

特集 2026 年 5 月成立の都市再生特別措置法等の一部を改正する法律について

都市再開発法の一部改正の効果とこれからについて

株式会社アール・アイ・エー 取締役 東京本社計画本部長 兼 横浜支社長 永澤 明彦
ながさわ あきひこ

1. はじめに

本稿では、2026 年 5 月 27 日に公布された「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和 8 年法律第 23 号）」の中で、特に都市再開発法の一部改正の効果とこれからについて整理を試みる。

2. 市街地再開発事業の施行区域

今回の都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案要綱（国土交通省 令和 8 年 3 月 10 日）における「第 1 都市再生特別措置法の一部改正」の「6 特定業務施設等の立地の誘導等」に記載があるように、これまで生活関連サービスの誘導を図ってきた立地適正化計画に、新たに「特定業務施設等」を位置づけることができることとなった。

6 特定業務施設等の立地の誘導等

(1) 市町村は、都市機能誘導区域ごとにその立地を誘導すべき特定業務施設等（業務施設若しくは新たな事業の創出若しくは事業の展開の促進を図るための施設又は観光旅客の来訪及び滞在の促進に資する施設であって、居住者の雇用機会の増大又は昼間人口の増加による誘導施設の維持に寄与し、かつ、良好な居住環境と調和するものをいう。以下同じ。）及び当該都市機能誘導区域に当該特定業務施設等の立地を誘導するために市町村が講ずべき施策に関する事項を、立地適正化計画に記載することができるものとする。（第八十一条第六項関係）「出典：都市再生特別措置

法等の一部を改正する法律案要綱（国土交通省／令和 8 年 3 月 10 日）（以下「要綱」）」

また都市再開発法の一部改正により、市街地再開発事業の施行区域に、「特定業務施設等誘導地区」の区域が追加された。

市街地再開発事業の施行区域に、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が定められた特定業務施設等誘導地区の区域を追加する。（第二条の二第一項及び第三条関係）「出典：要綱」

これからのまちづくりにあたっては、官民連携で地域の将来やめざすべきすがたを描き、その実現に向けた方針・計画・手法をとりまとめた「まちづくりビジョン」が重要となる。

都市再開発法のもとで実施される市街地再開発事業は、官民連携によるまちづくりの手法のひとつであるが、「まちづくりビジョン」に沿った特定業務施設等である「業務施設（オフィス）」、「業務支援施設（インキュベーション施設、コワーキングスペース等）」、「集客施設（ホテル、スタジアム・アリーナ、観光施設等）」の整備にも市街地再開発事業の適用が考えられる。

特にこれまでは郊外立地が多かったスタジアム・アリーナを、まちなか立地で他用途との相乗効果を図りながら整備する事例もあることから、市街地市街地再開発事業の意義の深まりと可能性の広がりにつながると考えられる。（図 1）

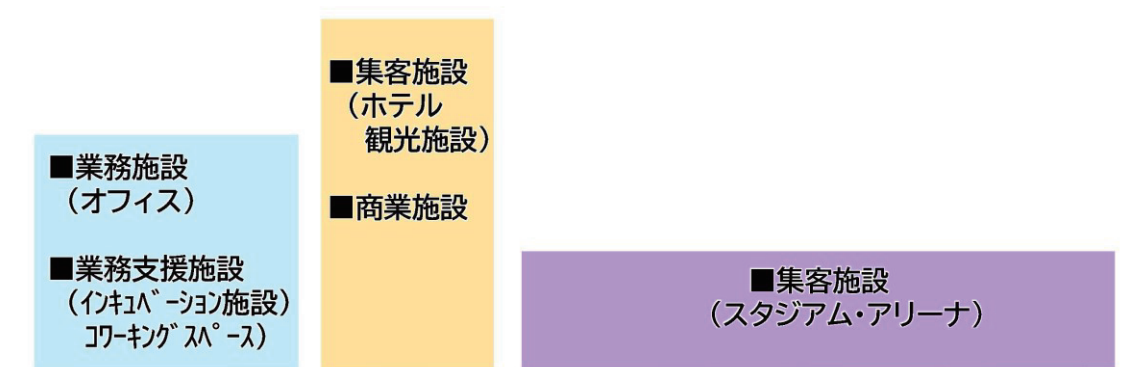


図1 特定業務施設等を整備する市街地再開発事業

3. 市街地再開発事業に関する都市計画において定められる事項の追加等

都市再開発法の一部改正により、都市計画において、施設建築敷地に地上権が設定されないものとして権利変換計画を定める旨を定めることができることとなった。またその場合には、市街地再開発組合設立同意の人数要件に関して、これまでは、「所有権を有する全ての者及びその区域内の宅地について借地権を有する全ての者のそれぞれの三分の二以上」から、「所有権を有する全ての者及びその区域内の宅地について借地権を有する全ての者の三分の二以上」となった。

