

# 新型コロナウイルス感染症 (COVID-19)がもたらす 市街地再開発事業等への影響及び 対応方策等に関するアンケート調査

2019年12月以降、新型コロナウイルス感染症が世界規模で流行し、わが国においてもその甚大な影響は人々の生命や健康を脅かし、日常生活のみならず経済・社会全体のあり方、さらには人々の行動様式や意識など多方面に波及し、いわゆる「ニューノーマル」への移行が広がりつつあります。

当協会会員が従事する市街地再開発事業やマンション建替事業などの任意共同化事業においても、今後の都市における様々な課題（低炭素型都市づくり、コンパクトシティ、エリアマネジメント、国土強靱化等）に加え、新型コロナウイルス感染症という新たな課題への対応が求められています。

こうした中、当委員会では法人正会員を対象に、新型コロナウイルス感染症がもたらす市街地再開発事業等への影響や対応方策の実態及び市街地再開発事業等が果たすべき役割や国・自治体への要望等について具体的事例を含めて把握する目的で本年4月に掲題のアンケート調査を実施し、59の法人正会員から延べ178地区の回答をいただきました。本年5月には皆さまから寄せられた多数の有益なご回答ご意見の一次集計結果を法人正会員の皆さまにタイムリーにお知らせしました。

今般、二次集計結果がまとまりましたのでその概要を報告いたします。当委員会では、今回のアンケート調査結果を国土交通省担当官との意見交換や、今後の委員会活動の参考とさせていただきます。

最後になりましたが、業務多忙の折、貴重なご回答ご意見を数多くお寄せいただいた皆さまに改めて御礼申し上げます。

(調査研究委員会)

## アンケート集計結果の概要

### ○アンケート概要

実施時期：2021年4月

アンケート先：法人正会員（196社へ送付）

回答数：59社（回答率約30%）

延べ地区数：178地区

### ■基本事項

アンケート回答者の事業における役割

回答者の事業における役割として最も回答が多かったのは「コーディネーター・事業コンサルタント」101件でした。次いで「事業協力者」が70件、

「参加組合員」が31件、「専門コンサルタント（鑑定評価、税務会計ほか）」と「特定業務代行」が20件、「工事施工者」が12件、「一般業務代行者」が3件、「特定事業参加者」が2件、「特定建築者」が1件でした。

回答のあった地区について

#### (1) 事業の種類

「法定再開発」が145地区と最も多く、「マンション建替え」が27地区、「任意建替事業（優待等）」が2地区、具体地区の記載のない「要望のみ」が4件の計178地区でした。

本アンケート回答の都心部と地方都市の割合をみると、再開発事業145地区のうち77地区が都心部の事業、68地区が地方都市の事業でした。マンション建替事業では27地区のうち18地区が都心部の事業で、9地区が地方都市の事業でした。任意建替え事業（優建等）は都心部の事業が1地区、地方都市の事業が1地区でした。

なお、今回のアンケート調査では東京23区を都心部の事業とし、それ以外の事業については地方都市の事業として分類しました。

### (2) 主な用途

整備予定の施設建築物の用途は「住宅」が177件と最も多く、「店舗」が175件、「事務所」が118件、「駐車場」が112件、「宿泊」が38件でした。その他、「エンターテインメント施設」として劇場、カンファレンスホール、スポーツ関連施設等、シネコン、音楽・カルチャーホールなどの回答もみられました。

「公共施設その他」としてはバスターミナル、図書館、文教施設、福祉施設、市営住宅、駐輪場、私立学校、子育て支援施設、健康・運動施設等の回答がありました。

「その他」として銀行、専門学校、公園、サービス付き高齢者住宅、能楽堂、MICE、ビジネス支援施設、企業支援施設、医療施設、変電所、寺院、神社、工場、自動車教習所等の回答がありました。

### (3) 事業段階

法定再開発事業では、「都市計画決定前」が57件で最も多く、次いで「組合設立（事業認可）前」が33件、「竣工前」が32件、「権利変換計画認可前」が22件、「本体工事着工前」が18件、「準備組合設立前」が13件、「解散（事業完了）前」が12件でした。

マンション建替事業では「円滑化法権変計画前・分配金取得計画の前」が8件、次いで「区分法建替え決議・売却決議の前」が7件、「区分法建替え決議・売却決議の後」が6件、「改修・建替え等の検討段階」と「竣工前」がともに5件、「解散（事業完了）前」が3件、「円滑化法権変計画後・分配金取得計画の後」と「本体工事着工前」がともに1件でした。

その他任意建替え事業（優建等）では「合意形

成段階」が3件と最も多く、次いで「竣工前」が1件でした。

## ■事業への影響及び対応方策

（※は地方都市における事業地区からの回答）

### (1) スケジュール

#### 【回答の概要】

地権者対応や会議運営、行政手続きや協議、調査、事業関係者との協議、工事施工、事業計画の見直しなど、事業の各段階においてスケジュール遅延の回答が寄せられた。なかでも再開発事業の特性として、人と人が関わり合う地権者対応や会議運営、行政を含む関係者協議に関係するものが多く、その対策は個々の実情に応じてできる範囲でそれぞれ工夫している様子が読み取れる。

