定　義

・公共施設

道路、公園、広場

緑地、下水道、河川、運河、水路、公立小中学校、**義務教育学校**（政令）

（×公立高校、国立大学、上水道、公立幼稚園、派出所、鉄道施設）

・宅地

公共施設の用に供されている国、地方公共団体が所有している以外の土地

・施設建築物の一部

建物の区分所有権（共用部分の共有持分を**含む**）

・施設建築物の一部等→原則型

施設建築物の一部及び敷地権たる**地上権**の共有持分

・建築施設の部分→111条型

施設建築物の一部及び敷地権たる所有権の共有持分

施　行

・施行区域

高度利用地区、都市再生特別地区、**特定用途誘導地区**又は特定地区計画等区域

個人施行　一定要件を満たせば施行区域の**都市計画決定なし**で施行可能

その他は市街地再開発事業の都市計画決定が必要

・施行者

第１種のみ→　個人施行、組合施行

１種２種→　会社施行、地方公共団体施行、都市再生機構施行、地方住宅供給公社施行

都市再生機構施行については供給が必要と認められる賃貸住宅の建設等国土交通大臣が必要と認める場合

地方住宅供給公社施行も住宅の建築等国土交通大臣が必要と認める場合

会社施行の要件→株式会社

・市街地再開発事業の施行が主たる目的

・土地所有者または借地権者で**過半数**の議決権を有していること

・前項の出資している権利者と当該会社の宅地の所有権および借地権が施行区域の宅地の所有権および借地権の総計の３分の２以上であること

個人施行の要件→宅地の所有者又は借地権者又はこれらの者の同意を得た者

第１種市街地再開発事業施行区域

**一** 　高度利用地区、都市再生特別地区、**特定用途誘導地区**又は特定地区計画等区域内にあること

**二** 　当該区域内にある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの建築面積の合計が、当該区域内にある全ての建築物の建築面積の合計のおおむね三分の一以下であること又は当該区域内にある耐火建築物で次に掲げるもの以外のものの敷地面積の合計が、当該区域内の全ての宅地の面積の合計のおおむね三分の一以下であること。

**イ**　地階を除く**階数が二以下**であるもの

**ロ**　政令で定める**耐用年限の三分の二**を経過しているもの

**ハ**　災害その他の理由によりロに掲げるものと**同程度の機能低下**を生じているもの

**ニ**　建築面積が、当該区域に係る高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区、地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画に関する都市計画（以下「高度利用地区等に関する都市計画」という。）において定められた**建築物の建築面積の最低限度の四分の三未満**であるもの

**ホ**　容積率（同一敷地内に二以上の建築物がある場合においては、その延べ面積の合計を算定の基礎とする容積率。以下同じ。）が、当該区域に係る高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の**容積率の最高限度の三分の一未満**であるもの

**ヘ**　都市計画施設（以下「都市計画施設」という。）である**公共施設の整備に伴い除却すべきもの**

**三**当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。

**四**当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献すること。

第２種市街地再開発事業施行区域

**一**前条各号に掲げる条件

**二**次のいずれかに該当する土地の区域で、その面積が**〇・五ヘクタール以上**のものであること。

**イ**　次のいずれかに該当し、かつ、当該区域内にある建築物が密集しているため、災害の発生のおそれが著しく、又は環境が不良であること

**ロ**　当該区域内に駅前広場、大規模な火災等が発生した場合における公衆の避難の用に供する公園又は広場その他の重要な公共施設で政令で定めるものを早急に整備する必要があり、かつ、当該公共施設の整備と併せて当該区域内の建築物及び建築敷地の整備を一体的に行うことが合理的であること。

