

摂津市千里丘駅西地区市街地再開発審査会 (第1回)

**令和3年11月 2日(火)
摂津市役所 301会議室**

本日の内容

◎事業説明

1. 地区の概要
2. 事業の概要
3. 再開発審査会及び権利変換計画について

◎付議事項

1. 過小な床面積の基準

本日の内容

◎事業説明

1. 地区の概要
2. 事業の概要
3. 再開発審査会及び権利変換計画について

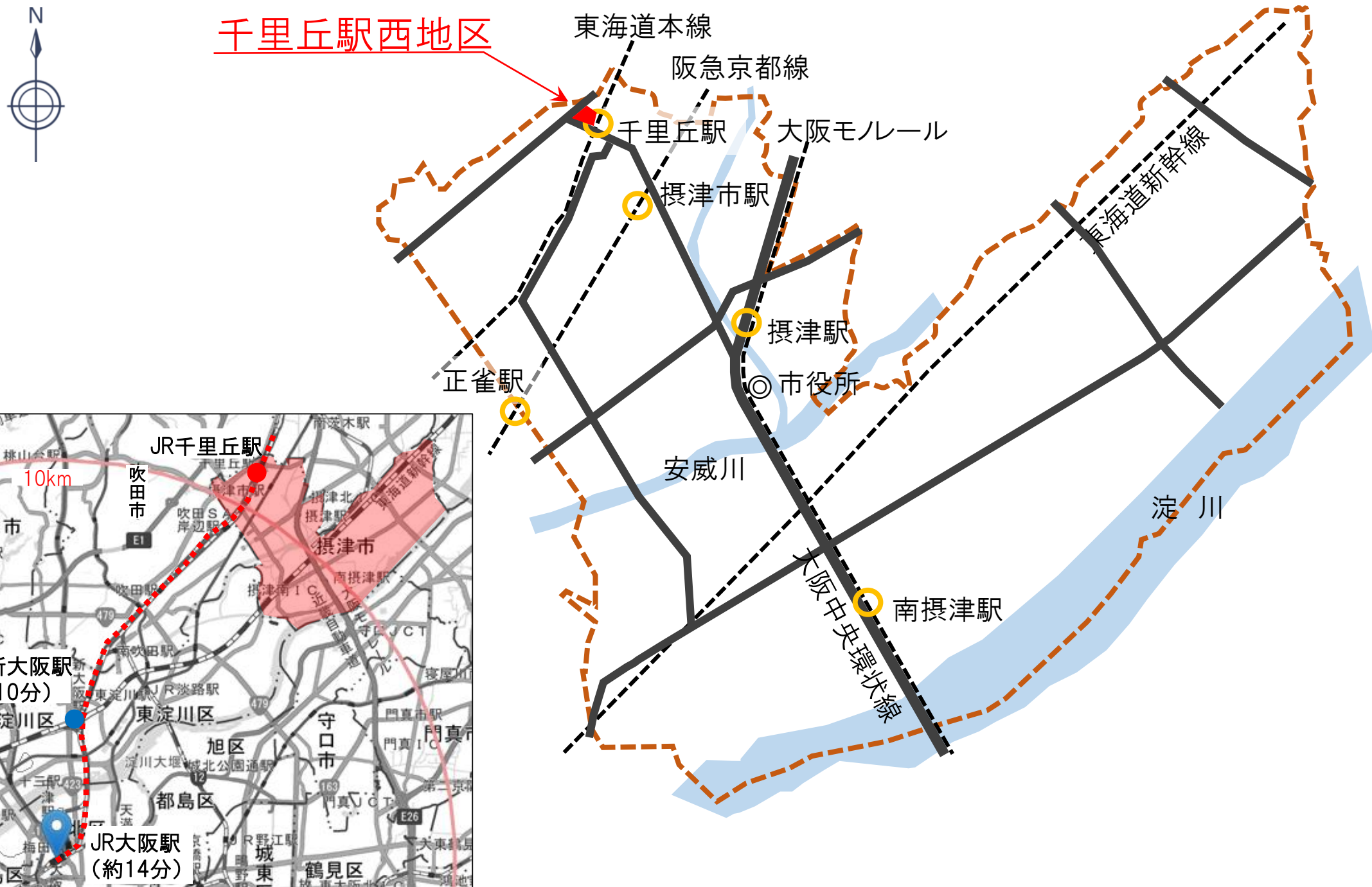
◎付議事項

1. 過小な床面積の基準

1. 地区の概要

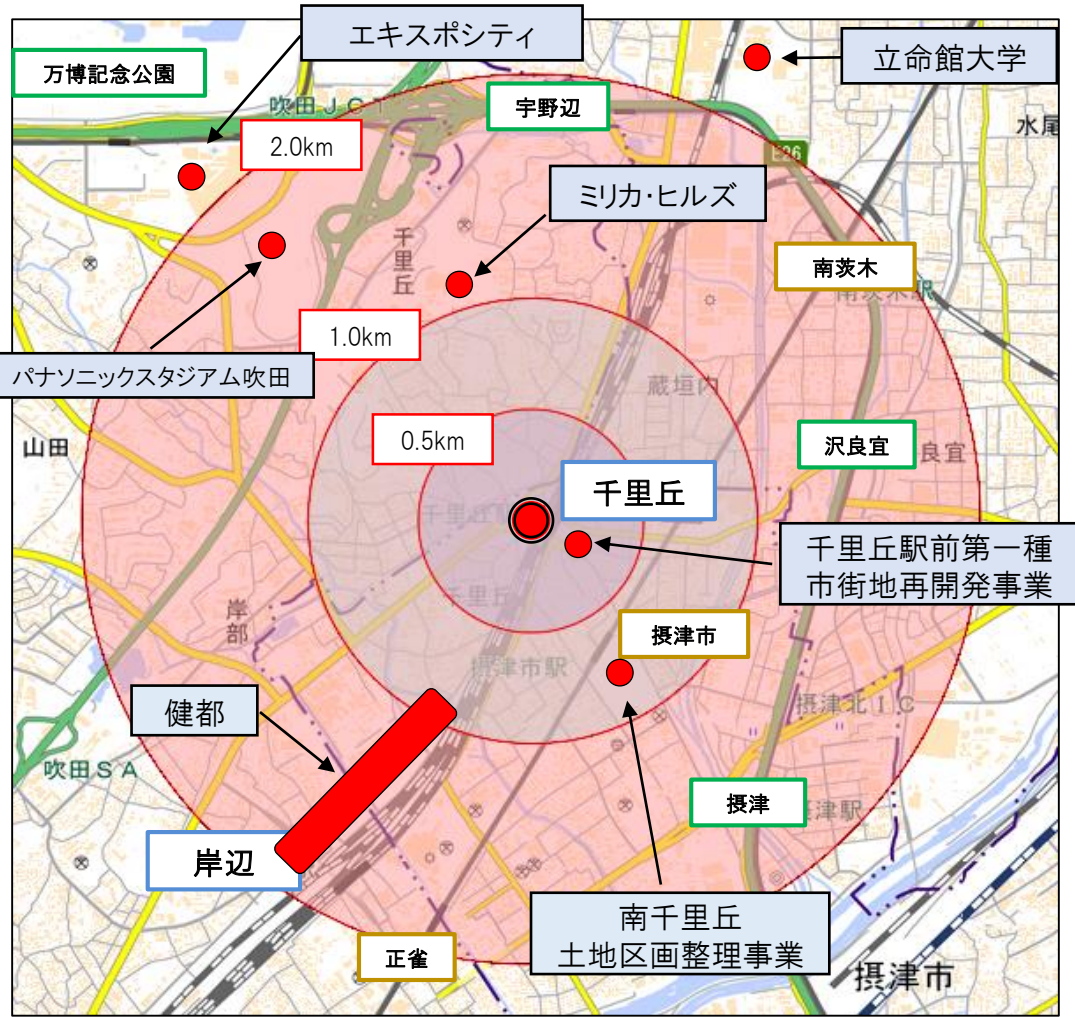
1-1. 位置図

5



当地区周辺、特に千里丘陵において、大規模なマンション開発が行われ、駅周辺人口が増加傾向にあります。また、千里丘駅は、それらの開発地にアクセスする主要駅であり、駅乗降客数も増加傾向にあります。

当地区は、国立循環器病研究センターを中心とした国際級の複合医療産業拠点の形成を目指した「健都」と接続する地区であり、「健都」の開発が進む中、当地区への流入人口の更なる増加が見込まれます。

