

第1章 都市と再開発	1
〈1〉再開発の必要性と手法	
① 再開発とは	2
② 再開発はなぜ必要か	2
③ 既成市街地の整備手法にはどんなものがあるか	4
④ 都市再開発法の制定	5
⑤ 都市再開発法改正の流れ	6
〈2〉市街地再開発事業のあらまし	
① どのように事業をすすめるか	9
② だれがどんな目的で事業を行うか	10
③ どのようなしくみで事業を行うか	13
第2章 市街地再開発事業の発端と準備	15
〈1〉市街地再開発事業のはじまり	
① 市街地再開発事業の動機	16
② 地方公共団体の役割	18
③ 組織づくりと自主的なまちづくりの動きへの助成	19
④ 地方公共団体による街づくりの方向づけ	20
〈2〉準備組合の結成と活動	
① 準備組合の結成	22
② 準備組合の活動	23
③ 事業計画案のつくり方	24
④ 関係機関との調整	25
⑤ 資金計画のつくり方	26
⑥ 初動期資金に係る債務保証制度について	28
⑦ 参加組員制度等の活用	29
第3章 市街地再開発事業と都市計画	31
〈1〉都市計画上の施行地区要件	
① 高度利用地区と都市再生特別地区	32
② 特定地区計画等区域	34
③ 民間による市街地再開発事業の促進 ー市街地再開発促進区域ー	35
〈2〉市街地再開発事業の都市計画	
① なぜ都市計画事業とするのか	37
② 事業の施行区域	38
③ 都市計画の決定内容	39
④ 都市計画制限	40
⑤ 都市計画決定の手続	41
⑥ 都市計画と施行者の関係	43

第4章 市街地再開発組合の設立認可と運営 45

〈1〉組合設立の申請と認可

- ① 組合設立の手続 46
- ② 組合運営のルール 一定款 48
- ③ 事業の内容 一事業計画一 49
- ④ 関係権利者の同意 50
- ⑤ 事業計画の縦覧 51
- ⑥ 組合の設立認可と公告 52

〈2〉組合の運営

- ① 組合員の資格 53
- ② 参加組合員の導入 54
- ③ 組合の運営 55
- ④ 専門家による公正な判断 一審査委員一 56

第5章 個人施行者による事業の施行認可と運営 57

〈1〉施行の認可

- ① 個人施行者制度の特色 58
- ② 施行認可の手続 60
- ③ 施行のルール 一規準または規約一 61
- ④ 事業の内容 一事業計画と関係権利者全員の同意一 62
- ⑤ 個人施行者による事業の施行認可と公告 63

〈2〉管理と運営

- ① 管理運営と審査委員 64

第6章 権利変換の仕組み 65

〈1〉権利変換の内容

- ① 原則型による権利変換 66
- ② 地上権非設定型による権利変換 一111条特則一 68
- ③ 全員同意型による権利変換 一110条特則一 69
- ④ 権利変換のモデル 71
- ⑤ 従前・従後の価額の算定基準 73

〈2〉権利変換の手続

- ① 権利変換の手続 74
- ② 権利変換手続開始の登記 75
- ③ 土地調書・物件調書 76
- ④ 権利変換を希望しない場合の申出 77
- ⑤ 権利変換計画の作成 78
- ⑥ 権利変換計画の縦覧 79
- ⑦ 権利変換計画の決定と認可 80
- ⑧ 権利変換期日と登記 81

第7章 工事の開始と事業の完了	83
〈1〉工事開始と補償	
① 補償の種類と内容 -91条補償と97条補償-	84
〈2〉工事完了後の手続と建物の管理	
① 工事完了公告と登記	85
② 建物の床価額の確定と清算	86
③ 保留床の処分	87
④ 組合の解散	88
⑤ 再開発ビルの管理	88
第8章 地方公共団体の指導援助と事業助成制度	89
〈1〉地方公共団体の指導と援助	
① 指導と援助	90
② 事業継続のための制度 -事業代行-	91
〈2〉社会資本整備総合交付金制度等	
① 市街地再開発事業に対する支援の仕組み	92
② 交付金制度の概要	93
③ 交付金制度のしくみ	94
④ 交付金制度の特徴	95
⑤ 交付対象要件	96
⑥ 交付対象項目・国費率等	98
⑦ 防災・安全交付金	99
〈3〉融資制度	
① 融資制度の趣旨	100
② 住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の融資制度	101
③ 市街地再開発事業等資金融資制度（都市開発資金）	102
④ 民間再開発促進基金の債務保証制度	102
⑤ 民間都市開発推進機構の金融支援メニュー	103
⑥ 商工中金（商工組合中央金庫）の融資制度	103
⑦ 中小企業基盤整備機構の融資制度	103
〈4〉税の減免措置	
① 減免措置の趣旨	104
② 減免措置の内容	106
〈5〉公共施設整備に係る助成制度	
① 公共施設の管理者等の整備費用の負担	108
② 公共施設の管理者等による工事	109
〈6〉事業の推進に係る制度	
① 特定建築者制度と公共施設の管理者等による工事	110
② 立体道路制度	111
③ 民間事業者とのタイアップによる再開発 -業務代行方式-	112

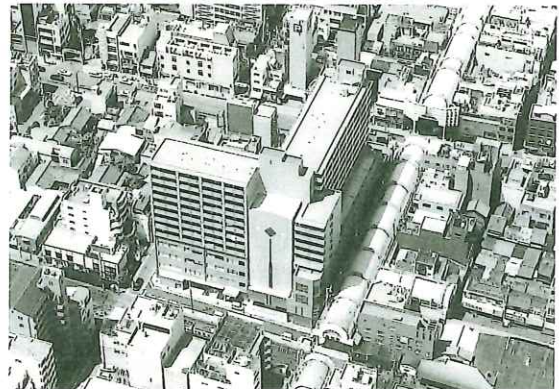
④ 民間都市開発推進機構の活用	113
⑤ 独立行政法人都市再生機構の活用	113
〈7〉その他の助成制度	
① 一体的かつ段階的な再開発の誘導 —基本計画等作成等事業—	114
② 防災・省エネまちづくり緊急促進事業	115
③ 優良建築物等整備事業	117
④ 認定再開発事業	122
⑤ 都市再生住宅	123



熊谷駅東地区（埼玉県熊谷市）



高石駅東B地区（大阪府高石市）



片原町駅西第3街区（香川県高松市）