

市街地再開発事業の概要(民間施行)

ここでは、民間が施行する第一種市街地再開発事業について解説しています。

- 1 再開発とは
- 2 事業の目的
- 3 事業のしくみ
- 4 事業を行える区域
- 5 施行者の種類と概要
- 6 事業の流れ（組合施行の場合）
- 7 権利変換の種類と概要
- 8 資金計画の概要等

1. 再開発とは

広義の再開発

都市機能の更新整備を行う様々な事業の総称

狭義の再開発（法定再開発）

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、都市再開発法に基づく建築物、建築敷地及び公共施設の整備等に関する事業

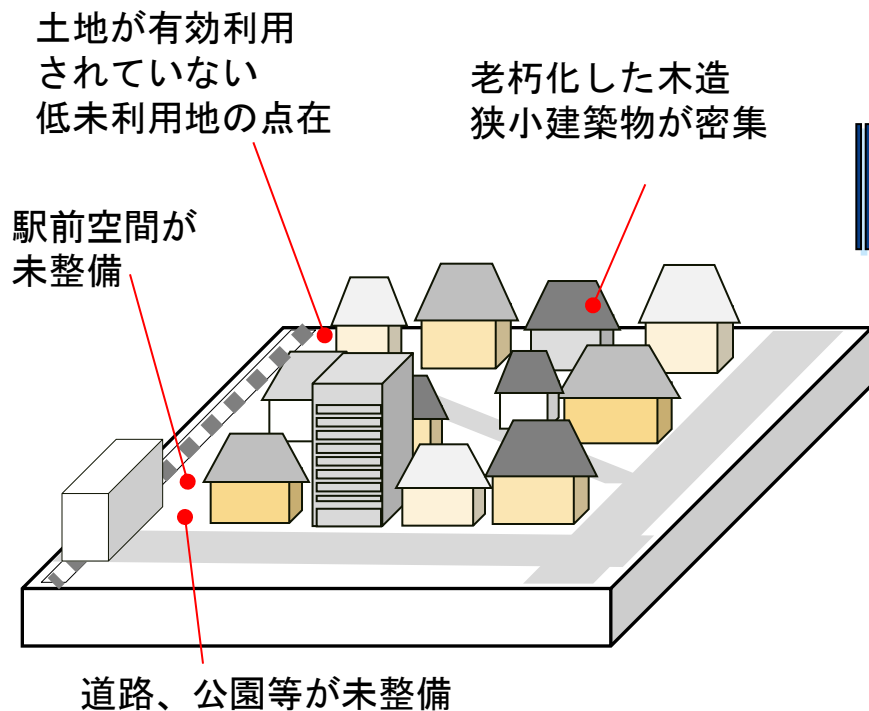


市街地再開発事業は狭義の再開発

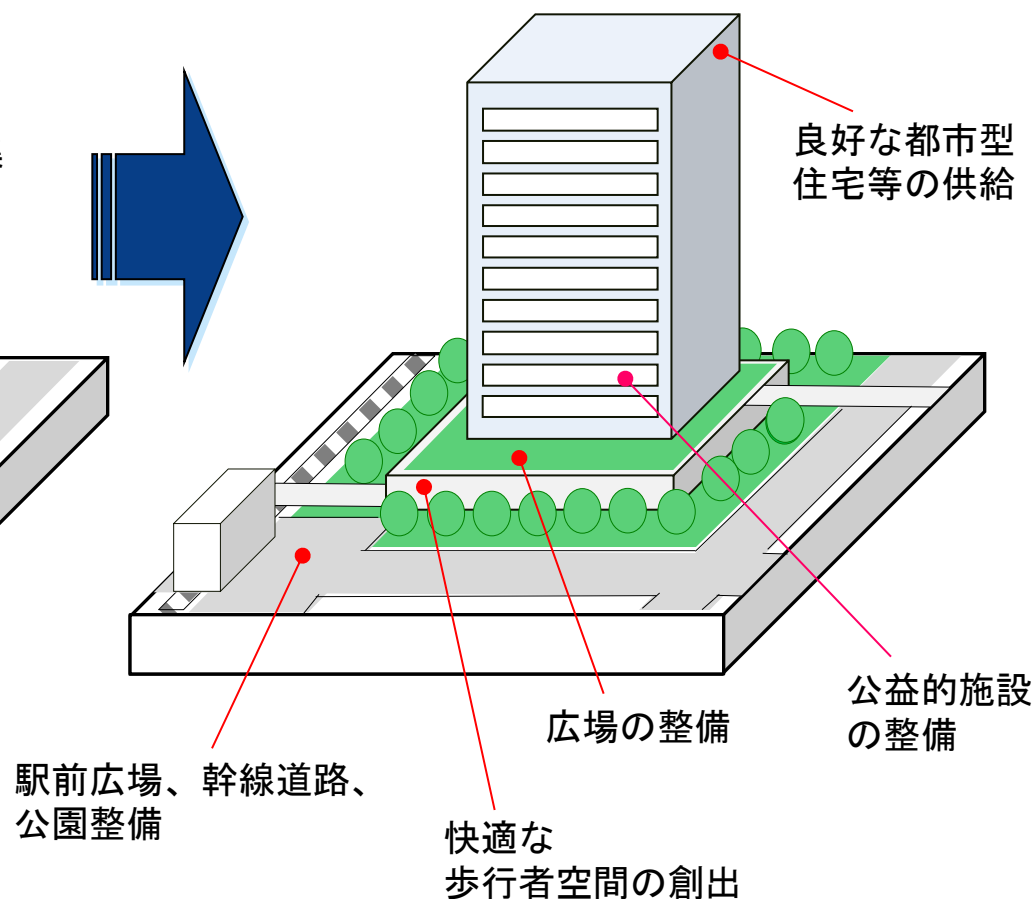
2. 事業の目的(都市再開発法第1条)