市街地再開発事業に関する都市計画に定める事項（１種2種共通）

都市計画法　事業の種類、名称、施行区域、施行区域の面積

３ヘクタール以上でも、市町村が都市計画決定可（県、国が施行するものは除く）

都市再開発法　公共施設の配置規模、建築物及び建築敷地の整備計画

住宅建設の目標→住宅不足の著しい地域では事業により確保されるべき住宅の戸数その他目標を**定めることができる**

市街地再開発促進区域

区域　1種事業の要件は満たし、2種事業固有の条件には該当しない区域に可

事項　　都市計画法　種類、名称、位置および区域、区域の面積

　　　　再開発法　　公共施設の配置および規模、単位整備区

都市計画決定告示から概ね**5年以内**に施行するよう努力義務課せられる

努力義務対象　宅地の所有者および借地権（借家権者は×）

借地権申告

促進区域内で宅地の所有者及び借地権者の3分の2以上の同意（人数及び地積合算）で市区町村に施行を要請する場合

再開発組合を設立する場合、再開発会社施行の認可を受ける場合

個人施行では行わない（借地も含めて関係権利者全員の同意要なので）

借地権申告を行うべき旨の公告を市区町村長に申請→市区町村長は遅滞なく公告

公告から起算して30日以内に申告

借地権者の数、面積を確定させるため（その手続きでの）

申告書　原則　地主及び借地人連署（実印押印、印鑑証明添付）

地主の協力が得られない場合は借地を証する書面で申請

借地を証する書面は市区町村長の判断により追加の書面を請求可

借地が土地の一部の場合見取図（方位記載）添付

個人施行

・認可手続

　1人施行→規準及び事業計画　　数人施行→**規約**及び事業計画　（※組合施行→定款）

　規準は５費用の分担６代表7会議については1人なので省かれる

　認可申請　市町村長を経由

　知事は認可前に市町村長の**意見**を聴かなければならない

・事業計画についての土地建物に権利を有する者全員の同意要

　土地所有者、借地権者、建物所有者、借家権者以外の同意が得られない場合は確知でき

　ない又は同意を得られない理由書を添付し認可申請可

・規準、規約、事業計画の変更

　変更には認可要

　区域拡大→再度知事は市町村長の意見を聴かなければならない

　公共施設に関係する場合→再度公共施設管理者同意要

　**縮小**または費用分担の変更→債権者の同意要

　変更についても土地建物に権利を有する者全員の同意要

・施行者の変動

　相続等一般承継　　相続人等承継人が自動的に施行者となる

　売買等特定承継　　譲受人が自動的に施行者となる

　借地権消滅　　　　底地権者が自動的に施行者となる

　1人から数人　規約の認可

　数人から1人　規約のうち規準に該当する部分が有効、**認可は不要**

公共施設管理者同意

事業計画について現公共施設管理者、事業で整備される公共施設管理者または管理者となるべき者、**事業で整備される鉄道施設、自動車ターミナルの管理者または管理者となるべき者の同意**

