

市街地再開発事業の仕組みの研究

(1) 想定事業手法 (案)

まちづくりを実現するために、どのような事業手法がよいか？

←..... 地権者の権利(財産)を公平かつ適切に保護できる手法

←..... 地権者の生活継続(生活再建)に配慮した手法

←..... 地権者が安心して事業を進められる手法

←..... 地権者と行政が協働して進められる手法(官民協働)

←..... 行政からの支援・助成を受け、地権者の負担を少なくできる手法

① 土地区画整理事業
(土地区画整理法に基づく)

×
2事業の組み合わせ

② 市街地再開発事業
(都市再開発法に基づく)

(2) 市街地再開発事業の特色

位置づけ

都市再開発法に基づく法定事業

事業の安心感

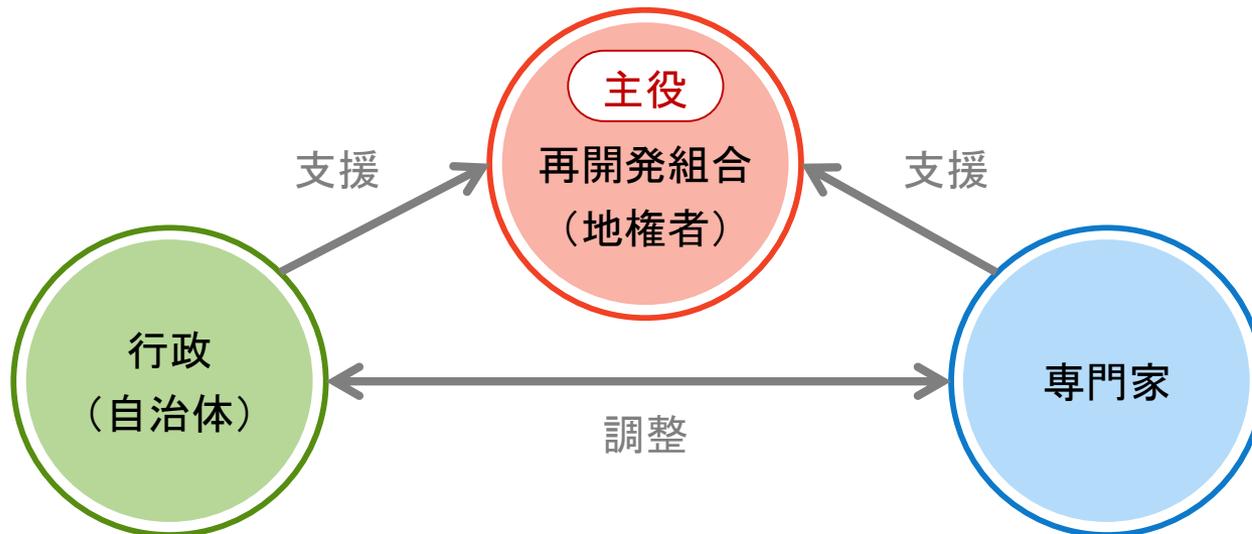
- 「都市計画事業」（公的な事業）として進めていきます。
- 事業の円滑な施行のために、公平性や財産の保護に十分配慮した手続きが「都市再開発法」に定められています。

主体

権利者の方々が、主体となり進める事業

皆さんが主役

- 地権者（土地所有者および借地権者）で組成する「再開発組合」が事業の施行者になります。
- 行政、専門家（コンサルタントなど）が「再開発組合」を支援します。



(2) 市街地再開発事業の特色

権利者の生活

→ 現在の居住や営業等の生活再建が可能

多様な選択肢

- 地権者は『権利変換』という方法で、従前資産額（現在の土地・建物の評価額）と『等価』の再開発ビルの床を取得します。権利変換で取得した床を『権利床』と言います。
- 再開発ビルの床を取得しない場合は、従前資産額を『金銭補償』として受け取ります。これを『転出』と言います。

