状態にある普通世帯数の総普通世帯数に対する割合が全国平均値を超えるものの区域の全部又は一部を含む都市計画区域
- ウ 「当該市街地再開発事業により確保されるべき住宅の戸数その他住宅建設の目標」であることから、大都市法に基づく住宅供給計画や、住宅市街地の開発整備の方針、住宅マスタープランなどを参考にしながら、当該事業により確保されるべき住宅数やその属性を目標として決定することになります。
- エ 「その他住宅建設の目標」としては、例えば、公的住宅の戸数や、一戸当たりの面積を記述することが考えられます。
- オ 都市計画決定後の事業では、施行者はこれを達成するよう努力しなければなりません。これを上回る住宅供給は住宅不足の解消に寄与することが明らかであり、通常、問題視されません。

5 関係機関協議

市街地再開発事業の都市計画は事業を実施するための都市計画であり、都市計画決定そのものための協議に加え、事業を円滑にすすめるためには、開始後に生じる問題をクリアするための協議も行っておくことが必要になります。例えば、道路担当との間では、市街地再開発事業の施行区域に関係する都市計画道路について協議することが前者に当たり、都市計画決定後で事業認可の際に必要な公共施設管理者同意に向けた事前協議、着工の際に必要な道路占用許可に向けた事前協議などが後者に当たります。

これらの協議は、都市計画決定手続きの一環として求められているわけでは不是ですが、都市計画の決定により施行区域内に建築規制が生じ、いわば後戻りできない状態になることから、都市計画決定までには、正式に協議したならば了解をもらえる見通しを持っておくよう運用されています。事業主体の別や事業内容によって協議する当事者や協議の可否は異なりますが、代表的なものを表に示します。

表.再開発事業関連協議機関

項目	協議する機関	協議内容
都市計画決定	国土交通省地方整備局 都道府県都市計画部局 市町村都市計画部局	法定協議 法定協議(都市計画審議会) 意見聴取
補助金	国土交通省地方整備局 都道府県市街地再開発事業担当部局(財政担当部局) 市町村市街地再開発事業担当部局(財政担当部局)	補助採択等 補助採択等 補助採択等
道路の新改築を伴う場合	道路管理者 管轄警察署等	公共施設管理者同意に向けた事前協議 道路交通法
駅前広場等の整備を伴う場合	駅前広場管理主体, 鉄道管理主体 バスターミナルの管理者 バス, タクシー会社	公共施設管理者同意に向けた事前協議 利用の調整
その他の公共施設の新設, 改修を伴う場合	河川管理者 公園管理者 その他公共施設管理者	公共施設管理者同意に向けた事前協議
公益的施設を計画する場合	当該施設の担当課, あるいは管理主体等	床利用者としての調整
参加組合員が参加する場合	参加組合員(予定者)	定款に記載する事項に関する事前調整
商業調整	商業担当部局	大規模小売店舗立地法
施設建築物について	特定行政庁 道路管理者 消防署 供給処理事業者	建築基準法適用についての事前協議 歩行者デッキの道路占用許可等についての事前協議 消防法 電気, ガス, 水道, 電話, 下水道, 地域冷暖房等
その他	緑化担当課 環境担当部署 福祉担当課	緑化計画 環境対策, アセス 福祉のまちづくり