施行認可の基準公告

申請手続、規準規約事業計画の決定手続又は内容の法令違反

施行地区が再開発事業施行区域の内外にわたっている場合等の列挙された要件に該当しない場合認可しなければならない

認可した場合、知事は国土交通大臣及び市区町村長に施行地区、設計の概要を表示する図面を送付しなければならない

市区町村長は工事完了または認可取り消しまで公衆の縦覧に供する必要あり

市街地再開発組合・定款

組合の内部ルール（※資金計画は事業計画で定める）

**一** 　組合の名称 （　規約　再開発事業の名称）

**二** 　施行地区（施行地区を工区に分けるときは、施行地区及び工区）に含まれる地域の

　　 名称

**三** 　第一種市街地再開発事業の範囲

**四** 　事務所の所在地

**五** 　参加組合員に関する事項 （規約なし）

**六** 　費用の分担に関する事項

**七** 　役員の定数、任期、職務の分担並びに選挙及び選任の方法に関する事項

　　（規約　代表の定数、任期、選任方法等　　規準なし）

**八** 　総会に関する事項 （規約　会議に関する事項　　規準なし）

**九** 　総代会を設けるときは、総代及び総代会に関する事項 （規約なし）

**十** 　事業年度

**十一** 　公告の方法

**十二** 　審査委員に関する事項、会計に関する事項

事業計画

・定める事項（個人施行、公共団体施行共通）

　施行地区【工区があるときは工区も】、設計の概要、事業施行期間、資金計画

　公共施設管理者等に公共施設の整備工事の全部または一部を行わせる場合その範囲

・設計の概要に関する図書

　施設建築物、施設建築敷地、公共施設の設計の概要

　住宅建設の目標が定められた場合　住宅の概要

事業基本方針（前倒し組合≒事業計画がまだ無い組合）

・定める事項

　施行地区及び市街地再開発事業の施行の方針

・市街地再開発事業の施行の方針

　目的、事業施行予定期間、事業計画の認可を受けるまでの資金計画

設立認可申請

定款及び事業計画（組合設立先行の時は事業基本方針）をさだめ

宅地の所有者又は借地権者が五人以上共同して（設立発起人）

宅地の所有者の人数の三分の二以上　借地権者の人数の三分の二以上

同意者の地積が宅地の地積及び借地権の地積の**合算**の三分の二以上

公的住宅を建築する者に対しての参加の機会の付与

参加組合員の選定

公共施設管理者同意（組合設立を先行する場合は不要）

事業計画の縦覧等

知事は事業計画の認可申請があったときは施行地区の**市区町村長**に当該事業計画を２週間縦覧に供させなければならない

市区町村長は縦覧開始日、場所、時間を公告しなければならない

・意見書

　提出できる者　　関係権利者（事業区域に隣接している土地の権利者も含む）

　期間　　縦覧満了日の翌日から２週間**を経過する日まで**

　提出先　　都道府県知事

　都市計画に定められた事項については意見書が出せない

　知事が意見書を採択した場合は認可申請者に必要な修正を命ずる

　修正部分については同じ手続きを行う必要がある

　知事が意見書を不採択した場合は意見書提出者に通知

事業計画及び事業基本方針の変更

必ず認可　　**軽微な変更**以外は縦覧手続き要

区域拡大する場合　借地権申告　新たな区域の同意　知事は市町村長の意見を聴かなければならない

公共施設に関係する場合　公共施設管理者同意要

縮小または費用分担の変更　債権者の同意要

軽微な変更

都市計画の変更に伴う設計の概要

施設建築物の設計変更で延面積が10分の1以下の増減

事業施行期間

資金計画

給水、排水、電気、ガス施設の位置

広場、駐車施設、遊び場、その他共同施設、通路、消防用水利施設の位置

公共施設の構造

組合員

施行地区内の宅地について所有権、**借地権を有する者**

建物所有者で土地を使用貸借しているものは組合員ではない

借地権申告をしていない者でも現に借地権を有する者は組合員である。

共有の場合　原則共有者全員で1人の組合員とみなす。

代表者の氏名、住所を組合に通知　　（組合員名簿にも記載）

代表権に制限を加えても組合に対抗不可

代表者の解任は組合に通知ない限り組合に対抗不可

**宅地の共有者のみが組合の組合員となっている場合は各共有者をそれぞれ別々の組合員とする。（改正後内容）**

参加組合員

公的資金による住宅建設する者、不動産賃貸業者、商店街振興組合

地方公共団体、第3セクター、地方住宅供給公社、日本勤労者住宅協会

必要な資力及び信用を有する者

定款で定める

負担金・・・保留床取得金　　納付に関する事項は定款で定める

　　　　　　ただし、最終の納付期限は工事完了公告から1か月を超えてはいけない

分担金・・・組合員の賦課金に相当するもの　　賦課金がかけられる場合においてのみ

　　　　　　賦課金同様滞納処分（市町村長に地方税の例により）を申請可

　　　　　　賦課金同様5年の消滅時効

組合員の権利義務移転

組合員の有する宅地の所有権、借地権を承継した場合、組合員たる権利義務も移転

借地権が消滅した場合底地権者に移転（借地権者としての議決権等はなくなる）

役員

組合員のうちから総会で選挙する。**特別の事情あるとき**は組合員以外の者を選任可

理事3人以上、監事2人以上置く（定数は定款で定める）

理事長は**理事**の互選（組合員以外の者が理事長になれる）

役員が組合員でなくなった場合、その地位を失う。

（承継した者が自動的に役員にはならない）

任期　5年以内　補欠の役員の任期は前任者の残存期間

任期満了しても後任の役員が就任するまで職務を行う。

（解任、資格喪失の場合は不可）

組合員は3分の1以上の連署をもって役員の解任請求ができる。

投票で過半数の同意があった場合その地位を失う。

組合と理事長が利益相反する場合、**監事**が組合を代表する。

理事長は事業年度ごとに事業報告書、収支決算書及び財産目録を作成し、監事の意見書を添えて、これを通常総会に提出し、その承認を求めなければならない

承認を得た日から2週間以内に都道府県知事に提出。

理事長は、組合員から総組合員の十分の一以上の同意を得て会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写の請求があつたときは、正当な理由がない限り、これを拒んではならない。

