

■市街地再開発事業って…？

(1)目的

市街地再開発事業は、低層の木造建築物が密集し、生活環境の悪化した平面的な市街地において、細分化された宅地の統合、不燃化された共同建築物の建築及び公園、緑地、広場、街路等の公共施設の整備と有効なオープンスペースの確保を一体的・総合的に行い、安全で快適な都市環境を創造しようとするもので、都市再開発法に基づき行われる事業です。

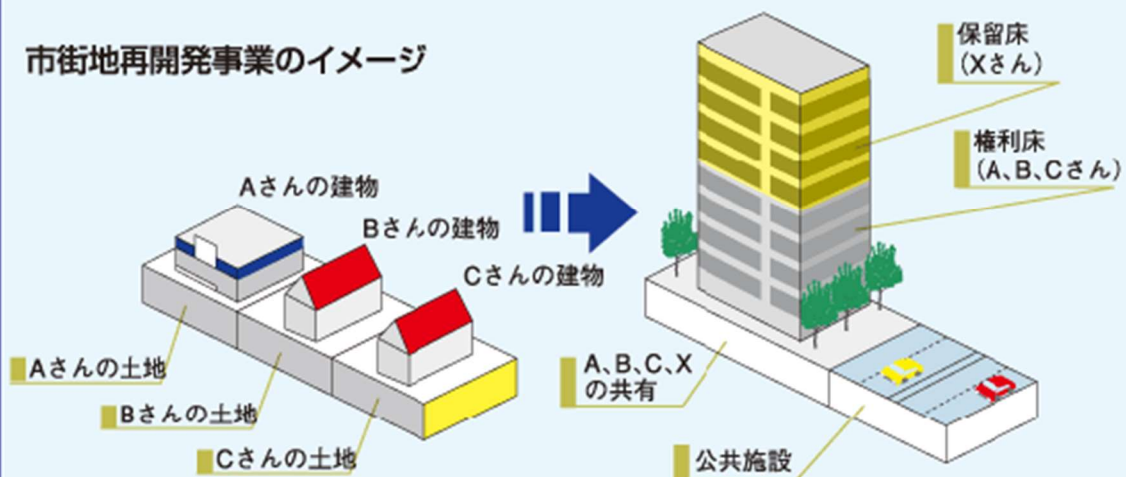
事業目的の重点の置き方につきましては、施行者によって異なりますが、概ね次のように大別できます。

- [1]幹線街路や駅前広場の整備と駅前地区などの整備を主目的とするもの
- [2]既成市街地内に良好な住宅を供給し、地区内の住環境の改善を主目的とするもの
- [3]商店街の近代化を主目的とするもの
- [4]県や市の公益施設の整備を主目的とするもの

(2)しくみ

- 敷地を共同化して高度利用し、道路等の公共施設やオープンスペースを生み出します
- 市街地再開発事業に参加しない転出希望者は、現在の資産について金銭で補償を受けることができます
- 現在の資産は、再開発ビルの床(床と土地に関する権利)に等価で置き換わります(権利床)
- 工事期間中の営業は、原則として仮設店舗で続けます
- ビルの建設費用は、交付金や土地の高度利用で生み出した床(保留床)を売却すること等でまかないます

市街地再開発事業のイメージ



(3) 施行者

都市再開発法では、次の者が施行者とされています。

[1] 組合

施行区域内の宅地の所有者又は借地権者が、5人以上共同して一定の条件を満たした場合に組合設立し、施行者になることができます。なお、地区内の地主、借地人はたとえ事業に反対であっても全員が組合員となります。

[2] 個人

施行区域内の宅地の所有者又は借地権者、または、これらの同意を得た者は、一人又は数人で共同して施行者となることができます。

なお、個人施行においては、必ずしも施行区域内の権利者全員が施行者になる必要はなく(5人以下でも可)、また、事業の都市計画決定がなくても施行可能です。

[3] 再開発会社

平成14年の法改正により創設されたもので、市街地再開事業を主たる目的とする株式会社です。

なお、議決権の過半を有する所有者又は借地権者及びこれらの株式会社が、施行区域内の宅地と借地について合計で2/3以上を保有することが必要です。

[4] 地方公共団体

地方公共団体は、駅前広場、街路、防災公園等の公共施設を整備することを主目的として、市街地再開事業を施行します。

[5] 都市再生機構・地方住宅供給公社等

独立行政法人都市再生機構は、再開を促進すべき地区の整備改善を図ること又は賃貸住宅の建設と併せて実施することが必要な場合に、地方住宅供給公社は、公社の行う住宅の建設と併せて実施することが必要な場合に、市街地再開事業を施行することができます。

