

市街地再開発事業について

Q & A

市街地再開発事業
ってなに？



令和6年10月

Q01. 市街地再開発事業って何？

市街地再開発事業とは、都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づくものです。同法第2条第1号では、「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とを図るため、都市計画法及び都市再開発法で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業」と定義されています。

どんな所で、どんなことを何のためにするのでしょうか。

例えば、老朽化した木造住宅が密集し、防災上、不安がある地区、道路や公園が未整備で街並みも雑然としている地区、駅前なのに広場空間やサービス機能が乏しく未利用地がある地区、といった地区が事業の対象になります。

こうした地区を事業地区として、土地の所有者や借地している者が共同して、細分化された敷地の統合、火災に強い共同建物、公共施設（道路、駅前広場など）を一体的に整備することにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的としています。

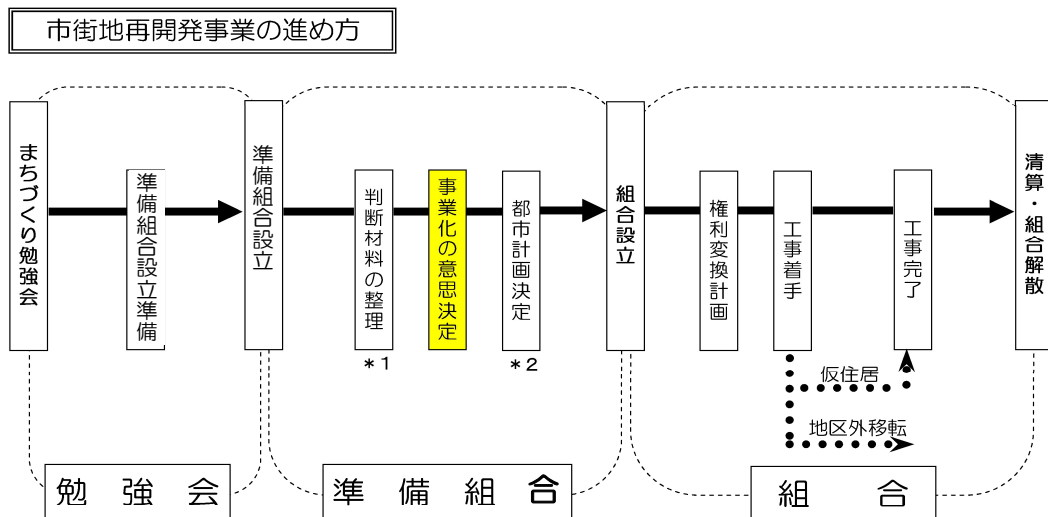
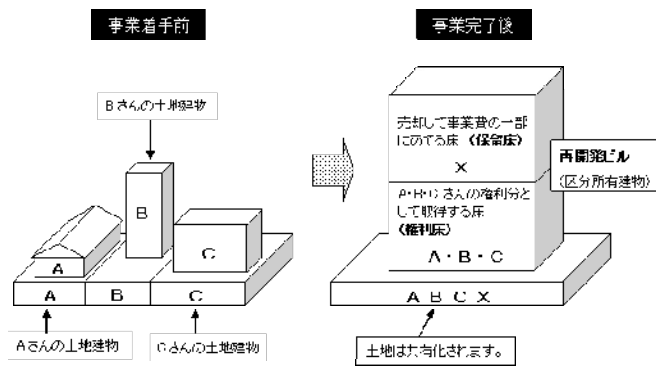
もっと簡単にいうと、地権者等の皆さんが共同で建替え等を行うことです。その際、従前の権利の価値と従後の権利の価値が同じになりますようにします。