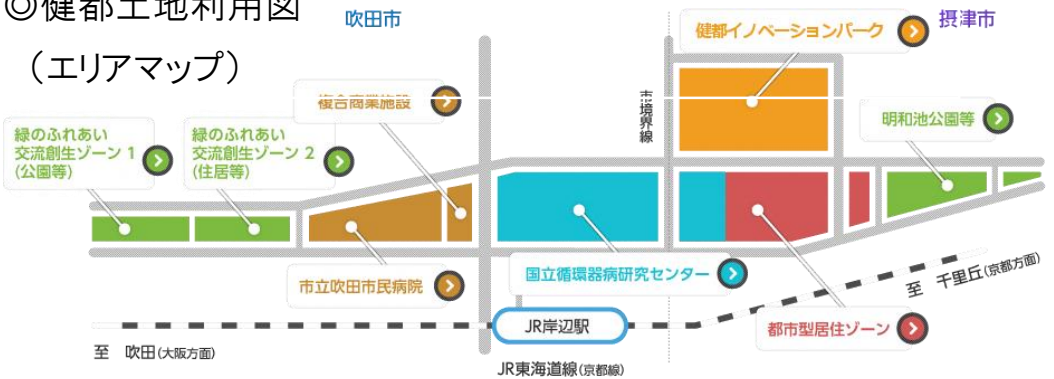


◎千里丘駅乗降客数

年度	H27	H28	H29	H30	R1	R2
人	39,520	40,128	40,358	40,460	40,594	32,996

※摂津市統計要覧より

◎健都土地利用図
(エリアマップ)



●道路等交通処理

- ・周辺のマンション開発の影響もあり、駅への流入者が集中していることに加え、送迎用の乗用車やマンション・病院のマイクロバス等の駐停車が多く、歩行者と通行車両が輻輳する状態が見られます。
- ・また、千里丘駅西地区の道路状況は、狭小な通路が多く、そこが歩行者の交通動線となっており、防災面での課題もあります。



●土地利用

- ・駅前中心部において、木造住宅の建並びや、駐車場・空地が多くなっており、土地利用の高度、複合化が図られていない状況にあります。



1-4. 地区の現況・航空写真



■ 摂津市行政経営戦略（令和3年3月作成）

現状と課題

千里丘駅の西地区周辺では、低未利用地や狭隘な道路、交通混雑が見受けられるため、安全・安心な通行空間の確保や新たな賑わいを創出する拠点形成を進めていく必要があります。

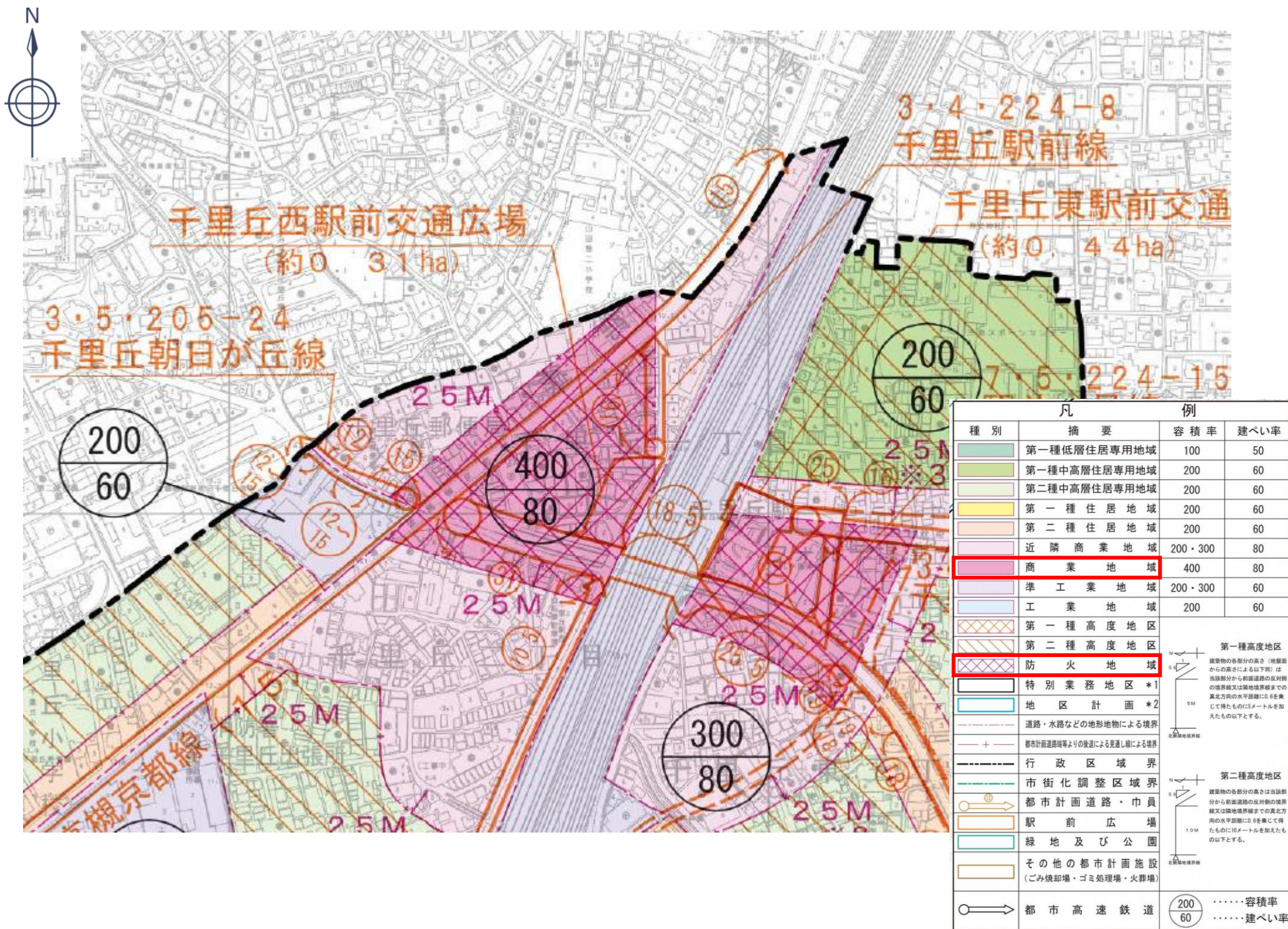
■ 摂津市都市計画マスタープラン（平成27年改訂）

市街地整備の方針

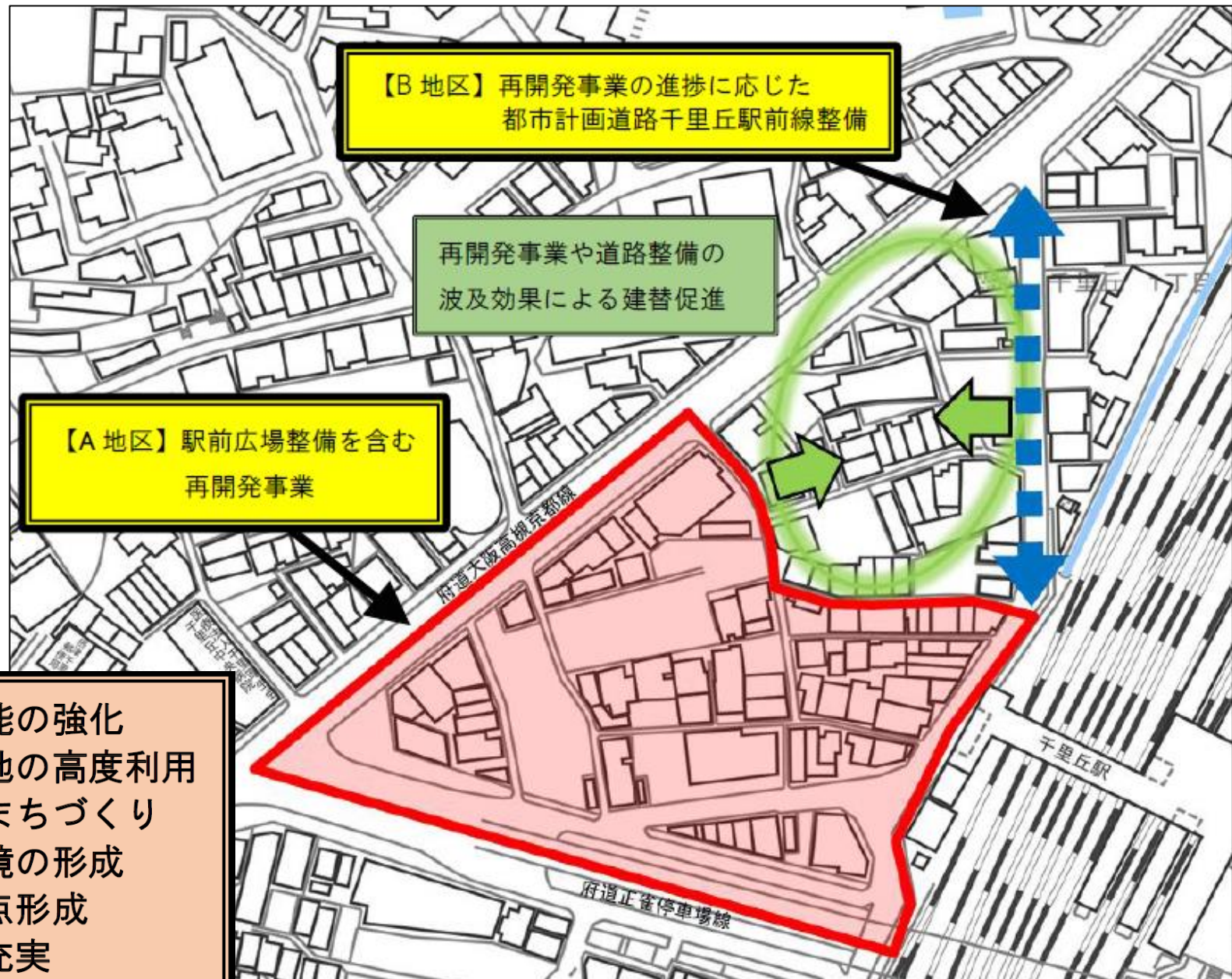
J R 千里丘駅西地区

密集市街地の解消や土地の有効活用をめざした再開発に向けた取組みを進めます

11



■再開発基本方針（平成31年3月作成）



- ・ 交通結節機能の強化
- ・ 計画的な土地の高度利用
- ・ 災害に強いまちづくり
- ・ 良好な住環境の形成
- ・ 集約的な拠点形成
- ・ 都市機能の充実