#### <主な意見>

#### ●遅延の要因

- ・権利者との面談制限・説明等集会の開催が困難。権利者によっては面談協議や建物調査を拒否されたり、高齢によりweb会議の実施も困難など合意形成が停滞・遅延した。
- ・事業の起点となる準備組合設立総会や建替え決議集会も開催時期を遅らせた（数カ月程度～1年間延期）。
- ・行政側の対面・メール使用不可、テレワーク対応・在宅勤務により協議時間を通常より要したため、認可処理や縦覧手続きなどに遅延が発生した。
- ・コロナ禍における今後の市場動向への懸念から、ホテルの出店辞退意向、参加組合員の参画条件変更、事業協力の見直しなど、事業関係者協議に時間を要した。
- ・入札発注関係においては、業務が滞り積算に対応できないなどの事態が発生した。
- ・工事施工においては、緊急事態宣言下での工事中断・現場休所・工事制限により遅延した（数週間～約1.5カ月）。海外製建設資材調達遅延により約1カ月の遅延が発生した。

#### ●対応策

- ・総会は書面決議を採用し出席者を少人数としたり、理事会はweb会議・書面決議・持ち回り開催など、方針切り替えや規約変更を行うなどに

より遅延に対応した。

- ・行政はweb対応が進んでいないとの回答が多かったが、2021年以降は対応してもらえた。
- ・権利者面談では、感染対策を講じることやwebと対面の併用、地方公共団体職員等の協力を得て、手分けして面談を行うなどに取り組んだ。

#### ●好影響な要因

- ・コロナ禍により営業借家が一時休業等を迫られたため、結果的に退去調整や補償協議が円滑に進むなど、テナントの明渡しがスムーズになった。
- ・ウィズコロナ時代に集客性のある公共施設のあり方を考えるきっかけとなり、国の先導的補助事業案件として検討することになった。

### (2) 資金計画

#### 【回答の概要】

地方都市を中心に保留床処分先企業の撤退や規模縮小、事業遅延による事業費の増加、補助金等の減額など、事業への悪影響について多くの回答が寄せられた。具体には、保留床の価格、規模、処分先等の見直しなど事業計画自体を再検討する地区が多く、コロナ禍による再開発事業への影響の大きさがうかがえた。

#### <主な意見>

##### ●悪影響

- ・オフィス保留床の取得予定企業やホテル運営企業から規模縮小や辞退の要望。\*
- ・店舗保留床取得予定の参加組合員からテナント誘致難航を理由に床取得撤回の申出。\*
- ・コロナ対策による財源不足による補助金の大幅削減。\*
- ・中活認定期限のためスケジュールの遅延による補助率の低下。\*
- ・スケジュール遅延による経費の増加や設備強化等のアフターコロナ対策による事業費の増加。

##### ●対応策

- ・将来的な需要回復を視野に入れつつ、権利床と保留床価格のバランスなど事業収支を再検討中。\*
- ・ホテルや商業の規模の見直しなど事業計画を再検討中。\*
- ・事業費の圧縮、有効率の改善等を検討中。

- ・ホテル事業者等から床取得の意向が見込めないため他の用途に切り替え処分を検討中。

##### ●好影響

- ・アフターコロナ対策による事業費増大について自治体との協議により補助金の増額を得た。\*

### (3) 施設計画

#### 【回答の概要】

コロナ禍の影響による市場の悪化を受けて、施設規模縮小や用途変更など施設計画全体の見直しや、コロナ対策のための設備強化等の設計変更を行う回答が多く寄せられた。一方、共用部やオープンスペースの重要性、新たな生活様式を想定した商品企画の見直しなど、先の時代を見据えた前向きな検討を行う地区も見受けられた。

#### <主な意見>

##### ●悪影響

- ・マーケットの悪化に伴うホテル、商業用途の規模縮小による施設計画全体の見直し。\*
- ・空調方式の強化などの設計変更。

##### ●対応策

- ・事業性向上のために想定用途以外の複数用途による施設計画の再検討。
- ・小規模住戸を増やし、物販から来店頻度の高い飲食、サービス店舗のみの構成への変更。\*
- ・多様なワークスタイルに対応したオフィス空間、エンターテインメント施設の商品企画、規模の再検討。
- ・新型コロナを契機として高まったオープンスペースの重要性や職住近接ニーズに対応した施設計画や機能について再検討中。

##### ●好影響

- ・コロナ対策だけでなく、環境、健康など社会の最新潮流を取り入れたことで結果的に商品企画の向上が図れた。

### (4) 地権者合意形成・同意取得

#### 【回答の概要】

全体的に対面での説明会や個別面談の実施を見合わせる中で、権利者とのコミュニケーション不足が生じ、それが事業に対する意欲低下につながっているという意見がみられた。

そのためweb対応などを積極的に取り入れる地区も多かったが、権利者側でその対応が難しい場

合もあり、感染症対策を行った上での対面協議など、状況に応じて必要な対策を講じたという意見がみられた。

#### <主な意見>

##### ●悪影響

- ・会場の夜間貸し出し停止など、説明会会場の利用制限により説明会開催が困難となった。
- ・会議、説明会等の出席を控える地権者もあり、相互意見交換や正確な理解を得ることが困難となり、後日、説明を聞いていないなどの苦言も発生しがちだった。
- ・不動産市況の不透明さから、権利者のまちづくり機運の低下や事業進捗への不安が増した。
- ・コロナによるマインドの変化や経済的負担増により反対意向が増した。