事業前

事業後



(2) 市街地再開発事業の特色

補助金や税金

補助金による行政からの支援や税制の特例措置

制度の支援

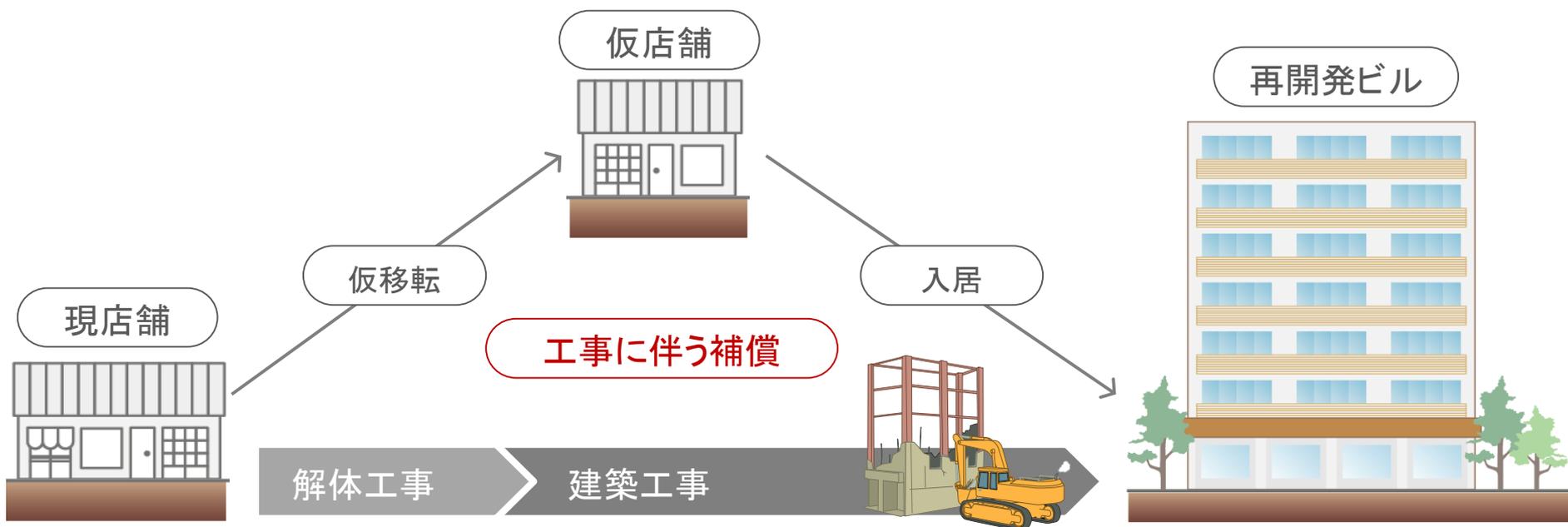
- 公共性の高い事業のため、事業費に対する補助金や税制の優遇措置があります。

