

---

---

# 権利調整マニュアル(案)

---

---

監 修

建設省 都市局都市再開発防災課・住宅局市街地建築課

発 行

社団法人 全国市街地再開発協会

## 権利調整マニュアル（案）目次

I	趣旨	1
II	多様な権利調整手法	1
○	主要な権利調整手法の内容・効果	4
1	権利変換計画関連	4
(1)	敷地に係る工夫	4
①	分筆化	4
②	土地土地権変	4
③	敷地の一部への地上権設定	5
④	定期借地権の設定	5
(2)	従前従後権利の評価に係る工夫	7
①	従前従後評価に係る工夫	7
②	権利床価額の評価に係る工夫	8
2	転出者対策関連	10
①	土地区画整理事業との一体的施行による工夫	10
②	再開発住宅、公営住宅等による対応	12
3	借家人対策関連	13
①	特定分譲等の工夫	13
②	参加組合員化等事業参画形態上の工夫	13
③	施行地区内の公営住宅、再開発住宅、コミュニティ住宅による対応	14
4	円滑化、迅速化に向けたその他の対応	16
①	区画整理事業との一体的施行による通常損失補償関連の工夫	16
②	保証金支払前の資金融資等の措置	16
③	信託の活用	18
④	任意組合（共有者組合）方式の活用	19
○	権利者対応メニュー活用地区の事例シート	21
①	計画上の工夫メニューを複合的に活用した地区	21
◆	土地土地権利変換・敷地分有・定期借地権等の活用事例 （長野駅前A2）	21
◆	土地土地権利変換・定期借地権（一部敷地）の活用事例 （柏駅東口E街区第一）	22
◆	土地土地権利変換の活用事例（東五反田二丁目第一）	23
◆	敷地分有・評価基準日工夫事例（青森駅前第二）	24
◆	区画整理事業との合併施行、敷地分有、定期借地の活用事例 （牛島町）	25

②転出者、借家人対策等に係る事例	26
◆区画整理事業との合併施行、分筆共有、再開発住宅の活用事例 (雲井通一丁目)	26
◆区画整理事業との合併施行による効率的な補償の実施事例 (浜松東第一25街区)	27
◆公営住宅、再開発住宅等の活用事例(千歳)	28
◆再開発住宅の活用事例(浜脇A)	29
◆コミュニティ住宅の活用事例(中山道H-3)	30
◆銀行融資借入に係る利子補給、組合保証等の実施事例 (原町田四丁目)	31
◆組合無利子貸付の実施事例(西鹿兒島駅東口10番街区)	32
◆借家権者との協議事例(町田駅前西口)	33
◆借家権者の組合への参画事例(蛸池駅西)	34
◆土地信託の活用事例(成増駅北第二)	35
◆民事信託の活用事例(豊岡第一北)	36
◆任意組合方式の活用事例(赤羽駅西口第Ⅱ期)	37
Ⅲ 合意に至らない場合における調整手続等のあり方	38
○各段階における法定手続の概要	38
1 組合設立時の対応概要	38
2 権利変換計画認可時の対応概要	39
3 土地の明渡し請求時の対応概要	42
◆請求後行政代執行手続を進めたものの自主撤去した地区	47
◆民事執行等(仮処分等含)に至った地区	51
◆公共団体施行第一種事業で行政代執行まで至った地区	63
(参考 1)	
市街地再開発事業の円滑かつ推進について(建設省 通達)	65
(平成10年7月7日建設省都再発第74号、住街発第72号 都市局長、住宅局長通達)	

## I 趣旨

### 1. マニュアル策定の目的

生活環境、経済活力、交通、防災等の各面で今日都市が抱える様々な課題に対応して都市の再生・再構築を図るためには、安全、快適で魅力ある都市空間の形成に資する市街地の再開発を強力に推進する必要がある。

このためには、市街地再開発事業を積極的に実施していくことが必要であるが、今後我が国の潜在成長力は低下し、成熟した経済社会を迎えることを踏まえると、かつてのような右肩上がりに上昇する地価や増大する商業・業務系床需要を前提に、保留床処分に過度に依存する形で事業を実施することは困難になっている。このため、これまで以上に関係権利者のまちづくりに対するコンセンサス形成や利害調整が重要となっている。

本マニュアルは、このような観点から、市街地再開発事業に関し、関係権利者の多様な要望に最大限応えつつ事業を円滑に進めていくための各種の対応策、留意事項等を明らかにすることにより、関係権利者の適切かつ迅速な合意形成を促進し、もって事業の円滑な実施に資することを目的に策定するものである。

### 2. マニュアルの役割

本マニュアルは、①関係権利者の様々な要望に柔軟に対処することを可能とする権利調整上の様々な対応策及び、②合意形成に至らない場合における調整手続き等のあり方を示すことにより、市街地再開発事業の施行者に対する一つの指針となるものである。

なお、本マニュアルは、都市の再開発において民間主体による取組みが極めて重要であることから、組合又は個人が施行する第一種市街地再開発事業を主な対象としている。

## II 多様な権利調整手法

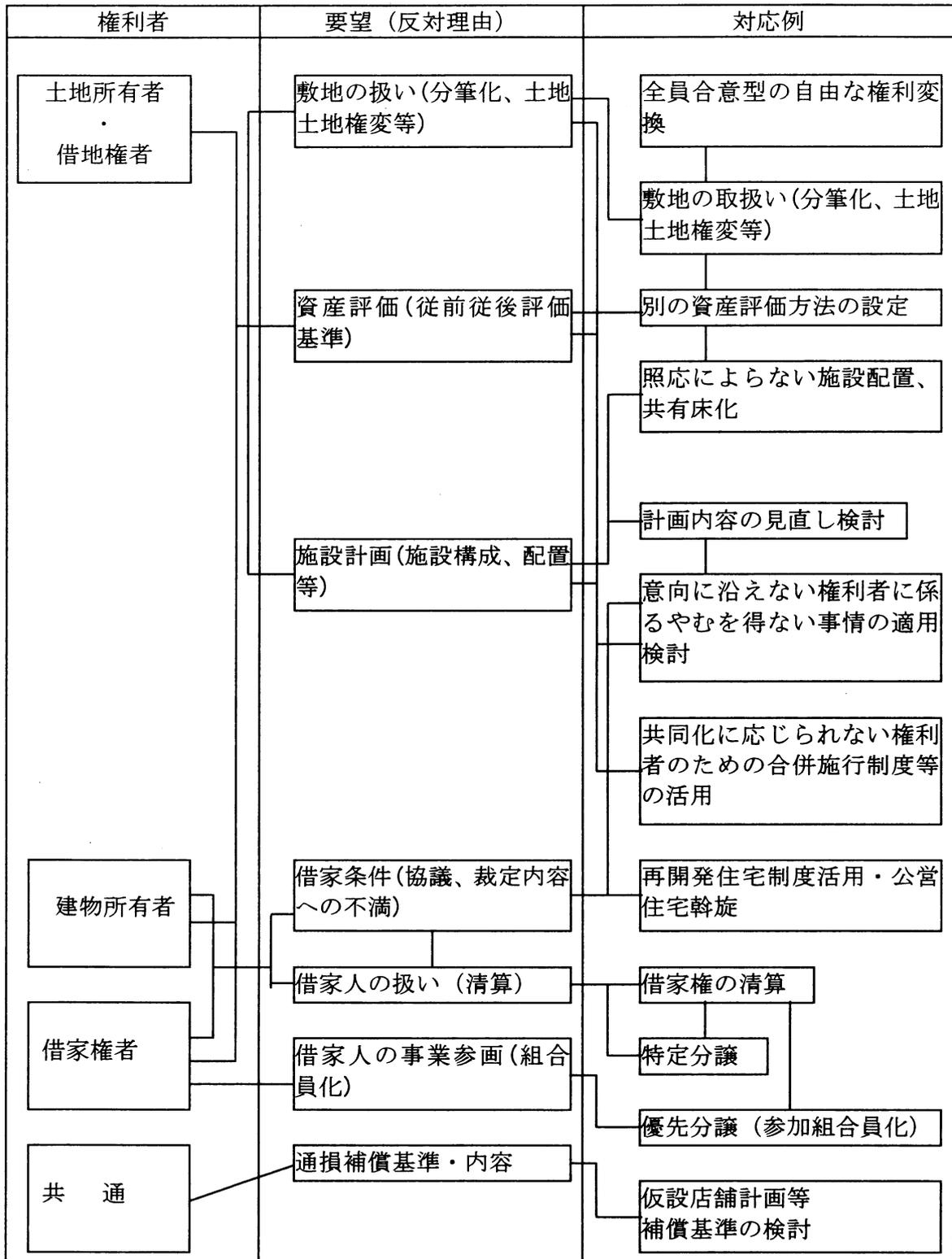
市街地再開発事業は、事業に参画する土地所有者、借地権者、借家権者等の多数の関係権利者の権利内容・形態を大きく変化させ、事業期間中及び従後における関係権利者の日常生活や経済活動に重大な影響を与えるものである。

このため、個々の事業の実施に当たっては、これまでも従前権利者の状況、地区に導入する施設内容等個々の地区の特性に応じて、権利変換上の工夫、転出者・借家人等の生活再建の支援、効率的な損失補償の実施等の様々な権利者対策が地方公共団体と施行者との連携の下に行われてきているところである。

今後、市街地再開発事業を円滑かつ迅速に実施していくには、施行者及び地方公共団体は、関係権利者の生活の維持・再建により一層配慮し、事業の各段階に応じて関係権利者の合意形成円滑化のための様々な手法・対策を効果的かつ複合的に講じていくことが必要である。こうした認識の下、本章においては、平成11年度に建設省が地方公共団体に対して実施したアンケート調査結果を基に、事業の実施に当たってこれまで採られてきた様々な権利調整手法及びその効果を体系的に整理するとともに、これらの手法を効果的に活用している具体的な事例について示すこととする。



参考2 権利者毎に対応が一般に求められる主要事項と対応内容（図2）



## ○主要な権利調整手法の内容・効果

### 1 権利変換計画関連

#### (1) 敷地に係る工夫

- ・敷地の合筆・共有化が権利者の意向により困難な場合や、施設建築物に関し法定基準に従った権利変換が当該施設建築物の機能・利用計画などとの関係上困難な場合には、都市再開発法（以下「法」という。）第110条に基づく全員同意型の権利変換方式を活用することができる。
- ・全員同意型の権利変換は、施行地区内の土地又は物件に関し権利を有する者すべて（借家人、抵当権者を含む）の同意が得られた場合に可能となる方式で、原則型や法第111条に基づく地上権非設定型の権利変換に適用される原則に従うことが不要となることから、土地所有者等の意向により土地の共有化が困難でこれを緩和することにより事業への協力が可能となる場合、保留床処分価額を低く抑えるために賃借権設定による施設建築物整備を行う場合、権利者法人等が建物のみを取得し、これを一括して管理運営する事業などの推進に向け活用することが有効であると考えられる。
- ・以下においては、全員同意型の権利変換を行った地区で敷地に係る工夫を行った権利変換事例について紹介する。

#### ①分筆化

- ・一筆共有化（法第75条第1項）の原則によらずに敷地に係る権利変換を行う場合がこれに該当する。

例えば、

- a 権利者の意向により敷地割毎の個別更新を可能とする道を残しつつ権利変換する場合で一部敷地を分筆し建物区分に応じた敷地分有型の権利変換を行うケース（青森駅前第2）
- b 土地は建物区分に応じた分有とし、一部敷地についてのみ準共有の地上権や賃借権を設定することにより、保留床の処分価格を抑えるケース（柏駅東口E街区第一）
- c 分有敷地の上に定期借地権を設定して将来の更地・分割活用を可能とするケース（長野駅前A2）

などにおいて戦略的に適用されている。

- ・なお、従来は土地区画整理事業との一体的施行の場合に、換地処分以前の権利変換時点では底地の集約化が不能のため、全員合意による分有とする必要があったが、平成11年の法改正により一体的施行については法第75条第1項の規定の適用が除外され、全員合意が要件とはされなくなっている。

#### ②土地土地権変

- ・宅地所有者等が底地所有権のみを取得し権利床は取得しない権利変換（法第77条第1項に抵触）がこれに該当する。
- ・土地所有者等の意向により、賃借権設定等により整備した施設建築物をすべて保留床として処分し、敷地所有者が権利床を取得しないケース（長野駅前A2）や敷地所有者の意向に応じた段階型整備を行うケース（東五反田二丁目第一）などにおいて活用され、地価を顕在化せず保留床の処分性を高める点や一部の土地を暫定利用とできる点で効果がある。

### ③敷地の一部への地上権設定

- ・床取得者等の意向により、一部敷地についてのみ地上権設定等により保留床処分価格を低減させ、他の敷地については地上権非設定型として権利関係を単純化させるケース（青森駅前第2、柏駅東口E街区第一）において適用されており、敷地分有との併用により、土地所有者等の共同化意向に応じた権利変換が可能となる。

### ④定期借地権の設定

#### イ 制度・手法等の概要

- ・定期借地権には以下のとおり借地・借家法の該当条文毎に一般定期借地権（第22条）、建物譲渡特約付定期借地権（第23条）、事業用定期借地権（第24条）の3タイプがある。（\*1）

#### \*1 ①一般定期借地権（第22条）

；50年以上存続する借地権を設定し、契約更新しない旨を特約するタイプ。必要に応じ、建物築造による存続期間延長・建物買取請求はしない旨も特約できる。

#### ②建物譲渡特約付定期借地権（第23条）

；30年以上経過した時点で建物を借地権設定者に相当の対価で譲渡することを特約するタイプ。借地期間満了時に使用継続者が請求すれば期間の定めのない賃借権が設定されたものとみなされる。また、借地期間満了前に譲渡された場合には満了時までの一般建物賃貸借が成立する。借地期間満了に伴い借家契約が打ち切られるわけではない。

#### ③事業用定期借地権（第24条）

；10年以上20年以下の事業用建物に係る借地権を設定するタイプ。更新・建物買取請求、満了後の再建築等に係る規定は非適用。

- ・このうち、一般定期借地権及び事業用定期借地権については借地期間の満了時に建物を取り壊して土地を明け渡すことが原則となり、建物賃貸借も終了する（\*2）。

\*2 借地借家法第35条の規定により、借地権の終了によって建物の賃借人が土地を明け渡すべきときは、借地権の存続期間の終了をその1年前までに知らなかった賃借人の請求があった場合には知った日から1年を超えない期間で裁判所が明け渡しを猶予でき、猶予期限到来時に賃貸借は終了するとされており、土地明渡し型定期借地契約の期間満了効果はその旨を承知していた借家人はもちろん、知らなかった借家人にも及ぶことが明確化されている。

#### ロ 再開発事業での活用局面・メリット

- ・定期借地権の活用により普通借地権設定型事業や法第111条に基づく地上権非設定型事業に比べ保留床価額の大幅な低減が可能となる。この結果、保留床管理法人等保留床取得者の負担を軽減し、保留床処分を円滑化する効果がある。
- ・また、建物譲渡特約付定期借地権以外のタイプについては地権者に対し安定した地代収入と将来の更地返還が担保されることから、土地資産の保全を希望する地権者の事業参画が得られやすくなる。
- ・さらに、不動産市況を巡る昨今の不透明な状況に対応するため、イニシャル及びランニングのコストを徹底的に削減し、10年・15年等営業期間を限定した「暫定利用施

設」を整備する事例が商業系施設を中心に増えてきており、事業用定期借地権の活用により商業系再開発においてもそのような施設を整備することが可能となる。

#### ハ 活用に際しての留意点

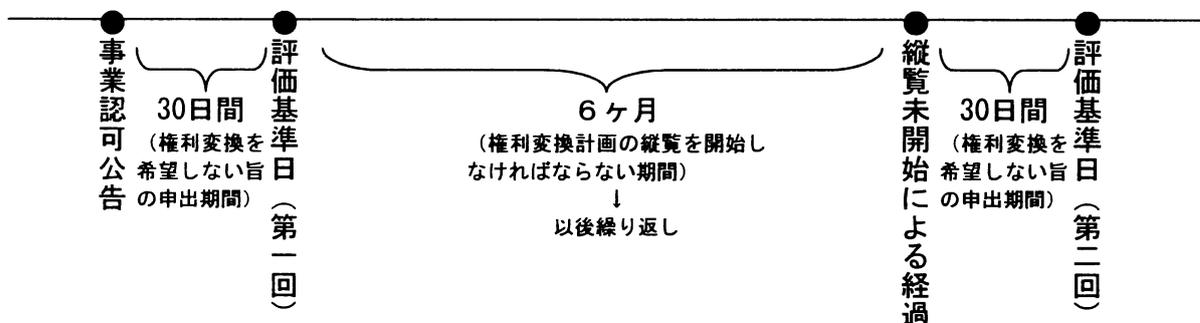
- ・借地権者、借家権者、抵当権者の権利が通常のコ利変換と同様に保護されるよう配慮すること。
- ・転出地権者の所有していた土地の処分先の調整
- ・複雑になりがちな契約関係や管理体制等をなるべく単純化すること。
- ・借地期間が短い場合は、施設建築物整備に係る国庫補助金の受入れについて補助金適正化法との整合性が確保されるよう注意すること。

## (2) 従前従後権利の評価に係る工夫

### ① 従前権利評価に係る工夫

#### イ 従前価額評価の概要

- ・法80条によれば、組合設立認可公告日から31日目（その日から6ヶ月以内に権利変換計画の縦覧が開始されないときは、当該6ヶ月の期間経過後31日目とするなど、6ヶ月経過毎にリセットされる）を評価基準日として定め、この評価基準日を従前権利価額評価の基準日とすることとなっている。



- ・この評価基準日を基本として土地に関する従前権利価額及び従前建物評価額を算定することとなり、この場合、一般的には鑑定評価が採用されている。
- ・土地に関する従前権利価額の鑑定評価を行う際の考え方としては、公示地価を規準とした価額、取引事例比較法を採用した価額、収益還元法を採用した価額を算定し、その水準から設定される当該地区の基準地価額を基に各画地別の個別要因により、各画地価額を定める手法が多く用いられてきている。
- ・一般的には、3社程度の鑑定を行い、その平均値等を採用している例が多い。
- ・しかしながら、この評価基準日時点で初めて、権利者に評価額を提示するケースは少なく、合意形成のために実務上は初期段階（初動期から都市計画決定にかけて）で評価見込額を提示することが多く、その後の経済状況の変化により生じる価額の変動にいかに対応していくかが課題となっている。

#### ロ 再開発事業での活用局面・メリット

- まず初期段階で権利者に提示する権利評価額の考え方としてよく行われているのは、評価を指数表示することにより、地区内の土地の価額差を明らかにし、まずこの相対評価について、合意形成を図ることである。
  - ・この調整を行うことで、その地元にあった形で表地と裏地との価格差や個別要因の考え方についての関係権利者間のコンセンサスを形成することが可能となる。
  - ・また、初期段階でオーソライズされた土地価額の相対格差は、評価基準日において、基準地価額を評価することでそのまま実際の権利変換計画上に反映させることが可能となる。
  - ・さらに、モデル権利変換の設定に当たっても、指数化された従前権利価額に対応した取得床面積の試算が可能であり、実際の取得面積と遊離しないよう調整が可能となる。
  - ・地価の下落により従前権利価額が事業の進展とともに下落する局面においては、初期の権利調整段階では従前権利価額を指数化するととどめ、権利変換後における取得面積の見込みを表すにとどめることにより、デフレによる従前権利者のデメリット感が軽減される。
- 評価基準日が6ヶ月おきに見直されることは、関係権利者の権利関係を不安定とすることから、全員同意型の権利変換においては評価基準日を特定の日に固定している例も見受けられる。
  - ・この場合の考え方としては、

- ①初動期の評価額提示時点で固定
- ②第一回の評価基準日で固定
- ③評価基準日直近の鑑定評価基準日で固定

等、様々あるが、その地区の特性に合わせた対応を行っている。このことにより、権利者の評価に対する合意形成がスムーズに行われることとなる。

#### ハ 活用に際しての留意点

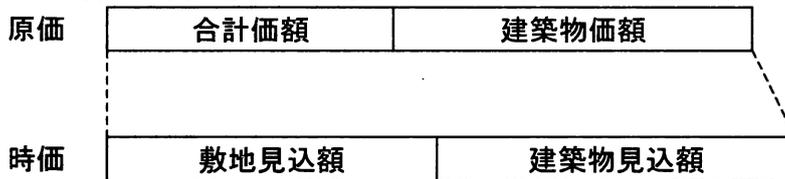
- a 従前権利の絶対価額ではなく、指数化された従前権利に対応して権利変換で取得が見込まれる床面積を初期段階から提示し合意形成を図ることは、資産デフレに伴うデメリットの発生を回避しつつ再開発を進める上で有効な手法といえる。
  - ・しかしながら、この手法についても、一定時点で床価格が明確になれば、当然、取得床面積の関係から当該時点での従前権利評価額を知りうることとなる。
  - ・このため、指数の採用に当たっては、従前権利評価額が明らかとなった時点で混乱が生じないよう、権利者に対して再開発における従前資産評価の考え方を納得いくまで説明し、理解を得ることが重要である。
- b また、評価基準日を全員合意とすることで特定の日に固定することは、合意形成上有利と考えられるが、土地価額が高水準な時点で設定される傾向があり、昨今のような経済情勢下では、高水準の従前土地価額に対応して従後の権利床を確保することは非常に困難であることから、活用には注意が必要である。