(1) 第一種市街地再開発事業に関する都市計画においては、第七十五条第二項の規定により権利変換計画を定めることが適当でないと認められる特別な事情があるときは、同項の規定にかかわらず、施設建築敷地に地上権が設定されないものとして権利変換計画を定める旨を定めることができるものとし、当該第一種市街地再開発事業を施行するときは、同項の規定にかかわらず、施設建築敷地に地上権が設定されないものとして権利変換計画を定めなければならないものとする。(第五条の二及び第百十一条関係)

(2) 市街地再開発組合（以下「組合」という。）の設立の認可を申請しようとする者（計画提案を踏まえた都市計画（都市計画法第二十一条の三に規定する計画提案を踏まえた都市計画をいう。以下同じ。）に定められた第一種市街地再開発事業（(1)により施設建築敷地に地上権が設定されないものとして権利変換計画を定める旨が定められているものに限る。）の施行区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者に限る。）は、組合の設立について、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有する全ての者及びその区域内の宅地について借地権を有する全ての者の三分の二以上の同意を得なければならないものとする。(第十四条関係)

(3) (2)の同意を得て設立された組合の特別決議事項は、総組合員の三分の二以上が出席し、出席者の議決権の三分の二以上で決するものとする。(第三十三条関係)「出典：要綱」

これにより、人数要件に関して、多人数の所有権者は同意要件を満たしていても、少人数の借地権の同意要件が満たさず（面積要件は、所有権者と借地権者の合計）に、組合設立ができない事態を回避することが可能となった。

一方で、施設建築敷地に地上権が設定されないものとして権利変換計画を定めるにあたっての、第七十五条第二項の規定（施設建築敷地には施設建築物の所有を目的とする地上権を設定）により権利変換計画を定めることが適当でないと認められる「特別な事情」については、「改定8版 逐条解説 都市再開発法解説／株式会社大成出版社／2019年10月31日」に下記の記載がある。

ここで、「特別な事情」とは、施行地区内の大多数の権利者が地上権の設定を望んでいない場合とか、地区外転出者が多いために宅地の所有権の大部分が施行者のもとに残る場合とかが考えられる。

また同解説には、この特則は当初は地方公共団体・公団施行に限定されていたものを、個人・組合施行の場合においても権利者より地上権非設定の要望が

強く、法改正に至った旨の記載がある。

事業完了地区の多くが地上権非設定型の権利変換計画を選択している一方で、地区によっては、「特別な事情」の記載があるが故に地権者の合意形成に影響がある事例もあることから、記載について改正の検討が考えられる。（図2）

4. 個別利用区内の宅地への権利変換の申出

権利変換計画におい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建築物に、特定固有魅力形成建築物、景観重要建造物及び歴史的風致形成建造物を追加する。（第七十条の二第二項関係）「出典：要綱」

これにより、既存建築物を残すことによる市街地再開発事業のバリエーションが増えることとなると考えられる。

■権利変換の型式について

権利変換の型式は、3種類あります。

① 地上権設定型

② 地上権非設定型

③ 全員同意型

（法第 75条に規定）

（法第111条に規定）

（法第110条に規定）

⇒当地区は、以下の理由から、②地上権非設定型を前提とします。
【理由】大変多くの地区で採用されており、また、従後の土地建物の所有形態が一般的なマンションと同じ。
※地上権設定型は、土地建物の所有形態が煩雑となり、開発後に地代の収受が発生。
※全員同意型は、関係権利者（借家人、抵当権者等を含）数が多い地区に馴染まない。