理事長の氏名、住所の市区町村長を経由して都道府県知事に届け出

都道府県知事は公告

公告があるまでは理事長の代表権を組合員以外の第三者に対抗不可

総会

議決事項（半数の出席、過半数）　　**（特別決議）**

**一** 　定款の変更

　　　（**のうち参加組合員、費用の分担の変更、総代会新設廃止** ）

**二** 　事業計画の決定

**三** 　事業計画又は事業基本方針の変更

　　　（**のうち施行地区の変更、工区の変更新設廃止**）

**四** 　借入金の借入れ及びその方法並びに借入金の利率及び償還方法

**五** 　経費の収支予算

**六** 　予算をもつて定めるものを除くほか、組合の負担となるべき契約

**七** 　賦課金の額及び賦課徴収の方法

**八** 　権利変換計画

**九** 　**（事業代行開始の申請 ）**

**十** 　**（第百三十三条第一項の管理規約 ）**

**十一** 　**（組合の解散 ）**

**十二** 　その他定款で定める事項

特別決議　総組合員の3分の2以上の出席

出席者議決権の3分の2以上　出席宅地の所有者の3分の2以上　出席借地権の3分の2以上

宅地の総地積と借地の総地積との合計の3分の2以上

特別決議時は議長も議決に加わる。（普通決議の場合は可否同数の時のみ）

権利変換期日以降の地積については参加組合員及び施行者の取得した持分を存しないものとして権利変換後の各持分の合計で計算

組合は、施行地区が工区に分かれているときは、総会の議決を経て、工区ごとに総会の部会を設け、工区内の宅地及び建築物に関し、8号から10号についての総会の権限をその部会に行なわせることができる。

部会を設ける・・普通議決　　工区を定める・・特別決議

総代会

組合員の数が**五十人をこえる**組合は、総会に代わってその権限を行なわせるために総代会を設けることができる。

 総代会は、総代をもつて組織するものとし、総代の定数は、組合員の総数の十分の一を下らない範囲内において定款で定める。ただし、組合員の総数が二百人をこえる組合にあっては、二十人以上であることをもつて足りる。

議決権

定款に別段の定めある場合を除いて各1個の議決権

借地権と土地所有と持っている場合は同一人でもそれぞれ各1個議決権

組合と特定の組合員との関係について議決をする場合には、その組合員は、議決権を有しない

5人以上の代理をすることができない

審査委員、市街地再開発審査会

・権利変換計画を定めまた変更する場合（軽微変更は除く　　①土地建物所有者、借家人、担保権者、参加組合員、特定事業参加者の氏名住所②施行者保留床の明細③新たな公共施設の帰属に関する事項）

・権利変換計画縦覧に係る意見書の採否の決定

・過小床基準

・継続借家の賃料の協議が成立しない場合の施行者の裁定102-2

審査委員　　個人施行、会社施行、組合施行

　　３名以上の土地建物の権利関係または評価いついて特別の知識経験を有し、かつ公正な判断ができる者（復権を得ない破産者また禁固以上刑に処せられ執行中の者を除く）

　　選任　　個人施行、会社施行　　　　知事承認

　　　　　　組合施行　　　　　　　　　総会選任普通決議

　　決議　　過半数

　　任期　　特に定め無、よって定款で定める。

市街地再開発審査会　　地方公共団体施行、公社施行、機構施行

　　1号委員　同上の学識経験者　3名以上

　　2号委員　施行地区の宅地について所有権または借地権を有するもの

　　総数5名以上20名以内

　　選任　　地方公共団体、公社、機構の長が任命

　　決　議　　1号委員の過半数を含む全委員の過半数

　　**工区毎に審査会を設置できる**

解散

解散理由

・設立認可の取り消し

・総会議決（権利変換期日以降はできない　債権者の同意要）

・事業の完成（債権者の同意要）

解散認可申請―解散認可―清算人就任―財産目録、財産処分の方法の総会承認――債務弁済―残余財産処分―決算報告書作成―都道県知事承認―組合員報告

再開発会社施行

・認可手続

規準及び事業計画　　個人施行の1人施行と同じ　（組合　定款）

認可申請　市町村長を経由

　知事は認可前に市町村長の意見を聴かなければならない

・規準**（個人施行の規準、規約共通）**

一 　市街地再開発事業の種類及び名称

二 　施行地区（施行地区を工区に分けるときは、施行地区及び工区）に含まれる地域の名称

三 　市街地再開発事業の範囲

四 　事務所の所在地

**五** 　特定事業参加者（第五十条の十第一項の負担金を納付し、権利変換計画又は管理処分計画の定めるところに従い施設建築物の一部等又は建築施設の部分を取得する者をいう。以下この節において同じ。）に関する事項

**六** 　費用の分担に関する事項 （規約〇規準×）

七 　事業年度

八 　公告の方法

九 　その他国土交通省令で定める事項

**審査委員に関する事項　　会計に関する事項**

・特定事業参加者

原則公募　資力信用あるもの

ただし、宅地、借地権若しくは権原に基づき存する建築物を有する者又借家権を有する者が、特に取得する必要がある場合において、これらの者を特定事業参加者として同号の特定事業参加者に関する事項を定めようとするときは、この限りでない。