#### ②権利床価額の評価に係る工夫

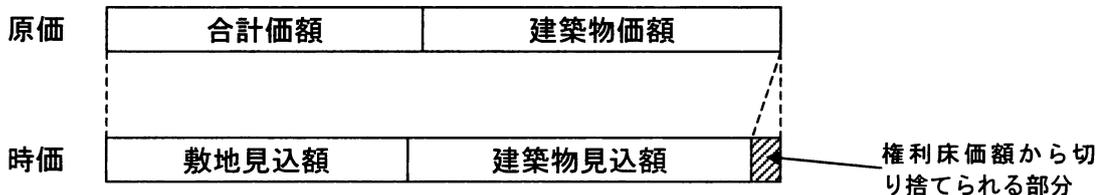
##### イ 制度・手法等の概要

- ・従後価額の概算額等については、再開発事業に要した合計価額（原価）を償い、かつ、法81条により評価基準日における評価額（時価）を超えない範囲で定めることとしており、評価額が合計価額を下回る場合には、評価額で定めることとしている。

■時価が原価を上回る場合（時価と原価の間で定める）



■時価が原価を下回る場合（時価で床価額を定める）



- ・これらの規定は転出権利者と保留床取得者とのバランスを確保しつつ権利者の生活再建が図られるよう設けられたものであるが、昨今の事業の長期化傾向の中で、原価が事業の進捗で上昇していき、市場価値が下落していくことに対応していくかが従後権利価額の設定上課題となっている。

##### ロ 再開発事業での活用局面・メリット

- ・上記の課題に対応していくため、各種の手法を検討した事例を挙げると以下のようなになる。

a. 積算床原価を権利床価額として採用

- ・この手法は、評価額（市場価格）に捕らわれることなく、床価額を再開発事業に要した費用で積算する考え方であり、事業の費用低減を通じ取得床が増加することから迅速化・円滑化に向けたインセンティブともなる。
- ・逆に、いたずらに費用がかさむと保留床価額が積算床原価を下回り権利床取得者の生活再建に支障が生じかねないことから、とにかく事業の迅速化・円滑化によるコスト低減に努める必要がある。
- ・また、合計価額（原価）の最大構成要素である土地価額については、権利者の理解を得た上でいたずらに権利床価額を押し上げる要因とならないよう妥当な水準に設定する必要がある。

b. 共同事業による保留床の増床

- ・この手法は保留床を第三者に処分せずに、権利者が各々増床する場合と権利者による会社等を設立して取得する場合とがある。
- ・この場合、増床等を行った部分については、テナントからの賃料収入との関係により、事業の成立性が図られるものであり、床価額の市場性から分離した事業化が可能となる。
- ・また、土地土地権変の活用により、一般的な権利変換によって権利床を取得する場合に比べ、保留床として取得した部分の減価償却が可能となることで、不動産賃貸収支上有利となる。

c. 容積分配型再開発事業

- ・この手法は、工場用敷地など一部低層利用部分を設け、再開発地区計画の活用等により街区全体としての高度利用を図ることで全体としての事業性を確立させようとするものである。
- ・低層利用地は、工事費を抑えることで床価格が低減され、残容積を他の敷地に移転することで全体として高度利用を図るなど、メリハリをつけた再開発を実現させることが可能となる。

## ハ 活用に際しての留意点

- ・用途特性に応じたメリハリのある容積配分による効果的なコスト管理の実施は原則型及び法111条型事業でも可能であるが、権利床価額を時価を上回っても原価ベースで設定することや土地土地権変の実施は全員同意型が前提となる。
- ・保留床価額の低減は事業の成立を図っていく上で重要な課題であるが、権利床価格とのバランスを著しく欠いて地権者の合意形成等に支障が生じないように注意することが必要である。

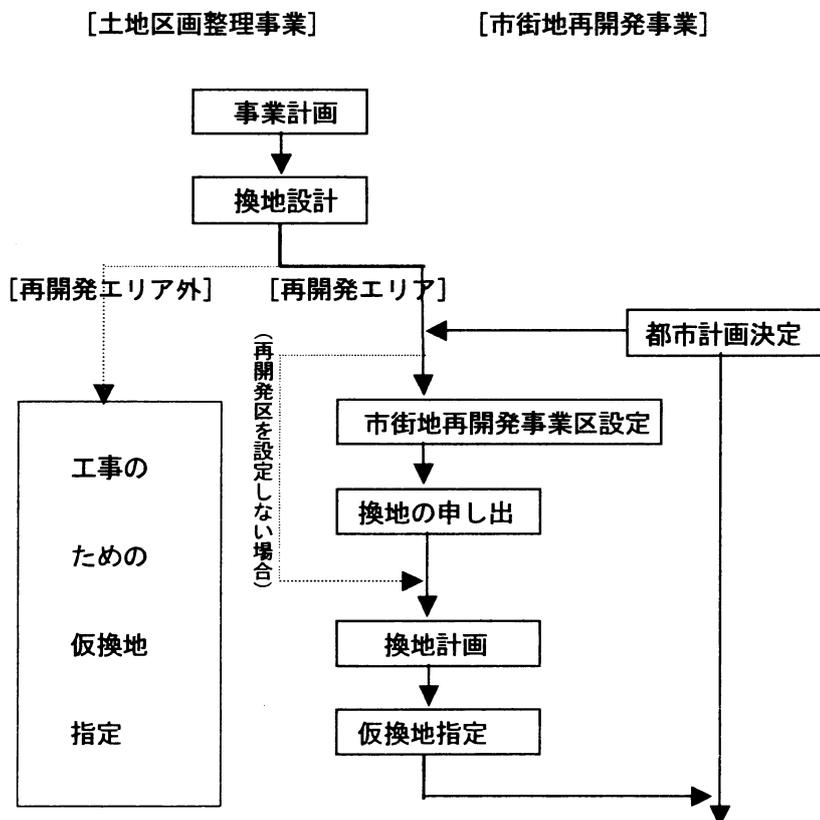
## 2 転出者対策関連

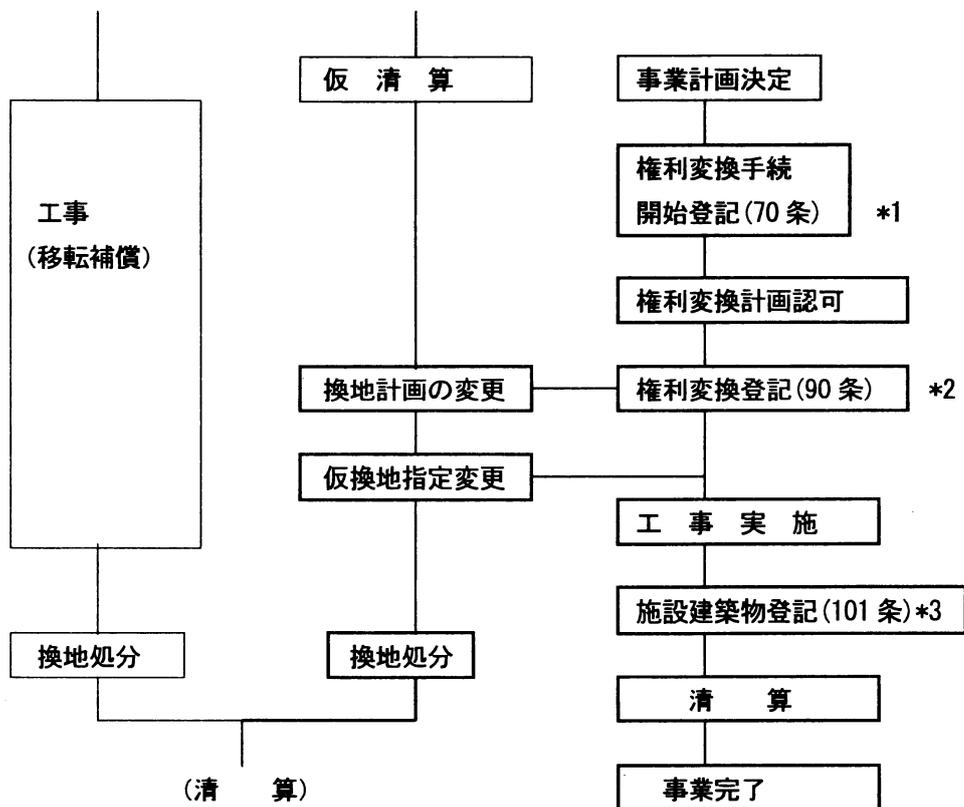
### ①土地区画整理事業との一体的施行による工夫

#### イ 制度・手法等の概要

- ・「都市開発資金の貸付けに関する法律等の一部を改正する法律（平成11年法律第25号）」に基づく都市再開発法及び土地区画整理法の改正（平成11年9月30日施行）により、土地区画整理事業において特定仮換地（換地計画に基づき換地となるべき土地に指定された仮換地）が指定された段階において、当該特定仮換地を含む土地の区域について市街地再開発事業を施行する「一体的施行」の法制化が図られた。
- ・二つの事業を同時に施行する場合、従来は権利変換等の対象となる権利の範囲や登記上の取扱いが法的に未整理な中で実施する必要があったため、関係権利者全員の同意を前提に限定的に行われてきたが、今般の法制化により、そのような制約を受けずに安定した権利状態の下で事業を推進できるようになった。
- ・特定仮換地については再開発事業上、当該特定仮換地に対応する従前の宅地に関する権利を施行地区内の土地に関する権利とみなし、当該特定仮換地に係る土地に関する権利に代えて、市街地再開発事業を施行することとされ（都市再開発法第118条の30第1項）、建築物については、土地区画整理事業により市街地再開発事業の施行地区内の特定仮換地に移転等すべきものが権利変換の対象とされ、特定仮換地から市街地再開発事業の施行地区外に移転等すべきものは対象外とされた。
- ・新たに法制化された市街地再開発事業区への申出換地制度（土地区画整理法）、特定仮換地を含む区域での再開発事業のおおまかな流れは以下のとおり。

[一体的施行の場合の概略フロー]





\*1 特定仮換地の従前宅地及び特定仮換地への移転建築物等対象

\*2 特定仮換地の従前宅地対象

\*3 施設建築物に係る権利登記。敷地権の目的たる土地の表示については特定仮換地に対応する従前宅地の全筆が対象となる。

#### ロ 市街地再開発事業での活用局面・メリット

- ・市街地再開発事業を通じ敷地の整形・集約化、有効高度利用・基盤整備を推進することが求められる地区において、敷地の共同化・再開発ビルへの権利変換に合意できない権利者が一定割合存在する場合、従来は再開発事業の転出権利者として補償を行い、必要に応じ代替地の斡旋等が行われてきた。
- ・しかし、これらの財政上・人員上の負担は事業推進上の隘路となりつつあり、代替資産の取得に関し税制上の特例が適用されるのは一定の場合に限られている。
- ・このような課題に対応するため、転出権利者の移転を区画整理事業として実施するためには、従来は市街地再開発事業地区に係る残留・転入・転出権利者全員の同意が前提となり、その場合でも登記上の扱い等について問題があったが、平成11年の法改正によりこれらの前提・問題について解決されたところである。
- ・このため、施行者の負担軽減が図られるよう、再開発地区からの転出権利者を周辺地区に土地区画整理事業により移転する一体的施行を今後は積極的・戦略的に活用していくことが期待されている。（従来、一部分を土地権利変換とする市街地再開発事業として行われてきたものについても、一体的施行制度の活用により、必ずしも全員合意によらず実施可能）

## ハ 活用に際しての留意点

### 1) 再開発事業の対象となる権利関連

- ・市街地再開発事業区の設定による集約換地制度を活用する場合には、事業の円滑化に向け、なるべく換地申出者以外の者が事業区に換地されぬよう、意向調査等を踏まえ、事業区を申出換地量に見合う規模に設定する必要がある。なお、集約換地のための事業区は都市計画決定された市街地再開発事業の施行区域の一部又は全部として設定されることから、個人施行の再開発事業であっても必ず都市計画事業として施行する必要がある。
- ・市街地再開発事業区外から内に換地を申し出る者（宅地の所有者又は借地権者）は、当該宅地に係る他の所有者・使用収益権者（抵当権者は不要）の同意を得る必要がある。（事業区内の宅地については同意不要）
- ・市街地再開発事業区外へ換地処分により転出する土地に係る権利が市街地再開発事業の対象とならぬよう、当該土地については換地計画に基づく特定仮換地を指定し、当該仮換地に対応する従前地の権利を再開発事業の対象とする必要がある。（従って再開発の施行地区内に新たな公共施設用地、保留地など仮換地指定がなされない土地を含むと当該土地に係る権利者は必ず再開発事業の対象者となってしまうことから、そのような土地は含めないよう注意する必要がある。）

### 2) 通損補償等に関する市街地再開発事業・土地区画整理事業の分担原則

市街地再開発事業と土地区画整理事業との負担分担は次の各々が原則となる。

- ・地区内の従前地の特定仮換地が地区内に指定された権利者（内→内）関連；  
通損補償・建物除却は再開発事業で実施。（最終転出する場合は＋再開発事業の91条補償）
- ・地区外の従前地の特定仮換地が地区内に指定された権利者（外→内）関連；  
権変対象となるため建物移転補償は不要だが、除却は区画整理側事業で実施。通損補償も原則区画整理事業で対応。（最終転出する場合は＋再開発事業の91条補償）
- ・地区内の従前地の特定仮換地が地区外に指定された権利者（内→外）関連；  
権変対象外の権利であり、営業補償・建物移転補償等は原則区画整理事業で実施するが、移転の契機が再開発事業による明渡し請求である場合には再開発事業で対応。

### ②再開発住宅、公営住宅等による対応

市街地再開発事業の施行地区内における用地先行買収対象者の借家人や零細権利者若しくは法第79条第3項の過小床に該当する者で移転先を失う者や、法第71条による権利変換を希望しない旨の申出等をした権利者で従前資産をある程度有するものの高齢等の理由により職に就けない等の生活弱者で施行地区周辺での居住を希望する者については、住宅市街地整備総合支援事業における「従前居住者用賃貸住宅」（旧再開発住宅）や公営住宅、公社住宅等の活用により移転先を確保することが有効な手段となる。（従前居住者用賃貸住宅、公営住宅等の制度概要については、3 借家人対策関連にて後述）  
この場合、住宅の供給を行う地方公共団体等との連携が必要である。

### 3 借家人対策関連

#### ①特定分譲等の工夫

##### イ 制度・手法等の概要

- a 再開発事業における借家人は、法の定めるところにより、地区外転出を希望しない場合には賃貸人の取得する床に借家権を移行させるか、賃貸人が転出する場合には、施行者に帰属する床に借家権を移行させることとなっている。
- ・賃貸人の取得する床に借家権を移行させる場合、賃貸人の取得する床面積が現況床面積に比べ小さく、借家権の円滑な移行が困難な場合も見受けられる。
  - ・一方、賃貸人が転出した場合には、施行者の取得床に借家権を移行させる必要があるが、施行者として借家人付で保留床を処分することは困難なため、なるべく別の対応を図る必要がある。
  - ・また、商業床等で共有となる場合には、賃貸人の共有持分に借家権を移行させることは事実上困難な状況にある。
- b このことから、一般的な借家人対応としては、一旦転出扱いとして現在の借家契約を解約・補償し、借家人に対して改めて再開発ビルに入居してもらう、もしくは保留床の特定分譲を行い床を取得してもらうことが多く行われている。

##### ロ 再開発事業での活用局面・メリット

- a 転出した借家人を再開発ビルの新たな借家人として、再入居させる場合としては、核テナントや管理法人等が床の一部を借家人再入居用として確保しておく場合や、一般テナントと同様に入居する場合が考えられる。
- b 保留床を借家人に特定分譲する場合には、借家人は優先的に再開発ビルの床を取得することが可能である。

##### ハ 活用の際しての留意点

- ・特定分譲する床価額については、実務上、権利床価額と保留床価額との中間に床価額を設定し、その価額で処分することで借家人にメリットを付与してきた例が多いが、権利床価額と保留床価額が限りなく同一となってきている現状では、権利床価額と同額で処分する例が増えてきている。
- ・また、借家権価額のみで十分な床面積を確保することは困難であることから、借家人が床を買い増すことがあるが、この場合、地区の実状にあわせて、銀行等からの融資が求められる。
- ・また、取得に伴う各種の税金等の扱いについても、権利床と異なることを借家人に対し説明し、理解を得ておく必要がある。

#### ②参加組合員化等事業参画形態上の工夫

##### イ 制度・手法等の概要

- ・借家人は制度上一般組合員となることはできず、事業への関与としては、縦覧された事業計画に対して意見書を提出することができるにとどまり、主体的に事業に参画することはできない。
- ・そこで、特定分譲を今一步進めて、借家人を保留床取得を前提とした参加組合員とすることで、組合活動に参画させ、この者の意見を反映させつつ再開発事業を円滑に推進していく取組みが考えられる。(この場合、税の特例が受けられない場合があるので注意が必要) また、全員同意型権利変換の上、借家権を権利床に変換することも可能である。
- ・ただし、参加組合員は取得することとなる保留床価額に相当する負担金の納付義務等を負いつつ、組合の組合員となるものであり、資力信用を有することが要件となっている。
- ・また、借家人を参加組合員とする以外にも、借家人の意見を事業に反映させるため様々な手法

を工夫すべきである。

ロ 活用に際しての留意点

- ・借家人の意向を事業に反映させることが事業の円滑化に資するよう、個々の地区の実状に応じた的確な運用が必要である。

③ 施行地区内での公営住宅、再開発住宅、コミュニティ住宅による対応

- ・市街地再開発事業での大きな問題の一つとして借家人など零細権利者の生活再建問題がある。借家人は権利変換に際して、転出を希望しなければ従後の借家権が保障されることになっているが、従前の借家権価格が低額で新たな家賃へ対応することが困難な者や、従前権利価額が小さく資力にも乏しい借地人や土地所有者の中にも、権利変換で与えられる床が小さくかつ保留床を買取ることもできないため、営業や居住を継続することが難しい者がいる。
- ・このような場合、これらの者の中で低家賃の公的賃貸住宅への入居を希望する者に対しては公営住宅等を斡旋することとなるが、再開発地区近傍に適当な公的賃貸住宅が存しない場合や、公営住宅の収入制限などにより入居できない場合もある。そこで、これらの権利者に低家賃の公的賃貸住宅等を提供すべく、地方公共団体等が国の補助を受けて低家賃の住宅等を建設できる制度が住宅市街地整備総合支援事業における「従前居住者用賃貸住宅」（旧再開発住宅）と密集住宅市街地整備促進事業における「コミュニティ住宅」であり、両事業と市街地再開発事業の合併施行により有効な借家人対策として活用できる。  
(公営住宅等整備事業、住宅市街地整備総合支援事業、密集住宅市街地整備促進事業の概要は別表のとおり。)
- ・借家人対策として再開発の施行地区内に公営住宅や従前居住者用賃貸住宅等（平成 11 年度より従前営業者用賃貸施設も補助対象化）を併設する場合の留意点としては、入居者所得や店舗の要否等に応じて活用するなどの両住宅の役割を明確にすることと市街地再開発事業と合併施行する住宅供給事業（公営住宅整備事業、住宅市街地整備総合支援事業、密集住宅市街地整備促進事業）の事業主体とスケジュール等の調整を図ること等が挙げられる。