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

整備前のイメージ



整備後のイメージ

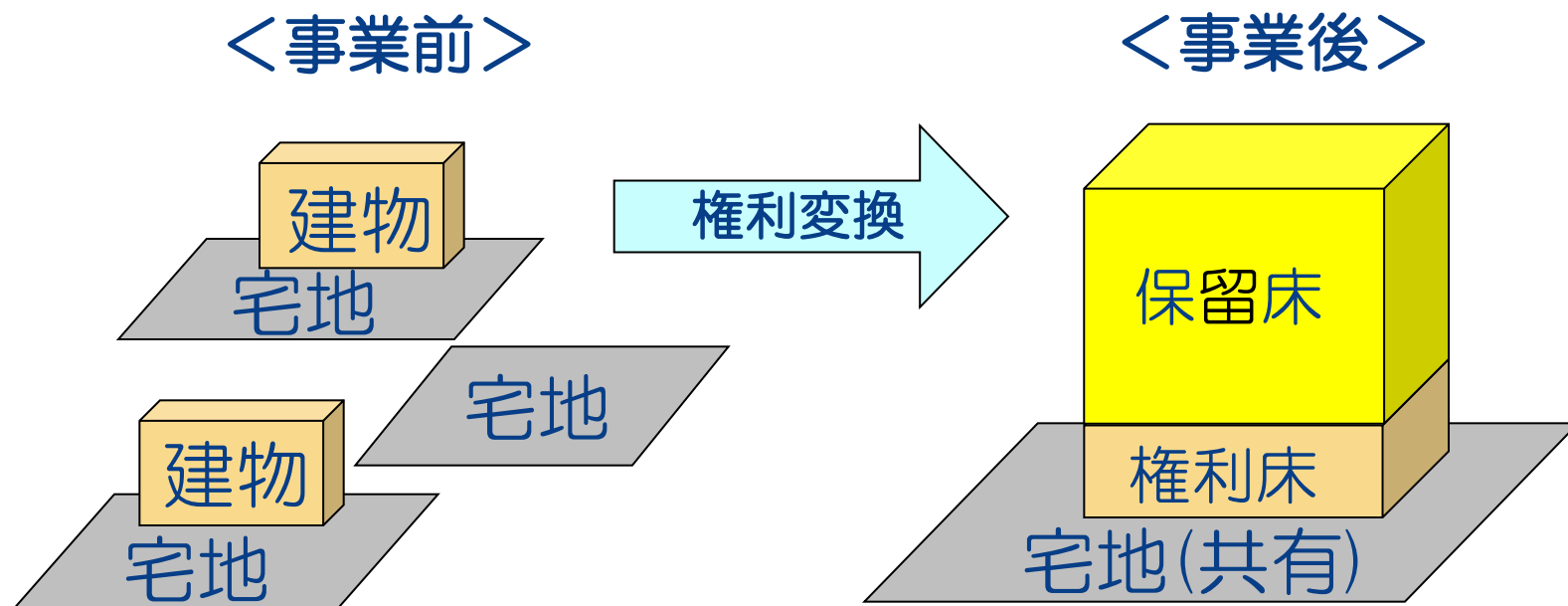


3. 事業のしくみ

市街地再開発事業は、土地の利用状況が不健全な地区等について、地区内の建物を除却し、中高層のビルを建築し、併せて道路やオープンスペース等の整備を行う事業です。

地区内の土地・建物について以前からある権利が、それぞれの権利に応じて、事業によって建築した新しいビルに権利が移し替えられます。この仕組みのことを「権利変換」といい、事業以前から地区内に権利を持つ人が、事業後に新しいビルの中に取得する床のことを「権利床」といいます。

また、新しいビルを建築するためには資金が必要ですが、市街地再開発事業では新しいビルの床の一部を売却することによって、その資金を生み出します。この売却する床のことを「保留床」といい、「保留床」を売却することによって得た「保留床処分金」等によって事業費をまかなっています。



4. 事業を行える区域(第一種市街地再開事業)

市街地再開事業には、第一種市街地再開事業と第二種市街地再開事業があり、第一種市街地再開事業を行える区域は、法定要件として以下の（a）から（d）をすべて満たしている必要があります。

- （a） 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の区域内にあること。
- （b） 当該区域内にある耐火建築物で次にあげるもの以外のものの建築面積の合計が、当該区域内にある全ての建築物の建築面積の合計のおおむね1/3以下であること。
又は当該区域内にある耐火建築物で、次に掲げるもの以外のものの敷地面積の合計が、当該区域内の全ての宅地の面積の合計のおおむね1/3以下であること。
 - （ア） 地階を除く階数が2以下であるもの
 - （イ） 政令で定める耐用年数の2/3を経過しているもの
 - （ウ） 災害その他の理由により、これと同等の機能の低下を生じているもの
 - （エ） 建築面積が、当該区域に係る高度利用地区、都市再生特別地区、特定用途誘導地区、地区計画等の都市計画において定められた建築面積の最低限度の3/4未満であるもの
 - （オ） 容積率の最高限度の1/3未満であるもの
 - （カ） 都市計画施設（都市計画法第4条第6項）である公共施設の整備に伴い除却すべきもの
- （c） 当該区域内に十分な公共施設がないこと、当該区域内の土地の利用が細分されていること等により、当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること。
- （d） 当該区域内の土地の高度利用を図ることが、当該都市の機能の更新に貢献すること。

※上記のほか、市街地再開事業は、都市計画法第12条第4項の規定による「市街地再開事業」の都市計画事業とする必要があります。ただし、個人施行については、「市街地再開事業」の都市計画事業は必須要件ではありません。

5. 施行者の種類と概要(※都知事の認可に係る施行者のみ)