2. 事業の概要

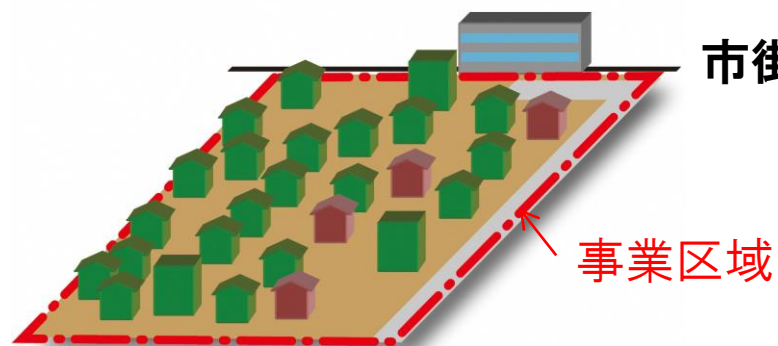
①事業概要

- ・都市再開発法に基づき事業を進める。
- ・既存の建築物等を除却し、細分化された敷地の共同化と防災性の高い、不燃化された共同建築物、および公共施設（駅前広場や道路など）を整備し、土地の高度利用や都市機能の更新を図る。
- ・高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し、事業費を賄う。

②権利調整の仕組み

- ・権利変換手法といい、従前地権者の権利（土地、建物、借地権）は、原則として“等価”で新しい再開発ビルの床に置き換えられます。

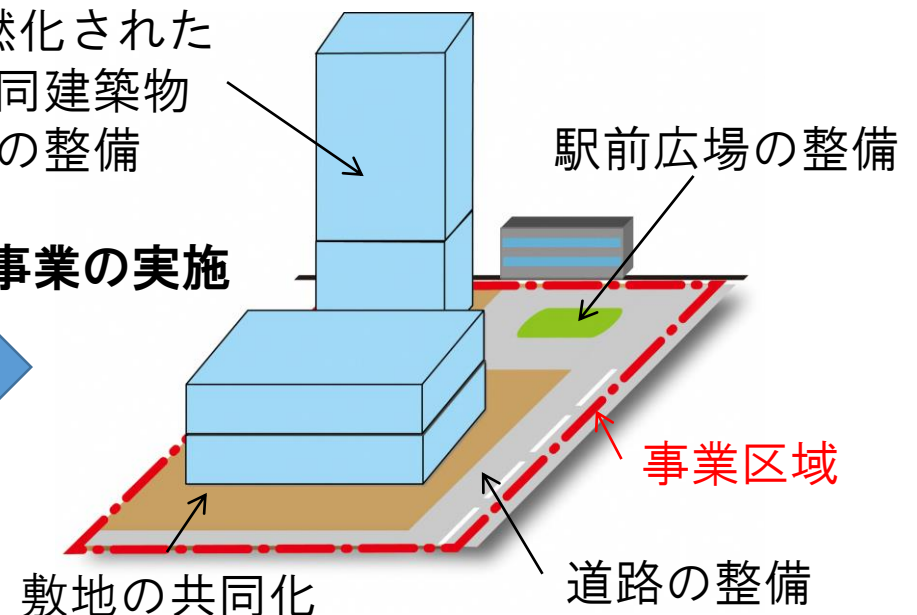
【再開発前】



市街地再開発事業の実施



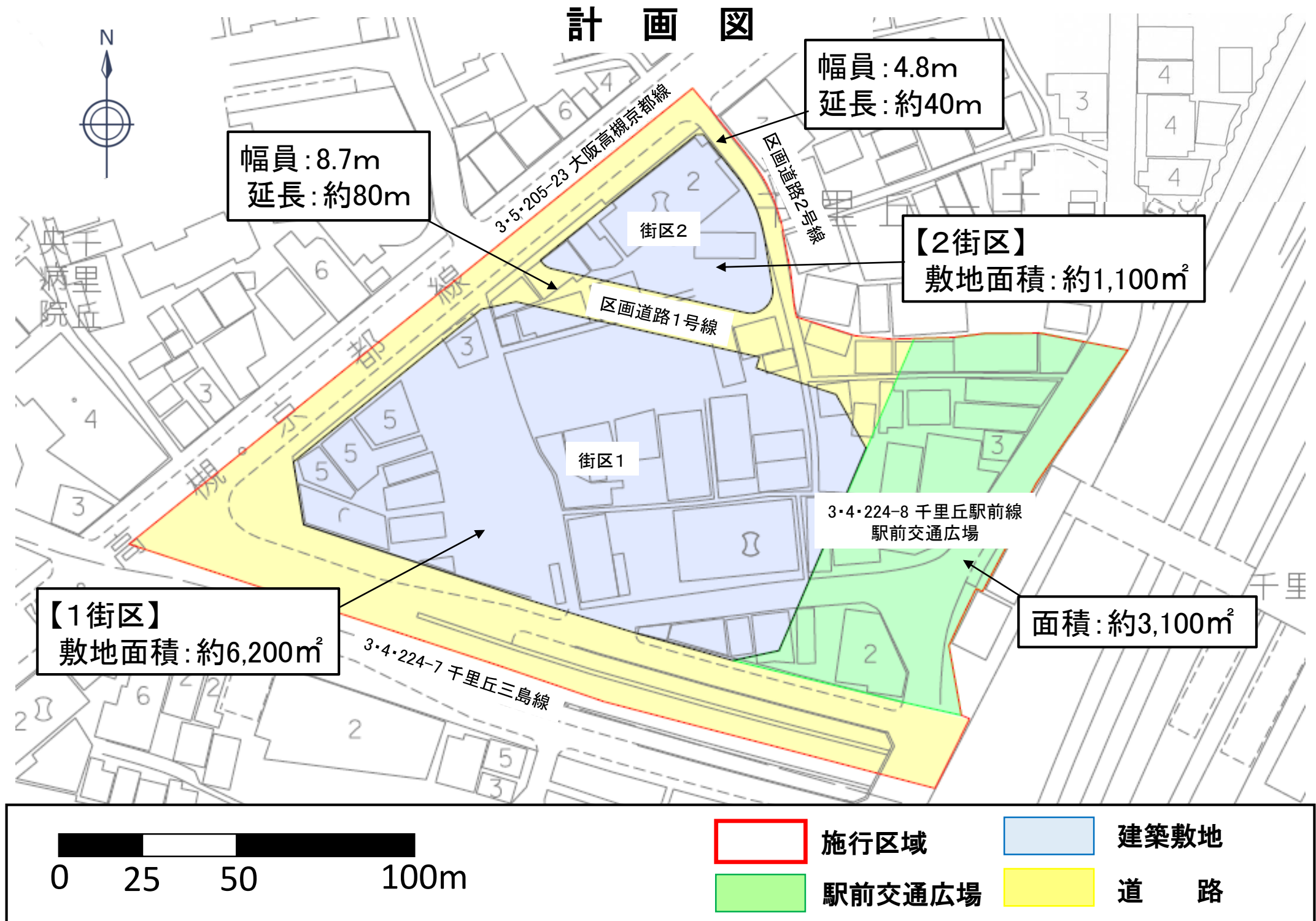
【再開発後】

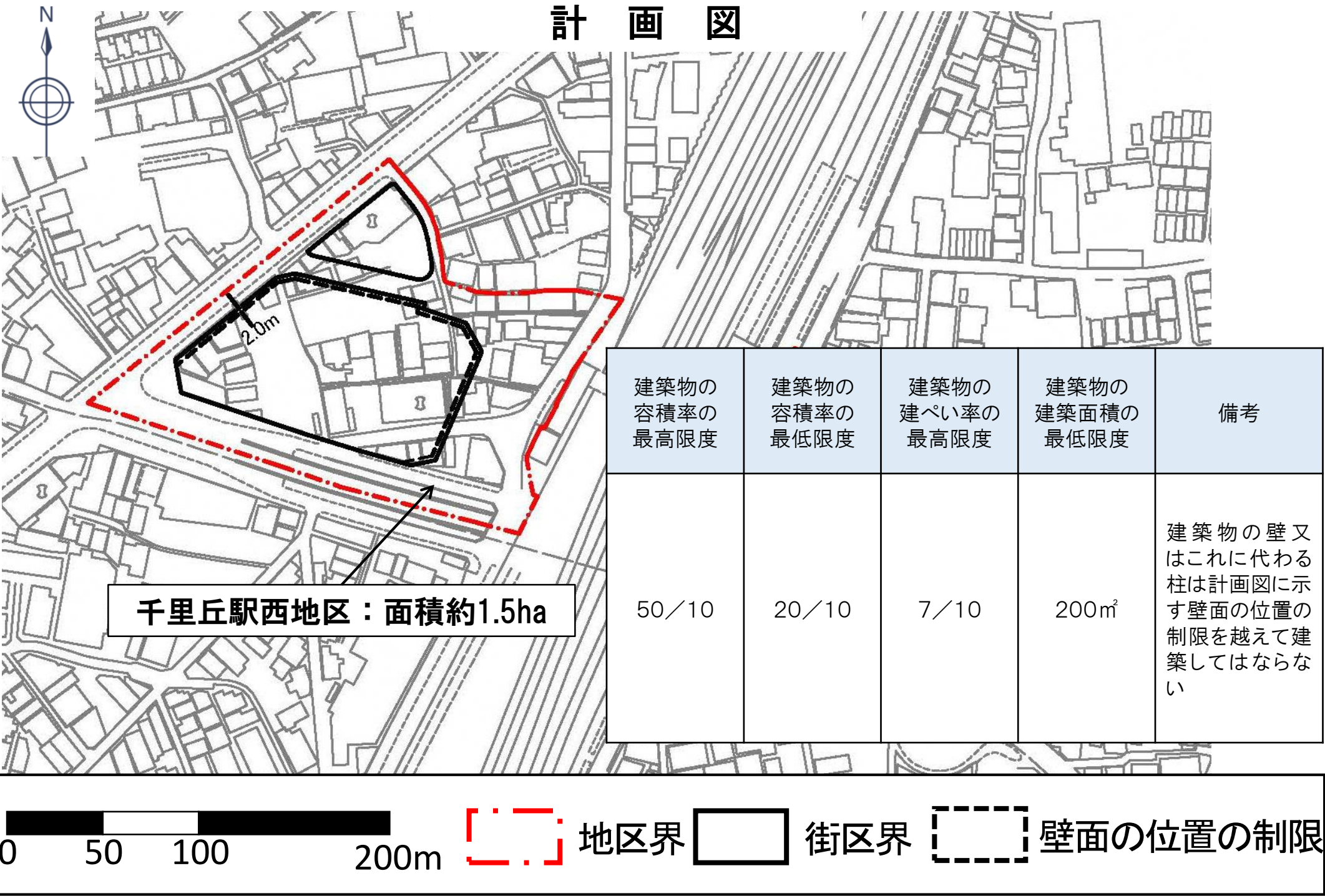


年	経 過
昭和63年	千里丘西地区市街地再開発準備組合設立
↓	街区整備計画案策定・合意形成活動 等
平成29年	準備組合解散
平成30年	市施行市街地再開発事業の方針決定
令和2年2月25日	都市計画決定