・会社施行の要件

株式会社

市街地再開発事業の施行が主たる目的

土地所有者または借地権者で過半数の議決権を有していること

前項の出資している権利者と当該会社の宅地の所有権および借地権が施行区域

の宅地の所有権および借地権の総計の３分の２以上であること

株式等出資の譲渡制限のある会社

・事業認可

**規準**及び事業計画を縦覧（組合　事業計画のみ）

規準及び事業計画の宅地の所有者借地権者の同意（組合　定款及び事業計画）

借地権申告、公共施設管理者同意、事業計画、その変更、審査委員、分担金の徴収等組合事業と同じ

特定事業参加者の負担金　規準に定める（組合　定款）

・承継

再開発会社の合併若しくは分割又は再開発会社が施行する市街地再開発事業の全部若しくは一部の譲渡及び譲受は、**都道府県知事の認可**を受けなければ、その効力を生じない。

地方公共団体施行

**施行規程**及び事業計画を定める（施行規定は**条例**で定める）

事業計画において定めた**設計の概要**については、都道府県は国土交通大臣の、市町村は都道府県知事の認可を受けなければならない。

都市機構、住宅供給公社は施行規程及び事業計画を**都道府県知事**の認可

**事業計画の意見書提出先及びその処理は都道府県知事ではなく地方公共団体自身**

測量、調査の立ち入り、障害物の伐除及び土地の試掘

・土地の立ち入り

施行者となろうとする者若しくは組合を設立しようとする者又は施行者

個人施行、再開発会社施行、組合施行は都道府県知事の許可

・建物、工作物の立ち入り

施行者のみ可（事業認可等の公告後なので**前倒し組合は不可**）

・障害物の伐除

市町村長の許可

・土地の試掘

都道府県知事の許可

建築行為の制限

都市計画決定

建築物の建築は原則禁止

事業認可公告

事業施行の障害のおそれある以下の行為は禁止

都道府県知事の許可があれば可　許可する場合**施行者**の意見を聴かなければならない

土地の形質の変更　建築物その他の工作物の新築、改築、増築　5トン以上物件の設置若しくは堆積

事業施行の障害のおそれのない以下の行為は都道府県知事の承認なければ施行者に対抗不可

土地の形質の変更　建築物その他の工作物の新築、改築、増築、大修繕　物件の付加増置

土地物件調書

・要旨

権利変換計画の評価をする基礎となるもの

不動産の形状、大きさ、種類、構造等物的状況またその権利関係をまとめて各権利者の従前の権利を把握する（登記との差異、登記できない権利、詳細等）

土地収用法を準用

作成後異議を述べることができない、ただし真実に反することを立証できればこの限りではない

・手続

施行地区内のすべての土地建物（公共施設も）

作成期限は特に定められていないが、**事業認可**から権利変換縦覧まで

関係権利者全員立会いの下、署名押印、ただし、全員の異議がなければ立会いを省略

調書に異議ある場合は異議を記載することもできる

関係権利者が拒んだ場合吏員（職員）立会い

・調書

土地建物は実測するので原則実測図添付

立ち入り等拒否された場合　　他の方法で知りうる程度で作成する、ただし実測図は必要（法務局にある測量図等　公図は面積が不明なのでダメ）

土地、建物、工作物等詳細に記載

・登記との整合

土地物件調書と登記に差異がある場合、登記を修正する必要はない

ただし代位登記により施行者が行えるものもある

個別利用区

事業認可等公告があつた日から起算して三十日以内に、施行者に対して権利変換計画において当該所有権又は借地権に対応して個別利用区内の宅地又はその借地権が与えられるように定めるべき旨の申出をすることができる。

**借地権を有する者は、当該借地の所有者と共同で申出をしなければならない。**

・申し出要件

**一** 　当該申出をする者以外に、当該申出に係る宅地について借地権その他の土地を使用し、若しくは収益することができる権利（地役権を除く。以下「使用収益権」という。）を有する者又は当該宅地に存する建築物について所有権若しくは借家権を有する者があるときは、これらの者の同意が得られていること。

