

# ※第一種市街地再開発事業フローチャート(再開発組合施行)

市街地再開発事業を行うための基本条件確認・勉強会・協議会

- ①都市計画法7条の2(都市計画区域内の特定区域について都市計画審議会決議)
- ②都市再開発法2条の3(市街化区域内の特定区域について都市計画審議会決議)
- ③都市再開発法3条の第一種市街地再開発事業施行区域チェック(当該区域内にある耐火建築物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3分の1以下であること又は当該区域内にある耐火建築物で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3分の1以下であること。)

↓数年から数十年(区域内の意思形成が重要)

行政協議を経て「再開発促進区を定める都市計画」原案が確認できた場合に再開発準備組合設立。準備組合は、都市計画法21条の2の提案者です。「都市計画区域又は準都市計画区域のうち、一体として整備し、開発し、又は保全すべき土地の区域としてふさわしい政令で定める規模(0.5ha)以上の一団の土地の区域について、当該土地の所有権又は建物の所有を目的とする対抗要件を備えた地上権若しくは賃借権を有する者は、一人で、又は数人共同して、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。この場合においては、当該提案に係る都市計画の素案を添えなければならない。」

↓数年以内

再開発促進区を定める都市計画、市街地再開発事業の都市計画の原案を定めようとする場合の都市計画法16条説明会、都市計画案についての17条説明会。それぞれ、計画案の公告と縦覧と意見書募集が行われる。準備組合では都市計画案への同意書・確認書が集められる。

↓都市計画審議会を経て半年以内に都市計画決定(計画容積率の行政決定)

再開発準備組合において、施設建築物の基本設計、事業計画案の作成、区域内説明会実施。第一種市街地再開発組合(いわゆる本組合)定款と事業計画原案を、準備組合理事会および臨時総会決議し、モデル権利変換を区域内地権者に個別説明。この説明は、準備組合に加入していない地権者にも行われる。事業計画および組合設立同意書を準備組合が集める。

↓通常半年～1年以内

準備組合解散総会と再開発組合設立総会が行われ本組合設立認可申請。事業計画と組合設立について区域内地権者の面積および区画人数の3分の2以上の同意書を添付必要。

↓数か月以内

組合設立認可公告。公告から31日目が区域内土地・建物・借家権の評価基準日。明け渡し97条通損補償の算定を行うための物件調書作成。権利変換計画の同意書が集められる。権利変換計画の組合決議を経て2週間の縦覧を行い意見書の審査を経て行政に対する認可申請。

↓数か月以内

権利変換計画認可決定。公告は権利変換期日を1週間程度先の期日として指定して行われる。権利変換期日に、全ての土地建物所有権が組合に移行し、その他の権利は全て消滅する。任意の補償契約書締結が進行する。30日以上猶予をもった明け渡し通知が行われる。

↓約1か月

明け渡し期限が過ぎても明け渡しできないとき組合は補償金を供託し明渡断行仮処分または行政代執行による明け渡しが行われ、建物除却工事が開始される。

↓3～5年で建て替え工事が完成

建物竣工後に工事完了公告され、権利変換計画に従い施設建築物に関する登記が行われる。