工事中の対応

工事に伴う補償の実施

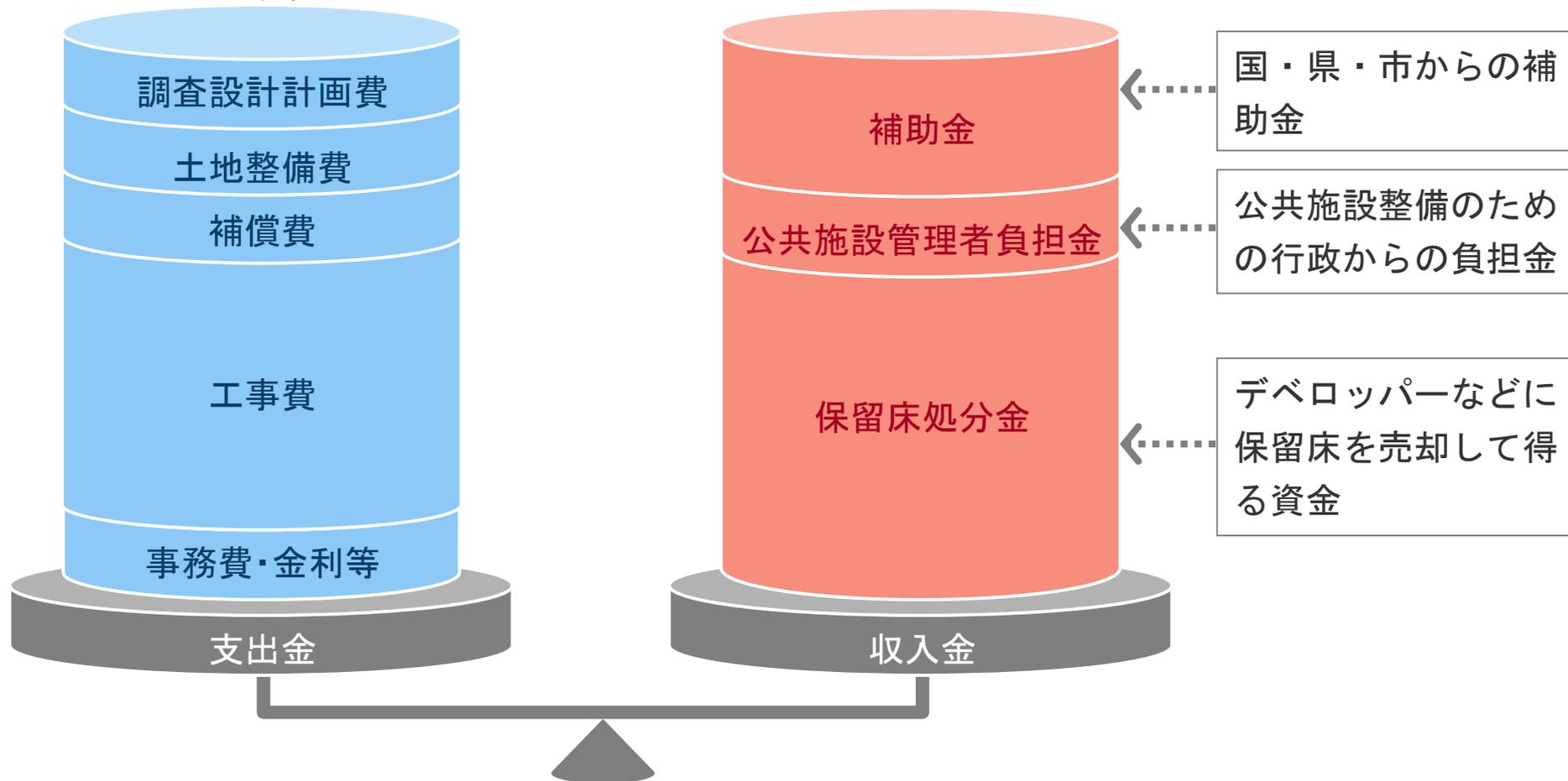
工事中の対応を考慮

- 再開発ビルの工事の際に、引越し費用や仮住居・仮店舗等の費用が補償されます。（補償は公的な基準に準じます。）