令和3年6月30日	事業計画決定

2-3. 都市計画（第一種市街地再開発事業）

16





■事業の目的

「つなぐ わ、広げる わ、育む わ ～ 人をつなぎ賑わいを
広げまちを育てる ～」をまちづくりコンセプトとして、
市街地再開発事業による駅前交通結節機能の強化及び
計画的な土地の高度利用による災害に強い良好な住環境
を形成するとともに、併せて都市機能の充実により
賑わいを創出させ、「ひととまちをつなぐ交通・交流
拠点」・「周辺に広がる賑わいの創出拠点」・「快適な
まちを持続的に育むまち育て拠点」といった駅前に
ふさわしい拠点形成を図ります。



つなぐ わ、広げる わ、育む わ

2-5. 事業計画（公共施設）

19



2-6. 事業計画（施設建築物）

20



●全体イメージ



●シンボルロードイメージ



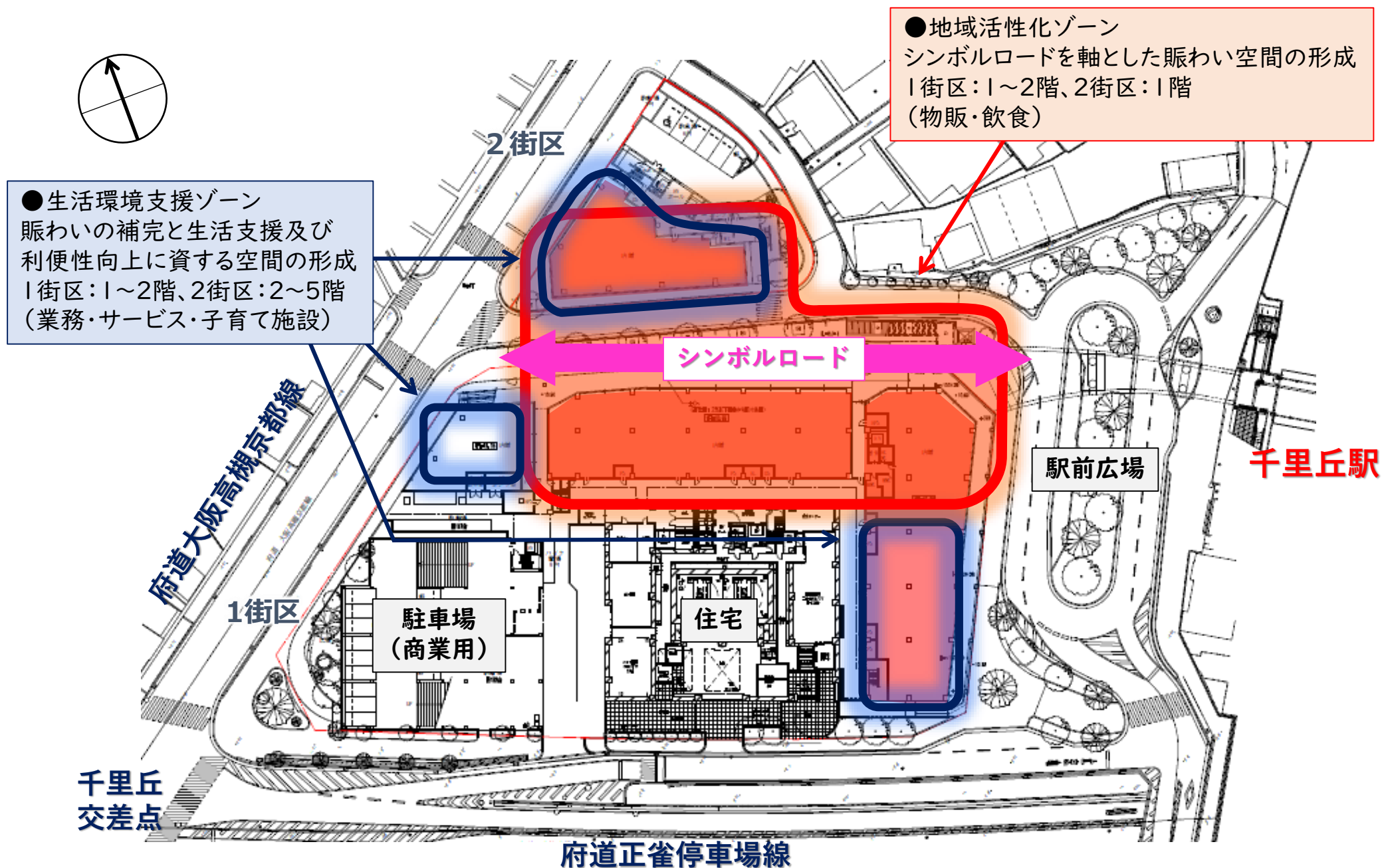
●千里丘交差点からのイメージ



2-8. 商業業務施設のゾーニング案

22

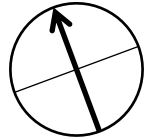
【施設コンセプト】子育て世代を中心として居住者、駅利用者のニーズに応え、生活利便性の向上を図るとともに、多くの来訪者が滞在・交流し、賑わいを創出する施設づくりをめざします。