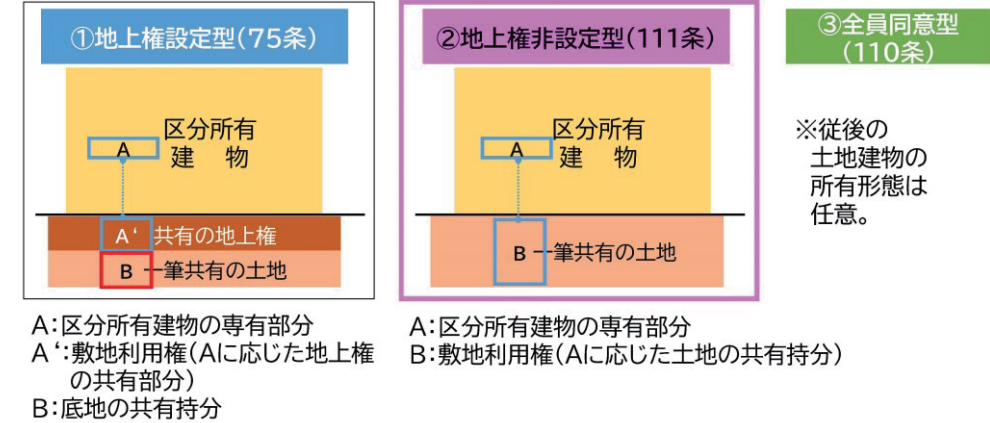


図2 権利変換計画型式に関する説明資料例

5. 借家条件の協議

(1) 権利変換計画において施設建築物の一部等が与えられることとなる者と当該施設建築物の一部について賃借権が与えられることとなる者は、権利変換計画が定められる前においても、相互に、相手方に対し、当該施設建築物の一部に係る家賃その他の借家条件について協議を求めることができるものとする。(第百二条第二項関係)「出典：要綱」

これにより、これまで権利変換計画が定められた後であった協議が前倒しされることとなった。

一方で、協議成立しない場合の規定については今回改定されておらず、第百条第二項の規定（施設建築物の建築工事の完了）による公告の日までとなっている。

都市再開発法

(借家条件の協議及び裁定)

第百二条

3 第百条第二項の規定による公告の日までに前二項の規定による協議が成立しないときは、施行者は、当事者の一方又は双方の申立てにより、審査委員の過半数の同意を得、又は市街地再開発審査会の議決を経て、次に掲げる事項について裁定することができる。この場合においては、第七十九条第二項後段の規定を準用する。

- 一 賃借りの目的
- 二 家賃の額、支払期日及び支払方法
- 三 敷金又は賃借権の設定の対価を支払うべきときは、その額

実務上は、特に営業借家権者の場合、施設建築物の竣工引き渡し以降に速やかに営業開始をするためには、施設建築物の工事期間中に内装工事関連を開始せざるを得ない状況もある。

また工事完了公告後に、結果的に借家権者が転出となった場合、新規テナントの誘致が開業に間に合わず、建物所有者（大家）の資産運用への影響が大きくなる。

よって、申立ての時期に前倒しについて改正の検討が考えられる。

6. 施設建築敷地内の施設に関する特例

都市計画施設の区域をその施行地区に含む市街地再開発事業のうち施設建築物を立体的に利用する必要があるものについては、事業計画において、施設建築敷地の上の空間又は地下に立体的に整備する必要がある都市計画施設（以下「特定施設」という。）を設置し、又は特定施設が存するように定めることができるものとする。(第百九条の二及び第百十八条の二十五関係)「出典：要綱」

平成28年（2016年）の都市再開発法の改正において、道路以外に新たに都市高速鉄道についても、関係権利者の全員の同意によることなく区分地上権を設定することが可能となったが、それ以外の下水道等については対象外となっていたため、事業推進の課題となっていた。

今回の改正により、都市計画施設（特定施設）として施設の範囲が広がることとなり、円滑な事業推進に寄与することが考えられる。

施設建築物と道路等を重複して整備・利用するにあたっては、これまでの事例では、①権利変換計画で従前道路部分を施設建築敷地とした上で従後道路部分に区分地上権を設定、②バスターミナル等を施設建築物の専用部分として取得・利用、③施設建築物の共用部分を交通広場・歩行者通路等に利用（立体都市計画・管理規約での専用使用権・協定等で公共的利用を担保）等がみられている。

一方で、現行の都市再開発法においては、④道路上空を占有する施設建築物への権利変換計画は、関係権利者の全員同意が必要であり、実質的には事業実現が不可能となっている。（図3）