【別表 公営住宅整備事業、住宅市街地整備総合支援事業、密集住宅市街地整備促進事業の概要】

	公営住宅整備事業	住宅市街地整備総合支援事業	密集住宅市街地整備促進事業
事業主体	地方公共団体	地方公共団体、都市基盤整備公団、地方住宅供給公社、民間事業者等	地方公共団体（区市町村）、都市基盤整備公団、地方住宅供給公社
対象地区	全国	<ul style="list-style-type: none"> <li>・三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯、都市開発区域等</li> <li>・大都市法の重点供給地域</li> <li>・地方拠点都市地域</li> <li>・県庁所在都市又は通勤圏人口 25 万人以上の都市の通勤圏</li> <li>・中心市街地 等</li> </ul>	全国
対象階層	原則階層（一般世帯）： 収入分位 0～25% 裁量階層（高齢者世帯等）： 収入分位 40% を上限として 地方公共団体の裁量により 決定	なし	なし
補助要件	都道府県住宅建設 5 年計画に基づく事業であること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地区面積が原則として概ね 5 h a 以上（大都市法の重点供給地域内 2 h a 以上、都心地域、中心市街地 1 h a 以上）</li> <li>・拠点的開発等の実施が見込まれる区域の面積の合計が、概ね 1 h a 以上かつ地区面積の概ね 20% 以上（都心地域、中心市街地等は概ね 0.5 h a 以上かつ地区面積の概ね 10% 以上）</li> <li>・事業の実施により良質な市街地住宅の整備が見込まれる地区等</li> </ul>	<整備計画作成> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区域面積が概ね 20 h a 以上（5 h a 以上）</li> <li>・住宅戸数密度が原則 30 戸/h a 以上</li> </ul> <事業実施> <ul style="list-style-type: none"> <li>・整備計画区域内</li> <li>・地区面積 1 (0.5) h a 以上</li> <li>・換算老朽住宅戸数 50 (25) 戸以上 等</li> </ul> ※()内は重点供給地域等
住宅に係る補助内容（補助率）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅等の建設・買取費（1/2）</li> <li>・借上住宅等の建設費又は改良費（1/3、1/6）</li> <li>・家賃対策補助（1/2）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備計画作成等費（1/2、1/3）</li> <li>・住宅用地先行取得費（1/10）</li> <li>・市街地住宅等整備費（1/2、1/3）</li> <li>・従前居住者用住宅等整備費（家賃対策補助含む）（1/3、1/2、2/3）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備計画作成等費（1/2、1/3、2/3）</li> <li>・地区整備費（1/2、1/3）</li> <li>・建替促進費（家賃対策補助含む）（1/2、1/3、1/4）</li> <li>・コミュニティ住宅等整備費（家賃対策補助含む）（2/3、1/3、1/2）</li> </ul>

#### 4 円滑化・迅速化に向けたその他の対応

##### ①区画整理事業との一体的施行による通常損失補償関連の工夫

###### イ 制度・手法等の概要

- ・通損補償等についての市街地再開発事業と土地区画整理事業との分担の原則は次のとおりである。
  - a 地区内の従前地の特定仮換地が地区内に指定された権利者（内→内）
    - ・通損補償及び除却は再開発事業側で実施する。
  - b 地区外の従前地の特定仮換地が地区内に指定された権利者（外→内）
    - ・権変対象となるため建物移転補償は不要となるが、除却については区画整理事業側で実施し、通損補償も区画整理事業側で対応する。
  - c 地区内の従前地の特定仮換地が地区外に指定された権利者（内→外）
    - ・権変対象外の権利であり、通損等は再開発事業側の事情により取り壊される場合を除き、原則として区画整理事業側で実施する。

###### ロ 再開発事業での活用局面・メリット

- ・一体的施行を活用することにより、例えば（外→内）権利者については、建物資産についての通損補償は原則として区画整理事業側の負担となり、建物竣工後に従前地から権利者が移転できるよう両事業のスケジュール調整を行うことなどにより、再開発事業及び区画整理事業の補償費負担が軽減されることになる。
- ・申し出換地制度の場合は再開発事業参画者の比率が多くなり、権利調整が迅速化されることが多い。

###### ハ 活用に際しての留意点

- ・区画整理事業と再開発事業のスケジュールを整合させないと（外→内権利者について区画整理事業で移転させた後に再開発事業が除却・権変対象とする場合など）総合的にみて二重支出となることもあり得るので、十分なスケジュール調整を行う必要がある。

##### ②補償金支払前の資金融資等の措置

###### イ 制度・手法等の概要

- ・再開発事業に係る転出者が、代替地等を取得するに当たって必要となる資金については、91条補償金等によることとなるが、91条補償金の支払いについては権変認可日から権利変換期日までであり、期日以降の取得については問題がないが、実際には、期日以前に土地の取得等を行っておくことが居住・営業の継続性を確保する上で有効である。
- ・しかしながら、事前に91条補償金等を支払うことは法的に想定されておらず、税法上も権変期日と同一年内の支払いでなければ、特例の対象として取り扱われない。
- ・このため、事前支払いも困難であることから、権利者個人が銀行等から借入を行わなければ、事前に代替地等を取得することはできない。
- ・組合にとっても、代替地が見つからないことで明け渡しに影響を与えるようでは、事業の遅延化につながり、経費としても莫大なものが係ることが予想される。
- ・以上のことから転出者等に対して補償金支払前の資金融資を行うことにより、代替地等を取得可能としている地区がある。

#### ロ 再開発事業での活用局面・メリット

- ・ 転出者等に対する資金融資の考え方としては以下のような方法があり、その地区の実態にあわせて活用されている。
  - a. 組合が直接転出者等に対して貸付を行う方法
    - ・ 組合が将来的に借入等が必要となる補償金相当分を銀行等から借入し、転出者等に直接金銭消費貸借によって貸し付ける。
    - ・ この場合、貸付金に対する利子については、低利又は無利子とする場合がある。
  - b. 転出者等が銀行等から借入し、組合は借入銀行等に対して信用保証を行う方法
    - ・ 転出者等が直接銀行等から借入するが、その時に組合が信用保証を行い、補償金支払時に借入先に対して代理弁済する。
- ・ このような融資・保証等を行うことで、代替地が早期に確保され、早期の転出が可能となることから事業が円滑化される。

#### ハ 活用の際しての留意点

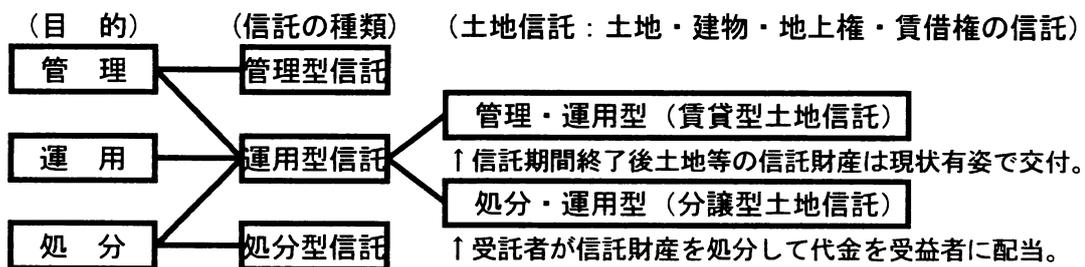
- ・ 利子補給や低利又は無利子の融資の実施が権利者間の不公平を生じたり、組合等施行主体の事業収支を圧迫しないよう留意する必要がある。
- ・ 組合が信用保証を行い権利者が銀行等から融資を受ける場合に生じる金利負担分を補償金に含める場合、当該金利を経費扱いできない権利者の場合には課税関係に注意する必要がある。

### ③信託の活用

#### イ 制度・手法等の概要

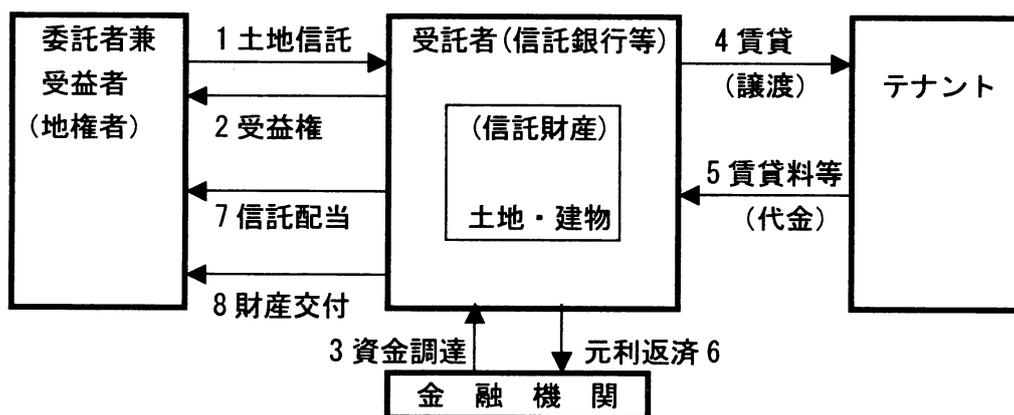
- ・ 信託とは、委託者が、自分の財産を、受託者の名義に移転すること等によって、一定の目的（信託目的）に従い、その財産（信託財産）の管理又は処分をしてもらうこと。（信託法第1条）
- ・ 委託者が取得する信託受益権は譲渡・分割・担保提供により資金化が可能。（1998年の税務通達により信託受益権の分割が認められ、50口以下一口1千万円以上で当初受益権を小口化することが可能となった。）
- ・ 信託の受託を商行為として行う場合（商事信託）は信託業法の適用を受け、免許が必要。
- ・ 商事信託の対象となる財産は金銭、有価証券、金銭債権、動産、土地及びその定着物、地上権及び土地の賃借権の6種類に限定されている。（信託業法第4条）

#### ・ 信託の種類



- ・ いわゆる「物」の信託である土地信託は貸付信託等の金銭信託とは異なり、元本保証がなく、実績配当（運用収益から経費・公租公課・報酬等を控除した残りを全額信託受益者に配分する）である。[税制上は実質所得者課税の原則により、受益者が得るその他の所得と配当とを合算の上申告・納税する。]

#### [土地信託の概要]



#### ロ 再開発事業での活用局面・メリット

- ・ 信託財産の所有権は受託者に移行するため、施行段階及び事業完了後の管理運営段階の双方において、相続の発生等の突発的事態が生じても事業の施行及び管理運営に関し中立性・安定性が確保される。
- ・ 土地・建物の名義が信託銀行等の受託者に一元化され、権利関係が簡潔化されると

ともに、中立的な立場の受託者によって権利調整が円滑に実施されることが期待できる。

- ・事業段階で全ての地権者が土地・建物の権利を信託銀行に商事信託することにより当該信託銀行による一人施行事業となり、企画調整、資金調達、敷地・建物整備、テナント募集、管理運営に関し信託銀行のノウハウ、信用力等を利用できる。
- ・管理運営段階において、①床の効率的な運用と一元的管理②共有床の安定的維持を図るため、信託銀行や権利者法人に取得床・土地を信託することが有効である。
- ・この場合、保留床を処分しない増床型事業の場合には権利床及び増床部分を権利者法人に民事信託し、受託者である権利者法人が地権者に代わって増床部分の取得費用をまとめて資金調達するなどの活用方法も考えられる。（民事信託は特に一体的施行事業など権利者の合意形成基盤が強固な地区において活用することが効果的である）

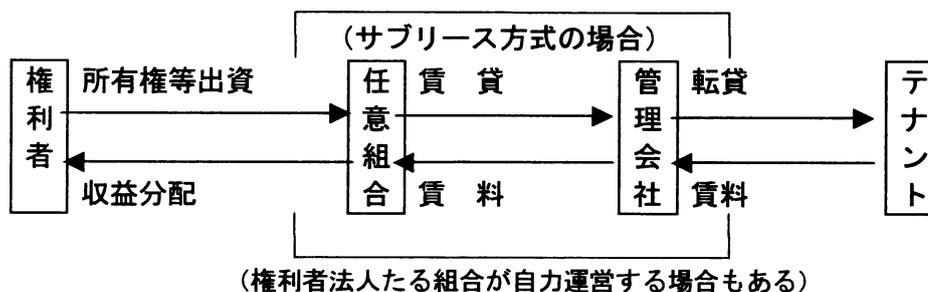
#### ハ 活用に際しての留意点

- ・信託の前提として、地権者全員の同意が必要であり、地権者は担保権、仮登記を抹消するとともに、借地権については土地所有者の同意を得ておく必要がある。
- ・信託受益権は譲渡して資金化することが可能であるが、譲渡した場合、信託受託者たる信託銀行は委託者たる地権者よりも受益者の意向を重視する可能性がある。
- ・商事信託は、信託銀行に対して支払う一定の信託報酬が必要となるとともに、地権者数が多い地区においては、信託受託の引き受け手がないという場合もある。
- ・権利者法人に対する民事信託を活用する場合、商事信託の場合の信託報酬等は不要となるが、事業企画・テナント募集・施設運営管理等を実質的に担うこととなる地権者側が相当程度のノウハウ・実行調整力・リスク負担力を有することが求められる。
- ・また、民事信託を受ける権利者法人は信託銀行等に比べ信用力等で劣る可能性があることから、市街地再開発事業等資金融資制度を併せて活用するなどの工夫が必要。

#### ④任意組合（共有者組合）方式の活用

##### イ. 制度・手法等の概要

- ・任意組合契約は民法667～688条の規定により共同事業を営む者全員が金銭、労務、信用等経済的手段となりうるものを出資して共同事業を営むことを約するもの。各出資者は事業全体について共同の無限責任を負う。
- ・出資財産は総組合員の共有となり、清算前の組合財産の分割は認められないことから、安定した共有状態が形成される。
- ・再開発の場合には各権利者が取得する権利床に係る所有権等を出資して組合を結成することにより、再開発ビルの一体的・安定的に管理運営を担保することが可能となる。



- ・なお、類似制度としては匿名組合（商法に基づき当事者の一方が相手方の営業のために財産を出資し、営業から生ずる利益を分配することを約するもので各出資者が出資分に限った有限責任となっている）があるが、主として不動産投資の仕組みとして用いられている。

#### ロ. 再開発事業での活用局面・メリット

- ・任意組合における出資財産の所有権は組合員全員の共有に移行（民法第 668 条）し、各組合員による持分処分は制限され（同法第 676 条第 1 項）、分割請求もできない（同条第 2 項）ため、一般の共有に比べ法的に安定しており、法に基づく組織・規約の整備が可能となるとともに、多数決原理による円滑な管理運営が可能となる。
- ・権利床を含む共有床を一体的かつ安定的に管理運営し、収益のプール化等も可能となることから、魅力ある商業・業務空間等施設を総合的に整備運営できることとなり、テナントの出店促進・資産保全が図られる。
- ・したがって、大規模な共有床をショッピングセンターや賃貸オフィスとして一体的安定的に整備運営する事業を円滑化していくために有効な手法といえる。
- ・なお、任意組合への出資は所有権等に限定されず、目的・事業形態に合わせて柔軟に組み立て得ることから、所有権の出資に関して合意形成が困難な場合に使用権出資等とすることにより同様の効果が期待できる。

#### ハ 活用に際しての留意点

- a 再開発ビルの共有持分に権利変換され、さらに管理運営段階で当該権利を出資することとなる権利者の理解をいかに得ていくかが最大の課題となることから、一般共有と比べた優位点を整理・説明して納得してもらう作業が重要。
- b また、サブリース方式によらず権利者法人自身が自力運営する場合、事業企画・テナント募集・施設運営管理等を実質的に担うこととなる地権者側が相当程度のノウハウ・実行調整力・リスク負担力を有することが求められることから、管理段階での混乱発生を回避するため、あらかじめ所有者・組合・テナント・委託管理会社間の役割分担を明確化させておく必要がある。

事例シート No. 1		(土地土地権利変換・敷地分有・定期借地権等の活用事例)		
地区名：長野駅前A2		都市名：長野市	施行者：個人	事業年度：H.8~9
権利者 人数	事業着手時	うち残留	うち転出	
	土地所有者	5人	5人	0人
	借地権者	3人	3人	0人
	使用貸借による 建物所有者等	人	人	人
	借家権者	5人	0人	5人
	合計	13人	8人	5人
権利者 対応 の 概要	権利変換の内容	権利変換の型：全員同意型（110条） 土地の所有形態：底地は土地所有者の分有 借地権：定期借地権（50年）を設定		
	権利者対策上工夫 した権利変換等の 考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物所有者は建物補償を受けて滅失した上で、土地土地権変により従前の筆のまま、各々の土地を取得している。また、借地権者は、従前土地所有者と権利分け（各自共有持分割合による所有）をして土地所有者となる。</li> <li>・土地の評価については、評価単価を地区内全筆同一単価としている。このため、ビル会社の出資比率及び地代配当は土地面積割合となっている。</li> <li>・権利者が出資したビル会社が、再開発ビル及び定期借地権を取得する。</li> <li>・権利者はビル会社と賃貸借契約することで床を確保し、同時に地代を会社から受け取る。</li> <li>・借家人は、一旦転出した後、ビル会社と新たに契約して再入居する。</li> <li>・定期借地権の設定にあたって、権利金等の一時金の授受は行っていない。</li> <li>・普通借地権で権利金等の授受が伴わない場合は、土地評価額の年額6%相当の地代支払が税務上必要となるが、現実には無理であり、受贈益課税を回避するため、また、50年後建物除却をしても良いとの考えが権利者にあったことから定期借地権の導入を図った。</li> </ul>		
	権利変換モデル図	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>〈従前〉</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>〈従後〉</p> </div> </div> <p>[凡例]            A：土地所有者 B：借地権者 C：借家権者            X：保留床取得者（権利者が出資したビル会社）</p>		

事例シートNo. 2		(土地土地権利変換・定期借地権(一部敷地)活用事例)		
地区名：柏駅東口E街区第一		都市名：柏市	施行者：組合	事業年度：H. 6~11
権利者人数		事業着手時	うち残留	うち転出
	土地所有者	10人	6人	4人
	借地権者	2人	1人	1人
	使用貸借による建物所有者等	人	人	人
	借家権者	13人	5人	8人
	合計	25人	12人	13人
権利者対応の概要	権利変換の内容	権利変換の型：全員同意型(110条) 土地の所有形態：敷地は3筆とし、内2筆は権利者の共有、1筆は柏市の所有する駐車場の敷地部分に定期借地権を設定 借地権：一部に設定(定期借地権)		
権利者対策上工夫した権利変換等の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地土地権変により、地価を顕在化させていない。</li> <li>・土地は3筆とし、業務棟は1筆共有化して権利関係を単純化させる一方で、駐車場棟は2筆として一般定期借地権を設定して、駐車場取得時の取得価額の軽減を図っている。</li> <li>・業務棟は、土地土地権変後権利者により保留床として共同建替を行うことを原則としている(一部等価交換等)。</li> <li>・駐車場棟は、その大部分を柏市が参加組合員として保留床の取得を行っている。</li> <li>・柏市は、有料道路事業の認可を受け、国から駐車場建設費について無利子融資を受けた。</li> <li>・無利子融資導入のために、駐車場部分について道路認定を受け、立体道路として整備した。このため、道路の敷地に関する権原を設定するため、駐車場の敷地部分に一般定期借地権を設定した。</li> </ul>			
権利変換モデル図	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>〈従前〉</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>〈従後〉</p> </div> </div> <p>[凡例]            A：土地建物所有者 A'：土地所有者 B：借地権者 C：借家権者            X：参加組合員(市)</p>			

地区名：東五反田二丁目第1

都市名：東京都品川区

施行者：組合

事業年度：事業中

権利者人数	事業着手時	うち残留	うち転出
土地所有者	11人	11人	0人
借地権者	2人	2人	0人
使用貸借による建物所有者等	人	人	人
借家権者	9人	0人	9人
合計	22人	13人	9人

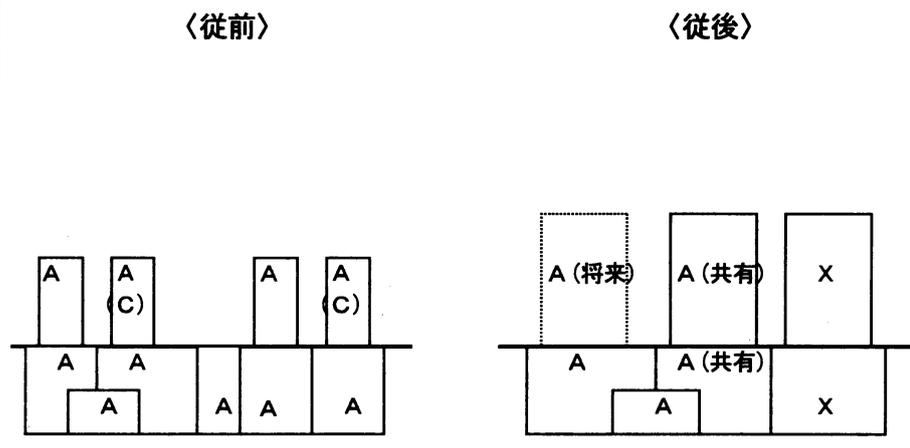
権利者対応の概要

権利変換の内容  
 権利変換の型：全員同意型（110条）  
 土地の所有形態：3つに分けて、土地所有者の分有と共有で一部底地が残る  
 借地権：一部、従前とおりの借地権を設定