##### ●対応策

- ・説明会は感染予防対策を行った上で複数回開催し、参加者を分散化。再開発ニュース等書面での広報活動や情報を共有した。
- ・web会議システムを導入し出席者を限定した会議、個別面談を実施した。(ただし web対応が困難な権利者もいたほか、十分な理解を得るのが困難・議論不足)
- ・緊急事態宣言の解除まで面談を待機し、その他の作業を優先してスケジュール遅延を極力回避した。

##### ●好影響

- ・将来の賃料収入確保の見通しが不安定になったことなど、権利者自身が再開発の必要性を考えるきっかけとなり、事業に対して前向きになった。
- ・リモート面談の普及により遠方居住の権利者との面談が容易になった。

#### (5) 行政・関係者協議

##### 【回答の概要】

行政協議面では対面協議と比較して時間がかかり、十分な協議が困難だったとの意見のほか、行政主催の会議の延期や認可手続きの遅延などがあったとの意見がみられた。

また web会議は当初は実施できなかったが、その後行政側の対応習熟向上により実施できるようになったとの意見が出るなど、コロナ禍での協議のあり方への対応もみられた。

#### <主な意見>

##### ●悪影響

- ・行政が民間とのオンライン会議不可であったり、メールによる応答のみであったため、倍以上の時間を要したほか、条項解釈や疑義の応答について困難だった。
- ・都市計画審議会など会議の延期や認可手続きの遅延があった。
- ・補助金執行期間が短期間にしわ寄せされ自治体内部での説明が苦しくなった。

##### ●対応策

- ・メールで事前に資料配付の上、人数を絞って対面協議を実施した。
- ・web会議の実施や、メールや郵送での資料送付と電話で対応を実施した。
- ・早期の協議着手や行政の協力を得てその他手続き期間の短縮等を行った結果、大きな影響は生じていない。

##### ●好影響

- ・web会議、資料のデータ化で協議の効率化が図られた。

#### (6) 工事

##### 【回答の概要】

影響なしと回答したのは111件と多数ではあったが、工事期間中の地区が少数であるため、一概に影響が少なかったと言い切ることは早計と思われる。

影響ありと回答した大半の地区は緊急事態宣言下の休工等による工事遅延で事業スケジュールや資金計画へ影響が及び、事業計画の変更を余儀なくされた地区も見受けられた。

#### <主な意見>

##### ●悪影響

- ・施工会社の社内方針として一定期間の閉所や作業内容を限定するなどの工事規模の縮小。
- ・特に海外からの建築資材納入が遅れ、工程が遅延した。

##### ●対応策

- ・遅延を回復するため、月6休を4休に変更する等の工程見直しを行った。

## (7) 事務局運営

### 【回答の概要】

事務局員の所属会社の方針からテレワークや出社制限となり、事務所での業務時間が制限されたとの意見が多い一方、コンサルタント等関係者との会議がweb会議主体となったため、日程調整がしやすくなったなどのよい影響もみられた。

しかしながら、web会議用の機材や感染防止用品（アクリル板や消毒用アルコール）の手配等の対応に追われたという意見も多かった。

### <主な意見>

#### ●悪影響

- ・所属会社により出社制限が指示され、事務所に集まれる機会が減少した。
- ・web会議を活用したが事務局員同士の意思疎通が低下し、業務遂行が滞った。

#### ●対応策

- ・事務所への出社を交代制にする等、人が集中しないような人員配置を行った。
- ・事務所駐在人数の制限や従事時間の短縮を行った。
- ・アクリル板や消毒用アルコールを購入し、事務所内での感染防止に努めた。

#### ●好影響

- ・web会議活用により時間及び業務の効率が向上した。

## ■展望や要望

### (1) 今後の展望

#### 【回答の概要】

全体的に床需要の減少が懸念されるが、特に地方都市は企業進出意欲が減少し、都心部との事業環境の差が大きくなるとの見方が多かった。

一方でリモート環境が進むことにより郊外・地方都市の再開発でも需要が見出せる可能性があるとの意見も寄せられた。

アフターコロナの床需要変化がまだ読み切れない中、今後の再開発では柔軟性、環境性能や可変性を備えること、新しい生活様式への対応、不特定多数が利用する公共的空間の整備を図るべきとの意見が多くみられた。

### <主な意見>

- ・不安定な社会情勢から地方都市での投資が減退すること、規模が大きい都心部では大きな投資判断となるなど、エリアの情勢変化に対して事業計画や施設計画の柔軟性が求められる。
- ・一極集中の構造は見直され、大都市近郊や地方都市においては職住近接の生活スタイル・企業活動が増し、それぞれの立地における再開発手法は拠点施設整備の役割が増大。
- ・公共的空間の確保・必要性が一層高まり、単独の民間事業では難しい屋内外の公共空間を再開発で率先して整備。

### (2) 国・自治体への要望

#### 【回答の概要】

全体的には、感染対策設備、新しい生活様式に対応する設備に対する緊急的な補助の仕組みづくりや拡充の声が多くみられた。どちらかといえば地方都市からの要望が多い。また、コロナ禍による調査困難やスケジュール遅延に伴い、複数年度にまたいだ補助対応の仕組みを要望する意見があった。

コロナ禍における喫緊の意見としては、コロナ影響下における営業や家賃減収・欠収補償の基礎となる調査対象年度の見直し等の柔軟な対応が挙げられている。

### <主な意見>

- ・コロナ対策の緊急促進事業として、共用部分または公益的施設部分において有用な設備等の整備に対して補助対象とし、再開発等において先導することで一般的定着を促す。
- ・オープンスペースや開放型床、コワーキングスペースなどの整備に対する容積除外・緩和。
- ・コロナの影響に伴う計画変更、事業の見直し、合意形成遅延などに対応できる補助金の繰越等の柔軟化。
- ・コロナ禍における営業補償調査（参照期間）の補償費算定ルールの明確化、事前転出借家の家賃欠収の補助対象化。