<事業のしくみ>

- ・再開発の施行者が、敷地を統合・共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出します。
- ・従前権利者の権利は、原則として、等価で新しい再開発ビルの床（「権利床」といわれます。）に置き換えられます。
- ・再開発の施行者は、高度利用で新たに生み出された権利床以外の床（「保留床」といわれます。）を処分（他者に売却）し、その収入を事業に充てます。この他、国や地方公共団体からの補助金も充てます。
- ・事業の施行に伴う土地等の資産の譲渡、権利の変換、保留床の取得等については、所得税、法人税、固定資産税等の課税の特例（非課税措置や減免措置）を受けられる場合もあります。

＜事業の特徴・効果＞

- 土地の高度利用が図られます。
- 良質な都市型住宅や商業施設等の新たなサービス機能が供給されます。
- 道路、広場等の公共施設の整備が図られます。
- 建物の不燃化が図られ防災性が向上します。
- これらを通じ、定住人口とまちの賑わいが生まれ、地域社会が活性化します。
- 公共投資額に対し大きな民間投資が誘発され、また、税収の増も見込めます。



* 1：判断材料の整理
事業内容の検討、権利調整及び資金計画の作成などを行い、事業化の意思決定に必要な材料の整理を行います。

* 2：都市計画決定
準備組合で検討した施行区域・面積、建築物の整備、公共施設の配置・規模などの計画をもとに、地方公共団体がまちづくりの計画を決定します。

Q02. 再開発事業に種類はあるの？

再開発事業には権利変換方式による第一種市街地再開発事業と管理処分方式による第二種市街地再開発事業があります。

第一種市街地再開発事業（権利変換方式）は、権利変換期日において、建物・土地の従前資産の価値に見合う再開発ビルの床（権利床）に、一挙に変換する手法です。

第二種市街地再開発事業（用地買収、管理処分方式）は、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収または収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その代償に代えて再開発ビルの床を取得できるものです。

Q03. 事業の進め方は？

市街地再開発事業は、都市再開発法に定められた手順に従い、手続きを行います。このように、法に基づいて進められる事業を法定事業といいます。

まず、はじめの事業化検討段階として、勉強会などを実施するとともに、地元の組織づくりを行います。これを、準備組合と言います。

準備組合では、事業協力者（マンションデベロッパー）により、具体的なまちづくりの検討を行い、権利者への条件提示等を行います。

第2段階として、地権者等から事業へのご理解が得られ、公共施設や建築物の計画が決れば、都市計画決定を行い、事業の概ねの枠組みが法に位置づけられます。

第3段階として、知事の認可を受け、市街地再開発組合（以下「組合」という。）を設立します。組合の中で、ルール等を決定し、個々の権利の条件を決定したり、補償等についても決定します。

第4段階として、工事着工となります。引越し代や仮設店舗などは組合で決めたルールに従って補償されます。古い建物を取り壊し、新しいビルの建設を行います。

そして、再開発事業が完了し、組合は解散となります。

Q04. 施行者は誰になるの？

施行者とは、事業を実際にとり行う主体を指します。市街地再開発事業を施行できる「施行者」として認められるのは、下表の通りです。

種類	施行者		都市再開発法上の認可
第一種市街地再開発事業	個人施行者		知事認可（個人施行認可）
	市街地再開発組合		知事認可（組合設立認可）
第一種及び第二種市街地再開発事業	地方公共団体	市町村	知事認可（設計の概要の認可）
		都道府県	国土交通大臣認可（設計の概要の認可）
	（独）都市再生機構 地方住宅供給公社		国土交通大臣認可（施行規定及び事業計画の認可）

出典：UDI まちづくりステーション

個人施行者は、比較的事業の規模が小さく、地権者が5人未満の場合や組合のように地権者全員が施行者にならなくても誰かが中心となり他の地権者の同意を得て事業を行うことができます。また、都市計画事業ではなくても事業の施行ができます。（都市計画法第8条に規定する高度利用地区内もしくは再開発地区計画内であれば、市街地再開発促進区域または都市計画で定められた施行区域の内外は問われません。）

これに対し、市街地再開発組合は、5人以上集まって敷地を統合し、建物を不燃共同化（鉄筋コンクリート造などの耐火構造マンション）することにより土地の高度利用を図りながら、住宅・店舗の改造と広場・公園の整備を行うなど自主的なまちづくりを行うことができます。

