

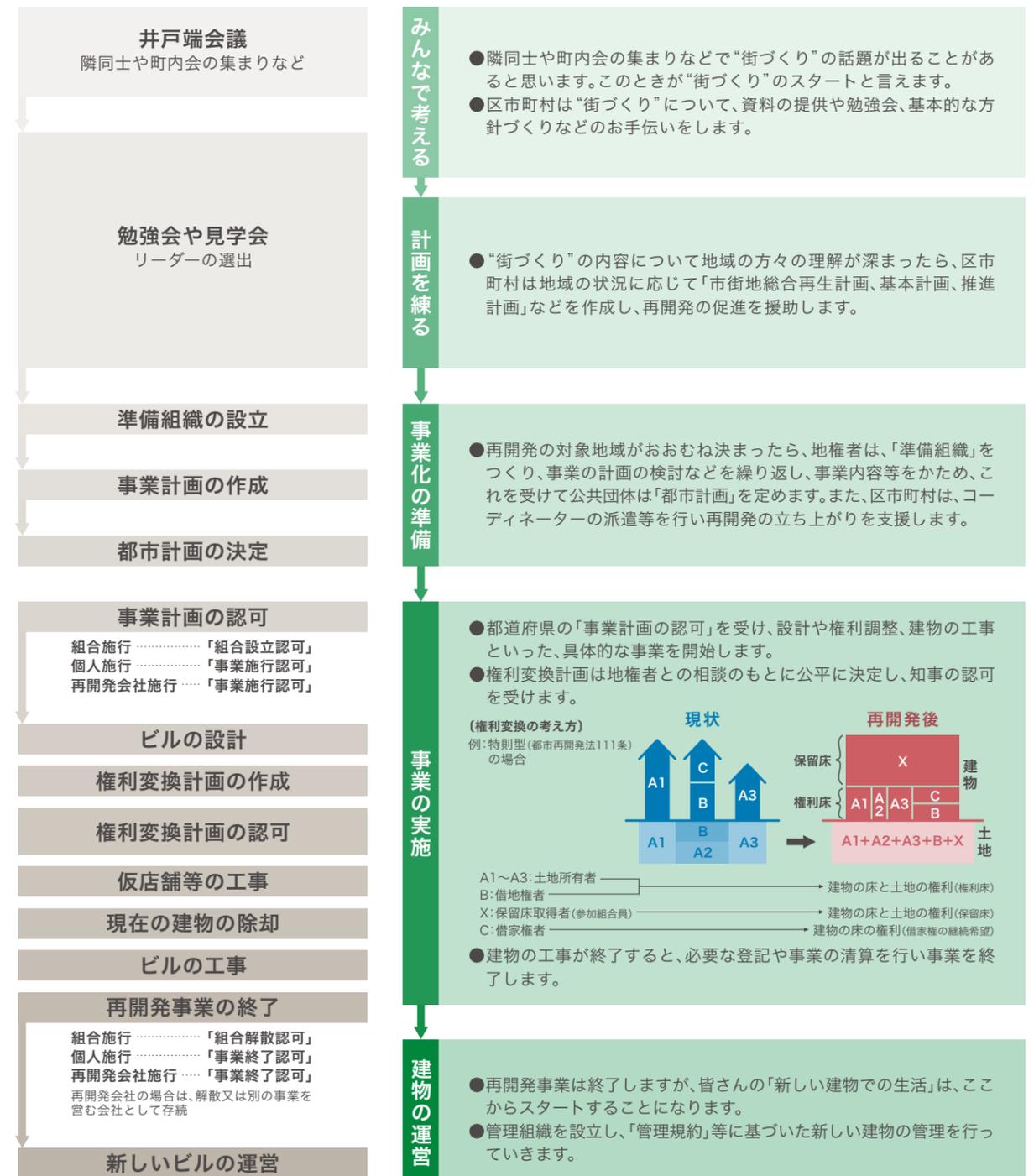
民間による市街地再開発事業

「再開発」で、街づくりを考えませんか



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

V 事業の流れ



公共団体相談窓口

編集

国土交通省
住宅局 市街地建築課

〒100-8918
東京都千代田区霞が関2-1-3
電話/03-5253-8111(代表)
FAX/03-5253-1631

I こんなことを考えていませんか？

駅前など利便性の高い地区の特性を生かした土地の有効活用で**地域の繁栄**につなげたい

工場、鉄道施設等の跡地を有効活用し、住宅等を整備することで、**中心部の人口増加**を図りたい

商店街の地盤沈下を街づくりから考え、**商業活動の活性化**につなげたい

街路拡幅事業などと一体的に、ゆとりある歩行者空間の整備を行い、併せて店舗の共同化等を図ることで**売り上げを伸ばしたい**

密集した木造老朽家屋、駐車場や搬入路も充分でない商店街等を防災面を中心に備えることで**活力ある街**にしたい

老朽化したビルを周辺と一体となって**収益性の高い大きいビル**に建て替えたい

など・・・



このような考えをお持ちの方々が主体となって行う街づくりに「市街地再開発事業」があります

事業対象地区の要件

(「都市再開発法」の要約)

