

市街地再開発事業

あなたのまちが ここから変わる



中野坂上中央西一丁目地区
(東京都中野区)



立花南第二地区 (兵庫県尼崎市)



青森駅前第二地区 (青森県青森市)



芽室駅前地区 (北海道芽室町)



上大岡駅西口地区・上大岡駅前地区 (神奈川県横浜市)



東日暮里五丁目地区 (東京都荒川区)



垂水駅東第2地区 (兵庫県神戸市)

●公共団体等相談窓口

発行者 公益社団法人 全国市街地再開発協会
〒102-0075 東京都千代田区三番町1-5
石油健保ビル2階
TEL: 03-6265-6691 (代表) FAX: 03-6265-6692
<http://www.uraja.or.jp/>



公益社団法人 全国市街地再開発協会
Urban Renewal Association of Japan

市街地再開発事業で出来ること

密集市街地の解消

老朽木造建物が密集した地域の防災性の向上を図る

三軒茶屋・太子堂四丁目地区(東京都世田谷区)



交通結節点の整備

駅前広場等の交通基盤施設と周辺の建築物を一体的に整備する

橋本駅北口C地区(神奈川県相模原市)



都市拠点の形成

低未利用地の有効高度利用を図り、新しい都市拠点を形成する

(従後):「晴海のまちづくり-21世紀を迎えて-」のパンフレット(晴海をよくする会作成)の写真を転載

(従前):「晴海アイランドトリトンスクエア」のパンフレット(都市基盤整備公団及び晴海一丁目地区市街地再開発組合作成)の写真を転載

晴海一丁目地区(東京都中央区)



中心市街地の活性化

地域の核となる商業施設や公益的施設を整備し、地域の活性化を図る

浜松中央地区(静岡県浜松市)



地域の個性あるまちづくり

地域の特性を活かし、新しい街の顔を形成する

お城本町地区(兵庫県姫路市)



1 市街地再開発事業って？

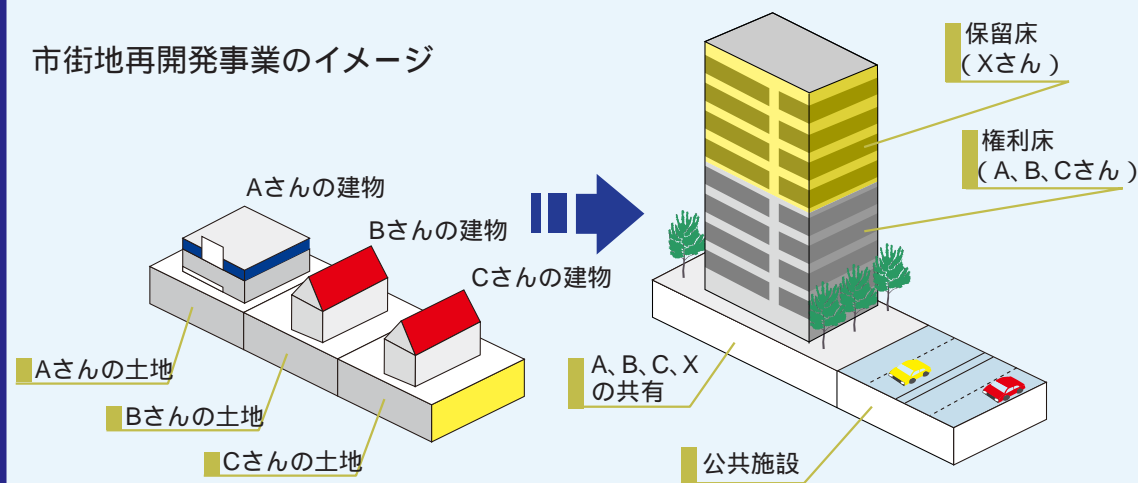
目的

市街地再開発事業は、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図ります

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きます
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



事業の施行者

地権者等で作る組合や地方公共団体等が市街地再開発事業を実施します

2 市街地再開発事業を行うためには..

市街地再開発事業の要件

市街地再開発事業を行うためには、以下の要件を満たす必要があります

高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等区域内
区域内にある耐火建築物の割合が1/3以下
区域内の土地が細分化されているなど、土地の利用状況が不健全
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)

市街地再開発事業の初動期の支援制度

事業の立ち上げのための活動に対する支援
事業手法の検討
住民の意向の調査
まちづくり組織の立ち上げ及び活動
土地・建物や商業の現況調査
権利変換計画のモデルの作成 など

市街地再開発事業の種類

	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	用地買収
概要	工事着工前に、事業地区内すべての土地・建物について、現在の資産を再開発ビルの床に、一度に変換する。	いったん施行者が土地・建物を買収し、買収した区域から順次工事に着手する。

3 市街地再開発事業に対する支援

交付金

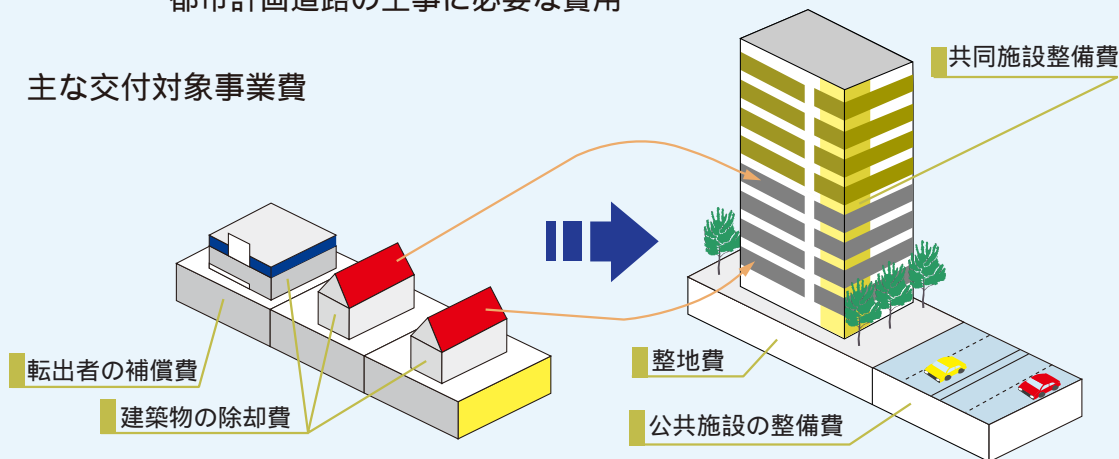
再開発ビルなどの整備に対する支援
(国費率 原則1/3)

- (交付の対象となるもの)
- 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 など

都市計画道路の整備に対する支援
(国費率 原則1/2)

- (交付の対象となるもの)
- 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

主な交付対象事業費



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」「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。

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に対しても様々な税の優遇措置が認められています。

4 市街地再開発事業のメリットは？

市街地再開発事業の効果 (平成20~24年度の事業完了地区(97地区)の平均)

都市構造の改善効果

- 土地の高度利用: 容積率が平均約6.6倍(89% 586%)
- 道路等の公共施設の整備: 整備率が平均約2.3倍(20% 48%)
- 都市型住宅の供給: 約286戸
- 防災性の向上: 不燃化率(39% 100%)

市街地再開発事業の効果のイメージ

