

# 全国市町村再開発連絡協議会

## 平成 30 年度制度改正要望事項

### 1. 特定建築者の公募について

特定建築者を公募する時期について、特定施設建築物に権利床を設けない場合には権利変換計画認可以前に公募し、特定建築者を確定、建築計画等の提出、敷地価額等の協議が実施できるよう改正を要望する。(法第99条の3関係)

※特定建築者を導入する方針を出す段階では、その者・容積等がほぼ決まっており、現在の法手続きはほぼ形式的に行わざるを得ない状況になっている。

### 2. 保留床の公募時期についての柔軟な解釈について

組合施行の市街地再開発事業では、事業性の担保から保留床の買い取り希望者を都市計画決定段階に事前募集（事前決定）できるようにしてほしい。

※住宅等については事業協力者等として、事前に決めて置かないと計画決定案ができない。他の建物の用途など（例えば宿泊施設・大型商業施設等も計画決定段階では出店の予測・意向確認などを行っておかないと、後日都市計画変更が必要になり、事業工程に思わぬ時間が必要になる。）

経済の変動が著しい状況下での市街地再開発事業においては、施設建築物の用途については、早期に決め込む必要があるのではないか。

### 3. 特定業務代行者の導入について

業務代行者手法は法律に定められた制度ではないが、特定業務代行者を決定できる時期や事業環境は、少なくとも基本設計の時期くらいまでとし、以後の各種調査などは特定業務代行者が行うことにすべきである。

事業の終盤での決定では、工事の随契目的での特代の決定になり、事業性は阻害される。

実施設計・権利変換計画手続き直前であれば、保留床の買い取り責任を「工事の利益の数%以内」になるまで調整されるなど事業主体にとって民間の活力・能力を有効に活用できるような状況にはならない。

※保留床の買い取り義務は、工事の競争入札の条件として設定して競争性を明らかにした方が事業にとって良いと考える。