高度利用地区内、都市再生特別地区内、または特定地区計画等区域内であること

区域内にある耐火建築物の建築面積の割合が概ね1/3以下であること
または

耐火建築物の敷地面積の合計が全ての宅地面積の合計の概ね1/3以下であること

区域の土地が細分化されているなど、土地利用状況が不健全であること

土地の高度利用を図ることが都市機能の回復に著しく貢献すること

※特定地区計画等区域とは、「地区計画」「防災街区整備地区計画」「沿道地区計画」で、以下の条件に該当しているもの

- (1) 上記のそれぞれに対応して、地区整備計画、特定建築物地区整備計画若しくは防災街区整備地区整備計画又は沿道地区整備計画が定められている区域であること
- (2) 原則として高度利用地区について定める事項等の建築物の形態に関する各種の規制が定められていること
- (3) 建築基準法の第68条の2第1項の規定に基づく条例で、上記の事項に関する制限が定められていること



II 民間で行える市街地再開発事業

市街地再開発組合による施行

地区内の土地所有者や借地権者が「5人以上で市街地再開発組合を設立して」事業を行います。この場合、「事業の都市計画決定」が必要です。

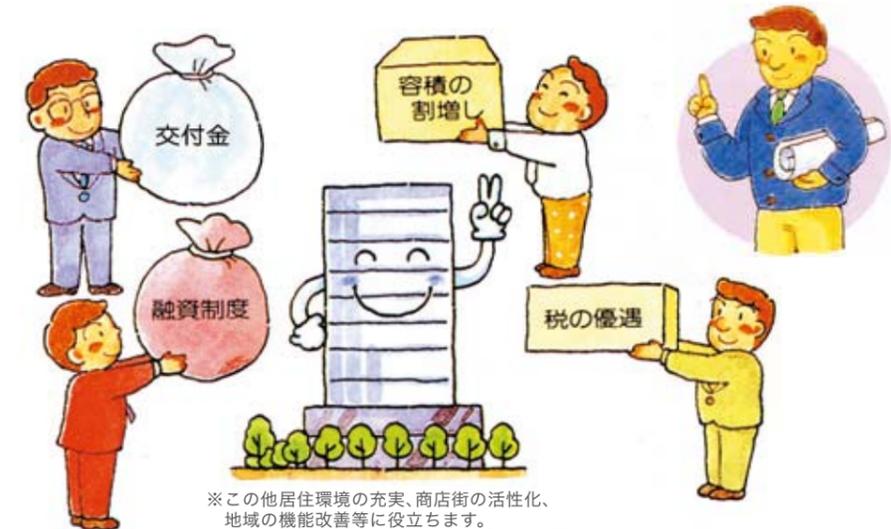
個人施行者による施行

市街地再開発組合のような「特別な法人をつくらず」権利者が数人で共同して施行するか、権利者全員の合意を得たものが、1人で施行することができます。この場合は、「事業の都市計画決定」が必要でない場合もあります。