道路占有は、期間満了を踏まえての改めの許可申請（更新）が必要となるため、区分地上権と異なり恒久的な権利とはみなせないが、実務的には、市街地再開発事業以外で都市再生特別地区の都市計画決定をなされた民間都市再生事業で、既存道路を占有することで推進されている事例もみられ、実質的には、恒久的な権利に準じるとも考えられる。（図4）

また立体道路制度の適用対象についても段階的に拡充され、現行は一般道路でも適用が可能となっている。

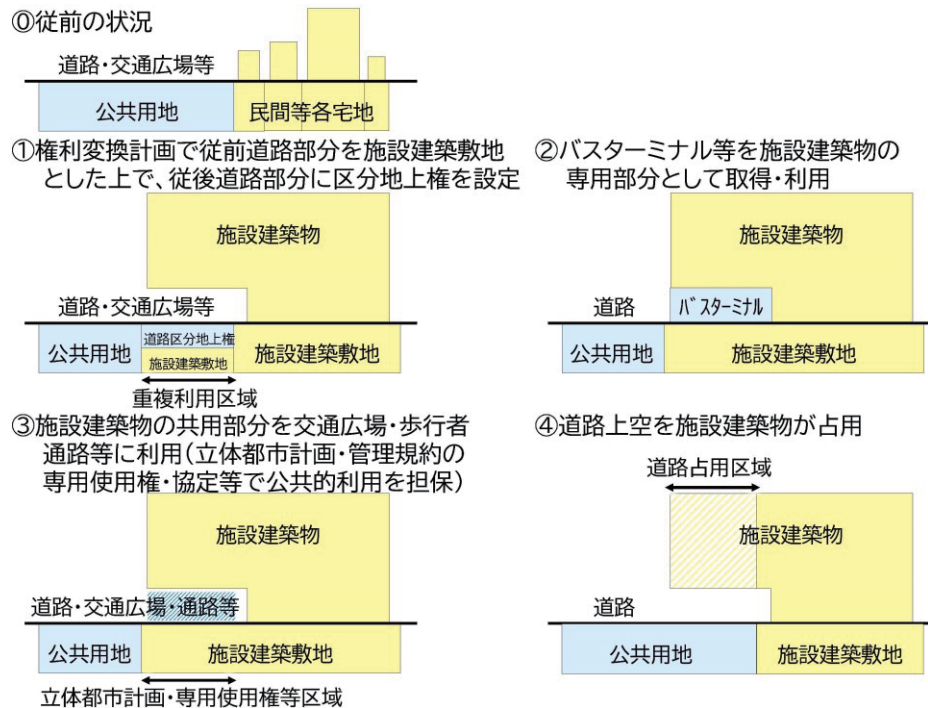
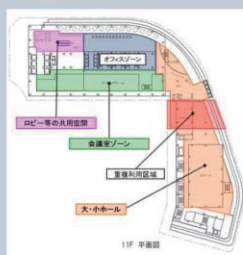
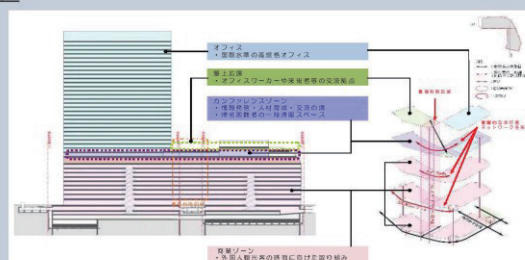


図3 施設建築敷地と道路等の重複利用等の事例

大阪市における都市再生制度等を活用した民間開発の取り組みと制度の効果

6. 道路の上空利用 ～国際競争力の強化と回遊性の向上～

○梅田一丁目地区 都市再生特別地区



商談型の見本市・展示会
に対応したカンファレンス
ゾーンを一体的に整備

○心齋橋筋一丁目地区 都市再生特別地区



外国人観光客に対応し
たインバウンドセンター
として、ワンストップ型観
光案内、日本の文化体
験ゾーン等を一体的に
整備

図4 道路占有による民間都市再生事業の事例

(出典：大阪市における都市再生制度等を活用した民間開発の取り組みと制度の効果／大阪市 HP)

