

再開発法リーダー セミナー

目 次

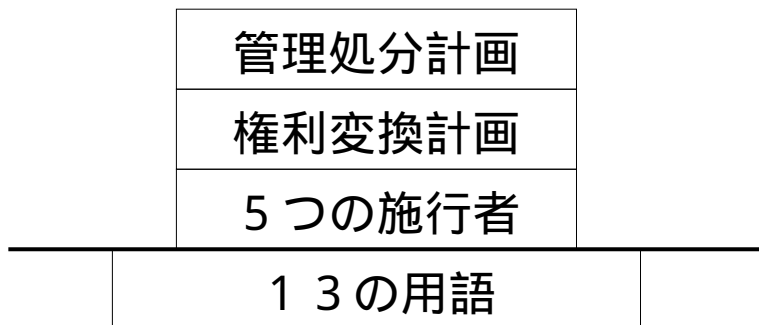
- 1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画
- 2 . 第 2 章 5 つの施行者
- 3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

株式会社斉藤計画事務所
セミナー事業部

- 1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

- 第 2 条の「 1 3 の用語」
再開発法を支え、事業を読み解く
重要なキーワード



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

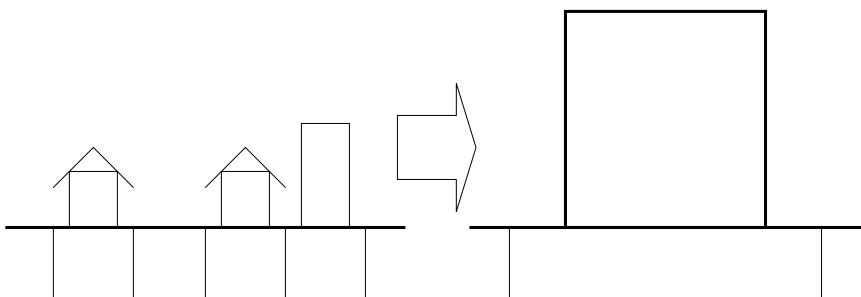
1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

「従前」

新しい建物の建設を行う
前の状態を指します。

「従後」

新しい建物が完成した
状態を指します。



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

1 再開発の種類、施行者等を現す

一 市街地再開発事業 二 施行者 三 施行地区

2 従前の土地、建物の権利を現す

四 公共施設 五 宅地 十一 借地権
十二 借地 十三 借家権

3 従後の土地、建物の権利を現す

六 施設建築物 七 施設建築物敷地
八 施設建築物の一部 九 施設建築物の一部等
十 建築施設の部分

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

一 市街地再開発事業

市街地再開発事業には次の 2 種類がある

- 第一種市街地再開発事業（権利変換方式）
- 第二種市街地再開発事業（用地買収方式）

よって、次の関係が成り立つ。

市街地再開発事業 =

（第一種 + 第二種）市街地再開発事業

～上の関係式が重要～

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

二 施行者

再開発を行うことができる事業主体のこと。

5つの種類がある。

その中でも重要なのは上の3つ。

- 個人
- 市街地再開発組合
- 再開発会社
- 公共団体
- 都市機構等

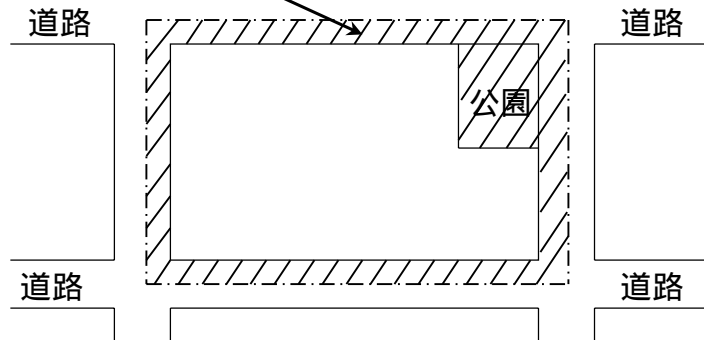
[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

四 公共施設

- 道路、公園、広場等、公共の用に供する施設を指す
(斜線部分)



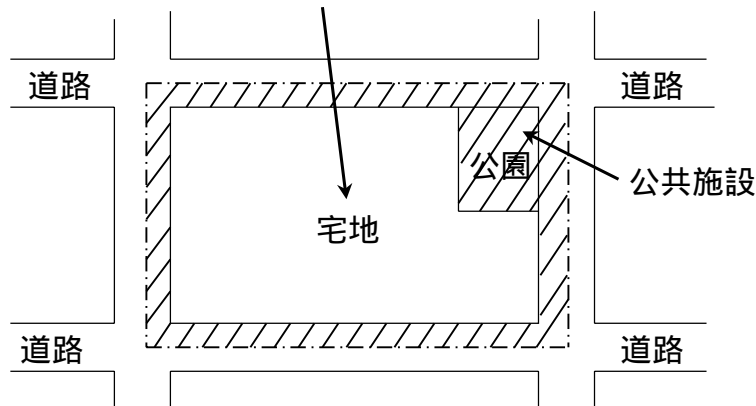
[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

五 宅 地

- ・ 公共施設の土地以外の土地を指す



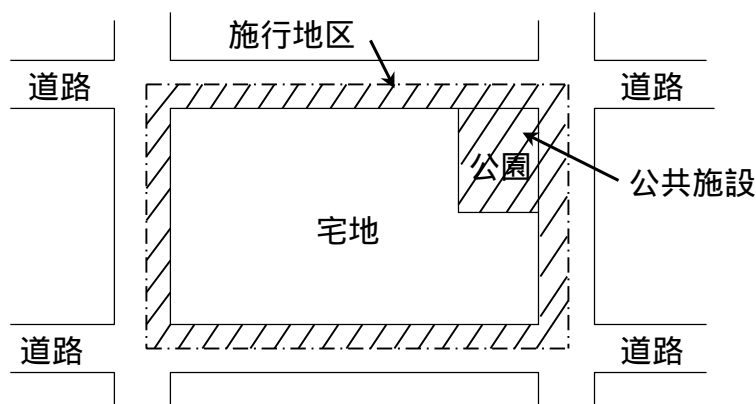
[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

三 施行地区

- ・ 再開発を行う土地で道路の中心線で囲まれた区域を指す



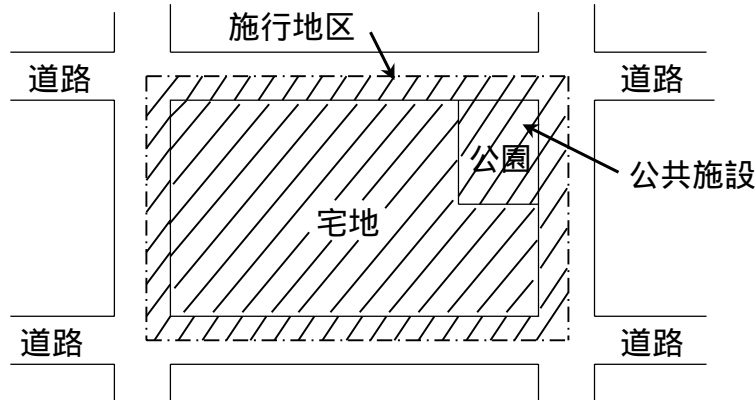
[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

施行地区 = 公共施設 + 宅地

・再開発を行う土地は公共施設と宅地の2種類に分類される。



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社青藤計画事務所 セミナー事業部

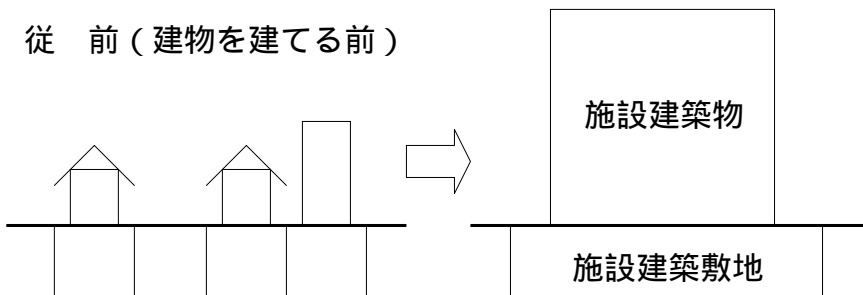
1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