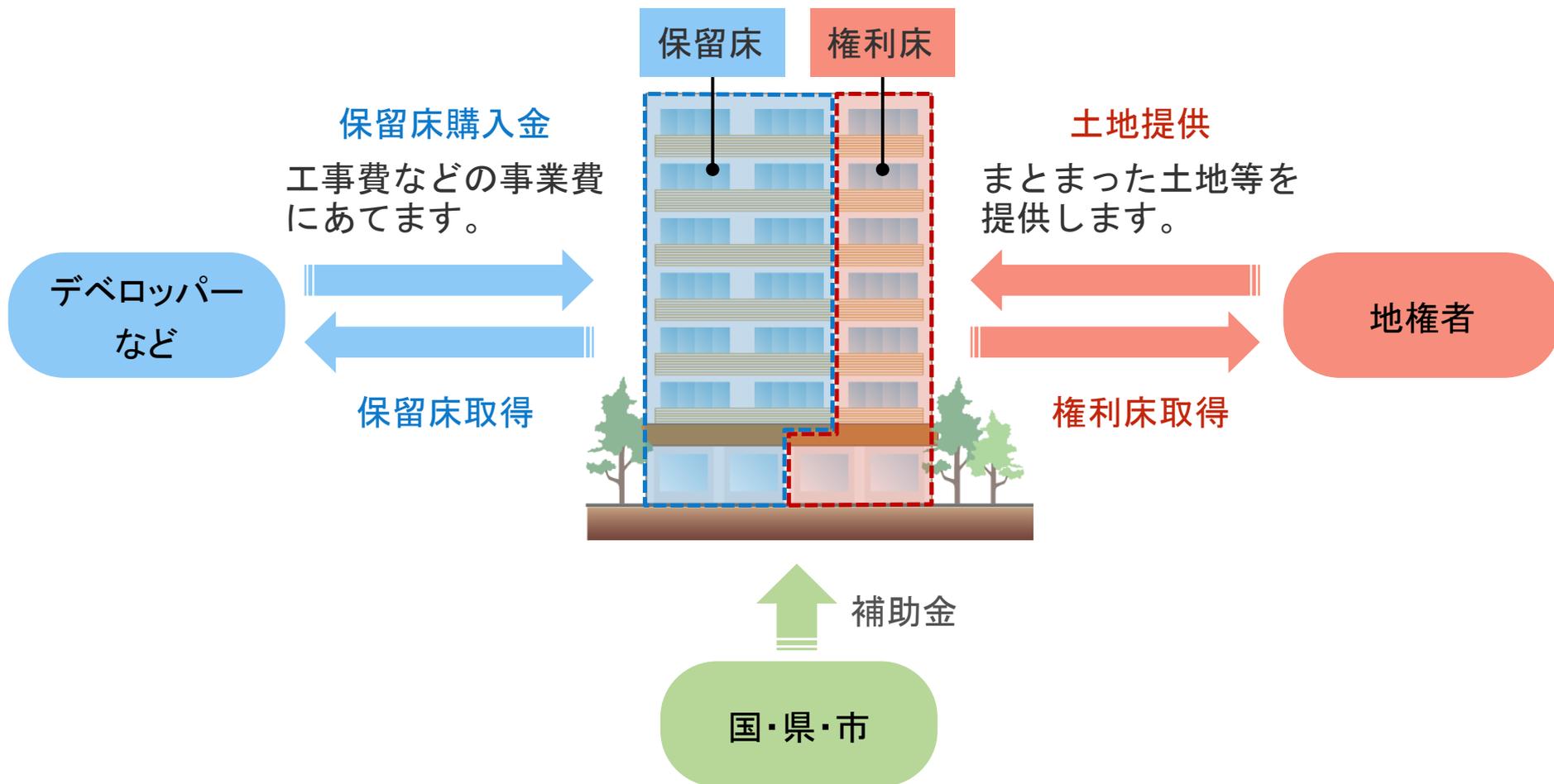
(3) 事業成立の仕組み

- 市街地再開発事業に要する費用（支出金）は、再開発組合が支出します。
- 再開発組合の収入は、補助金、公共施設管理者負担金、保留床処分金により、支出金をまかいます。