よって、市街地再開発事業において全員同意によらない権利変換計画で施設建築物の道路占用が可能とする検討が考えられる。

7. エリアマネジメントへの対応

市街地再開発事業は、本来「共同化・高度（高質）利用による建築と一体的に、まちなかに共用空間（道路・公園・広場・屋内屋外空地等）を整備する事業」であり、今後は「質の高い共用空間の場・担い手・財源の3点を確認しながらエリアマネにつなげる」ことが求められる。

今回の法改正の中で、都市再開発法以外ではあるが「エリアマネジメント活動に関する計画制度」創設された。

これまでの再開発は、再開発組合等の地権者組織が施行者となり、整備プロセス・竣工後の管理プロセスで事業推進されてきたが、今後は新たに共用空間の運営プロセスも必要となると考えられる。再開発は初動期の都市計画決定段階で共用空間ともなる公共用地と民間敷地（施設建築敷地）の配置等が確定するため、事業の早い段階から共用空間の運営・エリアマネのあり方について検討し、担い手も参画しながら準備を進める「再開発の新たなプロセスデザイン」が求められる。

今回創設された「エリアマネジメント活動に関する計画制度」と市街地再開発事業とを効果的にリンクさせることが考えられる。（図5）

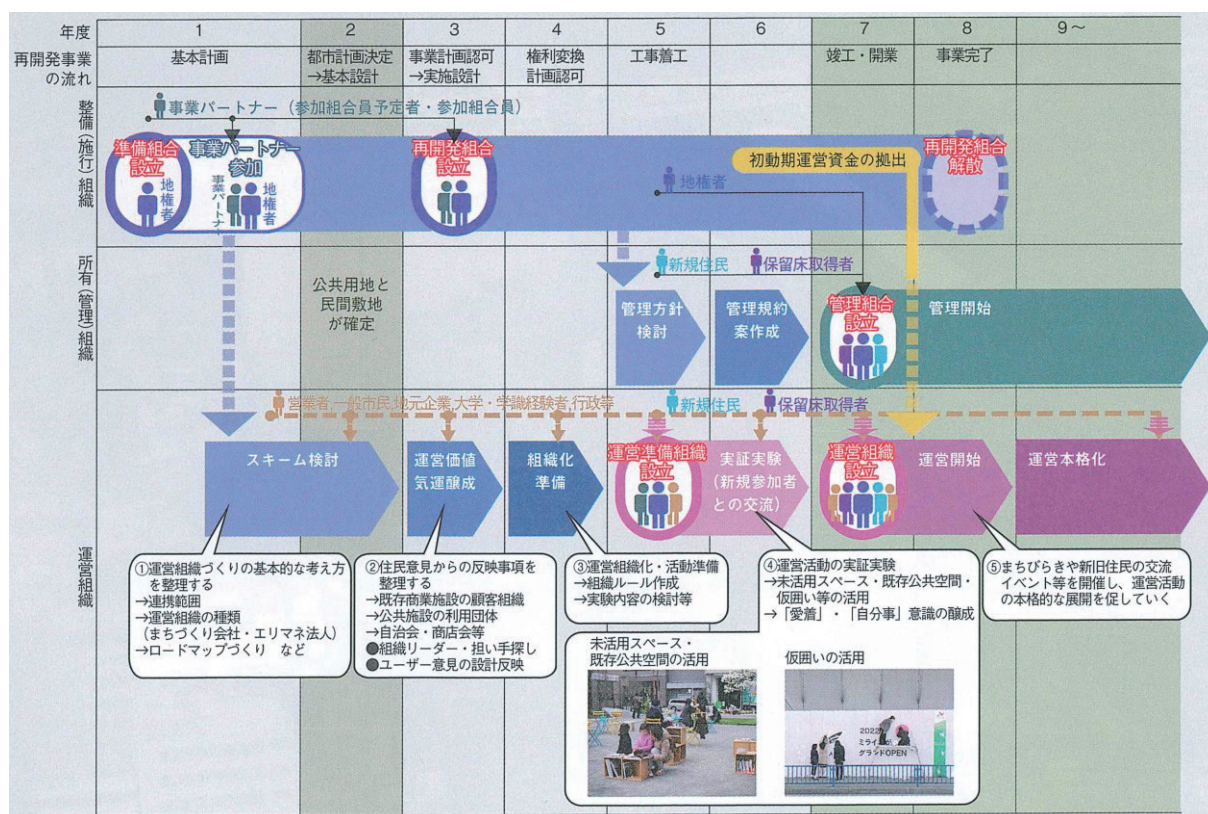


図5 共用空間運営・エリアマネを見据えた、市街地再開発事業の新たなプロセスデザイン

また、住戸数が多いタワマン再開発だからこその特性を踏まえ、「分譲住宅+商業」以外に、「商業+エリマネ拠点・賃貸住宅」を整備する事業組み立てが必要と考えられる。これにより、完成後<ランニング>のエリマネ拠点、担い手（商業床テナント+賃貸住宅住民等）、財源（商業床+賃貸住宅床収入の一部）を確保することが可能となり、タワマン建築の維持だけでなく、持続性あるエリマネの実現にも近づき、タワマンが日々の豊かな暮らしを支える「コミュニティインフラ」としての役割を担うこととなる。デベロッパー等がタワマンの一定戸数を賃貸住宅で継続所有することで、適切な管理・修繕・リノベだけでなく、将来の建替等をリードすることも考えられる。

8. その他

最後に、法改正に直接的にはつながらないが、今後に向けて検討が必要と思われる事項を記載する。

(1) 事業の長期化

最近の建設業の働き方改革等による工事期間の長期化等により事業期間も延伸する中で、以下のような事象がみられる。

①工事完了前の権利床の権利移転（売却）