六 施設建築物 七 施設建築敷地

・再開発により新しくなった敷地と建物のことを指します。

従 後 (建物建成后)

従 前 (建物建てる前)



[再開発法リーダーセミナー]

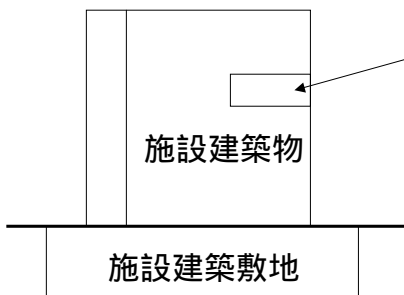
株式会社青藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

八 施設建築物の一部

- ・再開発により新しくなった建物的一部分を指します。

従 後（建物を建てた後）



施設建築物の一部 =

専有部分（マンションの一室）

+ 共用部分（廊下、階段、E V 等）

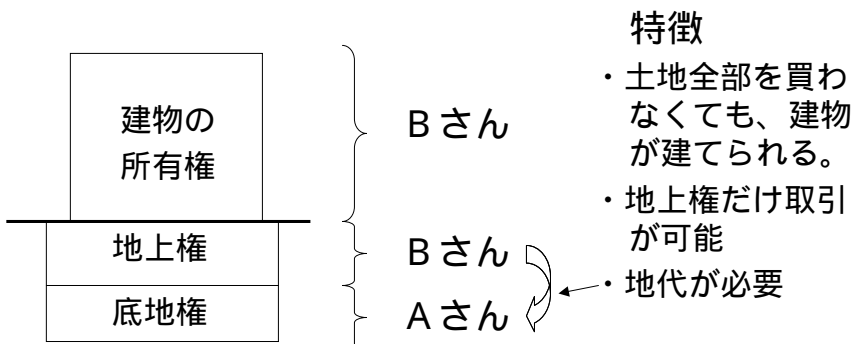
[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

地上権とは？

- ・建物を所有するために土地を使用する権利を指す。



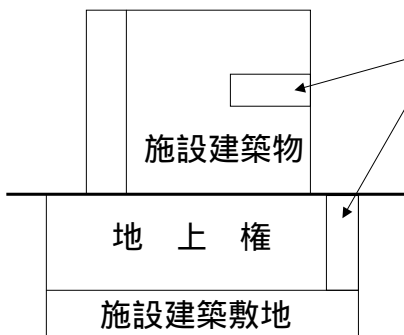
[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

九 施設建築物の一部等

- ・地上権部分と再開発により新しくなった建物的一部分を併せたものを指します。
従後（建物を建てた後）



施設建築物の一部等

= 地上権の共有持分
+ 施設建築物の一部
（専有部分 + 共有部分の共有持分）

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

十 建築施設の部分

- ・再開発により新しくなった建物的一部分と敷地の共有持分を併せたものを指します。
従後（建物を建てた後）



建築施設の部分

= 施設建築敷地の共有持分
+ 施設建築物の一部（専有部分 + 共有部分の共有持分）

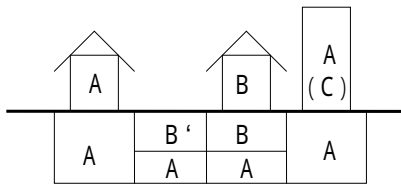
[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

十一 借地権 十二 借地 十三 借家権

- ・土地及び建物の貸し借りについて指しています。
- ・従前の権利関係を表す記号と一緒に理解します。



A:土地所有者

(土地のみを所有又は土地と建物を所有している。)

B:借地権者

(建物の所有を目的に借地している。)

C:借家権者

(建物を借りている。)

B'は建物を所有していないので、借権者ではない。

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

ま と め

1 再開発の種類、施行者等を現す

一 市街地再開発事業 二 施行者 三 施行地区

2 従前の土地、建物の権利を現す

四 公共施設 五 宅地 十一 借地権

十二 借地 十三 借家権

3 従後の土地、建物の権利を現す 再確認

六 施設建築物 七 施設建築物敷地

八 施設建築物の一部 九 施設建築物の一部等

十 建築施設の部分

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

市街地再開発事業の施行

ポイント

1 再開発の種類と施行者の関係を整理

- ・個人施行、組合施行の再開発事業は、第1種？それとも第2種？

2 都市計画事業との関係を整理

- ・市街地再開発事業には、必ず都市計画決定が必要？

3 再開発事業が施行できる区域の整理

- ・市街地再開発事業はどここの区域でも施行できる？

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

都市計画区域

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

都市計画区域

高度利用地区・都市再生特別地区
特定地区計画等区域のいずれか

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

都市計画区域

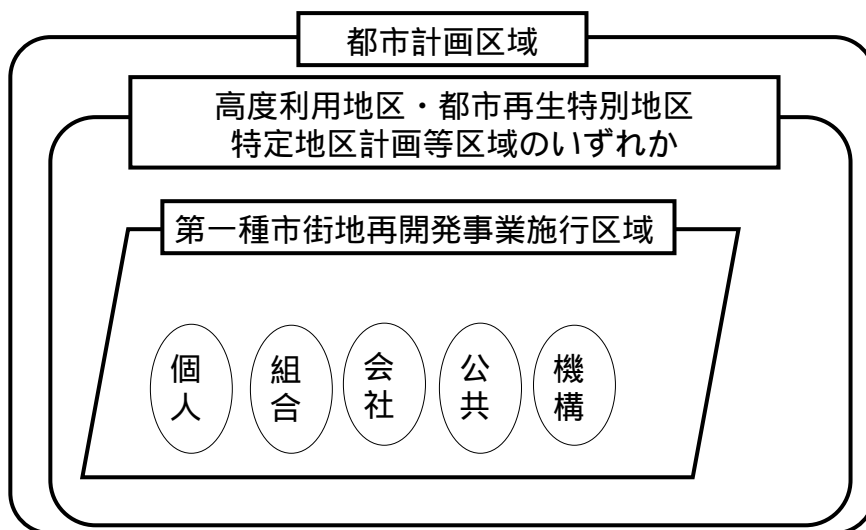
高度利用地区・都市再生特別地区
特定地区計画等区域のいずれか

第一種市街地再開発事業施行区域

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

市街地再開発事業の施行

ポイント

1 再開発の種類と施行者の関係を整理

・個人施行の再開発の種類を読み方

第2条の2 第1項 (抜粋) 区域内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者、又は所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、1人で又は数人で共同して、**第一種市街地再開発事業**を施行できる。



個人施行は第一種市街地再開発事業のみを施行する。

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

市街地再開発事業の施行

ポイント

1 再開発の種類と施行者の関係を整理

・組合施行の再開発の種類を読み方

第2条の2第2項 市街地再開発組合は、第一種市街地再開発事業の施行区域内の土地について**第一種市街地再開発事業**を施行することができる。



組合は**第一種市街地再開発事業のみ**を施行する。

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社資藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