権利者対策上工夫した権利変換等の考え方

- ・再開発地区計画制度等を活用して、段階的な整備を行うこととし、第一段階では全員同意型による、土地から土地への権利変換を行っている。
- ・土地土地権利変換を受けた権利者は、第二段階で自己建築を行う。
- ・従前の底地権者については、権利者の希望に基づいて従後も底地権のみに権利変換し、従前土地所有者の1人については、土地から土地への権利変換を行っている。
- ・3つに分けた土地の内、1つは参加組合員により共有し、1つは土地土地権利変換した権利者以外の権利者で共有している。
- ・第一段階（市街地再開発事業の実施）では、土地土地権利変換を行った敷地部分を平面駐車場として活用し、将来の第二段階での整備を行いやすくしている。

権利変換モデル図



[凡例]  
 A：土地所有者 B：借地権者 C：借家権者  
 X：参加組合員

地区名：青森駅前第二

都市名：青森市

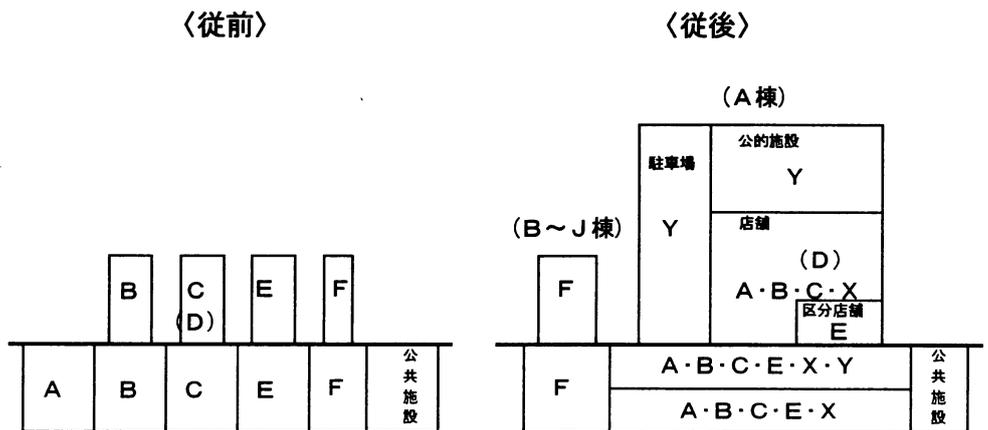
施行者：組合

事業年度：事業中

権利者人数	事業着手時		
	うち残留	うち転出	
土地所有者	61人	28人	33人
借地権者	0人	0人	0人
使用貸借による建物所有者等	3人	0人	3人
借家権者	55人	14人	41人
合計	119人	42人	77人

権利者対応の概要	<p>権利変換の内容</p> <p>権利変換の型：全員同意型（110条）                  土地の所有形態：一筆共有。ただし、一部の敷地を分有（9筆）とした。                  借地権：共有地に地上権を設定し、分筆分有地には設定していない</p> <p>権利者対策上工夫した権利変換等の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一部敷地を分筆し、単独所有とした。</li> <li>評価基準日を事業認可後31日目ではなく、権利者に評価額を提示した時点としている。</li> </ul> <p>○分筆分棟の内容</p> <p>敷地 分筆分有（それぞれ単独で登記し、地役権を設定して容積率600%を300%に制限することで等価交換とした。）</p> <p>建物 街区全体の高度利用を図るため、建築基準法上は建物の一部を本体棟と接続して一体の建物とし、登記上は独立した単独所有とした。</p> <p>○評価基準日の考え方</p> <p>組合設立後、権利者の合意のもとに法の定める評価基準日とは別に、評価基準日を定め、それ以降スケジュールの遅延があったが、この合意された評価基準日で固定した。</p>
----------	--

権利変換モデル図



[凡例]

A：土地所有者 B, C, E, F：土地建物所有者、D：借家権者  
 X, Y：参加組合員

事例シート No. 5		(区画整理事業との合併施行、敷地分有、定期借地権の活用事例)		
地区名：牛島町		都市名：富山市	施行者：組合	事業年度：事業中
権利者人数	事業着手時	うち残留	うち転出	
	土地所有者	9人	8人	1人
	借地権者	人	人	人
	使用貸借による建物所有者等	人	人	人
	借家権者	1人	0人	1人
	合計	10人	8人	2人
権利者対応の概要	権利変換の内容	権利変換の型：全員同意型（110条） 土地の所有形態：従前の土地のまま分筆 借地権：一般定期借地権を設定		
権利者対策上工夫した権利変換等の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>区画整理事業との合併施行であるため仮換地指定状態で分筆型権利変換とした。<sup>*</sup></li> <li>一般定期借地権を以下のような理由により設定した。               <ol style="list-style-type: none"> <li>地権者の大半が、建築物よりも土地での権変を望んだため、土地と建物の持分比率がアンバランスとなり、一体的な敷地利用の担保の必要性から定期借地権を設定した。</li> <li>期間満了後の土地返還が保証されているという点で、各地権者の理解が得られやすかった。</li> <li>保留床取得者や賃借人にとって、低廉な地代・賃料で利用できるというメリットがあった。</li> </ol> </li> </ul> <sup>*</sup> なお、平成11年の法改正により110条型以外でも仮換地状態での権利変換は可能となっている。			
権利変換モデル図	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>〈従前〉</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>〈従後〉</p> </div> </div> <p>[凡例]            A：土地所有者　C：借家権者　X：参加組合員　Y：保留床取得者</p>			

事例シートNo. 6		(区画整理事業との合併施行、分筆共有・再開発住宅活用事例)		
地区名：雲井通一丁目		都市名：神戸市	施行者：組合	事業年度：S. 60～62
権利者人数		事業着手時	うち残留	うち転出
	土地所有者	18人	8人	10人
	借地権者	10人	2人	8人
	使用貸借による建物所有者等	1人	1人	0人
	借家権者	26人	0人	26人
	合計	55人	11人	44人
権利者対応の概要	権利変換の内容	権利変換の型：全員同意型（110条） 土地の所有形態：敷地を23筆に分筆し、区分所有者全員で共有 借地権：なし		
	転出者・借家人対策等の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区画整理事業との合併施行であるため、仮換地指定状態で23筆に分筆して権利変換。*</li> <li>・23筆に分筆した全てを、区分所有者が床の土地分価額比で共有することにより、用途間及び位置間に係る施設計画の変更に伴う土地持分の調整等が可能であった。</li> <li>・権利者である神戸市住宅供給公社が権変及び増床取得した住宅を、再開発住宅として使用することで、借家者等の住宅確保ができた。</li> </ul> *なお、平成11年法改正により110条型以外でも仮換地状態での権変は可能となっている。		
権利変換モデル図	権利変換モデル図	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>〈従前〉</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>〈従後〉</p> </div> </div>		
		<p>[凡例]</p> <p>A、C：土地所有者 B：土地建物所有者、D：借地権者            Z：公募等により取得する第3者</p>		

事例シートNo. 7		(区画整理事業との合併施行による効率的な補償実施事例)																										
地区名：浜松東第一25街区		都市名：浜松市	施行者：組合	事業年度：事業中																								
権利者 人数	事業着手時	うち残留	うち転出																									
	土地所有者	8人	7人	1人																								
	借地権者	人	人	人																								
	使用貸借による 建物所有者等	人	人	人																								
	借家権者	人	人	人																								
	合計	8人	7人	1人																								
権利者 対応 の 概要	権利変換の内容	権利変換の型：全員同意型（110条） 土地の所有形態：仮換地13画地を3グループに分けて、施設建築物の専有部分の持分に応じて共有する 借地権：なし																										
	転出者・借家人対策等の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>区画整理事業との合併施行であることから、仮換地13画地を3グループに分け、施設建築物の専有部分の持分に応じて共有する。</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: center;">5区画を共有</td> <td style="text-align: center;">3区画共有</td> <td style="text-align: center;">5区画を共有</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>建物については、3グループに対応した分棟・分有を基本とした。</li> <li>また、通損補償については区画整理側による対応を基本とし、営業補償及び仮住居補償については、補償期間の内区画整理側の補償期間を超える期間分を再開発側で補償した。</li> </ul>			5区画を共有	3区画共有	5区画を共有																					
5区画を共有	3区画共有	5区画を共有																										
権利変換モデル図	<p style="text-align: center;">〈従前〉</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>A</td><td>B</td><td>B</td><td>C</td><td>D</td><td>E</td><td>E</td><td>F</td><td>F</td><td>H</td><td>H</td><td>H</td><td>H</td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">〈従後〉</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">A, B, E, F, G 共有</td> <td rowspan="2" style="text-align: center;">X</td> <td style="text-align: center;">C</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">A区分所有</td> <td style="text-align: center;">E, F</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(甲) A, B, E, F, G 共有</td> <td style="text-align: center;">(乙) A, H 共有</td> <td style="text-align: center;">(丙) C, E, F, H, X 共有</td> </tr> </table> <p>[凡例]            A～H：土地所有者            X：参加組合員</p>				A	B	B	C	D	E	E	F	F	H	H	H	H	A, B, E, F, G 共有		X	C	A区分所有		E, F	(甲) A, B, E, F, G 共有		(乙) A, H 共有	(丙) C, E, F, H, X 共有
A	B	B	C	D	E	E	F	F	H	H	H	H																
A, B, E, F, G 共有		X	C																									
A区分所有			E, F																									
(甲) A, B, E, F, G 共有		(乙) A, H 共有	(丙) C, E, F, H, X 共有																									

事例シート No. 8		(公営住宅、再開発住宅等活用事例)		
地区名：千歳		都市名：長崎市	施行者：組合	事業年度：S. 62～H. 3
権利者人数		事業着手時	うち残留	うち転出
	土地所有者	9人	9人	0人
	借地権者	2人	1人	1人
	使用貸借による建物所有者等	人	人	人
	借家権者	147人	112人	35人
	合計	158人	122人	36人
権利者対応の概要	権利変換の内容	権利変換の型：地上権非設定型（111条） 土地の所有形態：一筆として、区分所有者全員で共有 借地権：なし		
	転出者・借家人対策等の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の特色として、県住宅供給公社賃貸住宅の建替に再開発事業を適用したことにある。</li> <li>・幅広い階層の人々に良質な賃貸住宅を供給することを目的として、市営住宅、再開発住宅、公社賃貸を最終的に供給。</li> <li>・再開発住宅については、従前居住者対策として家賃の激変緩和を図り継続入居を可能とするため供給し、また、比較的低所得者（収入分位25%まで）のために市営住宅を、中堅所得者のために公社賃貸住宅（旧地域特別賃貸住宅：収入分位25%以上）を供給している。</li> <li>・このことにより、借家人のスムーズな移転が可能となった。</li> </ul>		
権利変換モデル図		<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>〈従前〉</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>〈従後〉</p> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">A, B, C, X, Y</p>		
		<p>[凡例]</p> <p>A：土地所有者 B：借地権者 C：借家権者（一部保留床購入者有り）</p> <p>X：参加組合員（市） Y：保留床購入者</p>		

地区名：浜脇A      都市名：別府市      施行者：市      事業年度：S. 62～H. 3

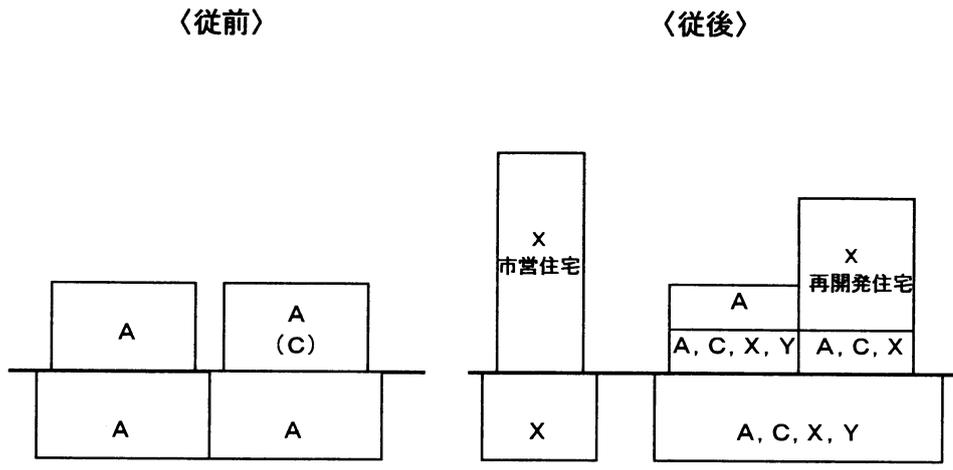
権利者人数	事業着手時	うち残留	うち転出
土地所有者	64人	8人	56人
借地権者	人	人	人
使用貸借による建物所有者等	3人	0人	3人
借家権者	152人	0人	152人
合計	219人	8人	211人

権利者対応の概要  
 権利変換の内容      権利変換の型：地上権非設定型（111条）  
 土地の所有形態：一筆として、区分所有者全員で共有  
 借地権：なし

転出者・借家人対策等の概要

- ・再開発事業に先がけて、事業施行区域内の用地先行買収対象となる借家人や低所得借家人のため、地区外に再開発住宅（全65戸）を建設した。
- ・地区外再開発住宅については、過小床に該当する権利者の移転先としても活用している。
- ・地区内の再開発住宅については、過小床には該当せず、高齢等の理由により職に就けない等の生活弱者で同一区域内での居住継続を希望する権利者や、権変で商業床を取得したことにより住宅部分を取得できずかつ住宅部分が過小床となる権利者の住宅として活用している。
- ・地区内の公営住宅については、市営住宅として一般公募した。

権利変換モデル図



[凡例]  
 A：土地所有者      C：借家権者（一部保留床取得者有り）  
 X：施行者      Y：保留床取得者

事例シートNo. 10		(コミュニティ住宅活用事例)		
地区名：中山道H-3		都市名：上尾市	施行者：個人	事業年度：H.7~9
権利者人数		事業着手時	うち残留	うち転出
	土地所有者	11人	3人	8人
	借地権者	人	人	人
	使用貸借による建物所有者等	人	人	人
	借家権者	21人	11人	10人
	合計	32人	14人	18人
権利者対応の概要	権利変換の内容	権利変換の型：全員同意型（110条） 土地の所有形態：従前の土地のまま分筆分有 借地権：地上権を設定		
	転出者・借家人対策等の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>中山道沿道仲町愛宕地区コミュニティ住環境整備事業（現在の密集住宅市街地整備促進事業）の一画において実施。</li> <li>住環境整備事業との合併施行であることから、老朽住宅及び公共施設整備に伴う建築物等については、住環境整備事業で補償、除却することとした。</li> <li>住宅保留床（33戸）の内、8戸はコミュニティ住宅として市が取得している。</li> <li>また、権利者が取得した権利床（一部）及び買増分を合わせた20戸については、特優賃住宅として経営し、管理は県公社が行う。</li> <li>また、保留床住宅については、床所有権の他、底地権も同時に売買した。</li> </ul>		
権利変換モデル図		<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>〈従前〉</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>〈従後〉</p> </div> </div>		
		<p>[凡例]            A：土地建物所有者 X：市(コミュニティ住宅) Z：公募分譲</p>		

地区名：原町田四丁目

都市名：町田市

施行者：組合

事業年度：H. 4~11

権利者人数	事業着手時	うち残留	うち転出
土地所有者	11人	9人	2人
借地権者	28人	3人	25人
使用貸借による建物所有者等	人	人	人
借家権者	21人	0人	21人
合計	60人	12人	48人

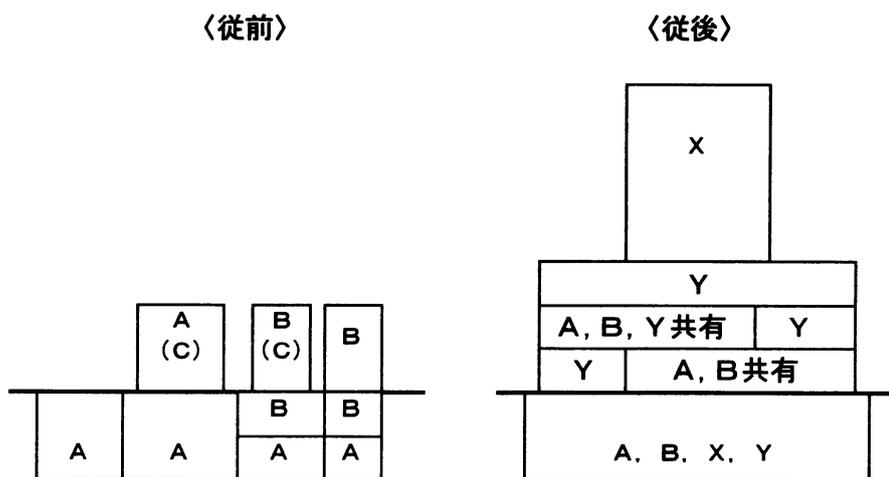
権利者対応の概要

権利変換の内容  
 権利変換の型：全員同意型（110条）  
 土地の所有形態：敷地は1筆共有  
 借地権：なし

権利者対策上工夫した権利変換等の考え方

- ・転出にあたって移転が円滑に進むよう、補償額の範囲内で利子補給や組合保証による銀行融資等を行った。
- ①銀行融資の借入については、91条補償金及び97条補償金の範囲内を限度として行う。
- ②この場合、組合と借入者の間で別途、保証委託等契約を締結し、権変期日（ただし、97条補償分については明渡期限）に組合が支払うべき補償金から借入金相当額を銀行に対して組合から代理弁済する。
- ③銀行融資借入金利子については、補償金として組合が負担する。

権利変換モデル図



[凡例]  
 A：土地建物所有者 B：借地権者 C：借家権者  
 X：参加組合員 Y：保留床取得者（特定分譲）

地区名：西鹿児島駅東口10番街区		都市名：鹿児島市	施行者：組合	事業年度：H.元~12
権利者人数		事業着手時	うち残留	うち転出
	土地所有者	20人	14人	6人
	借地権者	23人	10人	13人
	使用貸借による建物所有者等	人	人	人
	借家権者	16人	0人	16人
	合計	59人	24人	35人
	権利者対応の概要	権利変換の内容	権利変換の型：全員同意型（110条） 土地の所有形態：敷地は1筆共有 借地権：なし	
権利者対応の概要	転出者・借家人対策等の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・91条補償及び97条補償の内容を含め同意している転出権利者について、早期の円滑な生活再建を図るため、総会における貸付承認を基に91条補償金及び97条補償金について、金銭消費貸借契約による無利子貸付を行った。</li> <li>①当該貸付は、組合と権利者の間で補償金について合意していることを前提とし、総会において承認された範囲内とする。</li> <li>②この場合、91条補償金については、貸付対象は約50%相当までとし、97条補償金については100%相当までとし、権変残留者に対しても97条補償金相当までの貸付を行う。</li> <li>③貸付は、金銭消費貸借による無利子貸付とし、組合の補償金支払いと相殺する。</li> <li>・再開発事業の初期段階から事業の円滑な推進を考慮して、借家人を入れずに空き家としている家主が多かったことから、組合設立時点以降、空き家となった家主に対して、家賃減収補償に準じた空き家補償を行った。</li> <li>①組合設立後、借家人が転出したことにより空き家となった建物については、借家人が転出した翌月から権利変換期日までの従前家賃を補償</li> <li>②組合設立前に借家人が転出して空き家となった建物については、組合設立の翌月から権変期日までの標準家賃を補償</li> </ul>		
権利変換モデル図	<p>〈従前〉</p> <p>〈従後〉</p>	<p>[凡例]</p> A：土地建物所有者 B：借地権者 C：借家権者 Y：保留床取得者（管理法人等） Z：保留床取得者（公募等募集）		

地区名：田町駅前西口

都市名：東京都港区

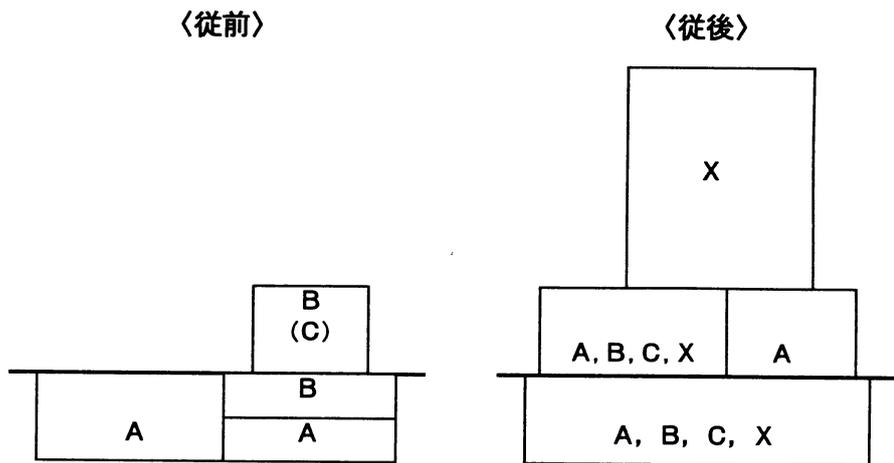
施行者：組合

事業年度：H. 元～6

権利者人数	事業着手時	うち残留	うち転出
土地所有者	5人	5人	0人
借地権者	28人	22人	6人
使用貸借による建物所有者等	人	人	人
借家権者	1人	0人	1人
合計	34人	27人	7人