■市街地再開事業を行うには・・・？

(1) 市街地再開事業の要件

市街地再開事業を行うための要件は以下の通りです。

- [1] 高度利用地区・都市再生特別地区・特定用途誘導地区又は特定地区計画等区域内
- [2] 区域内にある耐火建築物の割合が1/3以下
- [3] 区域内の土地が細分化などで、土地の利用状況が不健全
- [4] 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献
(「都市再開発法」に定める施行区域要件)

(2) 市街地再開事業の初動期費用への支援制度

事業の立ち上げのための活動に対する支援です。

- [1] 事業手法の検討
- [2] 住民の意向の調査
- [3] まちづくり組織の立ち上げ及び活動
- [4] 土地・建物や商業の現況調査

[5]権利変換計画のモデルの作成 など

(3)市街地再開発事業の種類

種類	第一種市街地再開発事業	第二種市街地再開発事業
方式	権利変換(等価交換)方式	用地買収(管理処分)方式
概要	工事着手前に、施行区域内のすべての土地・建物について、現在の資産を再開発ビルの床に一度に変換します。	いったん施行者が施行区域内の土地・建物を買収し、買収した区域から順次工事に着手します。
施行者	市街地再開発組合、再開発会社、個人施行者、地方公共団体及び都市再生機構等	再開発会社、地方公共団体及び都市再生機構等

(※)都市再生機構等は、独立行政法人都市再生機構及び地方住宅供給公社を示します。なお、市街地再開発事業を施行しようとするときは、施行規程及び事業計画を定め、国土交通大臣(市のみが設立した地方住宅供給公社にあっては都道府県知事)の認可を受けなければならない。

■市街地再開発事業に対する支援

(1)交付金

[1]再開発ビルなどの整備に対する支援(国費率 原則 1/3)

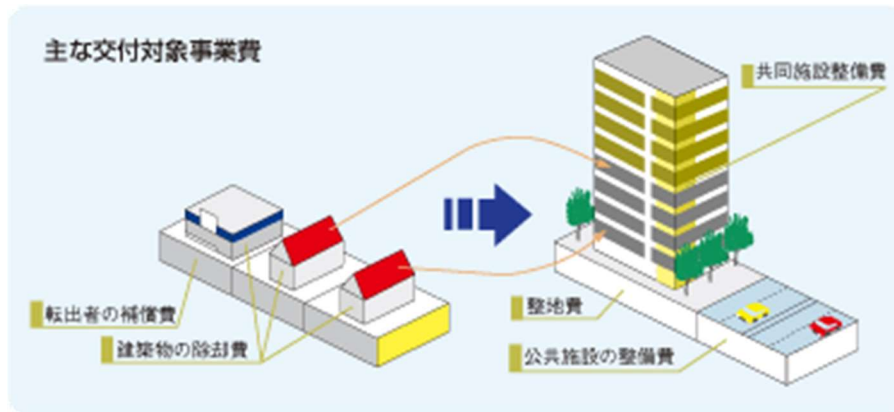
【交付の対象】

- 事業計画作成や建築設計に必要な費用
- 建物の除却に必要な費用
- 補償に必要な費用
- オープンスペースの整備に必要な費用
- 共同施設(廊下、エレベーターなど)の整備に必要な費用 等

[2]都市計画道路の整備に対する支援(国費率 原則 1/2)

【交付の対象】

- 用地取得や補償に必要な費用
- 都市計画道路の工事に必要な費用



出典: あなたのまちがここから変わる [発行: 公益社団法人 全国市街地再開発協会]

(2) 融資制度等

組合等に対して事業費を、保留床管理法人に対して床取得費を無利子で貸し付ける制度があります。「住宅金融支援機構」や「民間都市開発推進機構」等では、建設資金や床の購入資金等に対する融資制度を用意しています。

(3) 税の優遇

市街地再開発事業はまちづくりの一環としての公共性の高さや権利変換という方法で権利の置き換えをすることから、施行者、権利者及び保留床の購入者等に対しても様々な税の優遇措置が認められています。

(4) 債務保証制度

公益社団法人 全国市街地再開発協会において、計画準備段階及び建設段階の民間金融機関からの融資について債務保証を行っています。

■市街地再開発事業の現状

令和3年3月31日現在において、全国の974地区(面積: 1,385.22ha)で事業が完了しております。

■国土交通省 担当部署

- 都市局市街地整備課
- 住宅局市街地建築課

2021年11月30日更新

※このページの内容は、書籍『市街地再開発(基本編)』に詳しく載っています。
購入を希望される方は協会ホームページ「再開発等の専門図書」をご覧ください。