市街地再開発事業の施行

ポイント

2 都市計画事業との関係を整理

・都市計画事業についての読み方

第6条 **市街地再開発事業の施行区域内**においては、市街地再開発事業は、**都市計画事業**として施行する。



第2条の2第2項 市街地再開発組合は、**第一種市街地再開発事業の施行区域内**の土地について**第一種市街地再開発事業**を施行することができる。

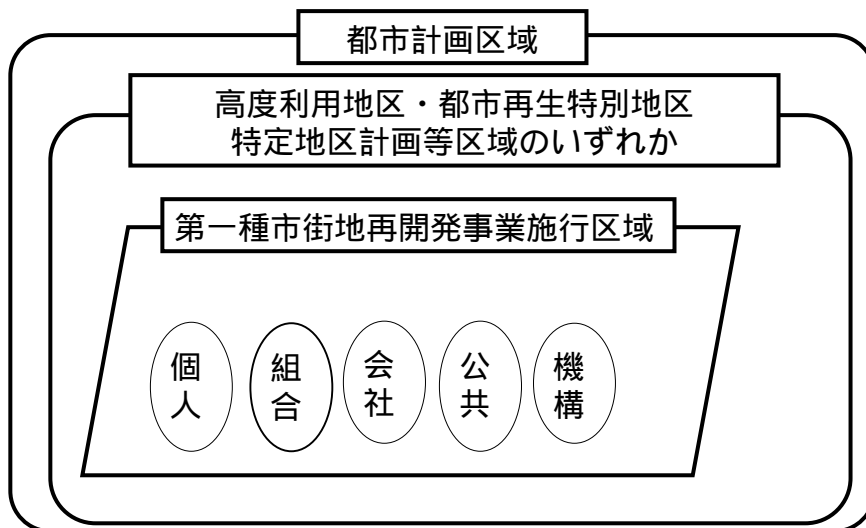


組合は**第一種市街地再開発事業を都市計画事業として施行する。**

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社資藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社青藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

市街地再開発事業の施行

ポイント

2 都市計画事業との関係を整理

・個人施行の再開発の種類を読み方

第2条の2 第1項 (抜粋) 区域内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者、又は所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、1人で又は数人で共同して、**第一種市街地再開発事業**を施行できる。



・市街地再開発事業の施行区域の記述がない。

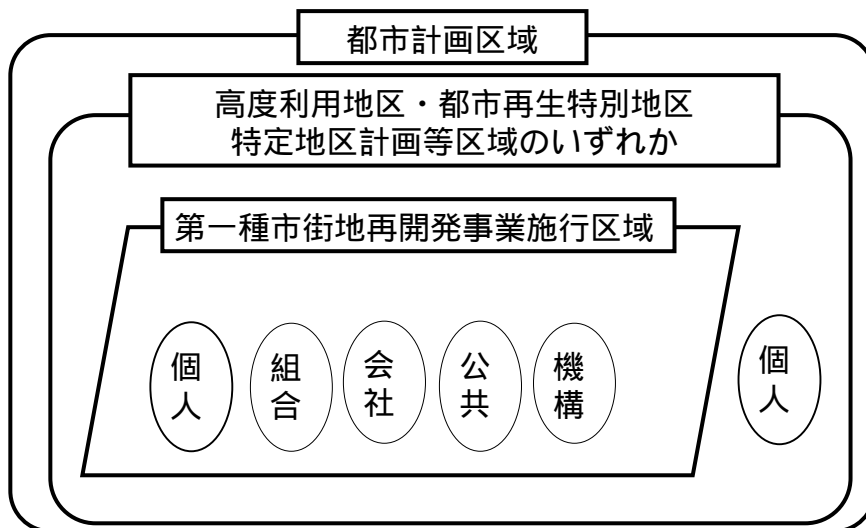


個人施行は第一種市街地再開発事業を都市計画事業でなくても施行することができる。

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社青藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

一 市街地再開発事業（再掲）

市街地再開発事業には次の 2 種類がある

- 第一種市街地再開発事業（権利変換方式）
- 第二種市街地再開発事業（用地買収方式）

よって、次の関係が成り立つ。

市街地再開発事業 =

（第一種 + 第二種）市街地再開発事業

～上の関係式が重要～

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

市街地再開発事業の施行

ポイント

1 再開発の種類と施行者の関係を整理

- ・会社施行の再開発の種類の見方

第2条の2第3項（略）株式会社は、市街地再開発事業の施行区域内の土地について市街地再開発事業を施行することができる。



会社は第一種と第二種の市街地再開発事業が施行できる。

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

市街地再開発事業の施行

ポイント

2 都市計画事業との関係を整理

- ・都市計画事業についての読み方

第6条 市街地再開発事業の施行区域内においては、市街地再開発事業は、都市計画事業として施行する。

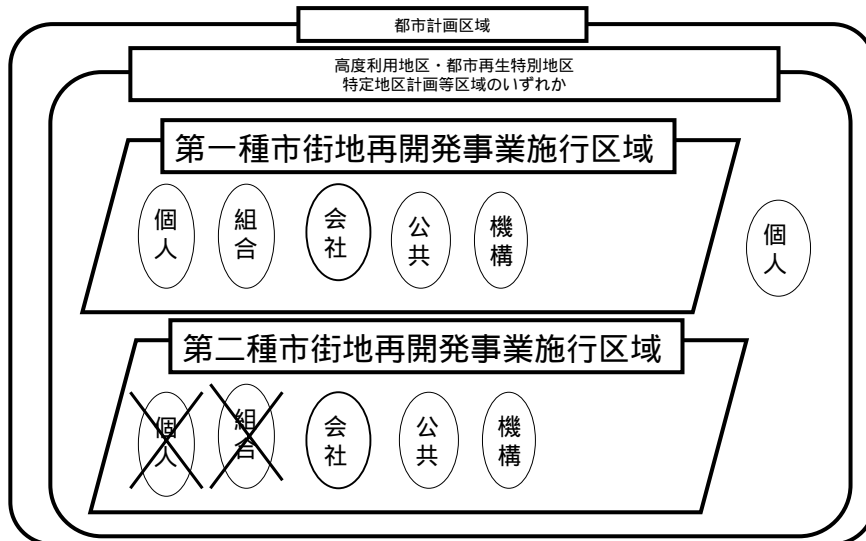


第2条の2第3項（略）株式会社は、市街地再開発事業の施行区域内の土地について市街地再開発事業を施行することができる。



会社は第一種と第二種の市街地再開発事業を都市計画事業として施行する。

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

1 . 第 1 章 用語の定義と都市計画

第 1 章のまとめ

用語の定義を確実に理解する。
施行者と市街地再開発事業の
施行の関係を理解する。
都市計画事業との関係を理解
する。

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

2 . 第 2 章 5 つの施行者

(用語) 二 施行者 第 2 章に定める

再開発を行うことができる事業主体のこと。

5 つの種類がある。

その中でも重要なのは上の 3 つ。

- 個人 第 7 条の 9 ~ 2 0 7 条で構成
- 市街地再開発組合 第 8 ~ 5 0 条 条文が多い
- 再開発会社 第 5 0 条の 2 ~ 1 5 5 0 条で構成
- 公共団体 第 5 1 条 ~ 第 5 7 条
- 都市機構等 第 5 8 条 ~ 5 9 条

2 . 第 2 章 5 つの施行者

再開発事業を行うには？

一般の事業の場合

個人 税務署に届出

個人事業主として事業
を行う

会社 法務局で商業登記

法人として事業
を行う

再開発事業を行う場合

個人

組合

会社

都道府県知事の認可が必要

第 2 章はその手続きについて書いている

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

なぜ、都道府県知事の認可が必要？

- ・ 土地と建物の権利を変換することは、生活に大きな影響を与える。
 - ・ 事業の規模が大きく、周辺への影響が大きい。
交通計画、電波障害、日照、風
 - ・ 補助金を受けられる事業である。 行政の予算との調整が必要
 - ・ 公共施設の整備を行う。 公共工事になる。
- 等から、知事の認可が必要になっている。

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

都道府県知事に認可してもらうには？

書類作成

- ・ どの誰（施行者）か？
- ・ どんな事業（再開発）をするのか？

同意取得

- ・ 関係者は同意しているのか？

都道府県知事

- ・ 計画を一般に公開して、意見を求める。
- ・ 審査を行う。

認可・公告

- ・ 施行者が事業を行うことを認め、一般に知らせる。

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社青藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