**二** 　当該申出が、**施行地区内に現に存する建築物のうち次のいずれかに該当するものを存置し、又は移転することを目的**とするものであること。

**イ**　容積率及び建築面積が、それぞれ、当該施行地区に係る高度利用地区等に関する都市計画において定められた建築物の容積率の最低限度及び建築物の建築面積の最低限度を超えるものとして規準、規約、定款又は施行規程で定める数値以上である建築物

**ロ**　建築基準法第三条第一項 各号のいずれかに該当する建築物（**文化財等**）

**ハ**　公衆便所、巡査派出所その他これらに類する建築物で、公益上必要なもの

**ニ**　学校、駅舎、卸売市場その他これらに類する公益上必要な建築物で特定行政庁の許可を受けたもの

**三** 　当該申出に係る宅地の地積が、当該宅地に対応して権利変換計画において前号に規定する建築物を存置し、又は移転するのに必要な面積以上の規模の宅地を与えるように定めることができるものとして規準、規約、定款又は施行規程で定める規模以上であること。

期間の計算

〇事業認可公告日　　　　　　　　　　　　　例6月**26**日　　　 7月**4**日

30日

〇転出、個別利用区申し出期間満了日　　　　　7月25日　　　　8月**2**日

〇評価基準日　　　　　　　　　　　　　　　　7月**26**日　　　　8月3日

6ヶ月

〇71条5項満了日　　　　　　　　　　　　　　１月25日　　　　2月2日

〇転出、個別利用区申し出期間開始日　　　　　 1月**26**日　　　　2月3日

30日

〇転出、個別利用区申し出期間満了日　　　　 　2月24日　 3月4日

〇再評価基準日　　　　　　　　　　　　　　　 2月25日　　　　3月5日

過小床

権利変換計画上合理的な利用を図るため、ある一定以下の面積の床を与えないようにする（強制転出させることができる　よって税制上もやむを得ない事情）

必要がある場合できる基準―定めなくてもよい

住居　30㎡～50㎡　　事務所、店舗10㎡〜20㎡　この範囲で定めないといけない

全員同意型の場合にも自由にできない。

権利変換計画

原則型、111条型、110条全員同意型

原則型と111条型の違い

原則型の場合地上権を設定するので借地権者、参加組合員は敷地権が地上権である区分所有建物を取得することになる。（111条は敷地権が所有権）

土地所有権（底地）は従前の土地所有者の価格比、転出分がある場合は施行者が取得し処分する

110条全員同意型

関係権利者全員の同意（使用貸借、地役権等も）

1敷地1建物、1筆共有　でなくてもよい

抵当権、借家権も自由にできる（借家条件の裁定は適応なし）

等価の原則、評価基準日における価格も適応なし

**特定建築者の決定を公募によらない**

原則型と同じもの

登記

転出の申し出

権利変換計画書作成、認可

審査委員の同意

権利変換計画の公告と通知

97補償、明け渡し等権利変換手続き以外のものは法令どおり

区分地上権

**事業計画において、施設建築敷地の上の空間又は地下（いずれも政令で定める範囲内に位置するものに限る。）に都市高速鉄道が存するように定めることができる。**

**全員同意でなくなった**

一個の施設建築物の敷地のうちその上の空間又は地下に都市高速鉄道が存することとなる部分については、それ以外の部分と別の筆の土地となるものとして定めなければならない。この場合において、当該一個の施設建築物の敷地の都市高速鉄道部分は、特別の事情がない限り、一筆の土地となるものとして定めなければならない

**施設建築敷地を一筆の土地としないこととする特則　　　必ず地上権設定**

施行者は、施行地区内の**宅地の所有者の数が僅少**であることその他の特別の事情がある場合において、第七十五条第一項の規定によらないで権利変換計画を定めることが適当であると認めるときは、同項の規定にかかわらず**、一個の施設建築物の敷地が二筆以上の土地となるものとして**権利変換計画を定めることができる　。