### (3) 協会への要望

#### 【回答の概要】

協会への要望として、コロナ対策に関する情報の共有を求める声が多かった。また、コロナ禍で事業の先行きが不透明なこともあり、地方公共団

体や国へ補助金の確保や補助の拡充、税制優遇等の制度改正に係る働きかけをしてほしいなどの声も多くみられた。

その他、各種養成講座や技術研究会などをオンライン開催してほしいなどの意見もあった。

#### <主な意見>

- ・コロナによる問題やその解決方法など、他地区での事例の収集と共有化をお願いしたい。
- ・ウィズ/アフターコロナの中で求められるニューノーマルな生活様式について、どの分野でどのような取組がなされているのか、また学術的側面からどのようなことに留意した都市開発を進めていくべきかについて情報共有を推進してほしい。
- ・コロナの影響により収支が悪化している事業が多いと思うので、業界団体として補助拡充や税制優遇などを働きかけてほしい。
- ・事業の先行きが不透明となる状況なので、補助金の確保について国及び自治体に働きかけをお願いしたい。
- ・技術研究会や各種養成講座等のオンライン開催

をしてほしい。

#### ■アンケート調査まとめ

権利者との合意形成や総会・理事会等の組合運営において、「顔を合わせて」の行為が制限されたことによる影響は大きく、web会議等の方法で代替えているにせよ、コミュニケーションを図る点で苦労されている地区が多い。

また、特に地方都市において参加組合員や進出企業の方針変更・意欲低下により、事業計画を見直さざるを得ない状況になる等、深刻な問題も発生している。

かつてのバブル崩壊やリーマン・ショック等、金融面での経済変動により市街地再開発事業へ大きな影響を及ぼした事象はあったが、感染症から起因する事象は初めての経験である。

この難局をいかに乗り越えていくか、またニューノーマル時代にふさわしい事業展開をどう考えていくか、より一層事業関係者の創意工夫が求められていることと併せて、法改正も含め国レベルでの支援や方針確立を求める声も多くみられる。

## 国土交通省との意見交換会実施の報告

日時：2021年6月28日（月）10時～11時40分

国土交通省出席者：

国土交通省 都市局市街地整備課（1名）

国土交通省 住宅局市街地建築課（3名）

コーディネーター協会出席者：

調査研究委員会委員長、副委員長他（10名）

### 1. 新型コロナウイルス感染症がもたらす市街地再開発事業等への影響及び対応方策等に関するアンケート調査結果報告

今年度4月に協会の法人正会員に実施したアンケート調査について調査結果の概要及び、各項目の自由記述欄に記載のあった回答について内容を報告した。



2. アンケート調査結果による国・自治体への要望  
アンケート調査結果を踏まえた「国・自治体への要望」について各委員から説明を行った。

### 3. 意見交換

アンケート調査の回答や国・自治体への要望について意見交換を行った。国土交通省担当官の主なコメントは以下の通り。

## (1) 総論

- ・要望のメインは補助対象の拡充であるが、コロナウイルスによって影響を受けたことによる要望もあれば、コロナウイルスに関わらず事業成立性が厳しいという要望もあった。具体的な地区の状況や要望事項がわかれば制度改正に役立つと感じた。もう少し具体的な地区の情報をいただきたい。切実な思いがあり、実際に困っている事案があることもわかった。
- ・コロナウイルスの影響を受けた時期について、①最初の緊急事態宣言時の影響なのか、②今後も続くような影響であるのかを分類・整理するとよい。第1回目の緊急事態宣言は再開発事業だけでなく、世の中全体がいろいろな影響を受けた。その後は新しい日常に慣れてきて対面での会議の開催など改善されたこともあるので、今後も続く影響なのか、そうでないのかは整理が必要と考える。
- ・また、地方ならではの意見、地方のほうがより影響を受けたという話があったが、アンケート回答について、③都心の地区か、④地方の地区か、回答や要望内容を分類・整理できるとよい。

## (2) 補助金関連

- ・防災省エネ緊急促進事業の延長や補助対象の拡充などの要望をいただいたが、都市計画事業である再開発事業として、他の民間開発以上に政策課題に対応したより性能の高いものを整備することで、地域のトップランナーになるように誘導している。
- ・地方の防災省エネ緊急促進事業の活用条件が厳

しいとの意見もあったが、ご要望を踏まえて令和2年度予算改正では地方と都市部の要件に差を設けている。

- ・コロナウイルスによって社会通念上のあり方や意識が変わったが、一過性のもの中長期のものか、何が世の中の標準となっていくかを見極める必要がある。現場では短期的なコロナ対策の意識は高まっているが、例えば5年後にどうなっているのかは違ってくると思う。
- ・先進的な取組をするプロジェクトに対する補助として防災省エネ緊急促進事業があるので、現制度のほかに先進的な取組があれば具体的に提案してほしい。防災省エネ緊急促進事業は、まず再開発事業のトップランナーをつくりながら再開発事業の中で標準化し、その後、他の民間事業にも普及させる目的もある。
- ・2050年カーボンニュートラルの実現に向けて、省エネ再エネの取組も進めていただきたい。