どんな書類が必要か？

施行者	必要な書類	
個人	規準・規約	事業計画
組合	定款	事業計画
(前倒し組合)	定款	事業基本方針
会社	規準	事業計画

ポイント

- ・ 規約と言え、複数人で行う個人施行 第7条の9
- ・ 定款と言え、まず組合 第11条
- ・ 事業基本方針と言え、前倒し組合 第11条第2項

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社青藤計画事務所 セミナー事業部

2. 第2章 5つの施行者

規準・規約には何を書くか？（個人）

個人施行は第一種のみ施行可	一	第一種市街地再開発事業の名称	（第7条の10 参照）	
	二	施行地区		
	三	第一種市街地再開発事業の範囲		
	四	事務所の所在地		
	五	費用の分担に関する事項		基準は除く （複数人いる 場合に必要）
	六	代表者に関する事項		
	七	会議に関する事項		
	八	事業年度		九 公告の方法

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2. 第2章 5つの施行者

定款には何を書くか？（組合）

組合施行は第一種のみ施行可	一	組合の名称	二	施行地区	（第9条 参照）				
	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（保留床取得者）							
	六	費用の分担に関する事項							
	七	役員に関する事項							
	八	総会に関する事項							
	九	総代会等	十	事業年度		十一	公告	十二	その他

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

規 準 に は 何 を 書 く か ? (会 社)

会社施行は第一種
第二種が施行可

- | | | | | | |
|---|--------------------------|---|-------|---|-----|
| 一 | 市街地再開発事業の種類及び名称 | | | | |
| 二 | 施行地区 | | | | |
| 三 | 市街地再開発事業の範囲 | | | | |
| 四 | 事務所の所在地 | | | | |
| 五 | 特定事業参加者に関する事項 (保留床取得者) | | | | |
| 六 | 費用の分担に関する事項 | | | | |
| 七 | 事業年度 | 八 | 公告の方法 | 九 | その他 |

(第 5 0 条 の 3 参 照)

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

事 業 計 画 に は 何 を 書 く か ?

事業計画に定めるものは次の4つ

- ・ 施行地区 どの地区でやるのか？
- ・ 設計の概要 どんな建物 (形 ・ 用途) か？
- ・ 事業の施行期間 いつからいつまでやるか？
- ・ 資金計画 お金はいくらで、どう工面する？

参照条文は1つ

- ・ 個人 第 7 条 の 1 1
- ・ 組合 第 1 2 条 第 7 条 の 1 1 を 準 用
- ・ 会社 第 5 0 条 の 6 第 7 条 の 1 1 を 準 用

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

関係者の同意が必要

公共施設管理者の同意 第 7 条の 1 2

道路、公園、水路等を管理する管理者から同意を取得する必要がある。

個人 事業計画に対しての同意

第 7 条の 1 3

組合 組合設立に対しての同意

第 1 4 条

会社 規準及び事業計画に対して

第 5 0 条の 4

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

施行区域の公告、借地権の申告が必要。

組合、会社の場合

- ・ 施行区域の公告の申請 第 1 5 条
再開発事業を行う施行区域について、公告をしてもらうように市町村長に申請。
- ・ 借地権の申告 第 7 条の 3 (準用)
再開発事業を行う施行区域内の宅地について、未登記の借地権を有する者は申告する必要がある。

個人の場合 宅地の所有権、借地権を有する者の
全員の同意が原則、上記の手続きはない

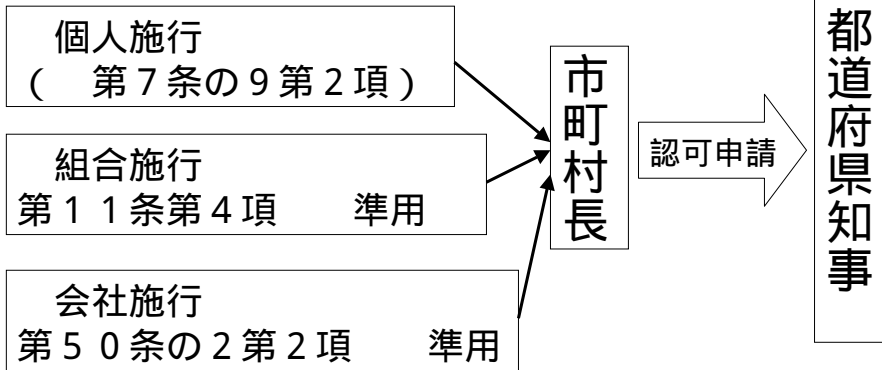
[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

認 可 申 請

- ・市町村長を経由して、認可申請をする。



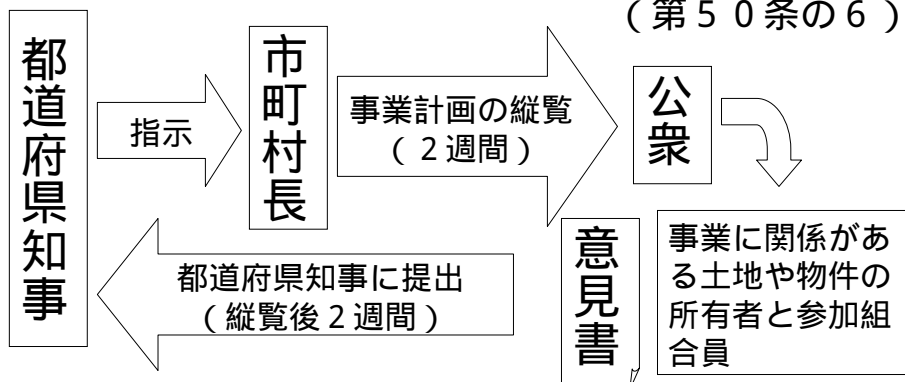
[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

事業計画の縦覧

- ・組合、会社の場合（個人は縦覧しない） 第16条（第50条の6）



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

認可が下りると公告する。

- ・ 個人 第 7 条の 1 5
- ・ 組合 第 1 8 条、第 1 9 条
- ・ 会社 第 5 0 条の 8

都道府県知事

認可・公告

函書の送付

市町村長

公告する内容

事業施行期間、施行地区、その他

(個人) 施行者の氏名又は名称

(組合) 組合の名称、

(会社) 再開発会社の名称

市街地再開発事業の種類及び名称

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

市街地再開発組合の運営、意思決定等

施行者の中で一番多く施行されている再開発組合の運営、意思決定方法等の解説。

再開発組合の事業年度 (1 年単位)

通常総会

- ・ 事業計画 (どんな事業をするのか)
- ・ 予算 (いくら必要か)
- ・ (どこで借りるか)

理事会

- ・ 事業を行う
- ・ 予算を執行

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

市街地再開発組合の運営、意思決定等

組合員の定義

- 組合員とは？
施行地区内の宅地について所有権又は借地権を持っている者（第 20 条）
- 参加組合員とは？
事業に参加することを希望し、定款で定められた者は、組合員となる（第 21 条）

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

定款には何を書くか？（組合）再掲

組合施行は第一種のみ施行可

- | | |
|-----------------------|-------------------|
| 一 組合の名称 | 二 施行地区 |
| 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（保留床取得者） | |
| 六 費用の分担に関する事項 | |
| 七 役員に関する事項 | |
| 八 総会に関する事項 | |
| 九 総代会等 | 十 事業年度 十一公告 十二その他 |

（第 9 条 参照）

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

役員の種類及び任期

- ・ 役員とは？ 理事及び監事
 理事 3 人以上、監事 2 人以上を置く
 理事の中から理事長 1 人を選任する
 (第 2 3 条)
- ・ 任期は？ 5 年以内 (第 2 5 条)
 定款で定める内容は、法文で定められた
 内容を超えることはできない。

2 . 第 2 章 5 つの施行者

役員職務 (第 2 7 条)

役員職務 (理事長と理事の仕事)

- ・ 理事長
 組合を代表し、その業務を総理する。
- ・ 理事
 定款の定めるところにより、理事長を補
 佐して組合の業務を掌理 (しょうり) す
 る。理事長に代わって職務を行う場合も
 ある。