また、地方公共団体が施行の場合は、駅前広場、都市計画道路、防災公園など公共施設の整備を主たる目的として周辺を含めて地区を一体的に再開発できる特徴があります。

Q05. 組合施行って何？

再開発施行区域内の所有権または借地権を有する者は、5人以上共同して、定款および事業計画（法第11条第1項）あるいは、事業計画に先立つ事業基本方針（法第11条第2項）を定め、知事の認可を受けて、市街地再開発組合（法人）を設立し、第一種市街地再開発事業を施行することができます。

これを組合施行といい、権利者全員が組合員となって、主体的にまちづくりを実現していく整備手法となっています。

Q06. 参加組合員って何？

組合施行の市街地再開発事業で、組合員となるための土地や建物の権利を有していないが、将来の施設建築物（再開発ビル）の一部取得者としてあらかじめ組合の定款に定められ、組合員と共同して事業を行う者を参加組合員と言います。取得する施設建築物の一部の価額に相当する金額を参加組合員負担金として、事業に要する経費に相当するものを分担金として組合に支払わなければなりません。（法第40条、令第21号）

住宅建設の目標が定められた市街地再開発事業に関しては、参加組合員として、地方公共団体、（独）都市再生機構及び地方住宅供給公社など公的資金による住宅を建設する者に参加する機会を与えることになっています。（法第13条）

Q07. 準備組合と本組合（市街地再開発組合）って何？

市街地再開発事業の組織づくりは、まず始めに「準備組合」をつくり、その後「本組合（市街地再開発組合）」と進んでいきます。

準備組合は、都市再開発法に規定はなく全くの任意団体であるため、名称も構成員も自由ですが、その組織化にあたっては、一人でも多くの方が加入することが望めます。準備組合では、事業協力者（マンションデベロッパー）などの協力企業とともに、事業の課題や条件などの検討を行い、その地区に合った有効な方策を決めていきます。

本組合（市街地再開発組合）は、国や市の指導・援助を受けて事業を実施するために権利者が主体となって設立する民間団体となります。

5人以上の権利者が共同して発起人となり、組合の定款と事業計画を定め、権利者の同意を得るなどしたうえで、県知事認可を受けて初めて組合として成立します。



Q08. 準備組合って具体的に何をするの？

準備組合では、まず、準備組合の役員となる人を3人～5人ぐらい選出し、さらに、その中で、リーダーとなる人を選出します。役員は、全体会のような場で選出する場合や、市側からお願いする場合など、方法はいくつかあります。

準備組合の一般的活動は、再開発事業に関する勉強会や計画立案、資金計画案・権利変換計画の素案の検討など、さまざまです。そのため、各検討事項にあわせて「部会」を設け、協議を行っていきます。できれば、権利者各人がいずれかの部会に参加していただくことが良いです。

いろいろな検討にあたっては、市の協力やマンションデベロッパーやコンサルタントなどの協力を得ながら進めていきます。

Q09. 市街地再開発事業の財源は何？

再開発事業の収支を簡単に表すと次のようになります。

<支出金>

- ・ 公共施設工事費、建築施設工事費、用地・測量費など
- ・ 事務費

<収入金>

- ・ 保留床処分金
- ・ 補助金（市街地再開発事業補助金、公共施設管理者負担金（※）など）
※道路や下水道等の公共施設の管理者が、その整備費用を負担するもので、
国や地方公共団体から組合に支払われます。

収入の主なものは、高度利用によって新たに生み出された再開発ビルの床を
売って得る保留床処分金と国・県・市など公共団体からの補助金になります。

Q10. 権利者の負担はあるの？

第一種市街地再開発事業の場合、再開発ビルを建設するにあたり、建設に対
する権利者の負担額は、基本的には発生しません。仮住居費用や営業補償は、
組合で決めたルールにより支払われます。従前、建物を貸して賃料収入を得て
いた人は、賃料の全額ではありませんが、一定額について補償されます。