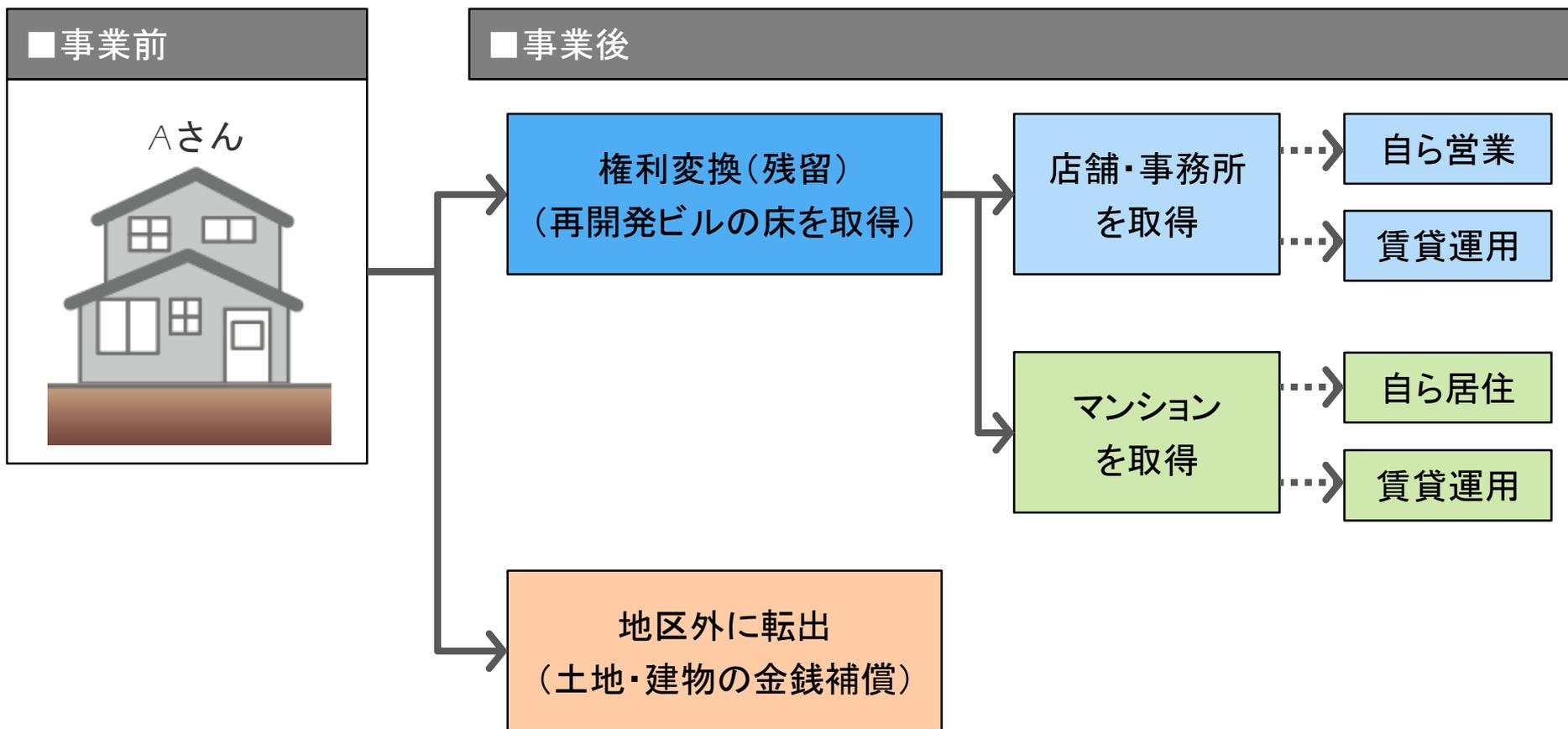
(3) 事業成立の仕組み

- 権利床：権利変換によって、地権者の方が**従前資産額と等価交換**にて取得した床
- 保留床：権利床以外の床のことで、デベロッパー（不動産開発業者）等に売却する床