① 市街地再開発組合

- 区域内の地権者（宅地所有者及び借地権者）のうち、5人以上の者（通称「発起人」）が、都知事に対し組合設立の認可申請を行い、組合を設立
- 区域内の宅地所有者及び借地権者のそれぞれからの2/3以上の同意と、同意した者が所有する宅地の地積と借地の地積の合計が、区域内の宅地の総地積と借地の総地積との合計の2/3以上必要
- 市街地再開発事業の都市計画が定められた施行区域内でのみ実施可能
- 組合設立が認可されると、反対者も含めその区域内の地権者全員と参加組合員※が組合員となり、事業の施行者となる。

参考：参加組合員制度

- 事業に参加するのに必要な資力及び信用を有する者等で、組合が施行する第一種市街地再開発事業に参加することを希望し、定款で定められたものは、参加組合員として、組合の組合員となる。
- 参加組合員は、施設建築物の一部等を取得し、取得する施設建築物の一部等の価額に相当する額を負担する。

5. 施行者の種類と概要(※都知事の認可に係る施行者のみ)

② 個人施行者

- 区域内の地権者（宅地所有者及び借地権者）又は地権者全員の同意を得た者が1人で、又は数人共同して、施行について都知事の認可を受け、事業を施行
- 原則、区域内の関係権利者（宅地又は建築物について権利を有する者）全員の同意が必要
- 市街地再開発事業の都市計画が定められた施行区域内でなくても実施可能（第一種市街地再開発事業の区域要件(4.事業を行える区域)を満たすことが必要)

③ 再開発会社

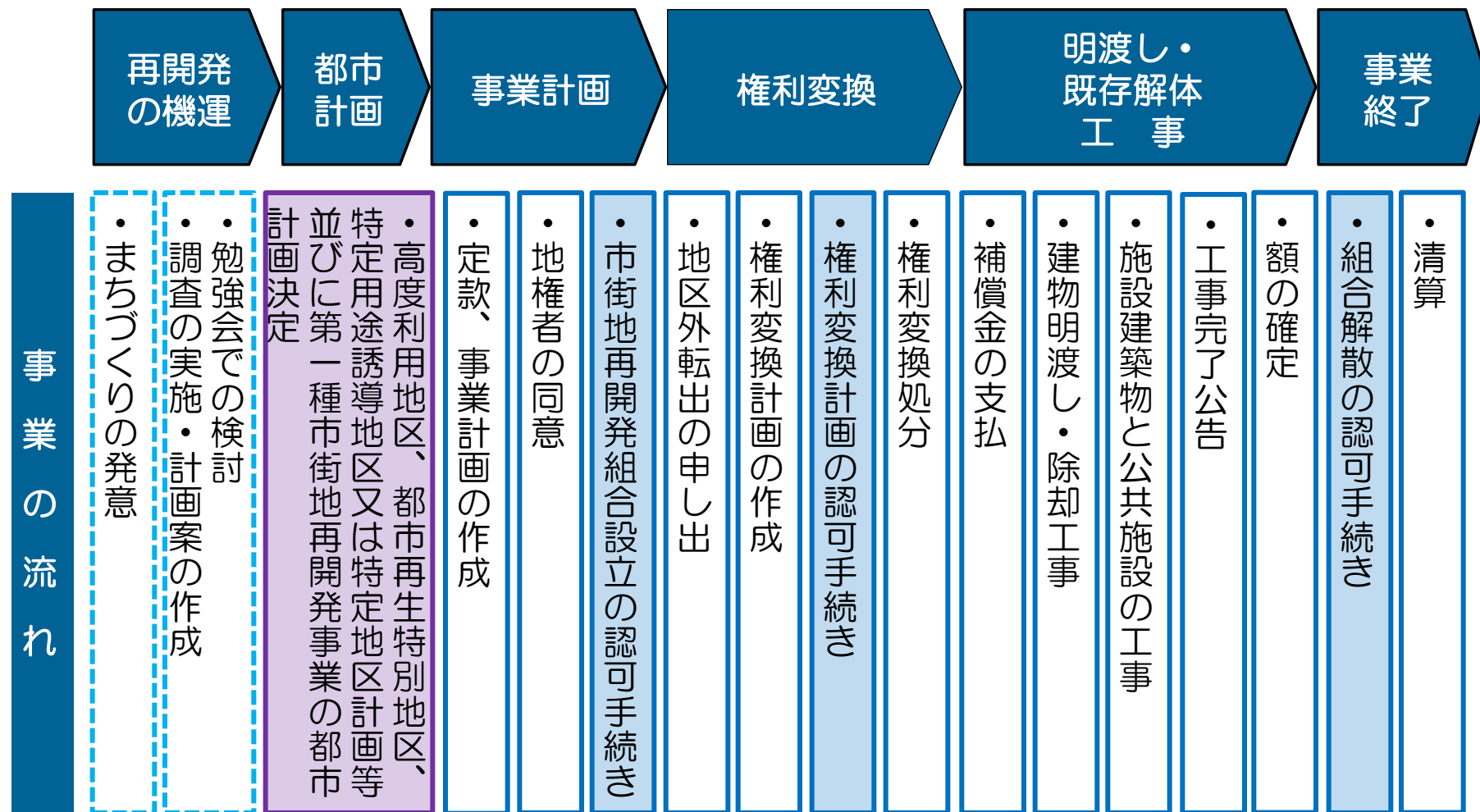
- 市街地再開発事業の施行を主目的とし、2/3以上の宅地所有者及び借地権者が過半の議決権を有するなど一定の要件に該当する株式会社が、施行について都知事の認可を受け、事業を施行
- 地権者の同意の要件は組合施行と同様
- 市街地再開発事業の都市計画が定められた施行区域内でのみ実施可能