2-8. 商業業務施設のゾーニング案

23

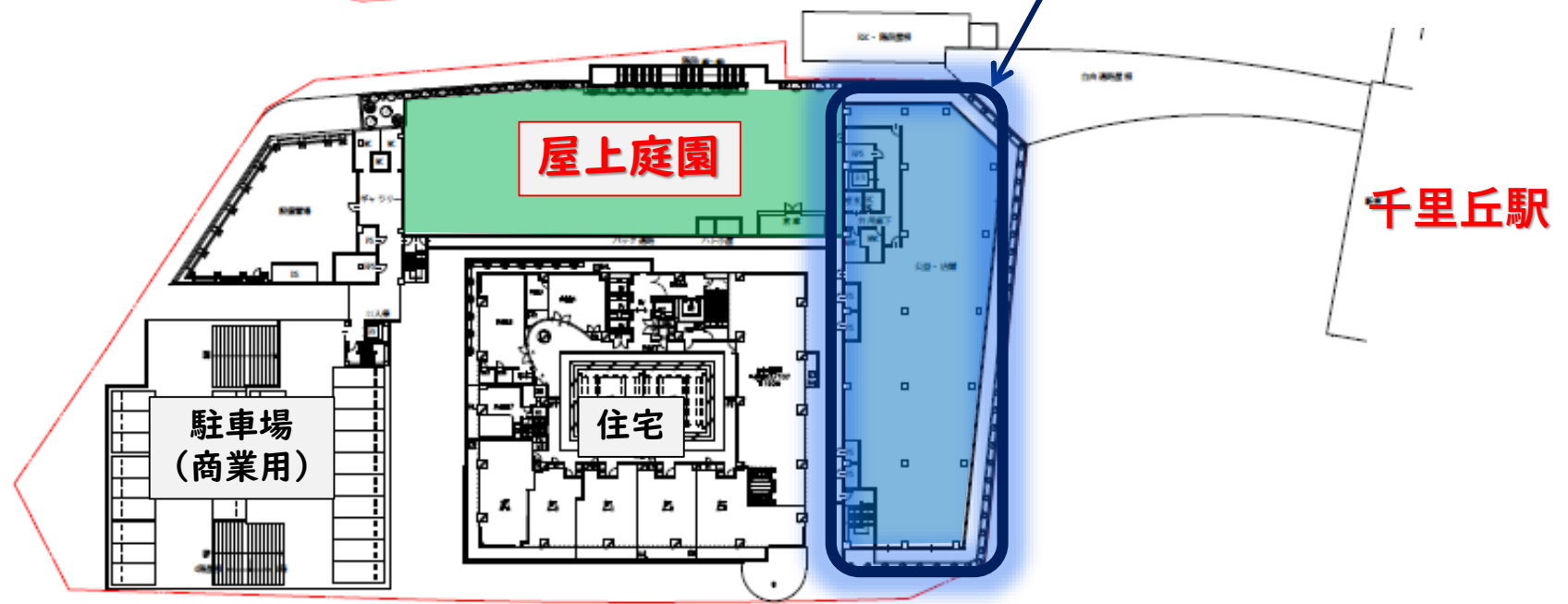
【施設コンセプト】子育て世代を中心として居住者、駅利用者のニーズに応え、生活利便性の向上を図るとともに、多くの来訪者が滞在・交流し、賑わいを創出する施設づくりをめざします。



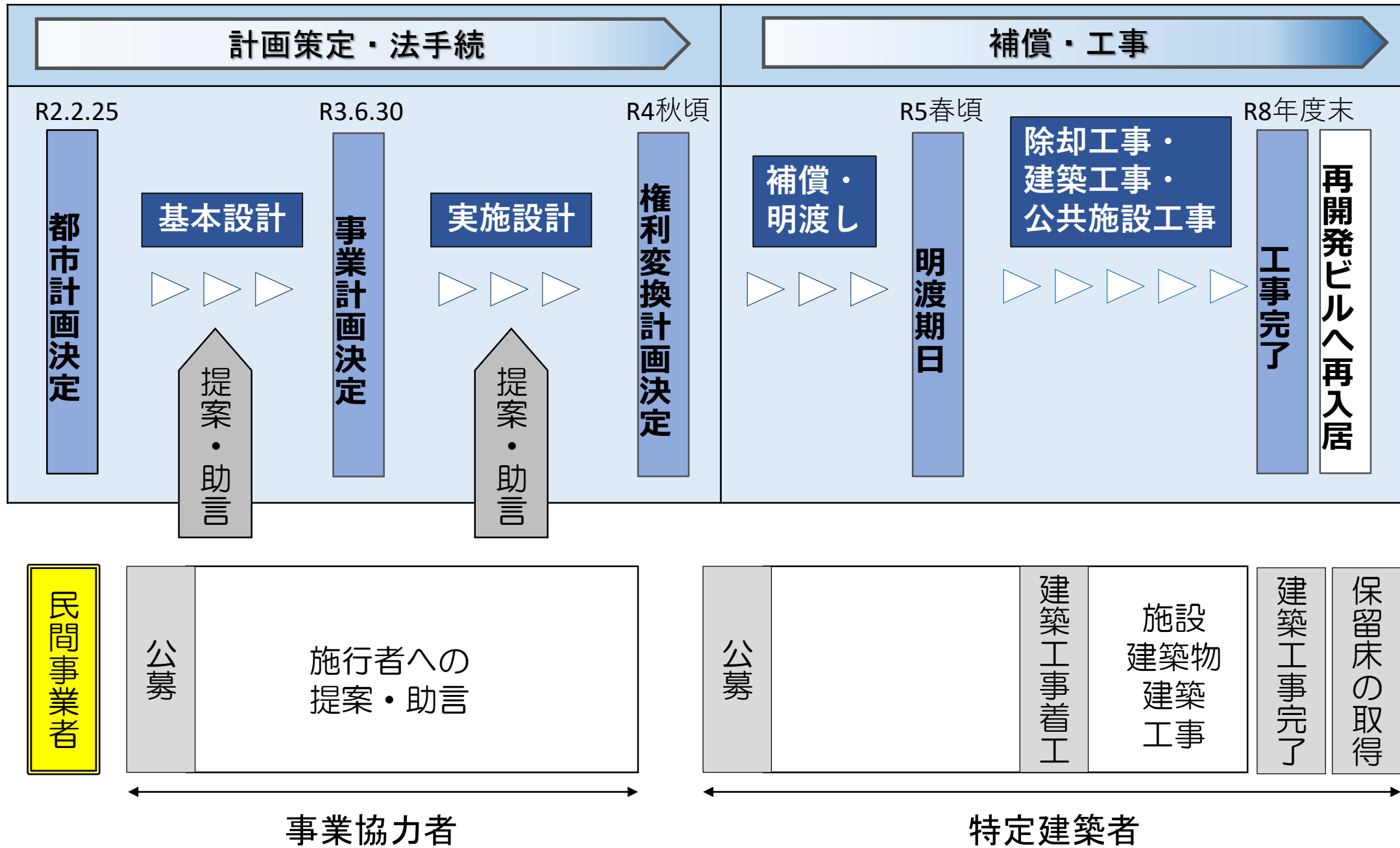
1 街区 : 3 階

●地域交流支援ゾーン
屋上庭園と一体となった市民・
来訪者の交流空間の形成
1街区3階
(交流施設等)

1街区



2-9. 事業スケジュール・民間事業者の活用 24



大和ハウス工業、JR西日本不動産開発、
関電不動産開発、大林組 共同企業体

3. 再開発審査会及び権利変換計画について

■設置根拠

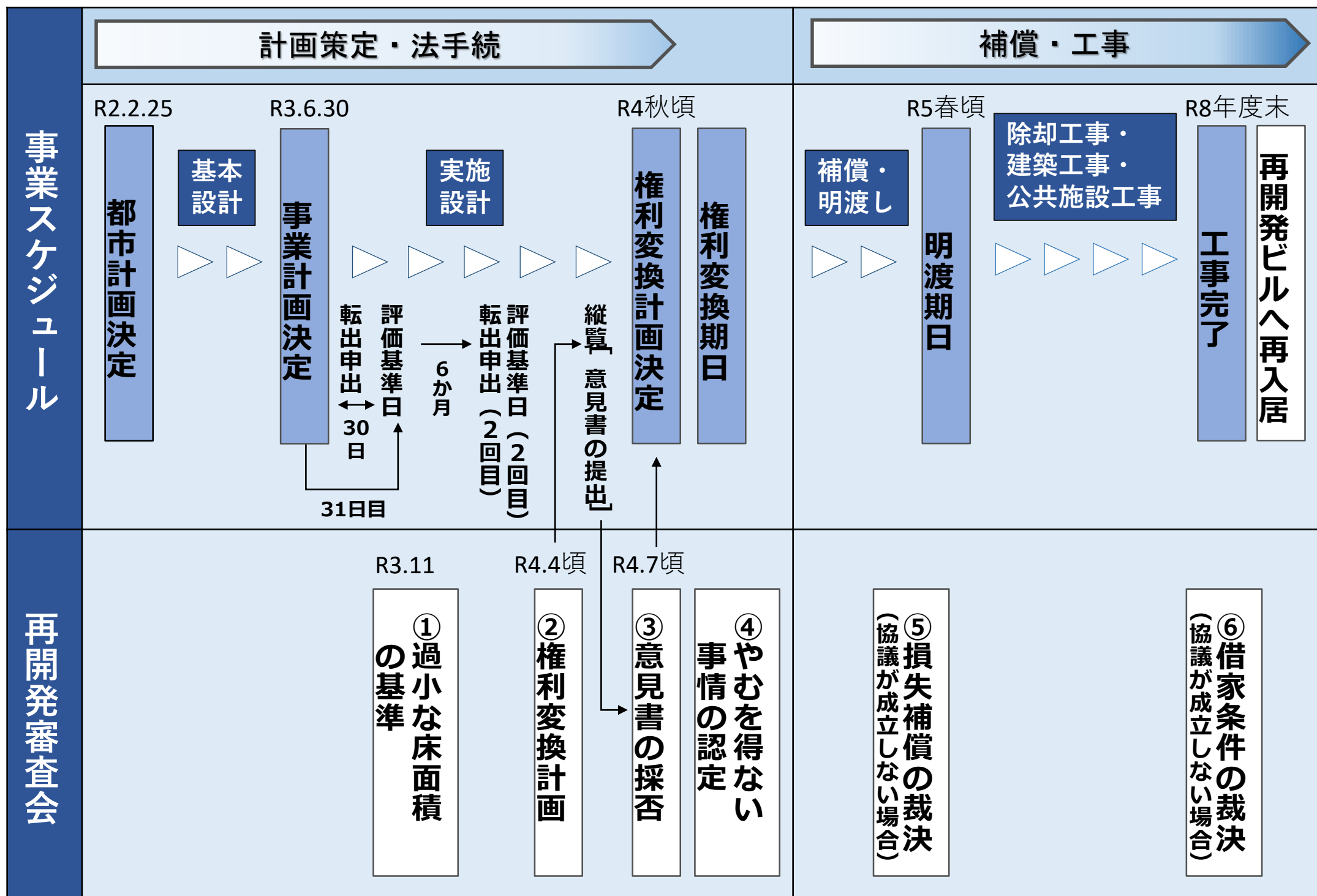
- ・都市再開発法（以下「法」）第57条第1項に基づき、令和3年6月30日の事業計画決定をもって設置。
- ・審査会及びその委員に関する事項は、「北部大阪都市計画事業千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業の施行に関する条例」に規定。