再開発会社による施行

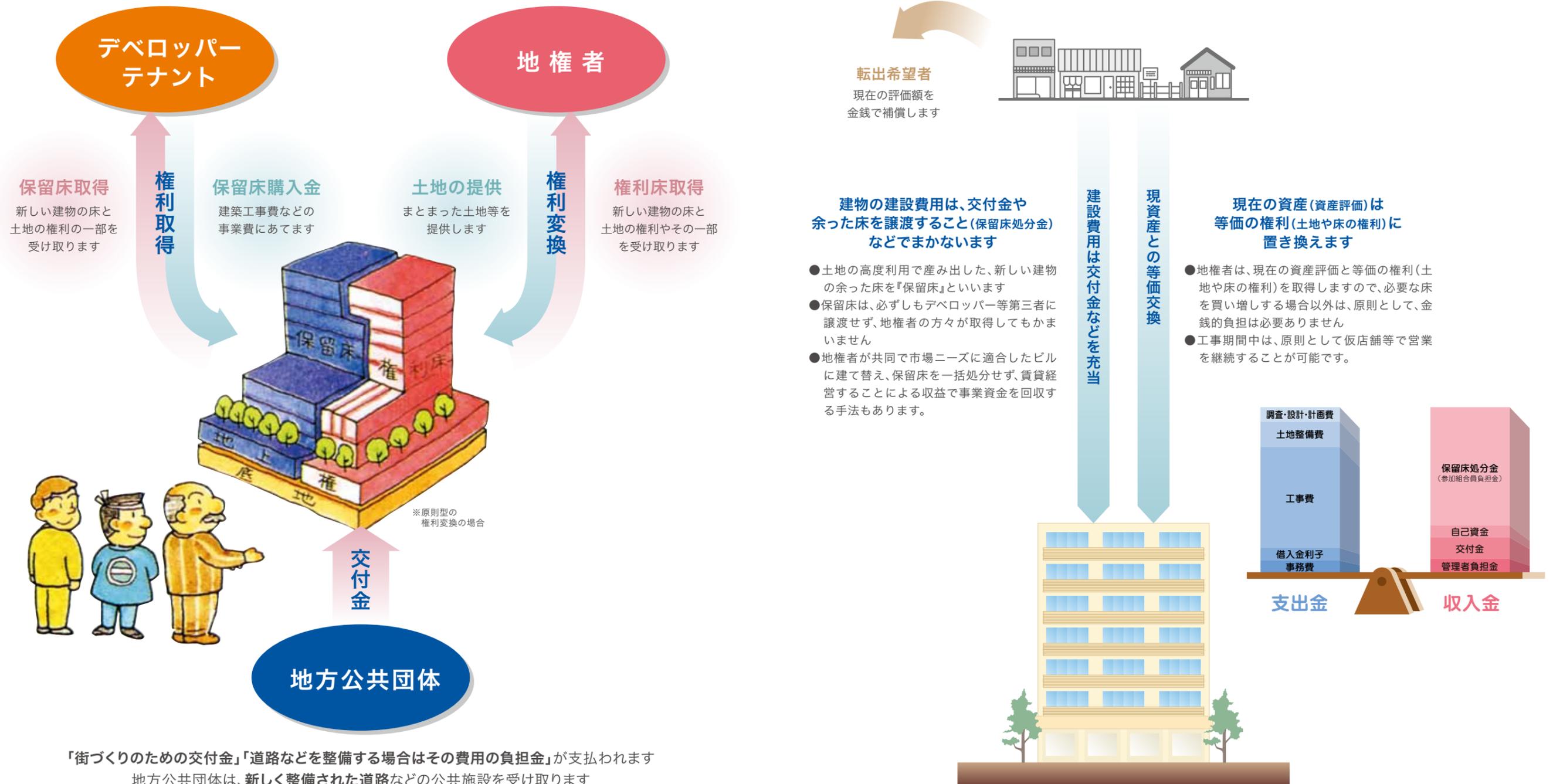
市街地再開発事業の施行を主目的とし、地権者の参画(議決権の過半の出資等)を得て設立される株式会社が事業を施行します。この場合、「事業の都市計画決定」が必要です。

<制度活用上のメリット>



Ⅲ 「市街地再開発事業」のしくみ

市街地再開発事業は、「地権者」「地方公共団体」「デベロッパー等」の三者が協力して行います。
 地権者の方は『権利変換』という方法で現在の土地や建物の価値に見合う新しい建物の床と土地の権利を取得します。
 この現在の権利に換えて取得する建物の床を『権利床』といいます。
 建物の建設資金等については、土地を高度利用することにより産み出した建物の余った床(『保留床』)をデベロッパー等に売却することや、
 地権者等の共同出資した会社が一旦取得してテナントに賃貸することなどによって賄います。
 また、『権利床の増床』というかたちで地権者が余った床を取得することも可能です。
 一方、地方公共団体の役割は、事業全体の推進を指導・監督しながら、事業費の一部について
 交付金による資金的援助を行うことになります。



Ⅳ 支援制度の概要

市街地再開発事業

制度の目的

市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行います(都市再開発法)。

地区要件

- ①個人施行者の場合
 - ・地区面積0.1ha以上、耐火建築物が概ね1/3以下等
- ②その他の場合
 - ・地区面積0.5ha以上、耐火建築物が概ね1/3以下等
 - ※公的住宅が1/3以上ある場合等
 - 地区面積0.1ha以上、耐火建築物が概ね1/3以下等