権利者対応の概要	<p>権利変換の型：全員同意型（110条）</p> <p>土地の所有形態：敷地は1筆共有</p> <p>借地権：なし</p> <p>特定分譲等：保留床処分による特定分譲</p>
借家人等権利者の参画方法上の工夫概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合の定款中、総会の議決事項に関して、あらかじめ借家権者と組合とで協議する規定を設けることにより、借家権者の意見を組合に反映させながら事業推進を図っている。</li> <li>・また、借家権者については、保留床を特定分譲することで従後は床の所有者としている。</li> </ul>

権利変換モデル図



[凡例]

A：土地建物所有者 B：借地権者 C：借家権者  
X：権利者の増床

事例シート No. 14

(借家権者の組合への参画事例)

地区名：蛭池駅西

都市名：豊中市

施行者：組合

事業年度：事業中

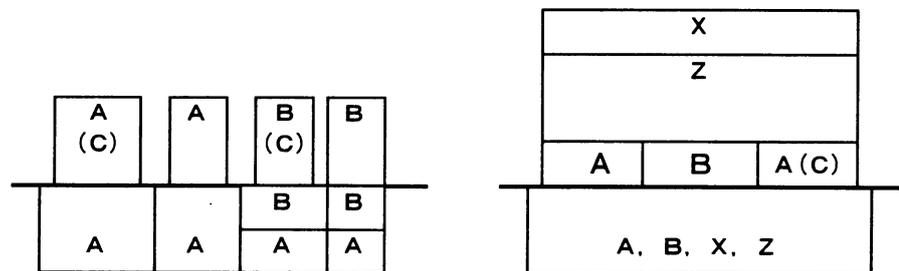
権利者人数	事業着手時	うち残留	うち転出
土地所有者	63人	43人	20人
借地権者	5人	1人	4人
使用貸借による建物所有者等	5人	0人	5人
借家権者	51人	10人	41人
合計	124人	54人	70人

権利者対応の概要	権利変換の型：地上権非設定型（111条） 土地の所有形態：1筆共有 借地権：なし 特定分譲等：参加組合員による床取得
借家人等権利者の参画方法上の工夫概要	・参加組合員となることを希望しないが、事業への参画を希望する借家人を組織化するために協議会を別途設立し、その代表者1名を理事として理事会に参加させることができること、総会に出席して参考人として意見を述べるができること及び法の範囲内で組合の事業に参画できることを定款で規定した。

権利変換モデル図

〈従前〉

〈従後〉



[凡例]

A：土地建物所有者 B：借地権者 C：借家権者  
 X：市 Z：参加組合員

地区名：成増駅北口第二

都市名：東京都板橋区

施行者：個人

事業年度：H. 5～9

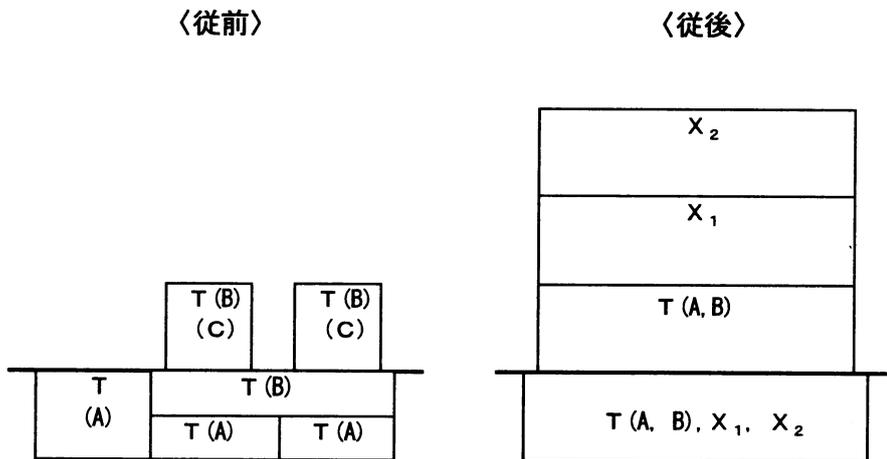
権利者人数	事業着手時		
	うち残留	うち転出	
土地所有者	3人	3人	0人
借地権者	1人	1人	0人
使用貸借による建物所有者等	人	人	人
借家権者	3人	0人	3人
合計	7人	4人	3人

権利者対応の概要  
 権利変換・特定分譲等の概要  
 権利変換の型：全員同意型（110条）  
 土地の所有形態：敷地は1筆共有  
 借地権：なし

借家人等権利者の参画方法上の工夫概要

- ・当地区は以下のような理由から土地信託受託者による一人施行とした。
  - ①権利者は全ていわゆる「不在地主」であり、当初から賃貸床による資産運用を希望していた。
  - ②このため、土地の有効活用が求められている一方で、権利者自ら事業を進めていくことは困難であったことから、地権者に代わって事業を進めていく主体が必要であり、信頼のできる第三者が強く希望されていた。
- ・以上のことから当地区では、事業開始前に再開発事業の施行者となる信託銀行に従前権利を信託し、当該信託銀行等による個人施行事業として再開発事業を施行した。
- ・このことにより、事業化がスムーズに行われると共に、当地区の土地利用として最も有効と考えられる施設計画が可能となった。
- ・権利床は引き続き信託銀行が管理運営し、信託者である権利者は信託受益権を得ることになる。

権利変換モデル図



[凡例]

A：土地建物所有者 B：借地権者 C：借家権者  
 X<sub>1</sub>：区 X<sub>2</sub>：都住宅供給公社 Z：参加組合員  
 T：土地信託受託者（信託銀行）

事例シートNo. 16		(民事信託の活用事例)		
地区名：豊岡第一北		都市名：入間市	施行者：組合 事業年度：H. 7~9	
権利者人数	事業着手時	うち残留	うち転出	
	土地所有者	19人	16人	3人
	借地権者	人	人	人
	使用貸借による建物所有者等	人	人	人
	借家権者	人	人	人
合計	19人	16人	3人	
権利者対応の概要	権利変換・特定分譲等の概要 権利変換の型：全員同意型（110条） 土地の所有形態：従前のまま分筆分有 借地権：賃借権（ただし、相互相殺により借地権登記はしていない）			
借家人等権利者の参画方法上の工夫概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当地区は以下のような理由から権変後の再開発ビルに民事信託方式の導入を行った。             <ol style="list-style-type: none"> <li>①権利者法人が保留床を取得してキーテナントへ賃貸し、建設資金（増床負担金）をキーテナントからの保証金・敷金で賄う予定であったが、キーテナントが撤退し、保証金・敷金で建設費を賄うことができないため、新たな資金調達が必要となった。</li> <li>②このため、権利者が取得した権利床と保留床を権利者法人に信託することにより、実質的な資金調達を個々の権利者ではなく権利者法人が行うこととした。</li> <li>③また、キーテナントの撤退に対応しつつ採算性を確保するため信託報酬が不要となる民事信託方式とした。</li> <li>④また、複数テナントが入居する床の一体的・安定的な管理運営が求められたことも信託方式を採用した要因の一つである。</li> </ol> </li> <li>・以上のことから、当地区では民事信託を行うことを前提にテナントの誘致を行うことが可能となり、事業推進につながっている。</li> <li>・また、区画整理との同時施行により、補償費等の負担が軽減され、再開発事業参加者が集約できたこと等も事業推進の大きな要因となった。</li> </ul>			
権利変換モデル図	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>〈従前〉</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>〈従後〉</p>  </div> </div>			
	<p>[凡例]          A：土地所有者    A'：転出者の権利を取得する権利者</p>			

事例シート No. 17		(任意組合方式活用事例)		
地区名：赤羽駅西口(第Ⅱ期)		都市名：東京都北区	施行者：公団	事業年度：H. 2～8
権利者人数	土地所有者	事業着手時 130人	うち残留 99人	うち転出 31人
	借地権者	66人	43人	23人
	使用貸借による建物所有者等	人	人	人
	借家権者	163人	28人	135人
	合計	359人	170人	189人
権利者対応の概要	権利変換・特定分譲等の概要	権利変換の型：地上権非設定型（111条） 土地の所有形態：1筆共有 借地権：なし		
借家人等権利者の参画方法上の工夫概要	<p>・当地区（2街区）では、共有床の管理運営を行うために民法に規定する組合を活用している。その主な理由は次の通りとなる。</p> <p>①商業床として区画を設けないオープンフロア形式による共有床とすることで、永続的な商業施設の魅力維持を可能とした。</p> <p>②このため、管理運営の意思決定を行うための共有者組織が必要となるが、共有者が共同で自立的な床運営を行うため、民法に規定する組合方式によることとした。</p> <p>・民法上の任意組合への出資は所有権に限定されないため、当地区では共有床の使用権（共有持分権のうち、共有床の使用収益に係る事項及び共有床の維持管理・改善及び修繕に係る事項に関する一切の権限）を出資して設立している。</p>			
権利変換モデル図		<p>〈従前〉</p> <p>〈従後〉</p>		
		<p>[凡例]</p> <p>A：土地所有者 B：借地権者 C：借家権者          Z：保留床取得者</p>		

### Ⅲ 合意に至らない場合における調整手続等のあり方

- ・組合設立及び権利変換計画認可等事業の各段階においては、Ⅱで示された権利調整手法の活用等を通じて権利者の要望を出来るだけ取り入れ、その円滑な実施を図っていく必要があるが、様々な調整等をもってしても事業への協力がどうしても得られない権利者が生じた場合には、法令に則った的確な対応を行うことにより、円滑な事業の施行を図ることが肝要である。
- ・特に、昨今のような経済状況の下では事業の長期化による金利負担を従来のように床処分価格の上昇等でカバーすることは不可能であり、保留床処分先の確保や資金調達に際しても事業成立見通しが厳しく吟味されることから、権利調整に長期の時間を要することが地権者全体や公共の福祉に著しく不利益を与えることが多くなっている。
- ・また、土地の明渡し請求の手続を発動している地区のうち相当数のものは権利変換計画の認可後に生じた反対者に対応しているものであり、組合設立段階等においては反対者がいない場合であっても、着工目前で反対者対応を迫られる可能性がある。
- ・そこで、本項においては組合施行による第一種市街地再開発事業の際の事業認可・権利変換計画認可・明渡し請求の各段階における法定手続の概要を改めて整理するとともに、当該手続に則り権利変換計画認可段階及び明渡し請求段階において特段の調整・強制執行等の手続を講じた地区における取組み事例を整理・紹介し、今後の事業地区における迅速・円滑な対応に資することとする。
- ・なお、権利者合意を円滑に行うためには、各段階において早期に的確な情報提供を行い、調整を行っていくことが肝要であることは言うまでもない。

#### 1. 組合設立時の対応概要

##### 認可申請 法第 11 条、第 14 条

- 施行地区内の宅地の所有者又は借地権者が5人以上共同して申請する。法第 20 条第 2 項と異なり、宅地又は借地権の共有持分を持つ者も各々1人としてカウントできる。
- 申請者は、定款及び事業計画又は定款及び事業実施方針について都道府県知事の認可を受けなければならない。事業基本方針を定めた場合には、後に事業計画を定めて認可を受けなければならない。
- 施行地区内の宅地の所有者及び借地権者の3分の2以上の同意を得ておかなければならない。

##### 事業計画の縦覧及び意見書の処理 法第 16 条

- 事業計画は2週間公衆の縦覧に供される。
- 事業に関係のある土地又はその土地に定着する物件について権利を有する者は、縦覧期間満了日の翌日から2週間以内に都道府県知事に意見書を提出できる。
- 意見書が提出されたときは、都道府県知事が

- ・事業計画修正命令
- ・意見書不採択の通知

のいずれかを行う。

○事業計画を修正した場合には、修正に係る部分についてさらに縦覧手続を行う。

認可・組合の成立 法第 17 条、第 18 条

○都道府県知事は、認可基準に適合するときは認可をしなければならない。

○組合は認可により成立する。

認可の公告等 法第 19 条

(下線部は平成 11 年度に改正された内容)

組合設立認可に当たっては、法第 17 条の認可基準に基づき都道府県知事の審査が行われるが、法定要件に適合している場合には都道府県知事は認可をしなければならない。また、建設省は平成 10 年 7 月 7 日付けで都道府県宛てに「都市再開発法の認可に関する適正な手続の確保について」(参考 1 参照)を通知し、権利者の 3 分の 2 (法定割合) を超える一定の同意割合をもって認可の基準とし、これを満たさない限り認可をしないものとするは不適当であると考えている旨を明らかにしている。

## 2. 権利変換計画認可時の対応概要

権利変換を希望しない旨の申出等 法第 71 条

○組合設立認可の公告があった日から 30 日以内(その後 6 ヶ月以内に権利変換計画に縦覧が開始されない場合には当該期間の経過後 30 日以内。以後同様に、権利変換計画が縦覧されるまで繰り返される。)に権利変換を希望しない旨を申し出ることができる。

○権利変換の対象者を確定した上で権利変換計画が策定される。

権利変換計画の縦覧等 法第 83 条

○施行者は権利変換計画を縦覧しなければならない。(個人施行者及び法第 110 条に基づく全員同意型の場合を除く。)

審査委員の関与 法第 84 条

○施行者は、施行地区内の土地又は土地に定着する物件に関

し権利を有する者に縦覧開始日等を通知する。これらの者は縦覧期間内に施行者に意見書を提出できる。

○意見書が提出されたときは、施行者は

- ・事業計画の修正
- ・意見書不採択の通知

のいずれかを行う。（意見書の採否を決定するには審査委員の過半数の同意が必要）

○権利変換計画を修正した場合には、修正に係る部分についてさらに縦覧手続を行う（軽微な修正の場合を除く）。

○権利変換計画の決定には審査委員の過半数の同意が必要。

#### 価額についての裁決申請等 法第 85 条

○従前権利価額についての意見書を不採択とされた者は、通知の日から 30 日以内に収用委員会にその価額の裁決を申請することができる。

○収用委員会への裁決申請は事業の進行を停止しない。

○収用委員会の裁決、その後の裁判は権利変換計画中の施設建築敷地の共有持分、施設建築物の一部等に影響を及ぼさない。

○収用委員会の裁決に不服がある場合には裁決書送達日から 3 ヶ月以内に施行者又は権利者を相手方として訴えを提起できる。（土地収用法第 133 条） → 民事訴訟

#### 権利変換計画の決定・認可 法第 72 条

○権利変換計画を決定し、都道府県知事に認可を申請する。

#### 補償金等の支払、供託等 法第 91 条、第 92 条、第 94 条

○施行者は、権利変換期日までに法令に基づき算定した額又は収用委員会が裁決した額を権利者に支払う。

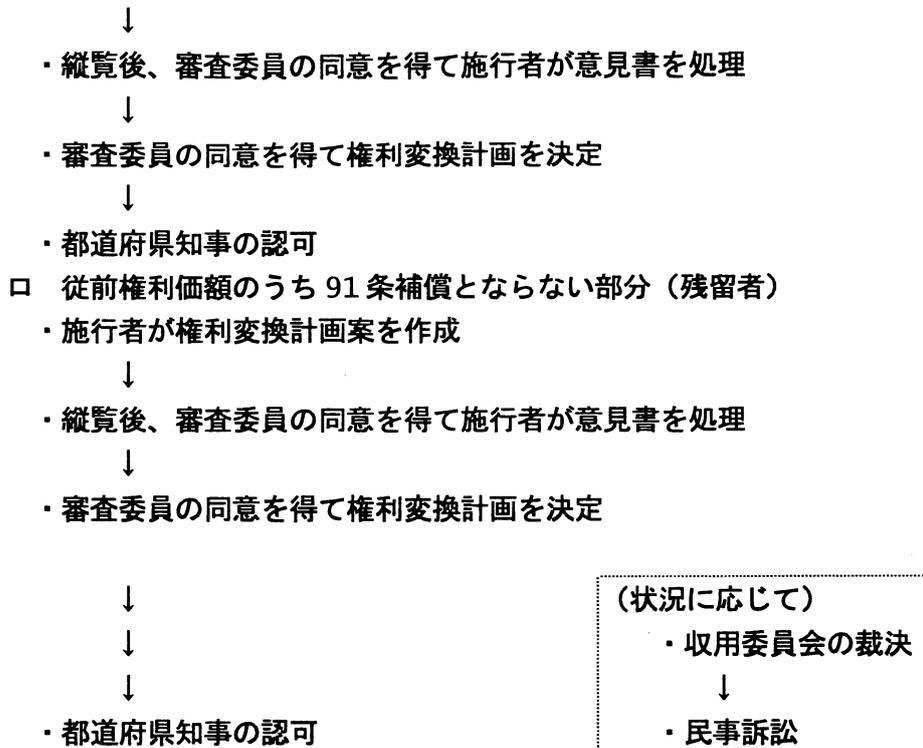
○施行者は、権利者が補償金等の受領を拒んだとき、施行者が収用委員会の裁決額に不服があるとき等法律に定める場合に該当するときは補償金等を供託し、権利者に通知する。

○差押えに係る権利についての補償金等は原則として配当機関に払い渡す。

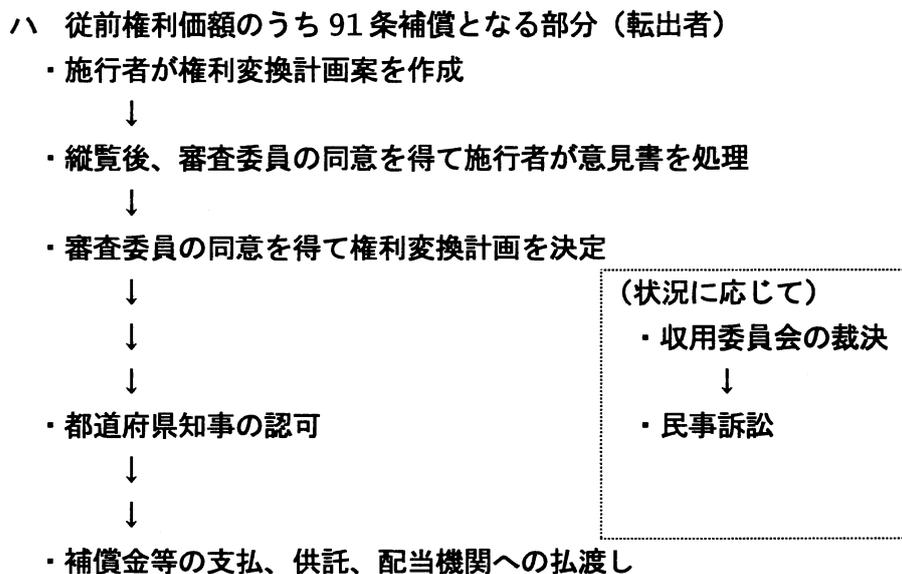
権利変換計画の作成手続は、以下の 3 つのパターンに分類される。

#### イ 従前権利価額以外の部分

- ・施行者が権利変換計画案を作成



権利変換計画認可後に収用裁決又は判決があり、その内容が権利変換計画と異なる場合には、紛争が終結した段階で権利変換計画中の従前権利価額について変更することが必要。



権利変換計画認可後に収用裁決又は判決があり、その内容が権利変換計画と異なる場合には、紛争が終結した段階で権利変換計画中の従前権利価額について変更することが必要。

権利変換計画の認可に当たっては、法第 3 章第 2 節に定めるところに従って計画が策定されているかについて審査が行われる。建設省は平成 10 年 7 月 7 日付けで都道府県宛てに「都市再開発法の認可に関する適正な手続の確保について」（参考 1 参照）を通知し、全員同意等関係者の一定の同意割合を基準とし、これを満たさない限り認可をしないことは不適

当であると考えている旨を明らかにしている。(全員同意型の権利変換を行う場合を除く。)

### 3. 土地の明渡し請求時の対応概要

占有の継続 法第 95 条

- 権限に基づき施行地区内の土地、建築物を占有していた者は、権利変換期日後も施行者が通知した期限まで占有を継続できる。

土地の明渡し、損失補償 法第 96 条、第 97 条

- 施行者は、権利変換期日後、工事のため必要があるときは施行地区内の土地、物件の明渡しを請求できる。
- 占有者は、91 条、97 条の補償を受けて、明渡し期限までに土地を明け渡さなければならない。
- 明渡しに伴う損失補償は明渡し期限までに支払わなければならない。