(4) 権利変換の仕組み

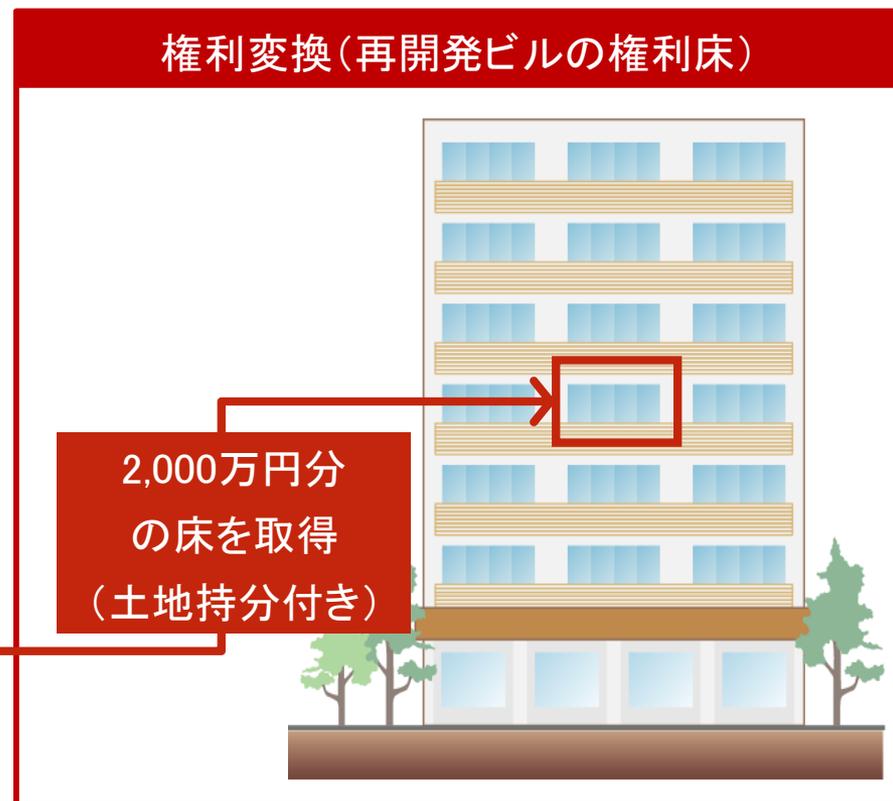
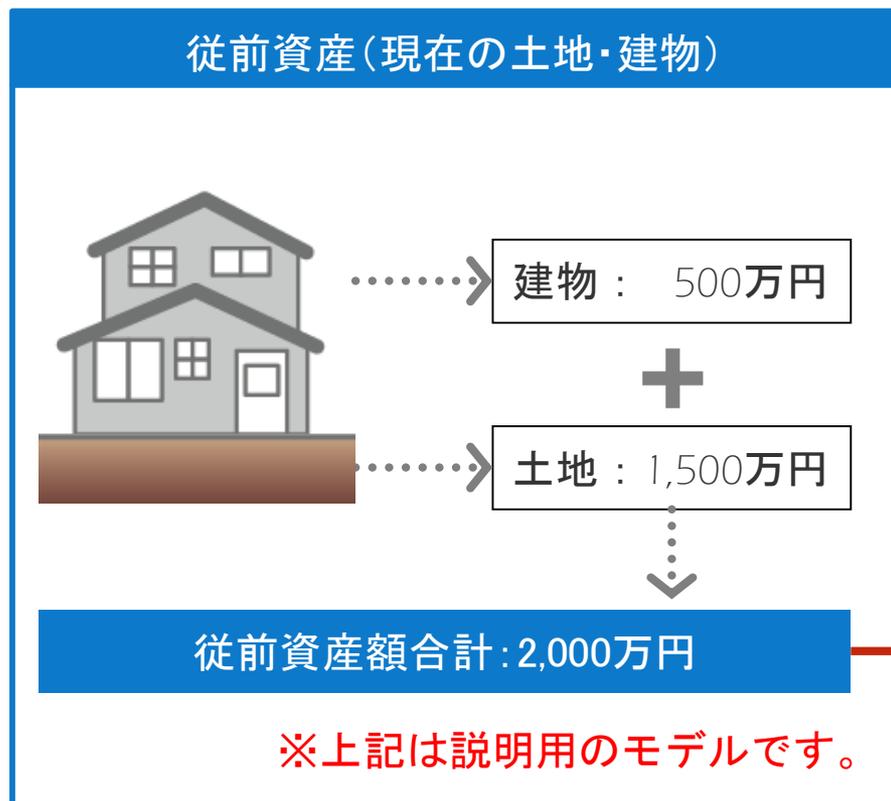
- 地権者は従前資産（事業前の土地・建物）を再開発事業の後、どのようにするのかを選択します。
- 選択肢には、権利変換（再開発ビルの床を取得）か、転出（金銭補償）があります。



(4) 権利変換の仕組み

- ① 従前資産（事業前の土地・建物）を専門家（不動産鑑定士など）が評価します。
- ② 再開発ビルの床の価額を事業費などから算定します。
- ③ 権利変換にて、従前資産額と同額分の再開発ビルの床（面積）を取得します。

■権利変換のイメージモデル



(5) 市街地再開発事業の進め方

- 再開発事業（法定）は、都市再開発法にしたがって、事業（手続き）を進めていきます。
- 主なステップとして、①都市計画決定、②組合設立認可、③権利変換計画認可があります。