2. 第2章 5つの施行者

役員職務（第27条）

理事会（組合の運営を行う）

- ・理事会の意思決定
定款に特別の定めがある場合を除くほか、
組合の業務は、理事の過半数で決する。
- ・理事長の氏名・住所
市町村長経由で知事に届出及び公告
が必要（第28条）

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2. 第2章 5つの施行者

定款には何を書くか？（組合）再掲

組合施行は第一種のみ施行可	一	組合の名称	二	施行地区	（第9条参照）				
	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（保留床取得者）							
	六	費用の分担に関する事項							
	七	役員に関する事項	法文を超えない内容で						
	八	総会に関する事項							
	九	総代会等	十	事業年度		十一	公告	十二	その他

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

総 会

- ・ 総 会（第 2 9 条）
組合の総会は、総組合員で組織する。
参加組合員も組合員であるから、総会に加わる。
- ・ 総会の招集（第 3 1 条）
理事長は、毎事業年度 1 回通常総会を招集しなければならない。
理事長は、臨時総会を招集できる。

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

総会では何を決めるのか？

- | | |
|-----------------------|----------------|
| 一 定款の変更 | 二 事業計画の決定 |
| 三 事業計画又は事業基本方針の変更 | |
| 四 借入金の借入れ、利率・償還方法等 | |
| 五 経費の収支予算 | 六 組合の負担の契約 |
| 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 1 3 3 条第 1 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 |

（第 3 0 条 参 照）

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2. 第2章 5つの施行者

総会の議事

- ・ 議事（第32条）
総会は、総組合員数の過半数以上の出席がなければ議事を開くことができない。
議事は出席者の議決権の過半数で決する。
- ・ 特別の議決（第33条）
総組合員の3分の2以上の出席
出席者の議決権の3分の2以上で、かつ、宅地の所有権、借地権それぞれの議決権の3分の2以上が必要

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2. 第2章 5つの施行者

特別議決が必要な事項は？

政令で定める重要な事項のみ	一	定款の変更	二	事業計画の決定	(第30条参照)
	三	事業計画又は事業基本方針の変更			
	四	借入金の借入れ、利率・償還方法等			
	五	経費の収支予算	六	組合の負担の契約	
	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133条第1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	

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

賦課金・負担金・分担金とは？

種類	賦課金 (第39条)	負担金 (第40条)	分担金 (第40条)
誰が負担	参加組合員以外の組合員	参加組合員	参加組合員
内容	事業に要する経費	保留床処分金	事業に要する経費

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

審査委員

- ・土地及び建物の権利関係又は評価に特別の知識経験を有している者を審査委員として選任する必要がある。

種類	個人 (第7条の19)	組合 (第43条)	会社 (第50条の14)
人数	3人以上	3人以上	3人以上
選任方法	知事の承認が必要	総会で選任	知事の承認が必要

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

2 . 第 2 章 5 つの施行者

組 合 の 解 散

・ 解散 (第 4 5 条)

組合は、次の理由で解散する。

- 一 設立についての認可の取り消し
- 二 総会の議決
- 三 事業の完成

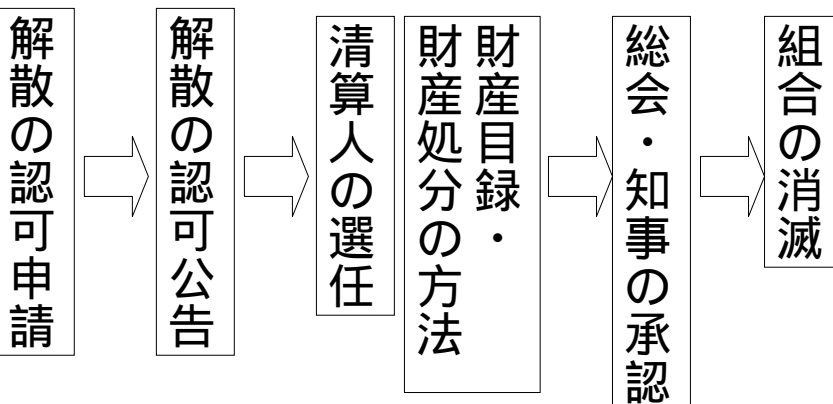
解散には都道府県知事の認可が必要

解散の認可をしたときは、公告が必要

2 . 第 2 章 5 つの施行者

組 合 の 手 続 き

解散までの大きな流れ (第 4 5 ~ 4 9 条)



2 . 第 2 章 5 つの施行者

ま と め

再開発を行うことができる事業主体には、
5 つの種類がある。

その中でも重要なのは上の3つ。

- 個人 第 7 条の 9 ~ 2 0
- 市街地再開発組合 第 8 ~ 5 0 条
- 再開発会社 第 5 0 条の 2 ~ 1 5
- 公共団体 第 5 1 条 ~ 第 5 7 条
- 都市機構等 第 5 8 条 ~ 5 9 条

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

権利変換計画が最大のポイント

第 3 章 第一種市街地再開発事業

目 次

第 1 節 調査・測量等 (6 0 条 ~ 6 9 条)

第 2 節 権利変換計画 ココ

(7 0 条 ~ 1 1 1 条)

第 3 節 個人施行者等の事業の代行

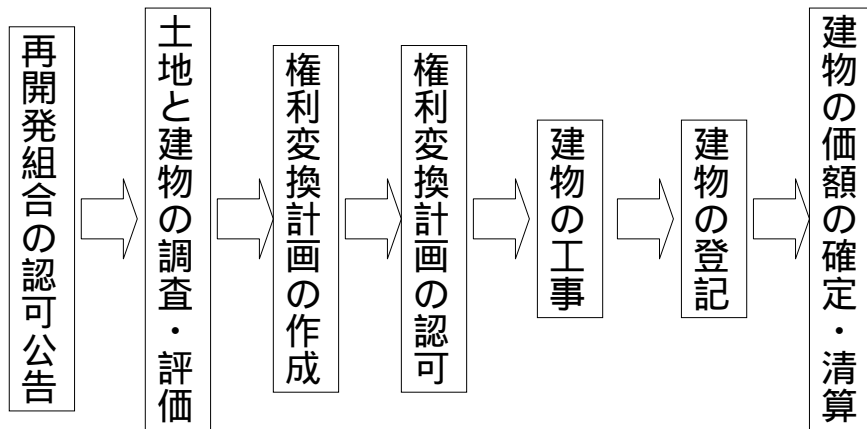
(1 1 2 条 ~ 1 1 8 条)

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第3章 第一種市街地再開発事業

事業のスケジュール（組合施行）

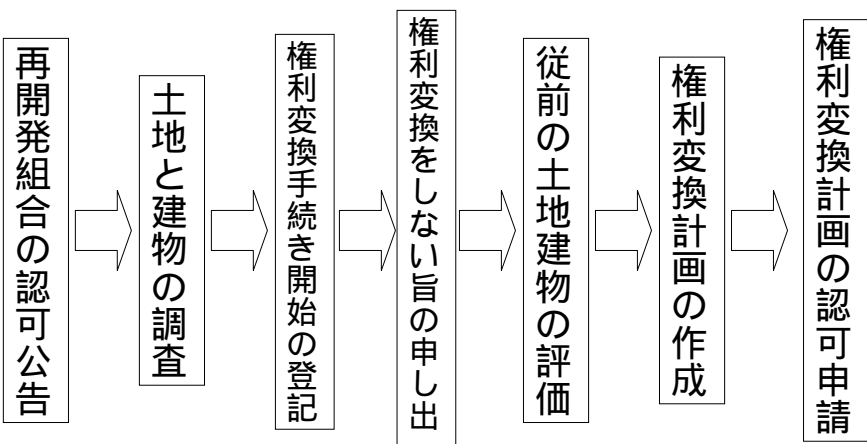


[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第3章 第一種市街地再開発事業

前半のスケジュール（権変認可まで）



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

第 1 節 測量、調査等 (第60条から69条)