## (3) 工事関連

- ・再開発事業に関わらず、工事が着工している現場ではコロナウイルスの影響はあるものか。工期や資材の調達も含めた影響について教えてほしい。また、そのような影響はもう収まりつつあるのか教えてほしい。

## (4) 事務局業務関連

- ・リモートのみで総会を開催したいという地区があること、また総会内容等に応じてリモートのみの開催を選択適用できるよう法整備等をしてほしい、というニーズがある点は理解した。

## アンケート集計結果に関するQ & A

**Q** 実際に事務局等の現場においてコロナウイルスの影響を強く受けたことは何ですか。

**A** 緊急事態宣言が発出され、三密回避の観点から理事会等の会合に権利者や事業関係者が集まることが困難になりました。特に高齢の権利者が多い地区では家族から会議出席に対して懸

念を示されることもあり、また行政施設を一時利用している地区では、施設の貸し出し停止等による会場確保が課題となりました。

対面での権利者面談も忌避されることで合意形成が進まずスケジュール遅延につながりました。また、再開発事業における組合活動について理事会や総会の開催方法など適切な方法が分からず予

定していた会議が延期や中止となって、一定期間組合活動が停止する事態もみられました。その結果、全体スケジュールの見直しが必要とされた地区は回答を得た地区の約60%以上に達しています。

今回のアンケート回答に際し、約70%以上悪影響があったと回答が多かったのが事務局運営に関する項目でした。具体的な内容としては、「事務所内でのコロナ対策ができず各種会議体の延期が続いた」、「感染対策、web会議対応のため余計な支出があった」、「会議開催の場所の確保が難しくなり、かつ時間制限のため十分な意思疎通ができず意思決定に時間を要した」、「感染対策にかかる事務や調整作業が増加し負担が増えた」などでした。

具体的な影響への対応としては、決議要件については議決権行使書を採用し会場参加者をできるだけ少なくすることや、可能な限りwebなどリモート会議を行うことで事業の進捗を図り、スケジュール遅延をできるだけ少なくする取り組みを行っています。しかしながら、感染予防対策の徹底に関する環境づくりや職員のPCR検査実施などこれまでにない対応のため、事務局の作業がかなり増加している現状も続いています。

**Q** コロナ禍はすでに1年以上続いています。最初の緊急事態宣言時と比べて考え方に変化はありますか。(行政、関係機関協議への影響含む)

**A** 最初の緊急事態宣言(2020年4月)では、コンサルタントや事業協力者等の各企業のICTの導入状況やリテラシーにばらつきがあり、スムーズなオンライン会議の実施が困難でした。また行政側が個人情報保護等の課題もあり、パソコンを職場から自宅に持ち出せない等の理由でオンラインでの会議に参加できず、携帯電話でオンライン会議に参加するなど関係者間の意思疎通に苦労しました。

その後、コロナ禍における各企業や行政でテレワーク対応の整備が進み、オンライン会議での設備(マイクスピーカー等)やルール等も一般化してきたことで、対面での会議よりもオンラインで会議することのメリットも聞かれるようになりま

した。

実際にアンケートの回答にも、「リモートにより忙しいコンサルタントの参加頻度が上がった」、「リモート併用の運用でコロナ以前よりも住民説明会の出席率を増やすことができた」、「事務局会議が柔軟に開催されるようになった」等、好影響を及ぼす地区もみられました。

最初の緊急事態宣言時は、ただ自粛期間が明けるまでステイホームしながら耐え忍ぶという保守的な考え方でしたが、1年以上経過した現在はコロナ禍が解消されることを期待し待つだけでなく、三密回避、対面での打合せや出張の自粛、会議時間の短縮等一定の制約を受け入れながらも、いかにして遅延させず事業推進するかの工夫がみられるようになりました。

**Q** 都市部と地方部においてコロナの影響に違いはありますか。

**A** 組合運営や説明会・行政協議等の遅延などの影響については東京3区(中央区、千代田区、港区)などを除き都心部と地方部での影響に大きな差異はみられません。

一方で、東京などからコンサルタント等が参画している地方部の事業地区では、越県の来訪を理由として権利者の面談拒否や行政協議の対面打合せが中止となったケースや、保留床取得予定者や出店予定者の撤回申し入れがあったという回答がみられました。地方部から補助金の減額等についての回答が目立ち、その理由としてそもそも都心部では予定している補助金額が少ないことも背景にあると思われます。

**Q** 地権者合意形成・同意取得における事業への影響について教えてください。

**A** 最初の緊急事態宣言の発令(2020年4月)直後は、合意形成・同意取得活動の方法が定まらず、予定していた面談や勉強会・説明会を延期・中止せざるを得なかったため、一定期間合意形成に関する活動が停止し、スケジュールの変更が生じたとの回答が多数ありました。なかには、



高齢権利者や地方在住の権利者などからの（首都圏からの往訪に対して）面談拒否により合意形成に関するスケジュールの見通しがたたない状況になったとの回答もありました。

また組合活動についても、理事会や総会の開催方法など適切な対応が分からず予定していた会議を延期や中止せざるを得なくなり、スケジュールの見直しが必要となった地区が、回答を得た地区の約60%以上にのぼっています。

コロナ対策が整って以降は、面談や説明会・勉強会の開催方法（webの活用や少人数に分けての開催等）や会場設営（各種感染対策や広い会場の確保等）について様々な工夫をしながら対応しています。ただし、当初の予定より回数を多く開催せざるを得なかったことや、webシステムや感染対策備品（パーテーション等）の新たな導入など、事業者サイドの負担が多くなっている状況です。