■審議事項

- ①過小な床面積の基準の決定についての議決【法79-2】
- ②権利変換計画の決定または変更【法84-1】
- ③権利変換計画の縦覧にかかる意見書の採否の決定【法84-2】
- ④権利変換を希望しない旨の申出者にかかる「やむを得ない事情」の認定【租税特別措置法施行令22-11】
- ⑤土地の明渡しに伴う損失補償が明渡しの期限までに成立しない場合の施行者の裁定【法97-3】
- ⑥借家条件の協議が建築工事完了公告の日までに成立しない場合の施行者の裁定【法102-2】

3-2. 審査会スケジュール

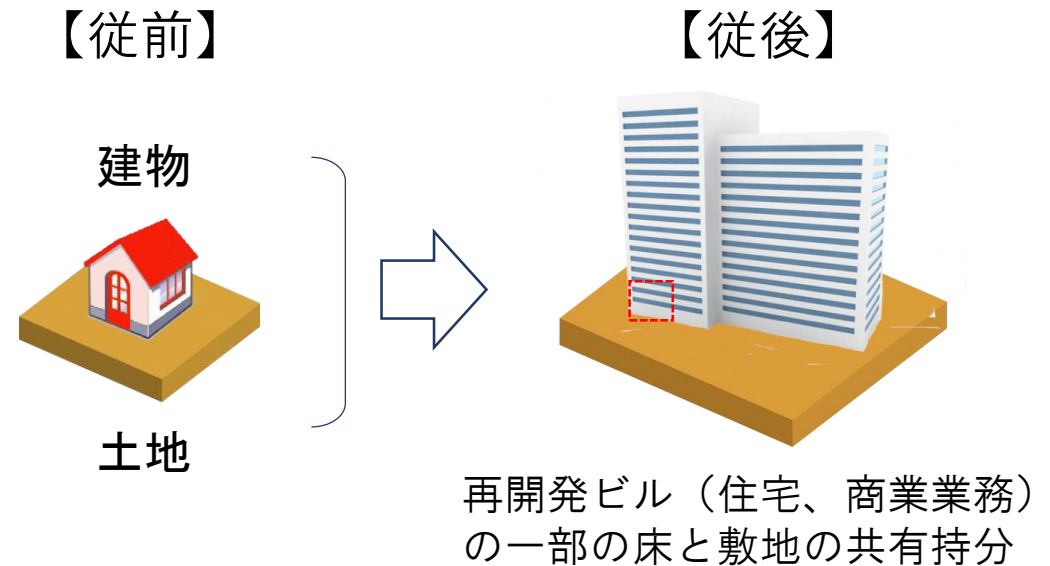
27



■権利変換の基本的な仕組み

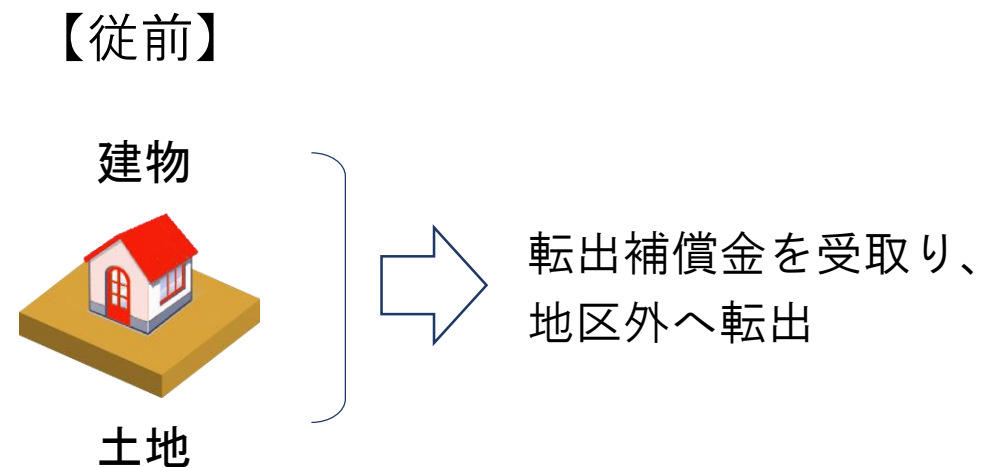
①権利変換する場合

- ・従前資産（土地、建物）は「再開発ビルの一部の床と敷地の共有持分」に権利変換されます。
- ・従後の敷地は、1筆の宅地に集約され、区分所有者の共有となります。



②地区外転出する場合

- ・土地評価額と建物補償費に相当する金銭（転出補償金）を受け取り、地区外へ転出します。



■権利変換の考え方（案）

- ・本事業は、まちづくりコンセプト（3つの“わ”）に沿って、**駅前にふさわしい拠点形成**を図ることを目的としています。
- ・権利変換計画は、法第74条及び第77条第2項の規定により、**各権利者間の利害の衡平を図りながら、事業の目的に適った権利変換計画を定める**という趣旨が法律で規定されています。
- ・本事業においては、上記の法規定も踏まえつつ、事業の目的の達成に向け、**共有床への権利変換やゾーニング案が実現できる床配置を優先した形**で、権利変換計画の作成を進めていきたいと考えております。

【参考】都市再開発法の内容 ①第74条、②第77条第2項

- ①権利変換計画は、災害を防止し、衛生を向上し、その他居住条件を改善するとともに、施設建築物等の合理的利用を図るように、また、関係権利者間の利害の衡平に十分の考慮を払って定めなければならない。
- ②権利変換により再開発ビルの床を取得しようとする場合、従前資産の位置、面積、環境及び利用状況と、従後資産の位置、床面積及び環境を総合的に勘案して、相互間に不均衡が生じないように権利変換計画を定めなければならない。

■権利者の状況

- ・土地所有者 : 33名
- ・建物所有者（借地人） : 16名（★1名）
- ・借家人 : 58名（★2名 ☆1名）

【計103名】 ※（ ）内 ★土地重複 ☆建物重複



つなぐわ、広げるわ、育むわ

摂津市千里丘駅西地区市街地再開発審査会 (第1回)

**令和3年11月 2日(火)
摂津市役所 301会議室**

本日の内容

◎事業説明

1. 地区の概要
2. 事業の概要
3. 再開発審査会及び権利変換計画について

◎付議事項

1. 過小な床面積の基準

1. 過小な床面積の基準

■都市再開発法第79条

- ・ 権利変換により再開発ビルの床を区分所有で取得しようとする場合、従前資産が少額のため適正な面積を確保できない場合は、床を増して適正な面積とすること（増床）が原則となります。
- ・ 適正な床面積（過小な床面積）の基準は、都市再開発法施行令第27条に規定する範囲で施行者が定めますが、審査会の議決が必要です。
（1号委員の過半数かつ委員全体の過半数）
- ・ 過小な床面積の基準に満たない場合、例外的に床を与えないこと（転出による金銭補償）ができる権限を施行者に与えています。

※過小床で転出の場合、収用等の課税の特例（5,000万円控除）を受けることが可能。

■都市再開発法施行令第27条

人の居住の用に供される部分	30 ～ 50m ²
事務所、店舗その他これらに類するものの用に供される部分	10 ～ 20m ²

■当地区における過小な床面積の基準（案）

【住宅施設】

- ・ 本事業は、**災害に強い良好な住環境の形成**を目的としており、そのためには、住宅の質の向上に資する良質な住宅の供給が必要となります。
- ・ また、子育て世代をメインターゲットと想定しており、必要な床面積を確保するべきと考えられます。