土地と建物の調査

(目 的)

- ・ 権利変換計画を作成するための準備
- ・ 従前の資産がどんなものを正確に調査し、評価額を出す。
- ・ 土地の面積、形状を知る。
- ・ 建物の面積、構造、仕上げ等を知る。

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

第 1 節 測量、調査等 (第60条から69条)

土地と建物の調査

(具体的に何をするか)

- ・ 測量、調査、土地の立入り (第60条)
- ・ 障害物の伐除、土地の試掘 (第61条)
- (調査のルール)
- ・ 証明書の携帯 (第62条)
- ・ 損失の補償 (第63条)
- ・ 標識の設置 (第64条)

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

第 1 節 測量、調査等 (第60条から69条)

土地と建物の調査

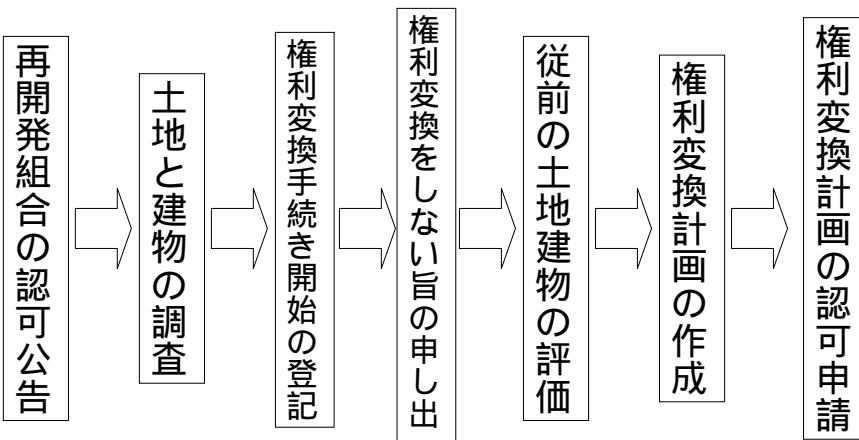
- (再開発事業のメリット)
- ・ 登記簿謄本等が無料 ! (第65条)
- (その他)
- ・ 建築行為の制限 (第66条)
- ・ 周知措置 (第67条)
- (最終の目的)
- ・ 土地、物件調書の作成 (第68条)

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

事業のスケジュール (権変認可まで)



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

再開発事業の 3 つの登記

再開発で行う登記には 3 つある。

- 1 . 権利変換手続開始の登記
(7 0 条登記)
- 2 . 権利変換の登記 (9 0 条登記)
- 3 . 建物の登記 (1 0 1 条登記)

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

権利変換手続開始の登記 (7 0 条登記)

(対象) 再開発事業を行う施行地区内の宅地、宅地にある既登記の借地権、建築物に行う。

(内容) 「この権利は権利変換の手続きに入っている」という表示を行う。

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

権利変換を希望しない旨の申し出

- ・ 組合設立の認可公告があった日から 30 日以内に、組合に対して、権利変換を希望しないことを申し出ることができる（第 71 条）
- （権利変換以外の選択肢）
- ・ 金銭の給付
 - ・ 建物を地区外に移転

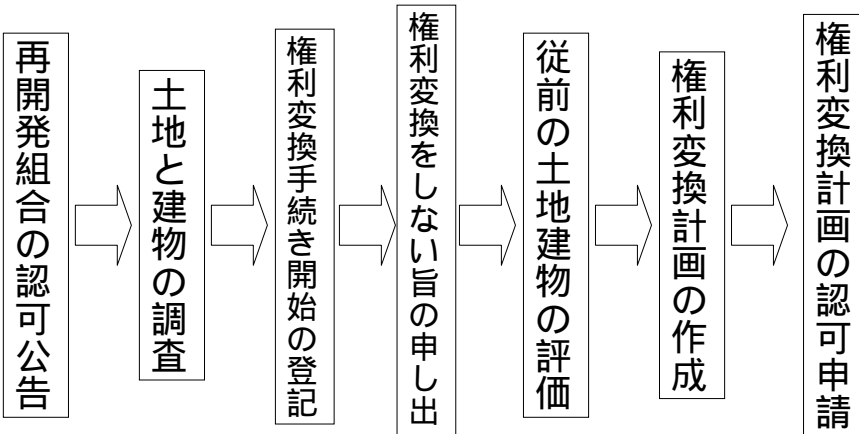
3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

従前の土地建物の評価

- ・ 組合設立の認可公告日から 30 日を経過した日の評価額が従前の土地と建物の評価額になる。（第 80 条）
- （評価の算定基準）
- ・ 近くにある土地や建物の評価額
 - ・ 上記の土地や建物の取引価格

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

前半のスケジュール（権変認可まで）



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

権利変換計画の作成（第 7 2 条～）

権利変換計画には3つの種類がある。

- 1 . 原則型（地上権設定型）
- 2 . 特則型（地上権非設定型）
- 3 . 全員同意型

この3種類の違いが説明できるようにするのが本セミナーの目標の一つです。

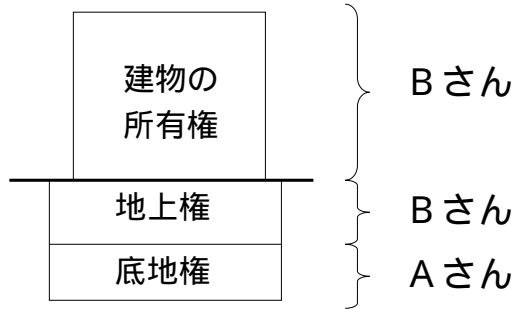
[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

地上権とは？（復習）

- ・ 建物を所有するために土地を使用する権利を指す。



特徴

- ・ 土地全部を買わなくても、建物が建てられる。
- ・ 地上権だけ取引が可能
- ・ 地代が必要

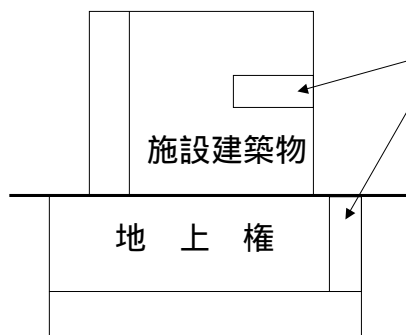
[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

九 施設建築物の一部等（復習）

- ・ 地上権部分と再開発により新しくなった建物の一部分を併せたものを指します。
従後（建物を建てた後）



施設建築物の一部等

= 地上権の共有持分
+ 施設建築物の一部
（専有部分 + 共有部分の共有持分）

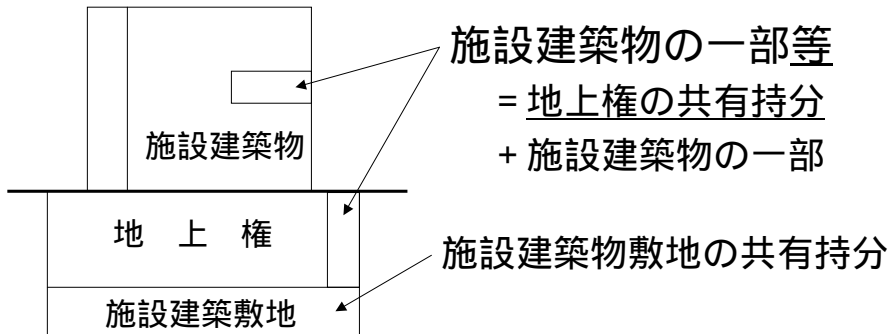
[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

1 . 原則型（地上権設定型）

従後の施設建築敷地に地上権を設定する権利変換をいう。



[再開発法リーダーセミナー]