また高齢権利者が多い地区などは、webシステムへの対応ができないなどにより、引き続き合意形成・同意取得に支障が生じている地区もみられました。理事会や総会の開催について上記の工夫に加え、書面での決議（議決権行使書・委任状）を促して来場者を減らした上で開催し、スケジュールの遅延を回避したとの回答が多くみられました。

**Q** 施設計画や資金計画に関する事業への影響について教えてください。

**A** 新型コロナウイルス感染症は、施設計画や資金計画に対しても事業の進捗の各段階において様々な影響を与えています。

#### ①事業の初動期（都市計画決定から事業認可）

想定していた保留床（オフィス、ホテル、商業等）については取得予定者の辞退が発生しており、将来的な床需要回復を見込んだとしても事業成立可能な保留床価格、保留床面積等の調整に伴う施設計画、資金計画等の見直しが発生しています。

特にホテル機能を想定していた地区への影響が多くみられ、何らかの事業規模の調整が必要となった地区が多数発生しています。

#### ②事業認可から権利変換計画までの間

施設計画においては、営業継続権利者等の減少（権利床の減少）による保留床の増加、感染症予防対策・ニューノーマルへの対応のため共用部の計画変更や設備等の増加、施設出店予定者の撤退など、当初予定していた施設規模や商品企画等に間隔の変更が発生しています。

また資金計画においては、テナントの事前明渡しによる欠収補償、施設の商品企画等変更による工事費、事業期間延長に伴う諸費用など支出の増加、保留床の規模や価額の見直し、財政収縮による補助金見直しなど収入の減少等から計画の見直しが発生しています。

このため、施設計画、資金計画の調整、変更に伴い事業スケジュールの遅延が起り、想定外の評価基準日の見直しや設計予算書の単価入れ替えも発生しています。

#### ③工事着工から事業完成までの間

緊急事態宣言下の工事中断等で、工事の施工が遅延し工程調整等が課題となるような事例も起こっています。また、出店予定者の撤退、テナントリーシングが難航するなど竣工時に空き店舗が多くなるなどの事態も発生しています。

**Q** 各種補償に対する影響について教えてください。

**A** 特に営業者に対する補償について回答が多く寄せられ、（緊急事態宣言下の）一時休業等の影響もあり結果として転出調整や補償協議が円滑に進んだり、着工前の明渡しスムーズに進んだりした地区がありました。

一方で、営業不振に伴い97条補償協議が難航するケースや業務悪化による補償費の過大請求（回答複数）があったケースなど様々でした。その上で国等への要望として、補助算定にかかる通損補償費（営業休止補償や家賃減収補償等）の算定については通常、正常な状態での営業内容に基づき算定されるべきところ、直近の営業等の実績では今回の緊急事態宣言による大幅な売り上げの落ち込み時期を考慮せざるを得ず、補償費算定に大きな影響を受けるため、当該補償費の算定について早急に対応を求める回答が多くみられました。

**Q** 補助金支援以外に行政・自治体等への要望にはどのようなものがありますか。

**A** 新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から総会の開催に関し、「書面のみでの開催」や「オンライン上のみでの開催」といった、実際の来場を伴わない方法での開催を可能にできないかという要望がありました。

またウィズ/アフターコロナの新しい生活様式への対応として、オープンスペース確保への支援（空地率の加算等）やコワーキングスペース設置への支援（容積率の緩和・除外等）に関する要望も多数ありました。

**Q** アフターコロナを見据えたまちづくりの方向性はどのようなものになると思いますか。

**A** 今回の「ウィズ/アフターコロナが市街地再開発事業に与える影響及び市街地再開発事業が果たすべき役割」についての回答の中では、事業に期待されることは従来と変わらないと考え、多機能な複合的整備が可能な再開発事業はニューノーマルな生活環境の創出に関し、合理的かつ効果的な環境創出が図れる手法であると考えられています。特に地方都市においては、リモートワークや自然環境重視のライフスタイル志向により「生活都心=コンパクト」というコンセプトに説得力が増しました。

民間開発と異なり、都市計画の位置づけをもつて安定的に事業推進が求められる市街地再開発事業では、都市機能の更新に限らず雇用創出や経済対策としての役割も期待でき、これまでと変わらずにまちづくりの手法として期待される旨の意見がありました。

以上のほか、特にこれまでの都心一極集中からの脱却として地方分散化、高密高容積から適正規模へのシフトチェンジが今後一層求められることが予想されます。コロナの影響の課題は被害の大きさが一律ではなく、事業者や医療従事者に対して不均等に発生するのが特徴です。

市街地再開発事業が地域の中核となる場所においてエッセンシャルワーカーが持続的に活躍する

場の創造を担う手法であることを意識し、不動産収益や税収を始めとした価値を地域の中で再分配するような計画を進める役割への期待や、アフターコロナでは高レベルな環境性能や可変性をもった計画などが今後一層求められます。市街地再開発事業には率先して公共空間と連携した高性能な地区環境整備が求められるなど、より一層地域の拠点としての公共公益機能の役割への期待に言及した回答も多くみられました。