補償額の裁決申請等 法第 97 条

- 97 条補償については施行者と権利者が協議し、明渡し期限までに協議が整わない場合には、施行者が審査委員の過半数の同意を得た額を支払う。
- 97 条補償について協議が整わないときは、施行者又は権利者は収用委員会に裁決を申請できる。
- 収用委員会への裁決申請は事業の進行を停止しない。
- 収用委員会の裁決が確定した場合には、施行者は当該裁決金額を権利者に支払う。
- 収用委員会の裁決に不服がある場合には裁決書送達日から 3 ヶ月以内に施行者又は権利者を相手方として訴えを提起できる。(土地収用法第 133 条) → 民事訴訟
- 施行者は、権利者が補償金等の受領を拒んだとき、施行者が収用委員会の裁決額に不服があるとき等法律に定める場合に該当するときは補償金等を供託し、権利者に通知する。

土地明渡しの代行、代執行 法第 98 条、第 99 条

- 権利者が土地明渡しをできない場合又は当該権利者を確知できない場合には、市町村長は施行者の請求によりこれを

代行しなければならない。

○権利者が任意に土地明渡しをしない場合等には、都道府県知事は施行者の請求により代執行をすることができる。

○市町村長、都道府県知事は代行、代執行に要した費用を受け取ることができる。

土地の明渡し請求に係る事務のうち、補償額について争いがある場合には、

イ 審査委員の同意を得た施行者算定額の支払

ロ 収用委員会への裁決申請（97条補償について協議が整わない場合）

ハ 民事訴訟（収用委員会の採決に不服がある場合）

という手順により解決していくこととなる。

### （1）行政代執行

法第98条第2項は、土地の明渡しに関し、

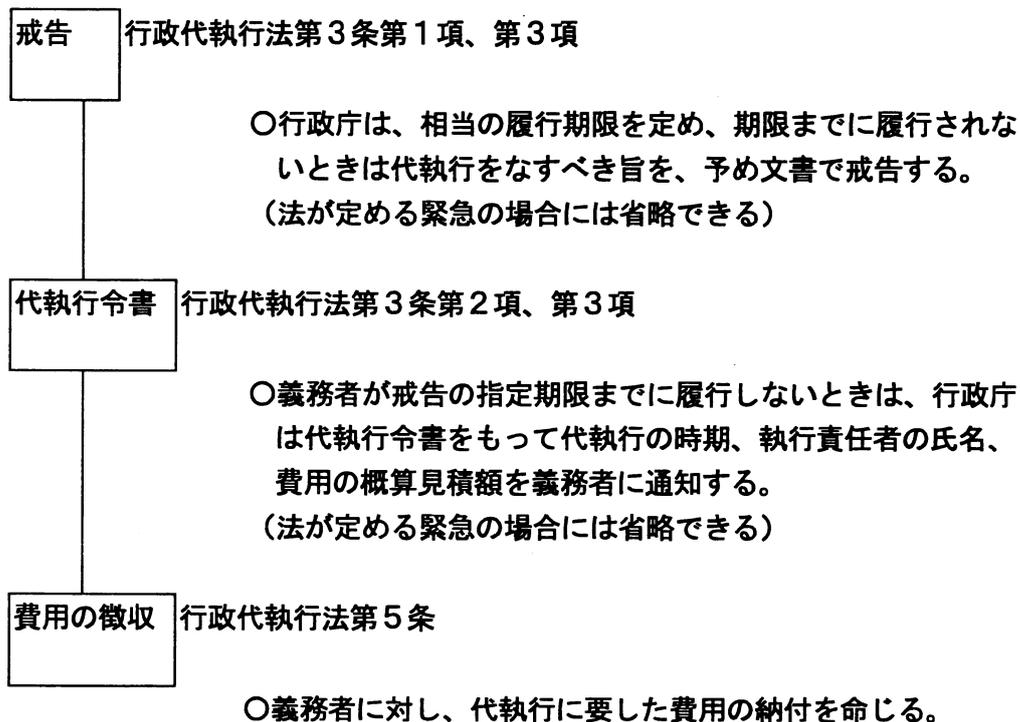
① 土地引渡し等の義務を履行しないとき

② 履行しても十分でないとき

③ 履行しても明渡しの期限までに完了する見込みがないとき

には、施行者の請求により都道府県知事が代執行をすることができる」とされている。

なお、行政代執行法は一般法であり、土地の明渡し以外の義務不履行についても、行政代執行法第2条の要件に該当する場合には行政庁は行政代執行をすることができる。



### （2）民事保全、民事執行

事業の執行上義務者に履行を強制する必要がある場合には、上記によるほか、民事裁判によることもできる。

この場合、裁判所に対して、民事訴訟—判決—民事執行を求める方法と、迅速な処理

が行われるよう保全命令の申立—決定—保全執行を求める方法とがある。ただし、民事保全により認められる地位は仮の地位であり、債務者の申立がある場合には裁判所が2週間以上の相当期間内に民事訴訟の訴えを提起するよう命じ、訴訟提起を示す書面の提出がないときは債務者の申立により保全命令が取消されることとされていることに注意する必要がある（民事保全法第37条）

## (2-1) 民事執行（民事執行法）

**債務名義** 民事執行法第22条

○民事執行を行うためには債務名義が必要であり、確定判決や仮執行の宣言を付した判決等がこれに当たる。

**執行文の付与** 民事執行法第26条、第27条

○申立により事件の記録の存する裁判所の書記官が付与する

**執行文付与等に対する異議の申立** 民事執行法第32条

○債権者は、執行文が付与されない場合に異議を申し立てることができる。

○債務者は、執行文が付与された場合に異議を申し立てることができる。

**執行文付与の訴え** 民事執行法第33条

○執行文付与を申し立てるための証明文書を提出できないときは、債権者は、執行文付与の訴えを提起することができる。

**執行文付与に対する異議の訴え** 民事執行法第34条

○債務者は、執行文が付与された場合に異議の訴えを提起することができる。

**請求異議の訴え** 民事執行法第35条

○債務名義に係る請求権について異議がある債務者は強制執行の不許を求めるために請求異議の訴えを提起することができる。

**第三者異議の訴え** 民事執行法第 38 条

○強制執行の目的物について権利を有する第三者は、債権者に対し、強制執行の不許を求めるために第三者異議の訴えを提起することができる。  
(目的物の用益に関与せず、優先弁済権のみ有する抵当権者等は第三者異議の訴えを提起できない。)

**執行停止の裁判** 民事執行法第 36 条、第 37 条

○執行文付与に対する異議の訴え、請求異議の訴え、第三者異議の訴えが提起されたときは、裁判所は申立により強制執行の停止、続行を命じることができる。

**執行抗告、執行異議** 民事執行法第 11 条、第 12 条、第 13 条

○執行裁判所の裁判、処分に対しては、法律で定めるものについて執行抗告、執行異議を申し立てることができる。

**債務名義等の送達** 民事執行法第 29 条

○強制執行を行うには、債務名義及び執行文が執行前又は執行着手と同時に債務者に送達される必要がある。

**不動産の引渡し等の強制執行  
(非金銭執行の場合)** 民事執行法第 168 条～

○不動産、動産、第三者占有物の引き渡しは執行官により行われる。  
○作為又は不作為の強制執行については、裁判所が債務者を審尋した上で、債権者に対し代替執行の授權決定が行われる。裁判所は、債務者に対して代替執行をするために必要な費用をあらかじめ債権者に支払うよう命じることができる。

**強制執行の停止、執行処分の取消し** 民事執行法第 39 条、第 40 条

○債務名義の取消し等があった場合には、強制執行が停止され、執行処分が取消される。

(2-2) 保全執行 (民事保全法)

民事保全命令の申立 民事保全法第2条第1項、第13条

○保全命令の申立は、趣旨、保全すべき権利又は権利関係及び保全の必要性を明らかにし、疎明した上で行う。

口頭弁論等 民事保全法第23条第4項、第4条、第9条

○仮の地位を定める仮処分命令は、原則として口頭弁論又は債務者が立ち会うことができる審尋の期日を経なければ発することができない。

○裁判所から担保の提供、釈明処分が求められることがある。

仮処分命令 民事保全法第23条第2項、第19条、第26条

○仮の地位を定める仮処分命令は、争いがある権利関係について債権者に著しい損害又は急迫の危険を避けるために必要とするときに発することができる。

○保全命令を却下する裁判に対しては、債権者は、2週間以内に即時抗告をすることができる。

○保全命令に対しては、債務者は、保全異議を申し立てることができる。

送達 民事保全法第17条

保全取消し 民事保全法第37条から第39条まで

○債務者の申立がある場合には、裁判所が2週間以上の相当期間内に民事訴訟の提起をするよう命じ、訴訟提起を示す書面の提出がないときは債務者の申立により保全命令が取消される。

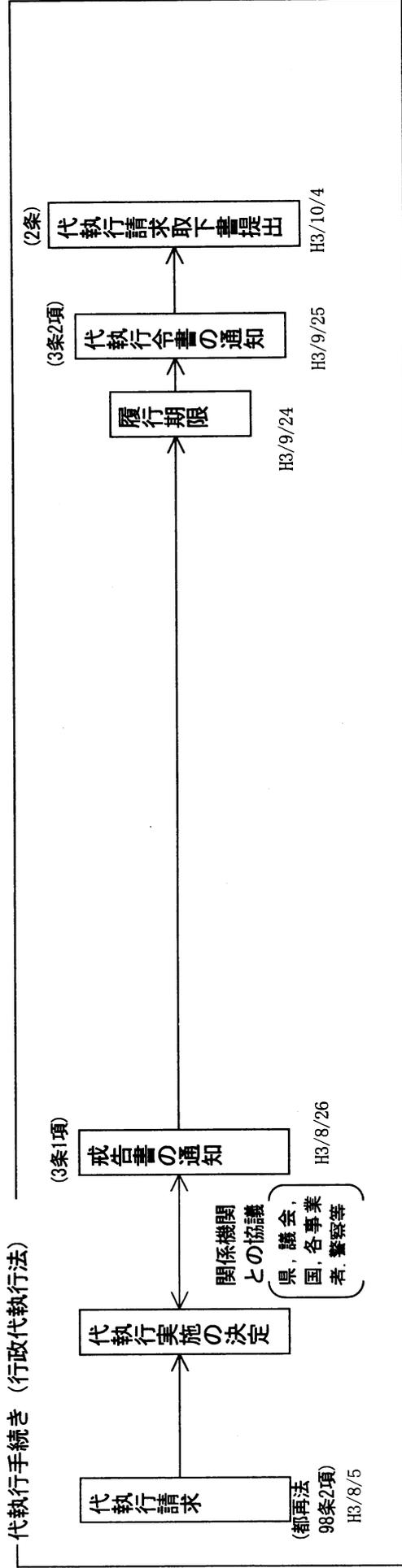
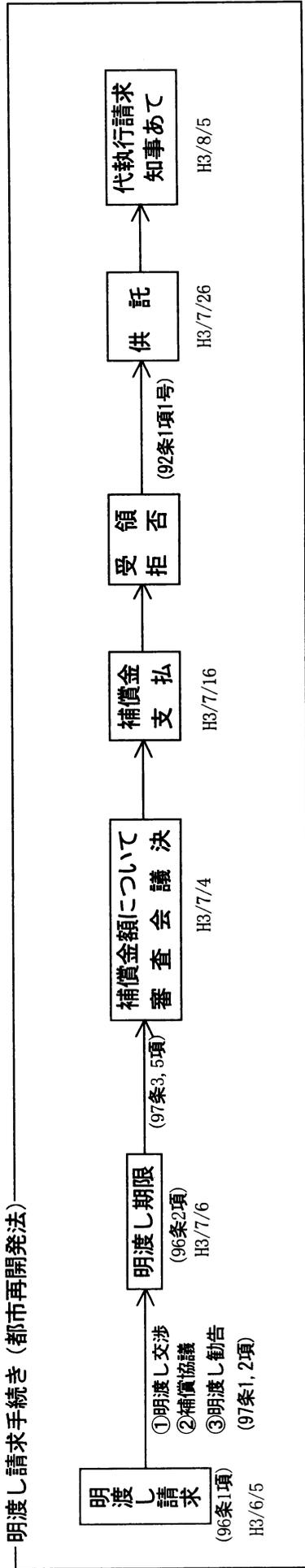
○事情変更又は特別の事情があるときは、裁判所は債務者の申立により保全命令、仮処分命令を取消することができる。

保全執行 民事保全法第3章

○保全執行は、保全命令が債務者に送達される前からできるが、送達された日から2週間を経過すると執行できなくなる。(少なくとも2週間以内に執行に着手することが必要)

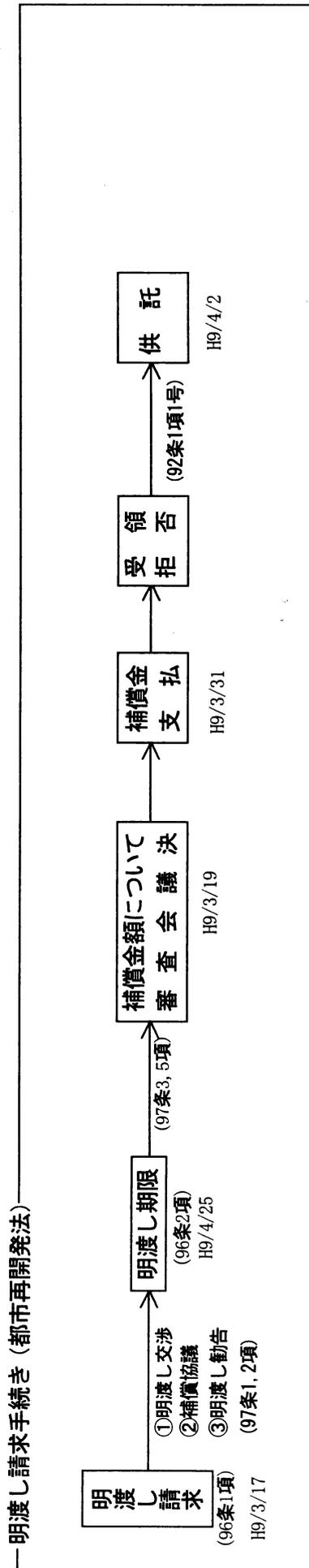
事例シートNo. 1		(請求後行政代執行手続きを進めたものの自主撤去した地区)
地区が存する都道府県名：長崎県		事業年度：S. 62～H. 3
組合設立時の未同意者と対応状況	反対者はなかった。	
権利変換認可時の合意形成状況・未同意者への対応状況	反対者はなかった。	
明渡し対応者の概要	<p>(権利の概要) 借家人(庶民金融)は、S 6 3. 1 0月に知事認可を受けた権利変換計画では、床所有者の権利床に借家権を継続することで権利変換処分を受けている。</p> <p>(組合との交渉経緯) 当該借家人は法外な補償金を要求しており、H 2. 8月以降、下記内容について何回も交渉を重ねたが、交渉は難航した。</p> <p>①入店条件：敷金、家賃、共益費等 ②移転広告費：現店舗から仮設店舗への移転時、仮設店舗から新店舗への移転時 ③移転費用 ④損失補償金額：借家者 〇, 〇〇〇, 〇〇〇円要求 組 合 入店の場合：〇, 〇〇〇, 〇〇〇円 転出の場合：〇, 〇〇〇, 〇〇〇円 (営業減収補償は別途協議)</p>	
行政代執行による検討・実施概要	<p>H63. 12. 30 建物着工 H3. 6. 5 明渡し請求 7. 6 明渡し期限 7. 26 補償金供託 8. 5 県知事宛に代執行請求書を提出 8. 26 戒告書送付 9. 25 代執行令書送付 9. 26 組合との間で合意書締結 10. 4 代執行請求取下書を知事宛提出 11. 1 建物竣工(現状：地区外に自主転出し営業継続中)</p>	
民事訴訟による検討・実施概要	<p>・以下の理由により民事訴訟を選択しなかった。 ①所定の工期内での施行を確実に図る必要があった。 ②今後の民々交渉では好転の見込みがないと判断した。 ③過大な要求であり、他の権利者と公平性を確保しつつ迅速に事業を推進するため、代執行を目指した。</p> <p>&lt;県、市、組合の協議状況&gt; ・竣工式までに敷地を整備することを基本とする。 ・損失補償額を供託する。 ・代執行令書送付後も度々明け渡しを求める。</p>	

明渡しに係る法手続きフロー



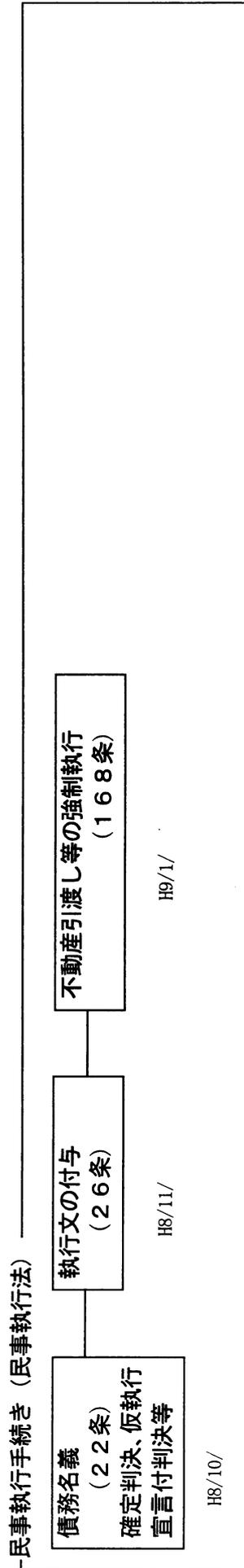
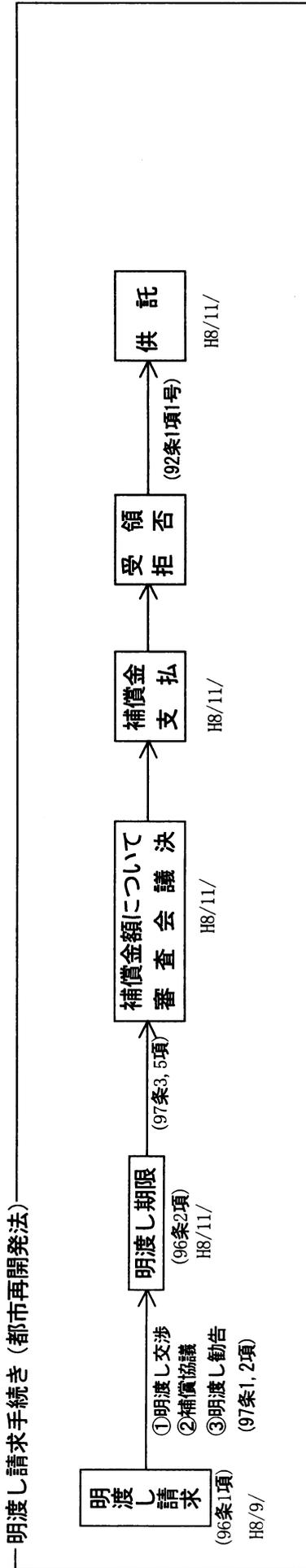
事例シートNo. 2		(請求後行政代執行手続きを進めたものの自主撤去した地区)	
地区が存する都道府県名：兵庫県		事業年度：事業中	
組合設立時の未同意者と対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該権利者は当事業にかかる一切の接触を拒否し、事業に同意しない態度を示していた。組合設立総会をはじめ総会はすべて欠席し、個別に訪問しても門前払いされ、定期刊行物もすべて返却された。事業計画・権利変換計画については内容証明郵便により郵送している。</li> </ul>		
権利変換認可時の合意形成状況・未同意者への対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当該権利者は、権利変換計画縦覧以降も当事業にかかる接触を一切拒否し続けた。権利変換計画上では、施設建築敷地の共有持分、施設建築物の一部を取得することとなっていた。そこで、97条補償金を支払うべく訪問したが受領を拒否されたので、補償金を供託したうえで建物の明渡しを求める調停を起こした。結局調停が成立し、現在権利変換を受けることとなっている。</li> </ul>		
明渡し対応者の概要	<p>(権利の概要) 土地所有者(AAA)</p> <p>(組合との交渉経緯)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区内で公衆浴場を営業していた地権者が、再開発に強く反対し、事業当初から一貫して組合との接触を拒否していた。</li> </ul> <p>H8.9.30 権利変換期日 H9.3.17 明渡し請求 H9.3.19 補償金額審査会議決 H9.4.2 補償金供託 H9.4.25 明渡し期限 H9.4.11 調停申立て H9.5.20 工事着工 H9.10.21 調停成立</p> <p>} この間代執行の方向で協議</p>		
行政代執行による検討・実施概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成9年7月から約4ヶ月間、県・市・組合の3者で協議を行い、行政代執行を選択する方向を決定し、実行段階の協議を始めるところまでいったが、調停が成立したので、代執行には至らず、結果、円満に明け渡しが行われた。</li> </ul>		
民事訴訟による検討・実施概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・断行の仮処分を経て民事執行法に基づく強制執行を行うことでは、手続きから実行までに時間がかかることから行政代執行を選択。</li> </ul> <p>&lt;県、市、組合の協議状況&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成9年7月から10月まで約4ヶ月間、他地区の事例などを参考に協議を行ったが、上記の理由から事業工程上時間的な余裕がないため、法に基づき確実に執行できる行政代執行を指向した。</li> </ul>		