住宅系の再開発で、権利変換期日以降の解体・新築工事期間中に、権利床が売却される事例がみられる。再開発組合設立以降、都市再開発法第70に基づく権利変換手続開始の登記がなされると、権利移転にあたり組合に権利処分承認申請書の提出が必要となるため、組合も権利移転の把握ができるが、都市再開発法第90条に基づく施設建築敷地の登記完了以降は、権利処分承認申請手続きが不要となる。戸数の多い区分所有マンション再開発の場合、権利移転状況把握に苦慮し、任意で組合が登記識別情報を預かるとりくみを行っている地区もみられる。

②土地の明渡しに伴う損失補償

土地の明渡しに伴う損失補償については、明渡し期日までに再開発ビルへの再入居等までの期間分を一括して支払うが、解体工事中に予期せぬ地中埋設物撤去工事等もあり、補償支払い時の想定よりも期間が延伸し、追加補償を支払う地区もみられる。

③地区外転出という選択肢

市街地再開発事業を推進するにあたり、高齢の地権者や営業借家人の方々にとっては、適切な補償がなされたとしても、再開発施行地区外に店舗や住まいを移転し、再開発ビル工事完了後に施行地区内に再入居すること自体の負担が大きく、転出することが合理的な生活再建策となる場合がある。店舗の場合、再開発ビル工事期間が複数年に渡るため、仮移転先で得意客等との新たな関係が生まれるなどにより、再び移転しての再開発ビルへの再入居が課題となる場合もある。

また「権利変換を基本」として、すべての地権者や借家人に権利床を用意することで持続性のある施設計画が不合理となる場合もあり、地権者等に転出を促すことも必要な場合も考えられる。

さらに、権利変換者への仮店舗補償費（仮店舗家賃、仮店舗内装費、仮店舗設置費、仮店舗用地代等）が、事業費圧迫の一因となっている実態もある。

一方で転出者が再開発施行地区の周辺に移転し、生活継続・営業継続のために代替地や空き区画等へ移転することで、更地や空室が改善するだけでなく、新築や既存建物のリノベーション等も行われることで、再開発施行地区周辺でのミクロなレベルでの連鎖型の都市再編へとつながる事例もみられる。

今後は、転出という選択肢を単に地権者等の合意形成の面だけで捉えるのではなく、周辺を含めた都市の積極的な再編策の一環として位置づけることも重要と考えられる。（例えば、立地適正化計画等に基づき、何らかのエリア設定を行った範囲内での転出の場合は、権利変換者と同等の税制特例を設けることで、合意形成や事業促進につなげることも考えられる。）

(2) 権利の複雑化

再開発ビルの再開発（再々開発）にあたっては、区分所有者の多さが課題となる場合もあるため、信託等を活用し権利数を減らすことの検討も考えられる。

現段階では既存区分所有建物の信託化には区分所有者全員の契約が必要となるが、権利変換計画の新たな型式等として、従前権利を直接信託財産に権利変換できるようなくみも含めた検討も考えられる。