なお、国土交通省では新型コロナ危機を踏まえ、今後の都市のあり方について様々な分野の有識者にヒアリングした結果をとりまとめ、「新型コロナ危機を契機としたまちづくりの方向性」を令和2年にとりまとめて公表しています。その中では、人や機能等を集積させる都市そのものの重要性に変わりはなく、引き続きコンパクトシティやスマートシティの推進は重要であると指摘している一方、変化としては東京への一極集中の是正やオフィス需要の変化、近距離移動の変化や過密の回避について言及しています。

## 国からの政策等の情報

### 「新型コロナウイルス感染拡大等を踏まえた土地区画整理事業・市街地再開発事業の手續に関するQ&A」の更新について

国土交通省 都市局 市街地整備課

国土交通省では、新型コロナウイルスの感染拡大を受けて、地方公共団体等からの問い合わせに回答したものなどを「新型コロナウイルス感染拡大等を踏まえた土地区画整理事業・市街地再開発事業の手續に関するQ&A」（以下「Q&A」という。）として、国土交通省ホームページ上で公表しています。

このたび「デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律」（令和3年法律第37号）の施行（令和3年9月1日）に伴いQ&Aを更新したので、今後の業務の参考にするなど適宜お役立てください。

#### 【掲載URL】

[https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi\\_urbanmainte\\_tk\\_000077.html](https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000077.html)

#### ○縦覧

##### <関係条文>

- ・土地区画整理法第9条第4項、第20条第1項、第21条第6項、第51条の8第1項、第51条の9第4項、第55条第1項・第10項、第69条第1項・第8項、第71条の3第4項・第12項、第88条第2項
- ・土地区画整理法施行令第21条、第68条
- ・都市再開発法第7条の15第3項、第16条第1項、第19条第4項、第50条の8第3項、第53条第1項、第55条第2項、第83条第1項

**Q1** 新型コロナウイルスに関する注意喚起が続いている中で、縦覧の機会を十分に設けるため、縦覧期間を延長することは問題ないでしょうか。

**A** 問題ありません。あらかじめ施行者と調整した上で実施してください。

**Q2** 新型コロナウイルスに関する注意喚起が続いている中で、縦覧の機会を十分に設けるため、当初予定していた縦覧の終了後に再度縦覧を行うことは問題ないでしょうか。また、その場合はどちらも法定縦覧とみなし、それぞれで出された意見書は全て有効なものとして取り扱って問題ないでしょうか。

**A** 当初予定していた縦覧が終了している場合は、一度目の縦覧のみが法律に義務づけられた縦覧とみなされ、再度実施される縦覧は法律に基づかない任意の行為として整理されます。縦覧を再度実施する場合、意見書の審査等の縦覧に関連する手續の取扱いについて、あらかじめ関係者と調整しておく必要があります。

**Q3** 縦覧をオンライン上で行うことは問題ないでしょうか。

**A** 事業計画や換地計画、権利変換計画の縦覧は、インターネットを利用して行うことが可能です。その際、個人情報保護の観点から、申請者に一時的なパスワードを交付するなどして縦覧に供する取扱いも考えられます<sup>(※)</sup>。

(※) 令和3年9月1日に施行された省令により、国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則が改正されました。これにより、土地区画整理組合、区画整理会社、市街地再開発組合及び再開発会社の行う換地計画・権利変換計画の縦覧についても、インターネットを利用して行うことが可能となりました。

<国、地方公共団体、UR及び地方住宅供給公社の行う縦覧についての根拠規定>

- ・情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律第8条
  - ・国土交通省の所管する法令に係る情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律施行規則第11条
- <土地区画整理組合、区画整理会社、市街地再開発組

合及び再開発会社の行う縦覧についての根拠規定>

- ・民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律第5条
- ・国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の技術の利用に関する法律施行規則第9条、別表第3

○総会

<関係条文>

- ・土地区画整理法第32条～第36条、第38条、第125条、第144条、第146条
- ・都市再開発法第31条～第35条、第37条、第125条、第146条、第147条

**Q4** 総会の議決事項を書面のみで議決し、総会を開催したとみなすことは可能でしょうか。

**A** 総会の議決は、組合員に対して事前に通知された会場において執り行われるものとされており、会場での開催なく書面のみを取りまとめることで総会を開催したとみなすことはできません。

総会を開催するにあたっては、組合員に対して書面による議決権の行使が可能（定款で定められている場合は、電磁的方法による議決権の行使も可能<sup>(※)</sup>）である旨を通知することや、インターネット等の手段を用いての出席を可能とすることなどで来場者数を減らす、さらには短時間の運営を徹底するなど、十分な感染予防対策をとった上で開催するようお願いします。

(※) 令和3年9月1日に施行された法律により、土地区画整理法及び都市再開発法が改正されました。これにより、組合員及び総代は、定款で定めるところにより、書面による議決権及び選挙権の行使に代えて、電磁的方法により議決権及び選挙権を行使することが可能となりました。

<電磁的方法による議決権及び選挙権の行使に関する根拠規定>

- ・土地区画整理法第32条第4項
- ・土地区画整理法施行規則第16条の4、第16条の5
- ・都市再開発法第31条第4項
- ・都市再開発法施行規則第13条、第13条の2

**Q5** 組合員が、インターネット等の手段を用いて総会に出席することは可能でしょうか。

**A** 実際の会場で開催されている総会に対して、組合員がインターネット等の手段を用いてこれに

出席することを土地区画整理法第34条第1項及び第2項並びに都市再開発法第32条第1項及び第33条に規定する出席と認めることは可能です。

ただし、総会の会場を設けず、オンライン上のみで総会を開催することは法令解釈上難しい面があるものと考えており、会場を設けた上でその会場とオンライン出席する組合員との間で情報伝達の双方向性と即時性が確保されていることが必要です。なお、会議内容、会議資料等について情報セキュリティ対策を適切に行う必要があります。