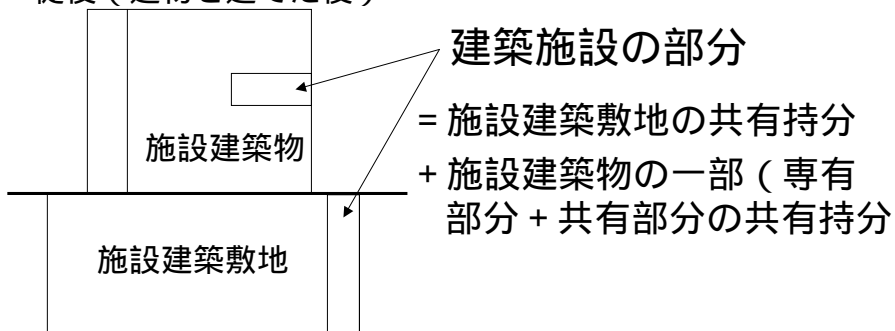
株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

十 建築施設の部分（復習）

- ・再開発により新しくなった建物の一部分と敷地の共有持分を併せたものを指します。

従後（建物を建てた後）



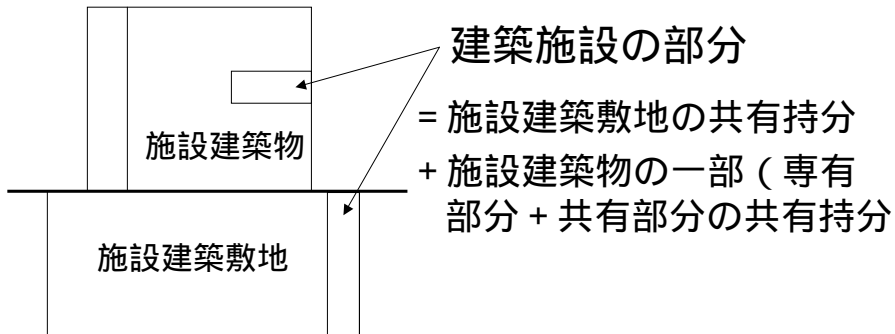
[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

2 . 特則型 (地上権非設定型)

従後の施設建築敷地に地上権を設定しない権利変換をいう。



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

3 . 全員同意型

関係権利者の全員の同意があれば、どのような権利形態をとっても良い権利変換をいう。

(例)

- ・ 地上権を設定してもいい。
- ・ 土地のみを所有してもいい。

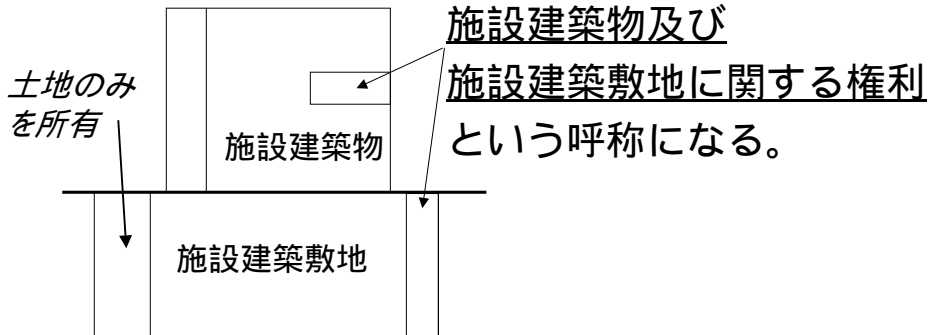
[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

3 . 全員同意型

権利形態が様々なので、土地と建物を合わせた用語の定義は無い。



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

権利変換計画の種類

権利変換計画の3つの種類は、

- 1 . 原則型 (地上権設定型)
- 2 . 特則型 (地上権非設定型)
- 3 . 全員同意型

第 1 章の用語の定義と合わせて説明すると理解できる。

[再開発法リーダーセミナー]

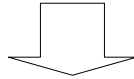
株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

権利変換計画の作成（第 7 2 条～）

条文ではどのように書いてあるか？

- ・ 実は、権利変換の種類について明確に書いている条文はありません。
- ・ 条文の読み方（リーダー）があります。



「読み替え」がポイントです。

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

原則型の権利変換計画（第 7 2 条～）

再開発法では、原則型の権利変換が基本になってる。

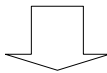
その基本の条文を「用語」を使って読み替えることにより、特則型と全員同意型の権利変換に変化させている。

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

原則型の権利変換計画（第 7 2 条～）

原則型の根拠条文

第 7 5 条第 2 項 権利変換計画は、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が設定されるものとして定めなければならない。



この条文により、権利変換計画は「原則型」となる。

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

原則型の権利変換計画の見分け方

原則型の権利変換を見分けるには、「用語」を見る。

条文中に「施設建築物の一部等」の用語を使用していれば、原則型の権利変換をしていることが分かる。

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

権利変換計画の内容（第 7 3 条）

- ・ 第 2 号（抜粋）「施行地区内に宅地、借地権、建築物を有するもので、当該権利に対応して施設建築物の一部等を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所」



この用語で権利変換計画が「原則型」だと判別できる。

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

特則型の権利変換計画（第 1 1 1 条）

- ・ 特則型は、1 1 1 条型とも呼ばれる。
- ・ 1 1 1 条の条文の抜粋
「第 7 5 条第 2 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認められる特別な事情があるときは、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ことができる。」



この条文により、「地上権非設定型」となる。

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

特則型の権利変換計画（第 1 1 1 条）

- ・ 1 1 1 条の条文の読み替え

読み替える用語	読み替え後
施設建築物の一部等	建築施設の部分



この読み替えにより、「地上権非設定型」となる。

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

権利変換計画の内容（第 7 3 条）

- ・ 第 2 号（抜粋）「施行地区内に宅地、借地権、建築物を有するもので、当該権利に対応して施設建築物の一部等
建築施設の部分を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所」



この読み替えで「地上権非設定型」になる。

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

全員同意型権利変換計画（第 1 1 0 条）

- ・ 全員同意型は、1 1 0 条型とも呼ばれる。
- ・ 1 1 0 条の条文の抜粋
「施行地区内の土地又は物件に関し権利を有する者及び参加組合員又は特定事業参加者の全ての同意を得たときは第 7 5 条（中略）の規定によらないで権利変換計画を定めることができる。」



この条文により、「全員同意型」となる。

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

全員同意型の権利変換計画

- ・ 1 1 0 条の条文の読み替え

読み替える用語	読み替え後
施設建築物の一部等	施設建築物若しくは施設建築敷地に関する権利



この読み替えにより、「全員同意型」となる。

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

全員同意型権利変換計画（第 7 3 条）

- ・ 第 2 号（抜粋）「施行地区内に宅地、借地権、建築物を有するもので、当該権利に対応して施設建築物の一部等」

施設建築敷地若しくは施設建築物に関する権利を与えられることとなるものの氏名又は名称及び住所」

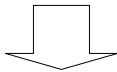


この読み替えて「全員同意型」の権利変換になる。

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

全員同意型権利変換計画（第 1 1 0 条）

- ・ 全員の同意があれば、自由度の高い権利変換計画ができる理由は何か？



- ・ 全員の同意で、本来守らなければならない条文を無視することができる。
- ・ よって、自由度が高い権利変換が可能

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

全員同意型権利変換計画（第 1 1 0 条）

規定	原則では守らなければいけない。	全員同意型の権利変換では無視していい。
第 7 5 条	施設建築敷地に地上権を設定する。	地上権を設定しなくてもよい。
第 7 6 条	施行地区内に宅地を有する者には施設建築敷地の所有権を与える。	施設建築敷地の所有権を与えなくてもよい。建物の権利をもってもいい。