※①~③のほか地方公共団体(区市町村)施行もあります。

参考：特定建築者制度

- 施行者は、保留床を含む施設建築物の建築を他の者（特定建築者）に行わせることができ、特定建築者が建築した施設建築物の全部又は一部を特定建築者が取得する。

6. 事業の流れ(組合施行の場合)



凡
例

■ 都又は区市町村が定める都市計画

※参考：[都市計画決定区分一覧表](#)

■ 都知事の認可が必要な手続き

□ 都市再開発法に基づく施行者等の行為

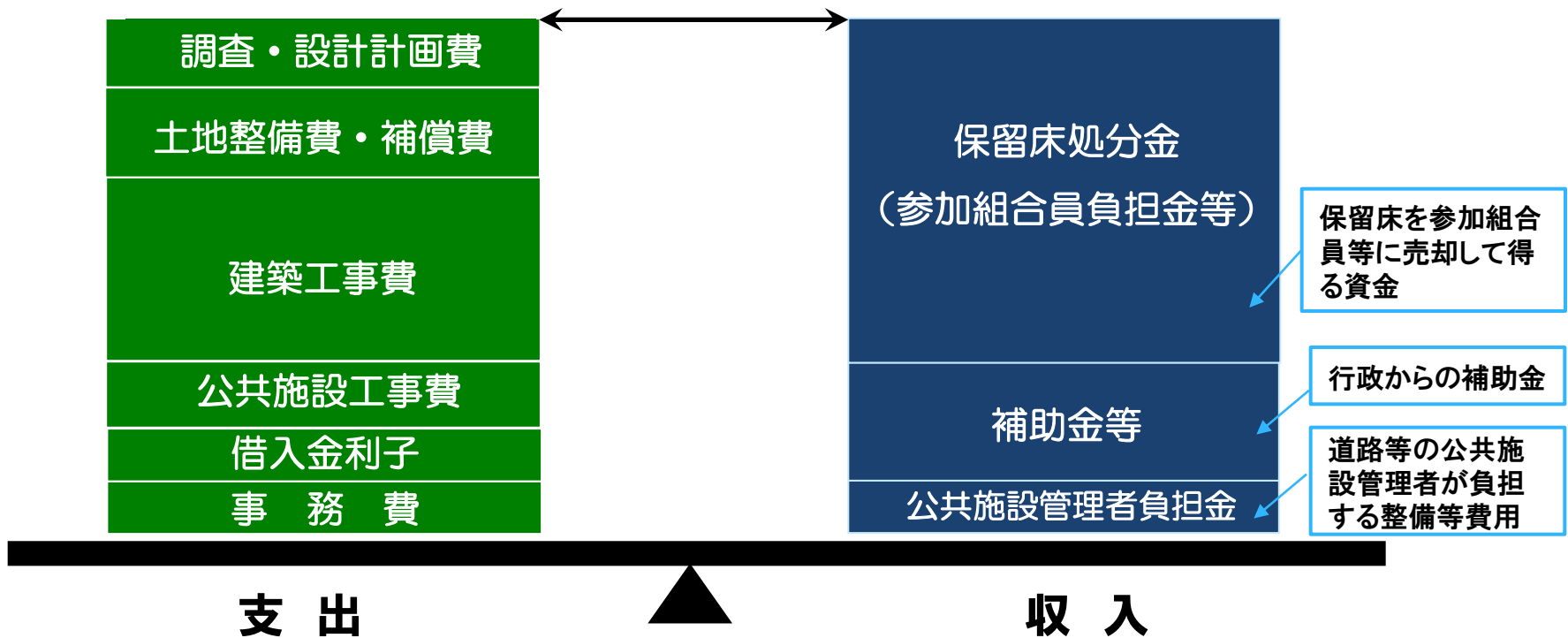
□ その他

7. 権利変換の種類と概要(第一種市街地再開発事業の場合)

	原則型	地上権非設定型(111条型)	全員同意型(110条型)
宅地	事業前の宅地所有者が共有	事業後の建物区分所有者が共有	関係する権利者※が権利変換の内容について全員同意すれば、原則型や地上権非設定型によらずに権利変換を行うことができる。 ※事業前の宅地所有者、借地権者、借家権者及び抵当権者等も含んだ全ての権利者
建物	事業前の宅地所有者・借地権者・保留床取得者が区分所有	事業前の宅地所有者・借地権者・保留床取得者が区分所有	
地上権	宅地を使うための権利として地上権を建物区分所有者の準共有として設定	設定なし	
イメージ	地上権：A、B、D、Xの準共有 宅地所有権：A、Bの共有	宅地所有権：A、B、D、Xの共有	全員同意に基づいて、建物の区分所有や土地共有化をしないなど、比較的自由に権利変換が可能

＜権利変換をのぞまないとき＞：上記のとおり、施行地区内に従前権利をお持ちの方は権利変換されますが、権利変換により新しい権利を与えられることを希望しない場合は、その旨を申し出る機会が与えられています。組合設立又は施行認可の公告のあった日から30日以内に施行者に権利変換を希望せず、宅地、借地権若しくは建築物に代えて金銭の給付を希望し、又は建築物を施行地区外に移転すべき旨を申し出ることができます。

8. 資金計画の概要等



※補助金等の支援制度

市街地再開発事業への財政的支援として、以下の国庫補助や都補助金等を活用することができます。

国庫補助

■社会資本整備総合交付金

- ・市街地再開発事業：施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部
- ・道路事業：都市計画道路整備に要する費用

■防災・省エネまちづくり緊急促進事業

：施設建築物及びその敷地の整備に要する費用（他の補助事業の対象外）の一部

都補助金

■市街地再開発事業助成(市町部の市街地再開発事業が対象)

- ・市街地整備費補助：社会資本整備総合交付金要綱等に基づき国庫補助事業として採択された事業に要する費用
- ・公共施設管理者負担金補助：都市計画として定められた公共施設整備に要する費用