【商業業務施設】

- ・ 本事業は、**賑わいの創出**や**駅前にふさわしい拠点形成**を目的としており、そのためには、生活利便性の向上に資する多様なニーズに応える施設の誘導が必要と考えられます。
- ・ 床面積を細分化してしまうと、非効率な運用となり、また施設の用途が特定されることが懸念されます。

■当地区における過小な床面積の基準（案）

- ・以上の理由により、当地区における過小な床面積の基準としては、施行令で規定される面積の**最大値での設定**を考えています。

人の居住の用に供される部分	50㎡
事務所、店舗その他これらに類するものの用に供される部分	20㎡

【再掲】 都市再開発法施行令第27条

人の居住の用に供される部分	30 ～ 50㎡
事務所、店舗その他これらに類するものの用に供される部分	10 ～ 20㎡

○北部大阪都市計画事業千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業の施行に関する条例

令和 3 年 3 月 31 日

条例第 2 号

目次

- 第 1 章 総則（第 1 条―第 5 条）
- 第 2 章 費用の負担（第 6 条）
- 第 3 章 保留床等の賃貸又は譲渡（第 7 条―第 9 条）
- 第 4 章 市街地再開発審査会（第 10 条―第 16 条）
- 第 5 章 清算（第 17 条―第 19 条）
- 第 6 章 雑則（第 20 条）

附則

第 1 章 総則

（趣旨）

第 1 条 この条例は、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号。以下「法」という。）第 2 条の 2 第 4 項の規定により本市が施行する千里丘駅西地区の市街地再開発事業に関し、法第 52 条第 2 項各号に掲げる事項その他必要な事項を定めるものとする。

（事業の種類及び名称）

第 2 条 前条の市街地再開発事業（以下「事業」という。）の種類は、第一種市街地再開発事業とし、その名称は、北部大阪都市計画事業千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業とする。

（施行地区に含まれる地域の名称）

第 3 条 施行地区に含まれる地域の名称は、摂津市千里丘一丁目の一部とする。

（事業の範囲）

第 4 条 事業の範囲は、法第 2 条第 1 号に規定する市街地再開発事業とする。

（事務所の所在地）

第 5 条 事業の事務所は、摂津市三島一丁目 1 番 1 号摂津市役所内に置く。

第 2 章 費用の負担

第 6 条 事業に要する費用は、次に掲げるものを除き、市が負担する。

- (1) 法第 121 条第 1 項の規定による公共施設管理者の負担金

(2) 法第122条第2項の規定による補助金

(3) その他の負担金又は補助金

第3章 保留床等の賃貸又は譲渡

(保留床等の賃貸又は譲渡)

第7条 事業により市が取得する施設建築敷地若しくはその共有持分又は施設建築物の一部等（法第111条の場合にあつては、建築施設の部分。以下「保留床等」という。）は、次に掲げる場合を除き、公募により賃貸し、又は譲渡するものとする。

(1) 法第108条第1項第1号又は第2号に掲げる場合

(2) 前号に掲げる場合のほか、市長が特に必要と認める場合

(賃借人又は譲受人の募集方法)

第8条 前条の規定による賃借人又は譲受人の公募は、インターネットの利用その他の方法により広告して行うものとする。

(賃借人又は譲受人の決定)

第9条 市長は、賃借り又は譲受けの申込みをした者の数が賃貸し、又は譲渡しようとする保留床等の数を超える場合においては、公正な方法で選考して、当該保留床等の賃借人又は譲受人を決定しなければならない。

第4章 市街地再開発審査会

(審査会の名称)

第10条 法第57条第1項の規定により市に設置する市街地再開発審査会の名称は、摂津市千里丘駅西地区市街地再開発審査会（以下「審査会」という。）とする。

(委員の定数)

第11条 審査会の委員（以下「委員」という。）の定数は、7人とする。

2 前項に規定する委員の定数のうち、法第57条第4項の規定により同項第1号に掲げる者のうちから任命される委員（以下「1号委員」という。）の定数は5人とし、同項第2号に掲げる者のうちから任命される委員（以下「2号委員」という。）の定数は2人とする。

(委員の欠格事由等)

第12条 次に掲げる者は、委員となることができない。

(1) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者

(2) 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わるまで又はその執行を受けることがなくなるまでの者

2 委員は、前項各号のいずれかに該当するに至ったときは、その職を失う。2号委員が施行地区内の宅地について所有権又は借地権を失ったときも、同様とする。

3 市長は、委員が次の各号のいずれかに該当するときその他委員たるに適しないと認めるときは、その委員を解任することができる。

(1) 心身の故障のため職務の執行に堪えられないと認められるとき。

(2) 職務上の義務違反があるとき。

4 委員は、非常勤とする。

(委員の氏名等の公告)

第13条 市長は、委員を任命したときは、委員の氏名及び1号委員又は2号委員の別その他必要な事項を公告しなければならない。

(審査会の会長)

第14条 審査会に会長を置き、委員の互選により1号委員のうちからこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審査会を代表する。

3 会長に事故があるときは、委員のうちからあらかじめ互選された者がその職務を代理する。

(審査会の会議)

第15条 審査会の会議（以下「会議」という。）は、市長が招集し、会長がその議長となる。

2 会議は、委員の過半数が出席しなければ開くことができない。

3 会議の議事は、法第79条第2項後段（法その他の法令の規定において準用する場合を含む。）の規定による場合を除き、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

4 会議及び会議録は、非公開とする。ただし、審査会が必要があると認める場合は、この限りでない。

5 会議において必要と認めるときは、委員以外の者の出席を求め、説明又は意見を聴くことができる。

(審査会の運営)

第16条 この章に定めるもののほか、審査会の運営に関し必要な事項は、会長が会議に諮って定める。

第5章 清算

(清算金の徴収又は交付の通知)

第17条 市長は、法第104条の規定により清算金を徴収し、又は交付する場合においては、その期限及び場所を定め、その期限の30日前までに、これを納付すべき者又は交付を受けるべき者に通知するものとする。

(清算金の分割徴収)

第18条 市長は、法第104条第1項の規定により清算金を徴収する場合において、その徴収すべき清算金の総額が5万円以上であるときは、その額に応じて、別表に定めるところにより分割徴収することができる。

2 市長は、清算金を納付する者の資力が乏しいため、当該清算金を別表に定めるところにより納付することが困難であると認めるときは、前項の規定にかかわらず、最終回の納付期限を第1回の納付期限の翌日から起算して10年の範囲内において延長させ、又は同表に定める分割徴収回数を超える回数により、当該清算金を分割徴収することができる。

3 前2項の規定による清算金の分割納付を希望する者は、前条の通知があった日から2週間以内に、市長にその旨を申し出て、その承認を受けなければならない。

4 市長は、第1項又は第2項の規定により清算金を分割徴収する場合においては、毎回の徴収金額及び納付期限を定めて清算金を納付すべき者に通知するものとする。

5 第1項又は第2項の規定により清算金を分割徴収する場合における第1回の納付額は、清算金の総額を分割回数で除して得た額を下らない金額とし、第2回以後の納付額は、清算金の総額から第1回の納付額を差し引いた額を分割回数から1を減じて得た数で除して得た額に、法第103条第1項の規定による通知を発した日における法定利率の利子を加えた金額とする。

6 清算金を分割納付する者は、未納の清算金の全部又は一部を繰り上げて納付することができる。

7 市長は、清算金を分割納付する者が分割納付に係る納付金を滞納したときは、未納の清算金の全部又は一部について、納付期限を繰り上げて徴収することができる。

8 清算金を分割納付する者は、その氏名又は住所（法人にあっては、その名称又は主たる事務所の所在地）を変更したときは、直ちにその旨を市長に届け出なければならない。

(督促手数料及び延滞金)

第19条 法第106条第2項の規定による督促をしたときは、督促状1通について50円の督促手数料を徴収する。ただし、市長がやむを得ない理由があると認める場合には、これを徴収しない。

2 前項の督促を受けた者が督促状により指定された期限までにその納付すべき金額を納

付しないときは、法第106条第3項の規定により延滞金を徴収する。

- 3 市長は、災害その他特別の事情があると認めるときは、前項の延滞金を減額し、又は免除することができる。

第6章 雑則

(委任)

第20条 この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

附 則

(施行期日)

- 1 この条例は、規則で定める日から施行する。

(特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例の一部改正)

- 2 特別職の職員で非常勤のものの報酬及び費用弁償に関する条例(昭和39年条例第16号)の一部を次のように改正する。

〔次のよう〕略

別表(第18条関係)

徴収すべき清算金の総額	最終回の納付期限	分割徴収回数
5万円以上10万円未満	1年以内	2回以内
10万円以上20万円未満	2年以内	4回以内
20万円以上40万円未満	3年以内	6回以内
40万円以上60万円未満	4年以内	8回以内
60万円以上	5年以内	10回以内