負担ではありませんが、従前資産の評価に応じた床に権利変換される仕組み
なので、従後資産の価値を従前よりも増やしたい場合、その差額については権
利者の持ち出しになります。

Q11. 権利床や保留床って何？

権利床は、「けんりしょう」と読みます。地権者が権利変換により受け取る再開発ビルの床を権利床と言います。

保留床は、「ほりゅうしょう」と読みます。再開発ビルのうち、事業に要する費用の一部に充てるための第三者に売却する床を保留床と言います。

Q12. 権利変換って何？

再開発事業区域内の地権者が持っている土地や建物の権利関係を調整して、再開発ビルの床の権利に置き換えることです。

「従前資産の評価」と「再開発事業により建築されたビルに与えられる権利の評価」が等しくなるように権利が変換されます。

Q13. 交換される床は、今より小さくなるの？

交換される床面積は小さくなることもあります。しかし、この場合、資産が少なくなるわけではありません。

従前資産の評価と同等評価の新しい再開発ビルの床と交換となるため、面積的には小さくなることもありますが、資産の評価は同じです。

Q14. 土地区画整理事業と市街地再開発事業の違いは？

土地区画整理事業とは、未整備の土地を整備し、公共施設（道路、公園、広場、緑地、下水道 等）を整備したり、宅地を開発して宅地化を推し進める事業です。区画整理地区内に土地を持っている人は、保留地や新しい街路等をつくるために、土地の面積が減ります。その代わり、きれいに区画されて使いやすい土地が出来ます。

市街地再開発事業とは、地区内の宅地に所有権や借地権を有するものが集まって敷地を統合し、建物の共同化により再開発ビルを整備し、公共施設（道路、駅前広場 等）を一体的に整備することによって既成市街地を計画的につくり変え、土地の高度利用と都市機能や環境の改善を図るために行うものです。

市街地再開発事業は「立体的な開発」、土地区画整理事業は「平面的な開発」となります。

Q15. デベロッパーって何？

市街地再開発事業においては、建物などの企画・建設・運営に関するノウハウを持つ、施行者（準備組合を含む）のパートナーとなる民間事業者のことで、「事業協力者」とも言います。

事業の初動期からマンションデベロッパーを活用することにより、ノウハウの提供、資金調達の協力などによる合意形成・事業推進が図られ、また、企画提案・助言などにより施設建築物の付加価値を高めることができます。

デベロッパーの位置付けは、法律や条例に基づく制度（役割）ではありません。



Q16. 準備組合ができれば、再開発事業は決まり？

準備組合は、事業協力者（マンションデベロッパー）などの協力企業とともに、事業の課題や条件などの検討を深めるために設立される任意の組織です。

権利者に対して、具体的な判断材料を提示するために、区域や建物などの計画案の作成を行います。これにより権利者は、自分がどのようになるのか等がわかるようになり、事業の可否が判断しやすくなります。

準備組合ができたからといって、事業を行うことが決定されたということではありません。準備組合の中で、いろいろな検討をしながら、事業を進めるか（本組合に移行するか）、見直すかなどを決めていきます。

Q17. 再開発事業はいいけど、マンションには住みたくない場合は？

再開発事業は、基本的には、現在の権利をマンション（再開発ビル）の床と権利変換することとなります。しかし、マンション以外に住みたいという方は、更に、交換後の権利を金銭として受け取り、その資金をもとに希望する住居を購入することもできます。また、交換後の床（再開発ビル）について、もっと大きい床を希望する場合は、その分を自己資金で追加すれば、希望する大きさの床を購入することもできます。

マンション以外の住居を探すことについても、マンションデベロッパーなどの協力が得られます。

《追録・修正等》

第一版（初版）：平成25年 2月

第二版 ：平成26年11月

第三版 ：平成30年 2月

第四版 ：令和 6年10月

海老名市役所 まちづくり部 市街地整備課