事業の種類

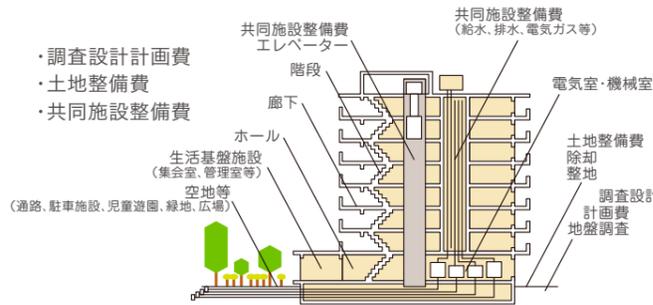
- ①第一種市街地再開発事業<権利変換方式>
 - ・従前所有者等の権利を再開発ビルの床の権利に原則として等価で変換。
- ②第二種市街地再開発事業<管理处分方式(用地買収方式)>
 - ・公共性・緊急性が著しく高い事業で、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、希望者には再開発ビルの床を与える。

施行者

個人施行者、市街地再開発組合、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構等。

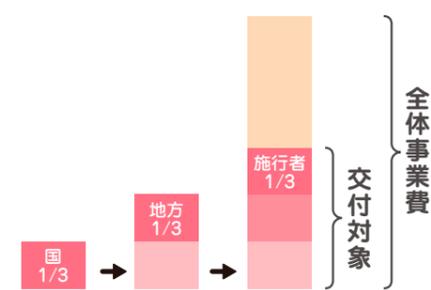
交付の内容

1. 交付対象



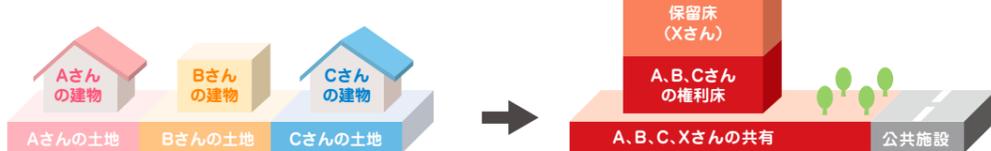
※平成19年度より共同施設整備費の一部は、原則包括積算により算定します。

2. 交付率



国+地方の交付金は、通常、全体事業費の10~20%程度

事業のイメージ(権利変換方式の例)



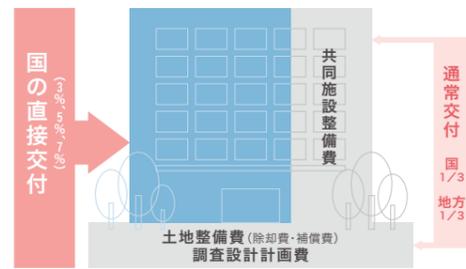
※法定の市街地再開発事業のほかに、要件が緩和された任意事業として優良建築物等整備事業があります。

防災・省エネまちづくり緊急促進事業

防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者に対して、国が直接支援を行います。

- 事業の要件
- (必須) 福祉対策、防災対策、省エネルギー対策
 - (選択) 防災対策、環境対策等

※平成22年度より、地方公共団体が実施する事業については、社会資本整備総合交付金において実施されます。



優良建築物等整備事業

市街地再開発事業とほぼ同様の効果で、スピーディーに事業展開することができます。また、事業に対して国と地方公共団体からの助成を受けられます。

優良再開型

(既存市街地のリノベーションを促進)



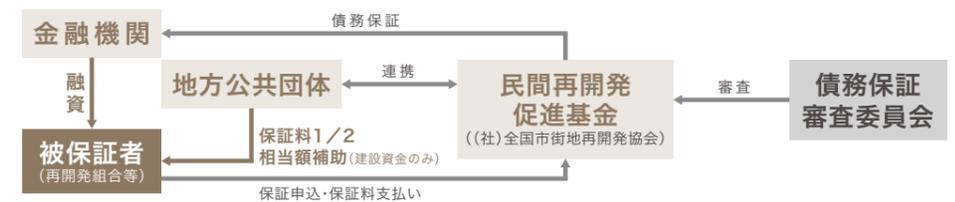
市街地住宅供給型

(住宅の供給を促進)



債務保証制度

計画準備段階(初動期段階)及び建設段階における金融機関の融資に債務保証を行います



街なか居住再生ファンドの概要

中心市街地やニュータウンにおける民間の多様な住宅等の整備事業及び活動拠点等の整備事業に対し、出資により支援を行います。



融資制度等

住宅金融支援機構、商工中金、沖縄振興開発金融公庫等では、建設資金等の融資制度を用意しています。また、市街地再開発事業等資金融資制度(都市開発資金)、民間都市開発推進機構の都市再生無利子貸付制度も利用できます。

税の優遇

市街地再開発事業は、街づくりの一環として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、施行者や権利者ばかりでなく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。

- 事業に関する税……登録免許税等
- 不動産に関する税……固定資産税・不動産取得税等