明渡しに係る法手続きフロー



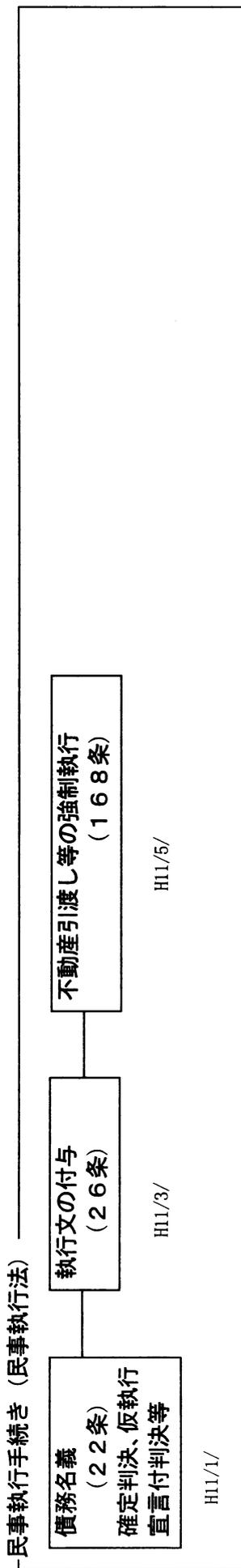
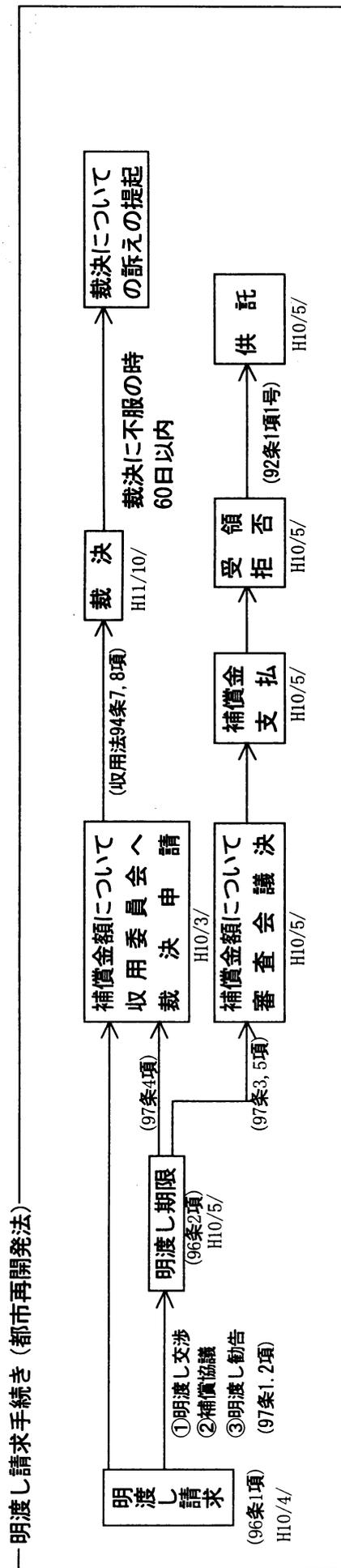
事例シートNo. 3		(民事執行等(仮処分等含)に至った地区)																									
地区が存する都道府県名：東京都		事業年度：事業中																									
組合設立時の未同意者と対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・理解をもらうための交渉継続。</li> </ul>																										
権利変換認可時の合意形成状況・未同意者への対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・111条権利変換とし、転出申出を行わない未同意者をすべて入居扱いとした。</li> <li>・縦覧後もねばり強い交渉を重ね、認可申請時点での未同意者は5人となった。</li> </ul>																										
明渡し対応者の概要	<p>(権利の概要) 借地権者</p> <p>(組合との交渉経緯)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・準備組合時代から面談拒否の態度をとり続けていたため、111条型権利変換方式により権利変換計画を作成し、都市再開発法に基づく手続きを進める一方、組合は民事による建物明け渡し請求訴訟を行った。</li> <li>・組合勝訴。建物明け渡し期日後も撤去しないため、組合から執行官へ執行依頼を行った。最終的に執行官による強制執行により決着。</li> </ul>																										
行政代執行による検討・実施概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行政代執行による手続きを検討したが、行政代執行法第2条の規定に「他の手続きによってその履行を確保することが困難であり……」と定められており、民事裁判は他の手続きにあたると組合で判断し、まず、民事訴訟による解決を選択した。民事で解決できない場合は、行政代執行による手続きを行う考えであった。</li> </ul>																										
民事訴訟による検討・実施概要	<table border="0"> <thead> <tr> <th colspan="2">(民事訴訟関連手続き)</th> <th colspan="2">(再開発関連手続き)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H 8. 7.</td> <td>訴訟</td> <td>H 8. 8.</td> <td>権利変換期日</td> </tr> <tr> <td>9.</td> <td>民事裁判結審</td> <td>9.</td> <td>明渡し請求</td> </tr> <tr> <td>10.</td> <td>判決確定</td> <td>11.</td> <td>補償金審査会議決</td> </tr> <tr> <td>12.</td> <td>第1回執行(催告)</td> <td>11.</td> <td>明け渡し期日</td> </tr> <tr> <td>H 9. 1.</td> <td>強制執行</td> <td>11.</td> <td>補償金供託</td> </tr> </tbody> </table>			(民事訴訟関連手続き)		(再開発関連手続き)		H 8. 7.	訴訟	H 8. 8.	権利変換期日	9.	民事裁判結審	9.	明渡し請求	10.	判決確定	11.	補償金審査会議決	12.	第1回執行(催告)	11.	明け渡し期日	H 9. 1.	強制執行	11.	補償金供託
(民事訴訟関連手続き)		(再開発関連手続き)																									
H 8. 7.	訴訟	H 8. 8.	権利変換期日																								
9.	民事裁判結審	9.	明渡し請求																								
10.	判決確定	11.	補償金審査会議決																								
12.	第1回執行(催告)	11.	明け渡し期日																								
H 9. 1.	強制執行	11.	補償金供託																								

明渡しに係る法手続きフロー



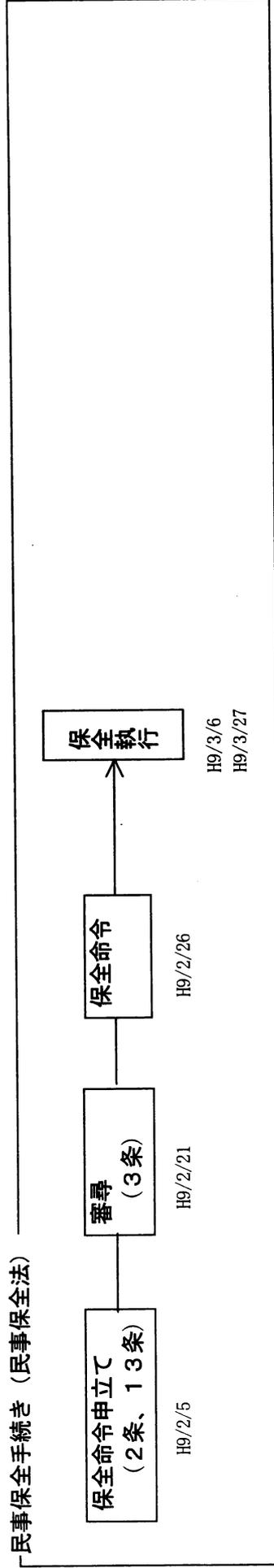
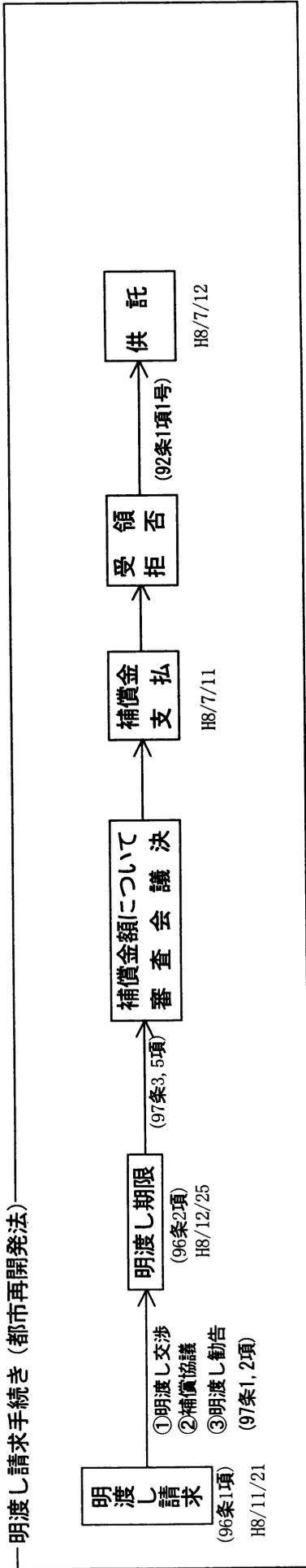
事例シートNo. 4		(民事執行等(仮処分等含)に至った地区)																																	
地区が存する都道府県名：東京都		事業年度：事業中																																	
組合設立時の未同意者と対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代替地の斡旋、97条補償案の提示、権利床(住宅棟区分所有者住戸配置案)の提示を行った。</li> </ul>																																		
権利変換認可時の合意形成状況・未同意者への対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・97条補償金の協議(最終的には個別事情を補償基準の範囲内で酌み取り補償)、転出先の斡旋と合意。</li> </ul>																																		
明渡し対応者の概要	<p>(権利の概要) 借家権者</p> <p>(組合との交渉経緯)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換期日後、明渡期限日が到来してなお占有を続けていた借家権者に対し、組合が明渡し訴訟を提起し、地裁、高裁共に組合主張どおり判決が下る。</li> <li>・確定判決後も居座る者について、裁判所による強制執行が行われる。</li> <li>・当該借家権者は法91条補償金について収用委員会に裁決申請(借家権価額)を求めたが、委員会の審理の結果、組合による評価額が妥当との裁決が下る。</li> </ul>																																		
行政代執行による検討・実施概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合施行で行政代執行まで至った事例が無いため民事執行での対応を選択。</li> </ul>																																		
民事訴訟による検討・実施概要	<table border="0"> <tr> <td colspan="2">(民事訴訟関連手続き)</td> <td colspan="2">(再開発関連手続き)</td> </tr> <tr> <td>H10. 9.</td> <td>訴訟</td> <td>H10. 3.</td> <td>(裁決申請)</td> </tr> <tr> <td>12.</td> <td>民事裁判結審</td> <td>H10. 4.</td> <td>権利変換期日</td> </tr> <tr> <td>H11. 1.</td> <td>判決確定</td> <td>4.</td> <td>明渡し請求</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>執行文付与</td> <td>5.</td> <td>補償金審査会議決</td> </tr> <tr> <td>H11. 5.</td> <td>強制執行</td> <td>H10. 5.</td> <td>明け渡し期日</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>5.</td> <td>補償金供託</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>H11. 10.</td> <td>(裁決)</td> </tr> </table>			(民事訴訟関連手続き)		(再開発関連手続き)		H10. 9.	訴訟	H10. 3.	(裁決申請)	12.	民事裁判結審	H10. 4.	権利変換期日	H11. 1.	判決確定	4.	明渡し請求	3.	執行文付与	5.	補償金審査会議決	H11. 5.	強制執行	H10. 5.	明け渡し期日			5.	補償金供託			H11. 10.	(裁決)
(民事訴訟関連手続き)		(再開発関連手続き)																																	
H10. 9.	訴訟	H10. 3.	(裁決申請)																																
12.	民事裁判結審	H10. 4.	権利変換期日																																
H11. 1.	判決確定	4.	明渡し請求																																
3.	執行文付与	5.	補償金審査会議決																																
H11. 5.	強制執行	H10. 5.	明け渡し期日																																
		5.	補償金供託																																
		H11. 10.	(裁決)																																

明渡しに係る法手続きフロー



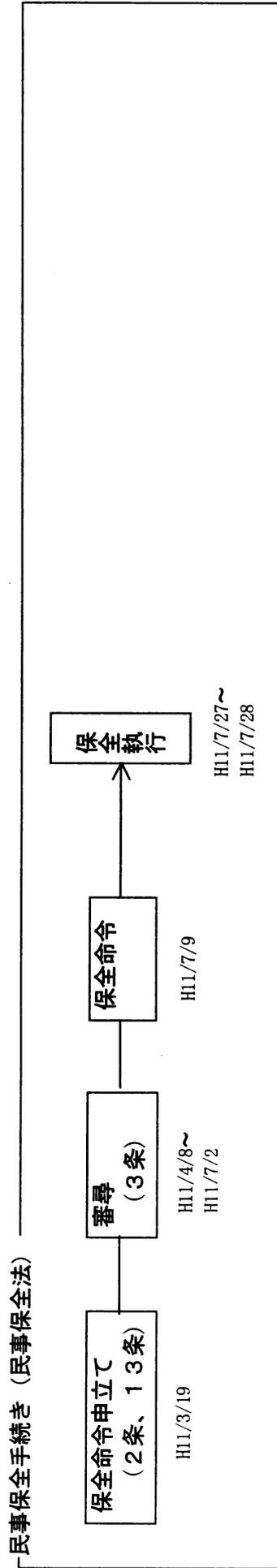
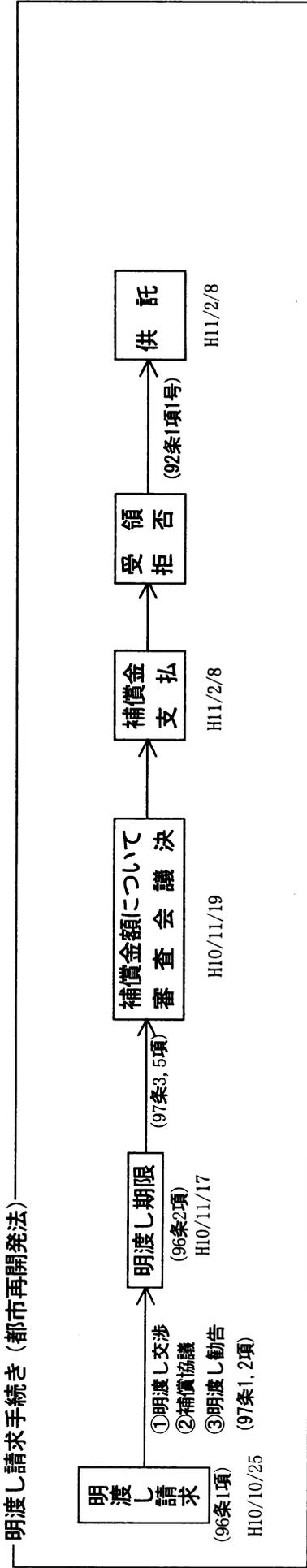
事例シートNo. 5		(民事執行等(仮処分等含)に至った地区)			
地区が存する都道府県名：愛知県		事業年度：H. 7～10			
組合設立時の未同意者と対応状況	・反対者はなかった。				
権利変換認可時の合意形成状況・未同意者への対応状況	・反対者はなかった。				
明渡し対応者の概要	<p>(権利の概要) 土地所有者</p> <p>(組合との交渉経緯)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換及び移転補償契約には同意したが、権利変換通知後、移転補償費の受領を拒否し、明け渡しに応じない状態となる。補償金は供託し再三交渉するが、事態の進展がない状況となる。</li> <li>・〇〇地裁〇〇支部へ明け渡しの仮処分申請、仮処分の決定を受けた後明け渡しの執行を行う。</li> </ul>				
行政代執行による検討・実施概要					
民事訴訟による検討・実施概要	<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> H. 8. 7. 12 権利変換期日  7. 12 補償金供託  H. 8. 11. 21 土地明渡請求  12. 25 土地明渡期日  9. 1. 28 任意交渉打切及び法律に基づき進めることを通知  1. 31 再開発組合理事会にて全員一致で仮処分申請を決議  2. 5 〇〇地裁〇〇支部へ建物明渡仮処分(補償物件断行仮処分)申請  2. 21 " にて審尋  2. 26 " より仮処分の決定を受ける  3. 6 " 執行書による催告(第1回執行)  3. 27 " 執行書による明渡の執行  (※3. 26 に本人が自主退去したため、実質的な明渡が完了しており、形式的な手続きの執行となった。) </td> <td style="vertical-align: middle; font-size: 3em;">}</td> <td style="vertical-align: middle;">この間、任意交渉は、同時並行で実施</td> </tr> </table>		H. 8. 7. 12 権利変換期日 7. 12 補償金供託 H. 8. 11. 21 土地明渡請求 12. 25 土地明渡期日 9. 1. 28 任意交渉打切及び法律に基づき進めることを通知 1. 31 再開発組合理事会にて全員一致で仮処分申請を決議 2. 5 〇〇地裁〇〇支部へ建物明渡仮処分(補償物件断行仮処分)申請 2. 21 " にて審尋 2. 26 " より仮処分の決定を受ける 3. 6 " 執行書による催告(第1回執行) 3. 27 " 執行書による明渡の執行 (※3. 26 に本人が自主退去したため、実質的な明渡が完了しており、形式的な手続きの執行となった。)	}	この間、任意交渉は、同時並行で実施
H. 8. 7. 12 権利変換期日 7. 12 補償金供託 H. 8. 11. 21 土地明渡請求 12. 25 土地明渡期日 9. 1. 28 任意交渉打切及び法律に基づき進めることを通知 1. 31 再開発組合理事会にて全員一致で仮処分申請を決議 2. 5 〇〇地裁〇〇支部へ建物明渡仮処分(補償物件断行仮処分)申請 2. 21 " にて審尋 2. 26 " より仮処分の決定を受ける 3. 6 " 執行書による催告(第1回執行) 3. 27 " 執行書による明渡の執行 (※3. 26 に本人が自主退去したため、実質的な明渡が完了しており、形式的な手続きの執行となった。)	}	この間、任意交渉は、同時並行で実施			