抵当権等

権利変換原則移行　転出補償金供託

同一所有者の複数の不動産に別々の抵当権が設定されている場合、1つの床に権利変換できない73-2

権利変換計画の中で順位の入替等利害の均衡をはかるため、必要な定めができる78-2

転出の同意71-2

仮登記、権利消滅の定め、買戻し、処分制限の登記があるとき

借地権の存否、帰属について争いがあるとき

各権利の流れ

所有権、借地権　　　権利変換、転出

借家権　　　　　　　継続、転出

抵当権等担保権　　　権利変換時移行　転出時供託同意

借地権以外の用益権　　対価を支払い消滅

公共施設

従前の公共施設に代えて設置されるものは従前の所有者に帰属

新たに設けられるものはそれを管理すべき国または地方公共団体に帰属

縦覧

個人施行以外の施行者は権利変換計画を2週間縦覧（全員同意不要）

開始日、時間、場所を公告 関係権利者、参加組合員（特定事業参加者）に通知

意見書提出期間は縦覧中

意見書の不採択通知を受けたものは価格については通知を受けた日から30日以内に収用委員会に裁決申請可　それでも不服ある場合裁判

軽微な変更、修正以外は再縦覧

軽微な変更

1. **権利変換者、継続借家権者の氏名及び住所、保留床の明細その帰属、管理処分の方法、新たな公共施設の土地の帰属**
2. **担保権等の権利者、転出借家権者、参加組合員、特定事業参加者の氏名及び住所**
3. **利害関係者全員の同意ある場合**

権利変換計画の変更

原則再認可　軽微な変更の場合認可不要

軽微な変更

**１．権利変換者、継続借家権者の氏名及び住所**

**２．担保権等の権利者、転出借家権者、参加組合員、特定事業参加者の氏名及び住所**

**３．保留床の明細**

**４．利害関係者全員の同意ある場合**

審査委員の同意

権利変換計画変更の場合必要　軽微な変更の場合不要

軽微な変更

1. **権利変換者、継続借家権者の氏名及び住所、保留床の明細その帰属、管理処分の方法、新たな公共施設の土地の帰属**
2. **担保権等の権利者、転出借家権者、参加組合員、特定事業参加者の氏名及び住所**

91条補償

宅地、建物に権利を有する者で権利変換期日に権利を失い、権利変換しない

（転出土地、借地権、用益権等　　転出建物で他に移転すべき申し出をしたものは９７条）

権利変換期日までに支払う

評価基準日から権利変換認可公告日までの物価変動率を乗じ

権利変換認可公告日から支払日まで**年３％**の利息加算（**令和２年改正**）

受領拒否等あれば供託

権利変換期日で権利が消滅、移転等失ったものは明け渡し期日までは占有の継続可

土地の明け渡し

権利変換期日後請求　請求日から起算して30日を経過した後の日を明け渡し期日とする

期日までに立ち退かなければならない。ただし91補償及び97補償（協議の成立しない場合は審査委員の同意を経て定めた額）の支払いが要

土地の明け渡しに伴う損失補償（９７条）

明渡し期限までに協議して支払

協議が成立しない時、審査委員の過半数の同意を得た金額を支払う→実際には供託

協議が成立しない場合、収用委員会へ裁決申請可

(権利者からだけでなく、施行者からも可　９１条は施行者×）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 種類 | 対象 | 権利変換 | 転出 |  |
| 工作物補償 | 設定者 | ○ | ○ | 内装工作物の移転若しくは価値補償 |
| 動産移転料 | 占有者 | ○（2回） | ○ | 引越し代 |
| 立竹木補償 | 立竹木所有者 | ○ | ○ |  |
| 移転雑費 | 全員 | ○ | ○ | 仲介手数料等 |
| 仮住居・営業補償 | 居住者・営業者 | ○ | × | 仮住居・営業所の設置又は賃貸料等 |
| 営業休止補償 | 営業者 | ○ | ○ | 移転による営業休止期間の利益経費の補償 |
| 借家人補償 | 借家人 | × | ○ | 転出する借家人に対する一定期間の**家賃の差額補償** |
| 地代・家賃減収補償 | 地主・家主 | ○ | × | 工事期間中の賃料収入 |
| 建物を他に移転すべき申出 | 建物所有者 | − | ○ |  |

