

<p>第202回 都市懇サロン レポート</p>	<p>「立体換地手法の新たな展開について」</p>		
<p>講 師</p>	<p>国土交通省都市局市街地整備課拠点整備事業推進官 筒井 祐治氏</p>	<p>開 催 日</p>	<p>平成28年6月28日(火) 18:10~19:35</p>
<p>講 師 プロフィール</p>	<p>平成3年 建設省(当時)入省 平成24年 国土交通省都市局都市計画課企画専門官 平成27年 同市街地整備課拠点整備事業推進官 (現在に至る)</p>	 <p>当日の様子</p>	
<p>お話の概要</p>	<p>立体換地手法は、機動的で自由度もありながら税控除の適用も可能となる「一定条件下では汎用性の高い手法」と言える。しかし制度的な課題もあり、現在に至るまで、事例は極めて少ない。今後は当該手法の活用を促進するため、運用指針の見直しやマニュアル作成の取り組みを検討している。また、モデル地区の立ち上げにも力を入れる。活用できそうな地区があればサポートしたいと考えている。</p> <p>《立体換地手法における主な課題とその対応についての考え方》</p> <p>①保留床に関する規程が措置されていない(保留床の設置は困難という見解) ⇒保留床は法2条2項に基づいて建築される「保留地上の建築物」内の床を当てはめることができると考えられる。</p> <p>②区画整理における権利確定は換地処分後となるため、立体換地建物の竣工から換地処分の間、権利が不明瞭となる。権利者の金融機関からの借入等に影響を及ぼす。 ⇒換地計画の早期認可を図る(清算金が確定しない段階でも認可する等の柔軟な対応が必要)ことで、将来付与される立体換地の所有権を担保する。</p> <p>③再開発の権利変換手法と比較すると、立体換地手法においては従前建築物の権利が換地(従後の床)として変換されない。 ⇒あえて立体換地建物の設備・内装を整備せず、従後の評価を低く設定することで、取得する床面積を増やす。建物の設備・内装については従前建築物の除却補償費の活用等によって権利者が整備する。(スケルトン方式) 等</p>		
<p>意見交換の概要</p>	<p>○非都市計画事業でも認可は必要なので、行政からの理解が必要不可欠だと思う。 ⇒民間開発のようなイメージもある。立体換地の地区には何らかの位置づけを加え、地方行政からも理解される体系にしていく必要があると思う。</p> <p>○立体換地建物の殆どを保留床とし、保留床を大きな収入源として事業費をペイすることも考えられるか。 ⇒今の所、立体換地建物の全ての床を保留床とすることも可能だと考えている。</p>		
<p>記録者のひとこと</p>	<p>再開発において面積要件緩和や個別利用区創設が閣議決定されるなど、柔軟な制度見直しが進められている。立体換地手法においても運用指針が確立され、事業手法の選択肢が増えることを期待する。《都市懇サロン運営部会 委員 安 政翔》</p>		