明渡しに係る法手続きフロー



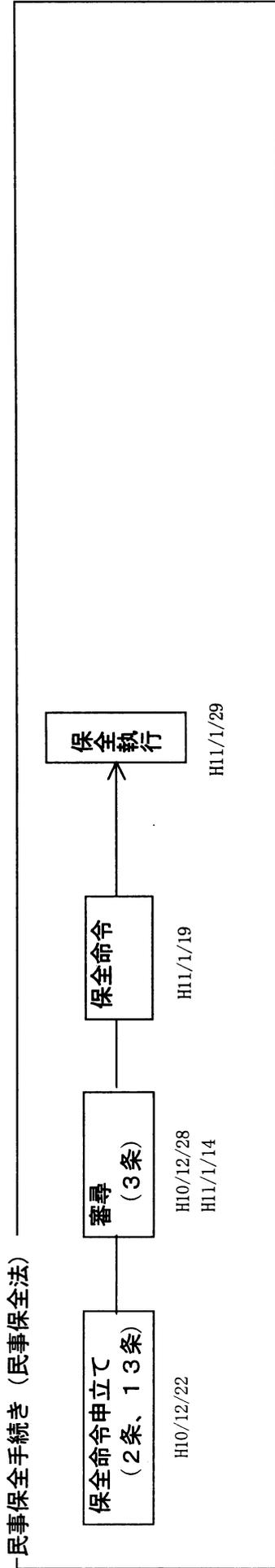
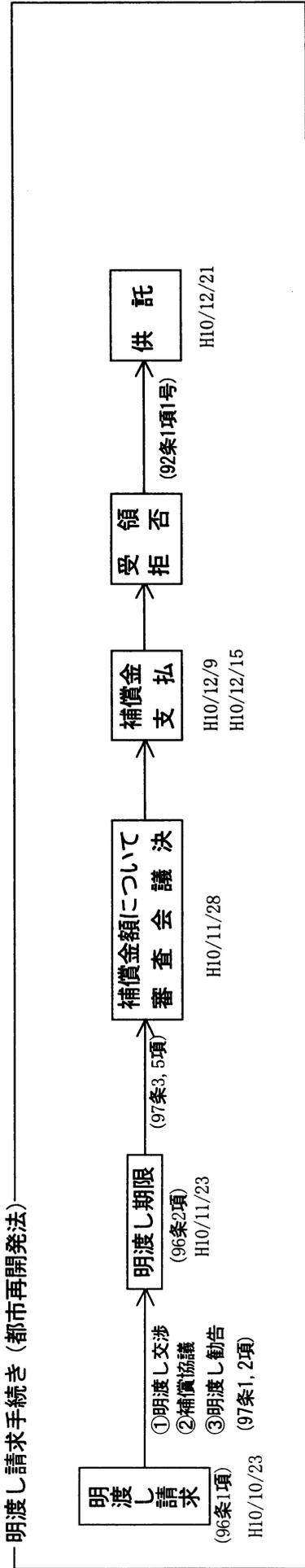
事例シートNo. 6		(民事執行等(仮処分等含)に至った地区)																																	
地区が存する都道府県名：大阪府		事業年度：事業中																																	
組合設立時の未同意者と対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合で説得に全力を尽くしたが、本人の入院等で転出申し出が提出されなかった。</li> </ul>																																		
権利変換認可時の合意形成状況・未同意者への対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記の交渉を行った結果として、権利変換計画上は、権利床へ変換を行った。その後も土地の明渡しに伴う損失補償交渉を続けてきた。</li> </ul>																																		
明渡し対応者の概要	<p>(権利の概要) 土地所有者</p> <p>(組合との交渉経緯)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗2件に対して明渡し通知送付。明渡し期限終了後、補償金を供託し、裁判所に民事訴訟の明渡し処分申請を行った。</li> <li>・一件は和解、一件は仮処分が出て平成11年7月27日強制執行。</li> </ul>																																		
行政代執行による検討・実施概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合施行の再開発事業であることから、類似事例を調査したが、行政代執行まで至った事例がなかったこと、民事保全法の仮処分申請事例が数例あったことから民事保全手続きを選択。</li> </ul>																																		
民事訴訟による検討・実施概要 (店舗2件中1件)	<table border="0"> <thead> <tr> <th colspan="2">(民事保全関連手続き)</th> <th colspan="2">(再開発関連手続き)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H11. 2. 25</td> <td>権利者が裁判所に提訴</td> <td>H9. 3. 13</td> <td>権利変換期日</td> </tr> <tr> <td>3. 19</td> <td>民事保全法による仮処分申請</td> <td>H10. 10. 25</td> <td>明渡し請求</td> </tr> <tr> <td>7. 9</td> <td>仮処分決定</td> <td>11. 17</td> <td>明渡し期限</td> </tr> <tr> <td>7. 16</td> <td>明け渡し期日</td> <td>11. 19</td> <td>補償金額審査会議決</td> </tr> <tr> <td>7. 19</td> <td>強制執行申請(民事執行法)</td> <td>H11. 2. 8</td> <td>補償金供託</td> </tr> <tr> <td>7. 22</td> <td>執行予告</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>7. 27~28</td> <td>強制執行</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			(民事保全関連手続き)		(再開発関連手続き)		H11. 2. 25	権利者が裁判所に提訴	H9. 3. 13	権利変換期日	3. 19	民事保全法による仮処分申請	H10. 10. 25	明渡し請求	7. 9	仮処分決定	11. 17	明渡し期限	7. 16	明け渡し期日	11. 19	補償金額審査会議決	7. 19	強制執行申請(民事執行法)	H11. 2. 8	補償金供託	7. 22	執行予告			7. 27~28	強制執行		
(民事保全関連手続き)		(再開発関連手続き)																																	
H11. 2. 25	権利者が裁判所に提訴	H9. 3. 13	権利変換期日																																
3. 19	民事保全法による仮処分申請	H10. 10. 25	明渡し請求																																
7. 9	仮処分決定	11. 17	明渡し期限																																
7. 16	明け渡し期日	11. 19	補償金額審査会議決																																
7. 19	強制執行申請(民事執行法)	H11. 2. 8	補償金供託																																
7. 22	執行予告																																		
7. 27~28	強制執行																																		

明渡しに係る法手続きフロー



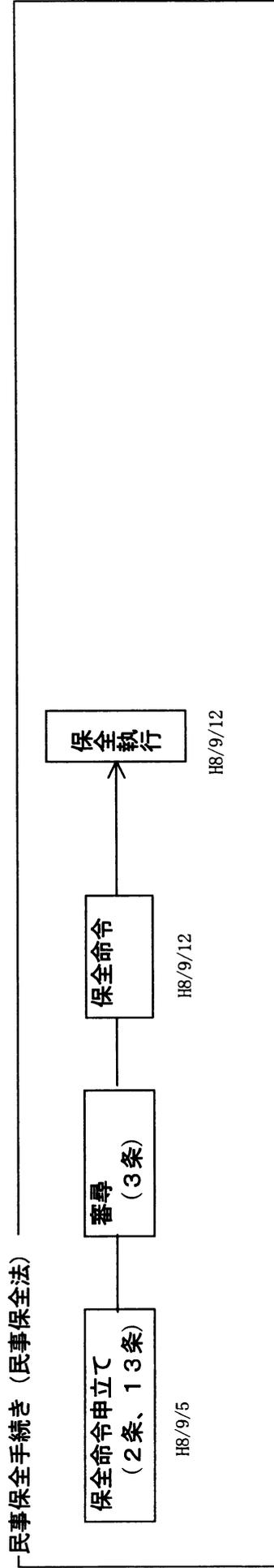
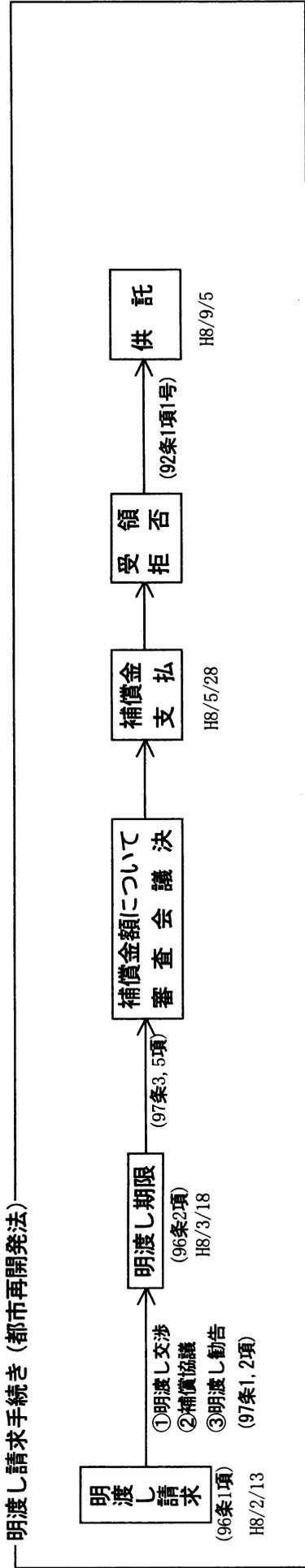
事例シートNo. 7		(民事執行等(仮処分等含)に至った地区)	
地区が存する都道府県名：福岡県		事業年度：事業中	
組合設立時の未同意者と対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・権利変換対象者として処理することとし、現在、商業施設を管理運営する地権者法人への床賃貸若しくは売却等の方策を検討、交渉中。</li> </ul>		
権利変換認可時の合意形成状況・未同意者への対応状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・反対者はなかった。</li> </ul>		
明渡し対応者の概要	<p>(権利の概要) 土地所有者 借家権者</p> <p>(組合との交渉経緯)  <ul style="list-style-type: none"> <li>・平成10年10月23日権利変換期日 11月23日明渡し期限 11月25日97条補償受け取り拒否 明渡し期限を12月15日まで延期 12月9日及び12月15日97条補償受け取り拒否→供託 11月より地区内の解体除却工事に着手するも、当該建物周辺の工事に着手できなかった。</li> <li>・このため、平成10年12月22日地裁に対し「土地・建物の明渡しを求める断行の仮処分」を申請。平成11年1月19日地裁が「明渡しの仮処分」を決定。平成11年1月29日地裁執行官による強制執行。</li> </ul> </p>		
行政代執行による検討・実施概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・時間的に長期間と想定されるため、事業スケジュールに影響を及ぼすと判断した。</li> </ul>		
民事訴訟による検討・実施概要	<p>H10. 10. 23 権利変換期日  . 11. 23 明渡し期限  . 11. 28 補償金額審査会議決  . 12. 21 補償金供託  . 12. 22 仮処分申請  H11. 1. 19 仮処分決定  1. 29 強制執行</p>		

# 明渡しに係る法手続きフロー



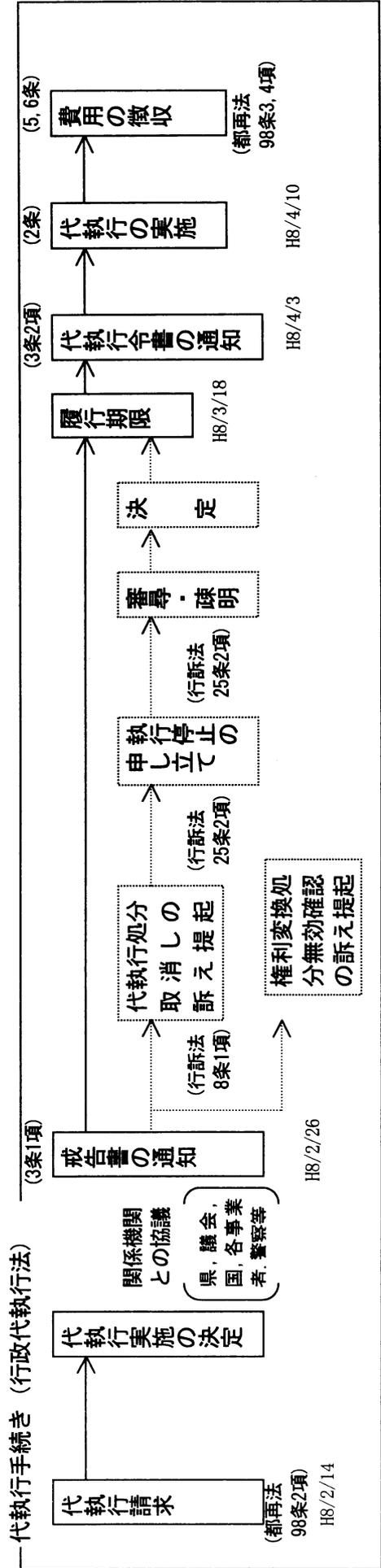
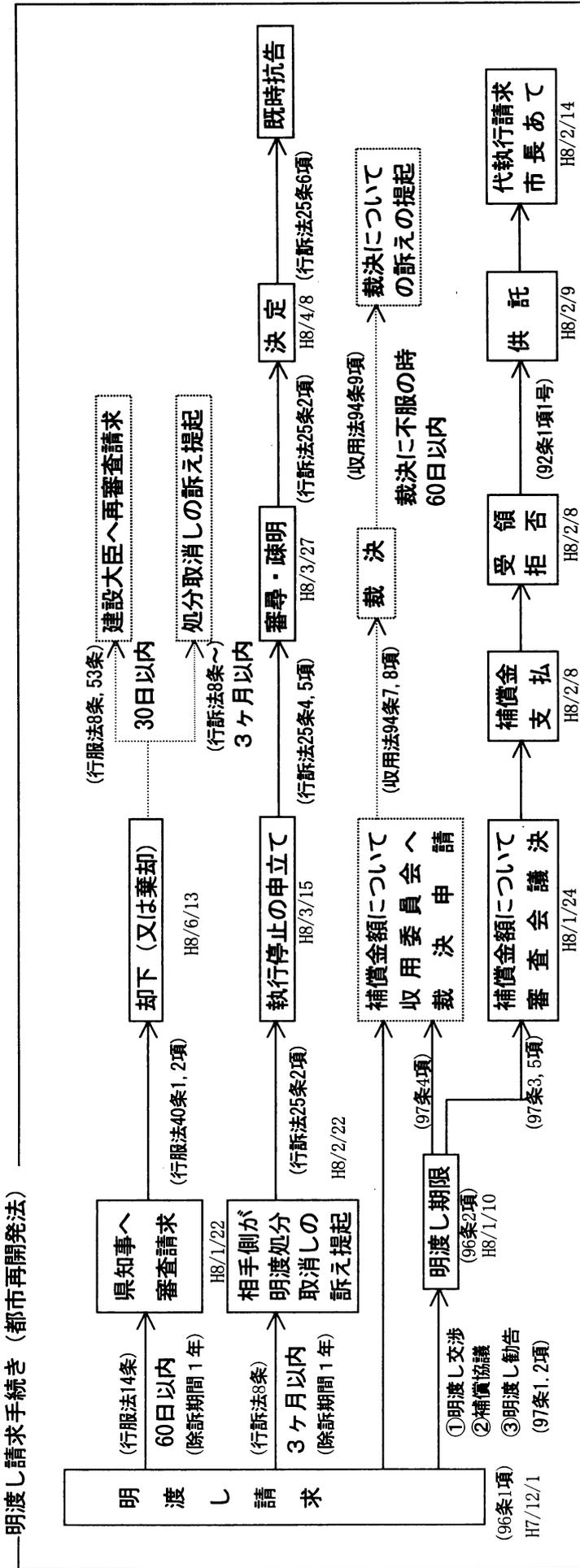
事例シートNo. 8		(民事執行等(仮処分等含)に至った地区)
地区が存する都道府県名：福岡県		事業年度：H.7～11
組合設立時の未同意者と対応状況	・反対者はなかった。	
権利変換認可時の合意形成状況・未同意者への対応状況	・反対者はなかった。	
明渡し対応者の概要	<p>(権利の概要) 土地所有者 借家権者</p> <p>(組合との交渉経緯) ・事業にかかる工事の着手に当たり、32件に明渡し請求を行った。そのうち、15件については、明渡し期限を過ぎたが、うち5件は明渡し期限の翌々月に明渡し完了、10件は期限未定のまま推移した。 ・その後、交渉にて9件の明渡し完了したが、残る1件については、補償金の供託や「建物の収去と土地の明渡し」の仮処分を経て、明渡し完了した。</p>	
行政代執行による検討・実施概要	・行政代執行の場合、手続きだけで3ヶ月を要し執行完了まで相当の期間を要すると想定され、期間的に問題があった。	
民事訴訟による検討・実施概要	<p>・事業の遅延を避けるべく、解決処理時間が短時間で済む可能性のある民事保全手続きで対応することとした。</p> <p>H7.10.17 権利変換期日 H8.2.13 土地の明渡し請求 3.18 土地の明渡し期限 3.18 97条補償契約締結 5.22 97条補償の一部前払い 9.5 97条補償残金払い(受取拒否) 9.5 97条補償の一部前払い分供託、不動産仮処分命令申立 9.12 仮処分決定(同日執行) 9.13 97条補償残金供託(明渡し完了)</p>	

明渡しに係る法手続きフロー



事例シートNo. 9		(公共団体施行第一種事業で行政代執行まで至った地区)	
地区が存する都道府県名：神奈川県		事業年度：H. 3～10	
組合設立時の未同意者と対応状況	・ 権利調整。		
権利変換認可時の合意形成状況・未同意者への対応状況	・ 権変上は転出、保留床の優先分譲。		
明渡し対応者の概要	<p>(権利の概要) 借家権者</p> <p>(市との交渉経緯) ・ 97条補償金の額が不服として、明け渡しに応じず、2度の明け渡し請求後、行政代執行を行った。</p>		
行政代執行による検討・実施概要	<p>H. 5. 12. 3 権利変換期日 H. 6. 4. 26 明渡し請求 (H6. 5. 31 期限) H. 6. 6. 1～H. 7. 3. 31 建物一時使用承認① H. 7. 4. 1～H. 7. 8. 31 建物一時使用承認② H. 7. 9. 1～H. 7. 9. 30 建物一時使用承認③ H. 7. 10. 1 一時使用承認拒否、使用料受取拒否、使用料供託 H. 7. 12. 1 明渡し請求 (H8. 1. 10 期限) H. 8. 1. 22 県知事宛審査請求 H. 8. 1. 24 再開発審査会97条補償金額議決 H. 8. 2. 8 97条補償提示、受取拒否→2. 9 供託 H. 8. 2. 14 市長宛行政代執行請求 H. 8. 2. 26 戒告書執行 (履行期限3. 18) H. 8. 4. 3 代執行令書の執行 H. 8. 4. 10 代執行実施</p>		
民事訴訟による検討・実施概要	<p>・ 民事執行についても検討を行ったが、スケジュールの遅延がこれ以上許されない状況下であり、工事の遅延をできるだけ避けるため、民事訴訟によるさらなる遅延が懸念され早期の明け渡しが必要であったこと等から行政代執行を選択した。</p> <p>・ また、一方で地元権利者から、工事遅延に伴う損害を懸念する声があり、行政団体として、法的手続きを行う必要があると判断した。</p>		

明渡しに係る法手続きフロー



## 市街地再開発事業の円滑かつ迅速な推進について

(平成10年7月7日 建設省都再発第74号, 建設省住街発第72号)  
(建設省都市局長, 建設省住宅局長から各都道府県知事あて通達)

平成10年4月24日に経済対策閣僚会議において決定された総合経済対策において、都市再開発を強力に進めるための仕組みづくりとして、都市再開発法の認可手続きの迅速化等の措置を講ずることとしたところである。

これまで、「都市再開発法の施行について」(昭和44年12月23日付け建設省都再発第88号, 建設省都市局長, 同住宅局長連名通達。以下「施行通達」という。)記の6(1)及び(7)において、市街地再開発組合の設立及び権利変換計画の作成にあたってはできるだけ多くの者の同意を得るよう指導する旨を示すとともに、「市街地再開発組合の設立の認可について」(昭和62年11月4日付け建設省都再発第97号, 同住街発第103号, 建設省都市局長・同住宅局長連名通達)において、施行通達の趣旨は画一的に全ての者の同意を求めるものではない旨指導してきたところであるが、一部の地方公共団体において当該項目を根拠として関係者全員の同意を認可の要件とする等の行き過ぎた指導がなされているとの指摘が見られるところである。

関係者の合意形成は円滑な事業実施の観点から重要なものであるが、このような行き過ぎた指導は、行政手続法(平成5年法律第88号)の目的とする行政運営における公正の確保と透明性の向上の観点のみならず、事業の迅速な推進の観点からも是正が求められるものである。

については、施行通達を別添のとおり改正し、同通達中記6(1)及び(7)を削除することとしたので通知する。

今後、この改正の趣旨を踏まえ適正な運用を図るとともに、市街地再開発組合に対しては、随時関係権利者に事業内容や権利変換計画に関する情報提供、周知徹底を図ることや零細権利者に適切な配慮をすること等により様々な関係権利者の立場を十分考慮して円満に事業を進めるよう適正な指導を行い、市街地再開発事業の円滑かつ迅速な推進に遺憾なきを期せられたい。

貴管下市町村に対しても、この旨周知徹底方取り計らわれない。  
 なお、「市街地再開発組合の設立の認可について」は、廃止する。

(別添)

都市再開発法の施行について（昭和44年12月23日建設省都再発第88号）の一部を次のように改正する。

記6中(1)を削り、(2)を(1)とし、(3)から(6)を1ずつ繰り上げ、(7)を削り、(8)を(6)とする。

〈参考〉市街地再開発事業の円滑かつ迅速な推進について 新旧対照表（抄）

（傍線部分は改正部分）

○ 都市再開発法の施行について（昭和44年12月23日建設省都再発第88号）

改 正 案	現 行
<p>6 組合の指導、監督について            組合の指導、監督にあたっては、特に次の事項について配慮すること。</p> <p>(1) ~ (5) 略</p> <p>(6) 略</p>	<p>6 組合の指導、監督について            組合の指導、監督にあたっては、特に次の事項について配慮すること。</p> <p>(1) <u>組合は、施行地区内の宅地の所有者又は借地権者のそれぞれの三分の二以上の同意により設立することができるが、設立の認可にあたっては、できるだけ多くの者の同意を得て、円滑に設立することができるように指導すること。</u></p> <p>(2) ~ (6) 略</p> <p>(7) <u>権利変換計画の作成にあたっては、なるべく多数の同意をとりつけ、必要に応じ、法第110条の特則を活用する等により、できる限り円滑な権利変換が行なわれるよう指導すること。</u></p> <p>(8) 略</p>

# 権利調整マニュアル（案）

---

監 修

建設省 都市局都市再開発防災課・住宅局市街地建築課

発 行

社団法人 全国市街地再開発協会

東京都港区虎の門一丁目19-10

第6セントラルビル3階 〒105-0001

電 話 03-3591-2361

---

編 集 再開発事業研究会