**Q6** 新型コロナウイルスの感染拡大防止のために、通常総会を事業年度内に一回も開催しないことは、問題ないでしょうか。

**A** 通常総会では、事業報告書、収支決算書及び財産目録について組合員に承認を求めることとなっており、毎事業年度一回開催することが義務づけられています。したがって、通常総会の開催を省略することはできません。

通常総会は毎事業年度一回の開催が求められますが、前回の開催から1年以内に開催しなければならないと規定されているわけではありませんので、まずは事業年度内における開催の延期も含めて慎重な対応を検討いただき、開催にあたっては組合員に対して書面による議決権の行使が可能（定款で定められている場合は、電磁的方法による議決権の行使も可能<sup>(※)</sup>）である旨を通知することや、インターネット等の手段を用いての出席を可能とすることなどで来場者数を減らす、さらには短時間の運営を徹底するなど、十分な感染予防対策をとった上で開催するようお願いします。

(※) 令和3年9月1日に施行された法律により、土地区画整理法及び都市再開発法が改正されました。これにより、組合員及び総代は、定款で定めるところにより、書面による議決権及び選挙権の行使に代えて、電磁的方法により議決権及び選挙権を行使することが可能となりました。

<電磁的方法による議決権及び選挙権の行使に関する根拠規定>

- ・土地区画整理法第32条第4項
- ・土地区画整理法施行規則第16条の4、第16条の5
- ・都市再開発法第31条第4項
- ・都市再開発法施行規則第13条、第13条の2

**Q7** 土地区画整理組合又は市街地再開発組合設立の認可の公告があった場合において、認可申請者が、新型コロナウイルスの感染拡大防止のために、一月（市街地再開発事業の場合は30日）以内に最初の総会を招集しないことは、問題ないでしょうか。

**A** 組合の最初の総会は、新たに役員を選挙又は選任するためのものであり、組合ができるだけ早く機能を開始するため、認可後一月（市街地再開発事業の場合は30日）以内に招集することが義務づけられています。したがって、最初の総会を省略又は延期することはできません。

総会の開催にあたっては、組合員に対して書面による議決権の行使が可能（定款で定められている場合は、電磁的方法による議決権の行使も可能<sup>(※)</sup>）である旨を通知することや、インターネット等の手段を用いての出席を可能とすることなどで来場者数を減らす、さらには短時間の運営を徹底するなど、十分な感染予防対策をとった上で開催するようお願いします。

（※）令和3年9月1日に施行された法律により、土地区画整理法及び都市再開発法が改正されました。これにより、組合員及び総代は、定款で定めるところにより、書面による議決権及び選挙権の行使に代えて、電磁的方法により議決権及び選挙権を行使することが可能となりました。

<電磁的方法による議決権及び選挙権の行使に関する根拠規定>

- ・土地区画整理法第32条第4項
- ・土地区画整理法施行規則第16条の4、第16条の5
- ・都市再開発法第31条第4項
- ・都市再開発法施行規則第13条、第13条の2

○土地区画整理審議会・市街地再開発審査会等  
<関係条文>

- ・土地区画整理法第62条
- ・都市再開発法第7条の19、第43条、第50条の14、第57条、第59条、第84条

**Q8** 土地区画整理審議会の委員、市街地再開発審査会の委員及び審査委員は、代理人又は書面により権限を行使することは可能でしょうか。

**A** 土地区画整理審議会については、会議の日時、場所及び目的である事項を委員に通知して行うこ

ととしています。委員は関係権利者の代表であり、地権者の権利保護のためには委員により十分な審議が行われることが不可欠であるため、代理人又は書面により権限を行使することはできないこととされています。

一方、市街地再開発審査会及び審査委員による会議については、原則として書面の持ち回りによることなく会議を開催することが望ましいのですが、会議の日時、場所等に係る規定がないことから、新型コロナウイルスの感染の拡大状況や審議すべき事項の必要性・緊急性などを十分勘案した上で、書面により権限を行使することも考えられます。ただし、委員はその者の見識等に着目して地方公共団体の長が任命又は施行者が選任していることから、代理人による権限行使は認められないと解されます。

**Q9** 土地区画整理審議会をオンライン上で行うことは可能でしょうか。

**A** 審議会を招集する場合は場所を事前に通知することとされており、審議会の会場を設けず、オンライン上のみで審議会を開催することは法令解釈上難しい面があるものと考えますが、事務局が実際の会場を用意し、委員はオンラインで参加する等、インターネットを併用した審議会の開催は可能と考えられます。なお、情報伝達の双方向性・即時性を確保するなど、現に会議の場にいる状態と同様の環境ができる限り確保されるようにするとともに、会議内容、会議資料等について情報セキュリティ対策を適切に行う必要があります。

**Q10** 市街地再開発審査会や審査委員による会議をオンライン上で行うことは可能でしょうか。

**A** 市街地再開発審査会や審査委員による会議の開催方法について都市再開発法に具体的な規定はなく、インターネットを利用した会議の開催も可能と考えられます。なお、情報伝達の双方向性・即時性を確保するなど、現に会議の場にいる状態と同様の環境ができる限り確保されるようにするとともに、会議内容、会議資料等について情報セキュリティ対策を適切に行う必要があります。