

要 望 書

平素は、国土交通省におかれましては、全国市町村再開発連絡協議会の事業運営について、ご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、当協議会では、通年、再開発事業等に関する会員市町などからのアンケート調査・講演会・会員相互で話し合う研究会等により、再開発事業の推進や事業完了後のビルの管理運営に関しての課題や提案などを協議し、会員市町の抱える多くのまちづくりの推進に努めております。

厳しい経済情勢のもと、地方都市におきましては、固有の資源や知識・情報などを生かして常に新しい時代を意識し、その地域の独自性を発揮することで、これからの再開発を含む市街地整備の取組みに柔軟な対応が求められております。

そのような背景の中で、再開発事業等を推進していくなかで気づいた内容など、下記に取りまとめました。積極的な取り扱いがあれば一層の事業の推進が図れると考え要望いたします。従来の要望と併せてご検討いただきますようよろしくお願いいたします。

記

1. 都市再開発法政令第4条（縦覧手続きを要しない事業計画の変更）1項二号「施設建築物の設計の概要の変更で、最近の認可に係る当該施設建築物の延べ面積の10分の1を超える面積の増減を伴わないもの」の面積要件を緩和していただきたい。
2. 施設建築敷地での土壌汚染調査・対策は、地歴調査上問題が無ければ調査を免除していただきたい。
3. 社会福祉施設（特養老人ホーム・認可保育所など）を再開発ビルに導入する場合の事務の簡略化を検討していただきたい。
4. 完成した再開発ビルのリニューアルを目的とした区分所有法の改正をしていただきたい。（再要望）
5. 無利子融資制度を組合事業の権利変換計画までの資金枯渇期に無担保・無保証で活用できるようにしていただきたい。（既要望）
6. 再開発ビルの耐震化、老朽化等に関連し、再々開発事業が円滑に行われるよう支援していただきたい。（既要望）
7. 耐震化の促進に伴う再開発ビルの建て替え時の除却費補助を創設していただきたい。（既要望）
8. 再開発ビルのリニューアルに対する補助制度等の創設をお願いする。（既要望）

平成28年3月22日

国土交通大臣
石井啓一様

全国市町村再開発連絡協議会
会長 大塩民生
(兵庫県川西市長)

全国市町村再開発連絡協議会

平成27年度制度改正要望事項

1. **都市再開発法政令第4条(縦覧手続きを要しない事業計画の変更)1項二号「施設建築物の設計の概要の変更で、最近の認可に係る当該施設建築物の延べ面積の10分の1を超える面積の増減を伴わないもの」の面積要件を緩和していただきたい。**

市街地再開発事業は、社会経済状況の変動に日々最良の対応が求められる事業である。事業計画の内容もそれに応じて検討を余儀なくされる事が多く、かつ権利調整が終盤に係った段階での事業計画の縦覧・意見書の処理等に時間を要し、権利変換の縦覧に影響がでて、事業性に問題が出る。

2. **施設建築敷地での土壌汚染調査・対策は、地歴調査上問題が無ければ調査を免除していただきたい。**

施設建築物工事が始まり、建設残土処分の関係から土壌調査が行われ自然由来の土壌汚染が確認された場合、汚染土の入れ替え処分等、意図しなかった出費が必要になる。補助上土地整備費補助の対象になるようだが、調査途中は工事が中断され、金利などの費用が必要になる。

さらに、その段階になると保留床取得者(特にマンション)は参加組合員と位置づけられており組合との売買協定も結ばれている。参加組合員は販売の準備が終えられているか又は販売が始まっていて、エンドユーザーとの売買交渉に伴う重要事項に追加が必要になってくる事などから、これが原因でエンドユーザーとの契約が破棄される恐れがあることから、参加組合員たるデベロッパーから補償を求められる事例が発生している。

3. **社会福祉施設(特養老人ホーム・認可保育所など)を再開発ビルに導入する場合の事務の簡略化を検討していただきたい。**

立地適正化法の趣旨に基づく駅前への生活関連施設の誘致は、時勢に応じた必要な施策だと考える。

市街地再開発事業は、保留床処分の必要性からこれらの施設の導入は都市計画の観点からも強く望まれているようだが、指導窓口の違いからこれらの施設を再開発事業の工程に乗せるのは大変困難を生じている。

市街地再開発事業工程に乗せやすいよう、事務の簡略化を望む。

4. **完成した再開発ビルのリニューアルを目的とした区分所有法の改正をしていただきたい。(再要望)**

再開発ビルの商業や業務部分として区分所有されている床をリフレッシュするためには、大きく占有者を移動させる必要が出てくるが、区分所有床が災いして、リフレッシュの機運が十分あっても実現が困難な状況である。そのため、床毎に権利が移動できるなどの、限定された権利変換(床の交換)が可能のように、区分所有法を改正願いたい。

5. 無利子融資制度を組合事業の権利変換計画までの資金枯渇期に無担保・無保証で活用できるようにしていただきたい。(既要望)
6. 再開発ビルの耐震化、老朽化等に関連し、再々開発事業が円滑に行われるよう支援していただきたい。(既要望)
7. 耐震化の促進に伴う再開発ビルの建て替え時の除却費補助を創設していただきたい。(既要望)
8. 再開発ビルのリニューアルに対する補助制度等の創設をお願いする。(既要望)