特定建築者

原則施行者が建築→特定建築者を選定し、建築させる

（権利者が全部を取得する施設建築物は不可）

保留床の全部又は一部を取得させるように権利変換計画に定める

国、地方公共団体等以外は公募→[改正]全員同意で選定可

特定建築者の決定

　権利変換計画、事業計画に適合

　資力・信用・支払能力

都道府県知事の認可（都道府県・機構は国土交通大臣）

特定建築者の建築計画

　設計の概要

　工事の着手及び完了予定時期並びに工程

　資金計画

整備完了通知

土地 施行者→特建者（工事着手） 工事完了後施行者からの移転登記

建物 特権者→施行者 原始取得

土地区画整理事業

同時施行

土地区画整理事業内で再開発事業を行う

事業等単独で整合難な部分あり

一体的施行

土地区画整理事業で再開発事業区を定め、再開発事業希望者を集約する。

関係権利者の同意　　外→内（要）　内→内（不要）　内→外（不要）

区画整理　　　→仮換地→換地

同時施行　　　→仮換地→権利変換→換地

一体的施行　　→特定仮換地→権利変換→換地

従前評価は仮換地の評価

管理規約

原則は区分所有法による決議

竣工前に認可をもって定めることが可（工区毎可）

縦覧（2週間）意見書縦覧期間中

意見書の提出ができる者

土地のみの権利者取得予定者も可

意見書の処理は無→審査委員関与無

全員同意型でも手続きは必要

意見書は認可権者に要旨を通知

権利変換開始の登記

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 事業 | マンション建替事業 | 再開発事業 |
| 法律 | マンションの建替え等の円滑化に関する法律第５５条 | 都市再開発法第７０条 |
| 時期 | 組合設立認可公告又は個人施行者の事業認可の公告後遅滞なく |
| 対象 | 施行マンションの区分所有者及び敷地利用権（既登記）並びに**隣接施行敷地** | 施行地区内の宅地及び建築物並びにその宅地に存する既登記の**借地権** |
| 効果 | １．取引の安全を図る→再開発事業中の区域・建替事業中のマンションであることを公示する。２．権利処分の制限→権利処分する場合、**施行者の承認**が必要（※）　　　　　　　　　　当該承認（※）を受けずにした処分は**当事者間では有効**であるが、施行者には対応できない。※　施行者は正当な理由がない限り承認を拒むことはできない。 |
| 登録免許税 | 租税特別措置法第７６条第１項第１号により非課税 | 登録免許税法第５条第７号により非課税 |

権利変換の登記

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 事業 | マンション建替事業 | 再開発事業 |
| 法律 | マンションの建替え等の円滑化に関する法律第７４条 | 都市再開発法第９０条 |
| 時期 | 権利変換期日後遅滞なく。但し、権利変換期日以降この登記がされるまで他の登記をすることができない。（**施行者**は法務局に**権利変換期日を通知する**必要がある） |
| 登記 | ■土地に対して（法第７４条）・所有権移転の登記・地上権又は賃借権の設定又は移転の登記・担保権等の登記■建物に対して（政令第６条５項）・**敷地権が敷地権でなくなった旨の変更登記** | ■土地に対して（法第９０条）・土地の**表示抹消**登記・従後敷地の表示登記・所有権保存の登記・担保権等の登記■建物に対して（法第８７条）・組合への所有権移転登記　（権利変換した建物、　　転出申出で買取希望をした建物）・７０条登記の抹消登記　（**建物を他に移転すべき申出をした建物**）・抵当権抹消登記 |
| 登録免許税 | 租税特別措置法第７６条第１項第３号により非課税但し、参加組合員持分については課税される。原因は権利変換であるが実質は売買であるので、税率は１０００分の１５となる。 | 登録免許税法第５条第７号により非課税但し、参加組合員持分については所有権保存登記の税率１０００分の４が課税される。 |
| 建物滅失登記 | 施行者が申請 | 権利変換する建物は施行者が申請**転出建物は所有者が申請** |

施設建築物（施行再建マンション）に関する登記

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 事業 | マンション建替事業 | 再開発事業 |
| 法律 | マンションの建替え等の円滑化に関する法律第８２条 | 都市再開発法第１０１条第１項 |
| 時期 | 工事完了後遅滞なく。（実務的には検査済発行又は引渡し証発行を工事完了ととらえる。） |
| 登記 | ・建物の表示登記・規約共用部分の登記・所有権保存の登記・先取特権保存の登記・担保権等の登記 |
| 登録免許税 | 原則、従前権利者も含めて課税される。 | 従前権利者については登録免許税法第５条第７号により非課税 |

５－４　政令による登記

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 事業 | マンション建替事業 | 再開発事業 |
| 法律 | マンションの建替え等の円滑化に関する法律による不動産登記に関する政令第二条 | 都市再開発登記令第２条 |
| 登記 | 施行者が代位してできる登記・表示登記・表示変更登記（住所移転等）・所有権保存・移転登記（相続等）②　建物滅失登記　　建物の除却後、施行者が行う。③　分筆登記　　マンション建替事業において、保留地が発生する事業については、権利変換開始の登記後、権利変換認可申請までに施行者が代位で分筆の登記をするのが望ましい。　　分筆後の保留地部分はマンション建替円滑化法第７４条登記で施行者に帰属し、再建マンション敷地は権利変換者及び参加組合員の共有になる。 |
| 登録免許税 | 課税される | 登録免許税法第５条第７号により非課税 |