備考 最終回の納付期限は、第1回の納付期限の翌日から起算するものとする。

摂津市公告第 号

北部大阪都市計画事業千里丘駅西地区第一種市街地再開発事業の施行に関する条例（令和 3 年 3 月 3 1 日条例第 2 号）第 1 3 条の規定により、摂津市千里丘駅西地区市街地再開審査会の委員を任命したので、次のとおり公告する。

令和 3 年 1 1 月 2 日

摂津市長 森 山 一 正

1 委員の氏名及び 1 号委員又は 2 号委員の別

（ 1 号委員）

山本 寛

立山 壮平

佐田 康典

前野 博

田中 晃代

（ 2 号委員）

株式会社関西みらい銀行

太平産業株式会社

摂津市千里丘駅西地区市街地再開発審査会
委員名簿〔順不同〕（敬称略）

号	番号	氏名	所属・役職等
1	1	山本 寛	ウィル合同法律事務所
	2	立山 壮平	たてやま不動産鑑定
	3	佐田 康典	司法書士 佐田康典事務所
	4	前野 博	前野博税理士事務所
	5	田中 晃代	近畿大学 総合社会学部 総合社会学科 環境・まちづくり系専攻
2	6	株式会社関西みらい銀行	地権者
	7	太平産業株式会社	地権者

◎関係法令

都市再開発法

(市街地再開発審査会)

第五十七条 地方公共団体が施行する市街地再開発事業ごとに、この法律及び施行規程で定める権限を行なわせるため、その地方公共団体に、市街地再開発審査会を置く。

- 2 施行地区を工区に分けたときは、市街地再開発審査会は、工区ごとに置くことができる。
- 3 市街地再開発審査会は、五人から二十人までの範囲内において、施行規程で定める数の委員をもつて組織する。
- 4 市街地再開発審査会の委員は、次の各号に掲げる者のうちから、地方公共団体の長が任命する。
 - 一 土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者
 - 二 施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者
- 5 前項第一号に掲げる者のうちから任命される委員の数は、三人以上でなければならない。

(権利変換計画の決定の基準)

第七十四条 権利変換計画は、災害を防止し、衛生を向上し、その他居住条件を改善するとともに、施設建築物、施設建築敷地及び個別利用区内の宅地の合理的利用を図るように定めなければならない。

- 2 権利変換計画は、関係権利者間の利害の衡平に十分の考慮を払って定めなければならない。

(施設建築物の一部等)

第七十七条 権利変換計画においては、第七十一条第一項の申出をした者を除き、施行地区内の宅地（指定宅地を除く。）について借地権を有する者及び施行地区内の土地（指定宅地を除く。）に権原に基づき建築物を所有する者に対しては、施設建築物の一部等が与えられるように定めなければならない。組合の定款により施設建築物の一部等が与えられるように定められた参加組合員又は特定事業参加者に対しても、同様とする。

- 2 前項前段に規定する者に対して与えられる施設建築物の一部等は、それらの者が権利を有する施行地区内の土地又は建築物の位置、地積又は床面積、環境及び利用状況とそれらの者に与えられる施設建築物の一部の位置、床面積及び環境とを総合的に勘案して、それらの者の相互間に不均衡が生じないように、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定めなければならない。この場合において、二以上の施設建築敷地があるときは、その施設建築物の一部は、特別の事情がない限り、それらの者の権利に係る土地の所有者に前条第一項及び第二項の規定により与えられることと定められる施設建築敷地に建築される施設建築物の一部としなければならない。

（床面積が過小となる施設建築物の一部の処理）

第七十九条 権利変換計画を第七十四条第一項の基準に適合させるため特別な必要があるときは、第七十七条第二項又は第三項の規定によれば床面積が過小となる施設建築物の一部の床面積を増して適正なものとするができる。この場合においては、必要な限度において、これらの規定によれば床面積が大で余裕がある施設建築物の一部の床面積を減ずることができる。

2 前項の過小な床面積の基準は、政令で定める基準に従い、施行者が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定める。この場合において、市街地再開発審査会の議決は、第五十七条第四項第一号（第五十九条第二項において準用する場合を含む。）に掲げる委員の過半数を含む委員の過半数の賛成によつて決する。

3 権利変換計画においては、前項の規定により定められた床面積の基準に照らし、床面積が著しく小である施設建築物の一部又はその施設建築物の一部についての借家権が与えられることとなる者に対しては、第七十七条並びに前条第一項及び第二項の規定にかかわらず、施設建築物の一部等又は借家権が与えられないように定めることができる。

（審査委員及び市街地再開発審査会の関与）

第八十四条 施行者は、権利変換計画を定め、又は変更しようとするとき（政令で定める軽微な変更をしようとする場合を除く。）は、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なければならない。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。

2 前項の規定は、前条第二項の意見書の提出があつた場合において、その採否を決定するときに準用する。

（土地の明渡しに伴う損失補償）

第九十七条 施行者は、前条の規定による土地若しくは物件の引渡し又は物件の移転により同条第一項の土地の占有者及び物件に関し権利を有する者が通常受ける損失を補償しなければならない。

2 前項の規定による損失の補償額については、施行者と前条第一項の土地の占有者又は物件に関し権利を有する者とが協議しなければならない。

3 施行者は、前条第二項の明渡しの期限までに第一項の規定による補償額を支払わなければならない。この場合において、その期限までに前項の協議が成立していないときは、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定めた金額を支払わなければならないものとし、その議決については、第七十九条第二項後段の規定を準用する。

4 第二項の規定による協議が成立しないときは、施行者又は損失を受けた者は、収用委員会に土地収用法第九十四条第二項の規定による補償額の裁決を申請することができる。

5 第八十五条第二項及び第三項、第九十一条第二項及び第三項、第九十二条並びに第九十三条の規定は、第二項の規定による損失の補償について準用する。

(借家条件の協議及び裁定)

第百二条 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ように定められた者と当該施設建築物の一部について第七十七条第五項本文の規定により賃借権が与えられるように定められた者は、家賃その他の借家条件について協議しなければならない。

2 第百条第二項の規定による公告の日までに前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

3 施行者は、前項の規定による裁定をするときは、賃借りの目的については賃借部分の構造及び賃借人の職業を、家賃の額については賃貸人の受けるべき適正な利潤を、その他の事項についてはその地方における一般の慣行を考慮して定めなければならない。

4 第二項の規定による裁定があつたときは、裁定の定めるところにより、当事者間に協議が成立したものとみなす。

5 第二項の裁定に関し必要な手続に関する事項は、国土交通省令で定める。

6 第二項の裁定に不服がある者は、その裁定があつた日から六十日以内に、訴えをもつてその変更を請求することができる。

7 前項の訴えにおいては、当事者の他の一方を被告としなければならない。

都市再開発法施行令

(過小な床面積の基準)

第二十七条 法第七十九条第二項の政令で定める基準は、次に掲げるものとする。

一 人の居住の用に供される部分については、三十平方メートル以上五十平方メートル以下

二 事務所、店舗その他これらに類するものの用に供される部分については、十平方メートル以上二十平方メートル以下

(収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例)

第二十二條

Ⅰ 法第三十三條第一項第三号の二に規定するやむを得ない事情により都市再開発法第七十一條第一項又は第三項の申出をしたと認められる場合として政令で定める場合は、同号の第一種市街地再開発事業の施行者が、次に掲げる場合のいずれか（同條第一項又は第三項の申出をした者が同法第七十條の二第一項の申出をすることができる場合には、第一号に掲げる場合に限る。）に該当することを、同法第七條の十九第一項、第四十三條第一項若しくは第五十條の十四第一項の審査委員の過半数の同意を得て、又は同法第五十七條第一項若しくは第五十九條第一項の市街地再開発審査会の議決を経て、認めた場合とする。この場合において、当該市街地再開発審査会の議決については、同法第七十九條第二項後段の規定を準用する。

- 一 都市再開発法第七十一條第一項又は第三項の申出をした者（以下この項において「申出人」という。）の当該権利変換に係る建築物が都市計画法第八條第一項第一号又は第二号の地域地区による用途の制限につき建築基準法第三條第二項の規定の適用を受けるものである場合
- 二 申出人が当該権利変換に係る都市再開発法第二條第三号に規定する施行地区内において同條第六号に規定する施設建築物（以下この項において「施設建築物」という。）の保安上危険であり、又は衛生上有害である事業を営んでいる場合
- 三 申出人が前号の施行地区内において施設建築物に居住する者の生活又は施設建築物内における事業に対し著しい支障を与える事業を営んでいる場合
- 四 第二号の施行地区内において住居を有し、若しくは事業を営む申出人又はその者と住居及び生計を一にしている者が老齡又は身体上の障害のため施設建築物において生活し、又は事業を営むことが困難となる場合
- 五 前各号に掲げる場合のほか、施設建築物の構造、配置設計、用途構成、環境又は利用状況につき申出人が従前の生活又は事業を継続することを困難又は不適當とする事情がある場合