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

全員同意型権利変換計画（第 1 1 0 条）

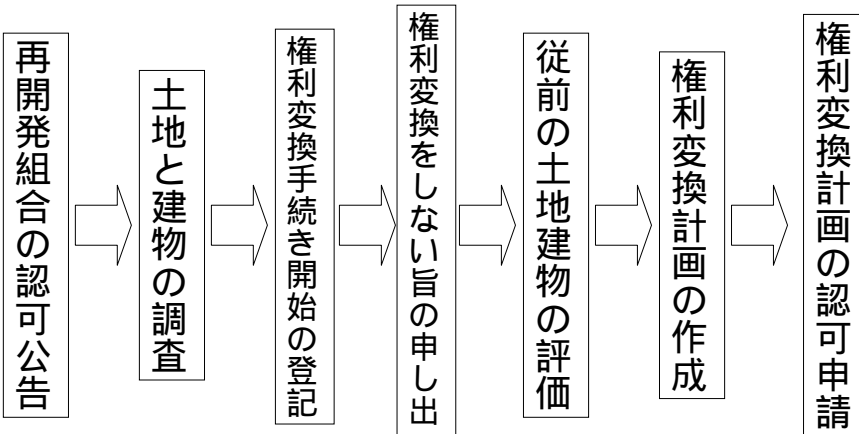
規定	原則では守らなければいけない。	全員同意型の権利変換では無視していい。
第 7 7 条	施行地区内に借地権を有する者には、施設建築敷地の権利は与えることができない。	借地権に対応して、施設建築敷地の権利を与えてもよい。
第 8 0 条	評価基準日の評価額により従前資産の額を定める。	評価基準日の評価額によらなくてよい。

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

前半のスケジュール（権変認可まで）



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

権利変換計画の認可申請

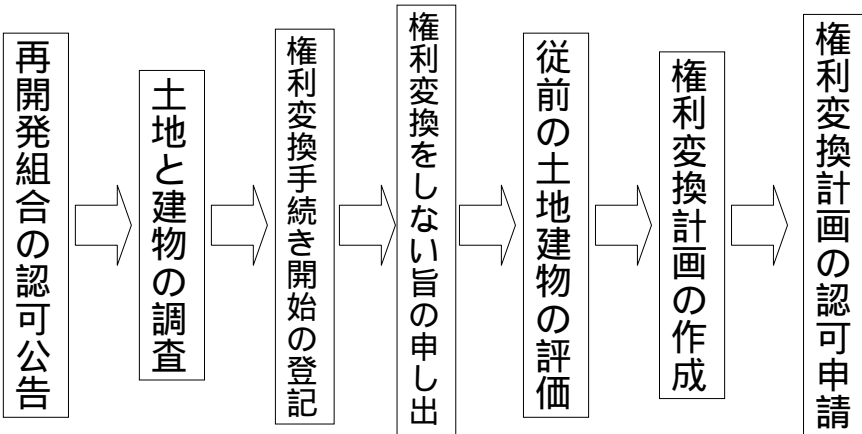
- ・ 権利変換計画は都道府県知事の認可が必要（第 7 2 条）
- ・ 認可申請の前に必要な手続き
権利変換計画の縦覧（ 8 3 条）
（ 個人施行、全員同意型は不要）
審査委員の過半数の同意（ 8 4 条）

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

前半のスケジュール（権変認可まで）

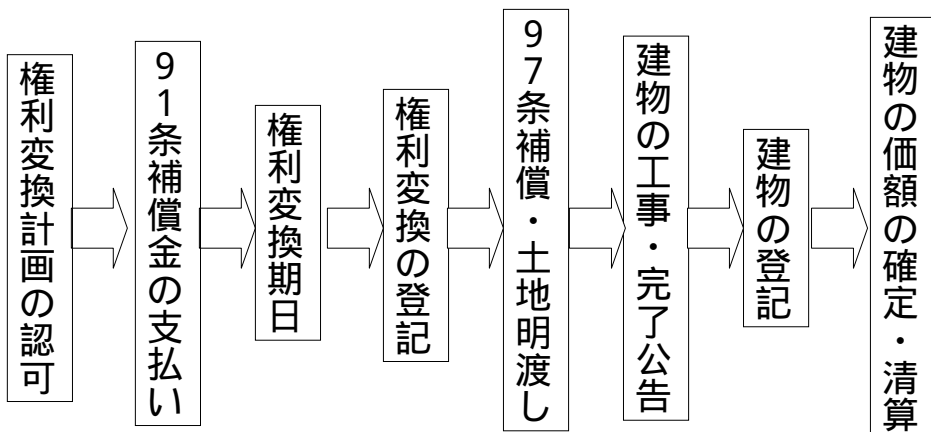


[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

後半のスケジュール（清算まで）



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

再開発事業の 3 つの登記（再掲）

再開発で行う登記には 3 つある。

- 1 . 権利変換手続開始の登記
（ 7 0 条登記）
- 2 . 権利変換の登記（ 9 0 条登記）
- 3 . 建物の登記（ 1 0 1 条登記）

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

権利変換の登記（ 9 0 条登記）

権利変換計画の認可後、すぐに行う。

- 1 . 従前の土地の抹消
- 2 . 新たな土地の表題登記
- 3 . 施行者に帰属した建築物の移転登記
- 4 . 権利変換手続き開始の抹消

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

再開発事業の 2 つの補償金

再開発には、2 つの補償金がある。

- ・ 9 1 条補償
土地、建物への補償
- ・ 9 7 条補償
引越し等移転に伴う損失への補償

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

工事完了公告 (第 1 0 0 条)

補償金を支払い、施行地区内の移転が済むと、施設建築物の工事が始まる。

施設建築物の工事が完了すると、その旨を公告し、権利を有する者に通知する。

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

再開発事業の 3 つの登記（再掲）

再開発で行う登記には 3 つある。

- 1 . 権利変換手続開始の登記
（ 7 0 条登記）
- 2 . 権利変換の登記（ 9 0 条登記）
- 3 . 建物の登記（ 1 0 1 条登記）

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

建物の登記（ 1 0 1 条登記）

施設建築物の工事が完了した後、
すぐに行く。

- 1 . 施設建築物（表題登記）
- 2 . 施設建築物に関する権利の登記
（所有権保存、抵当権設定等）

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

価額の確定及び清算（103条～）

事業の工事が完了した後、すぐに事業に要した費用を確定（103条）して、従前の資産との差額を清算する（104条）。

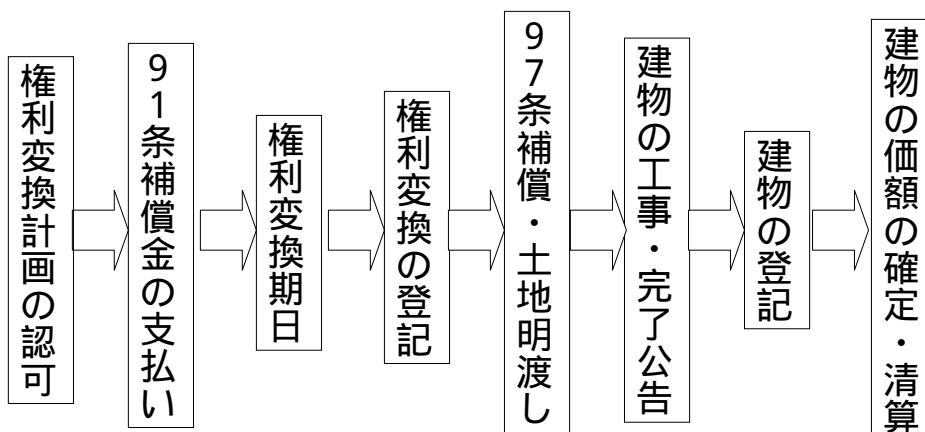
従前資産より従後資産が安ければ清算金を交付、高ければその差額を徴収する。

[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

後半のスケジュール（清算まで）



[再開発法リーダーセミナー]

株式会社斉藤計画事務所 セミナー事業部

3 . 第 3 章 第一種市街地再開発事業

第 3 章のまとめ

3 つの権利変換計画

1 . 原則型 2 . 地上権非設定型

3 . 全員同意型

3 つの登記

1 . 7 0 条 2 . 9 0 条 3 . 1 0 1 条

2 つの補償金

1 . 9 1 条補償 2 . 9 7 条補償