

市街地再開発事業の概要

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

土地が有効利用
されていない
低未利用地の点在

駅前空間が
未整備

道路、
公園等が
未整備

老朽化した木造
狭小建築物が密集

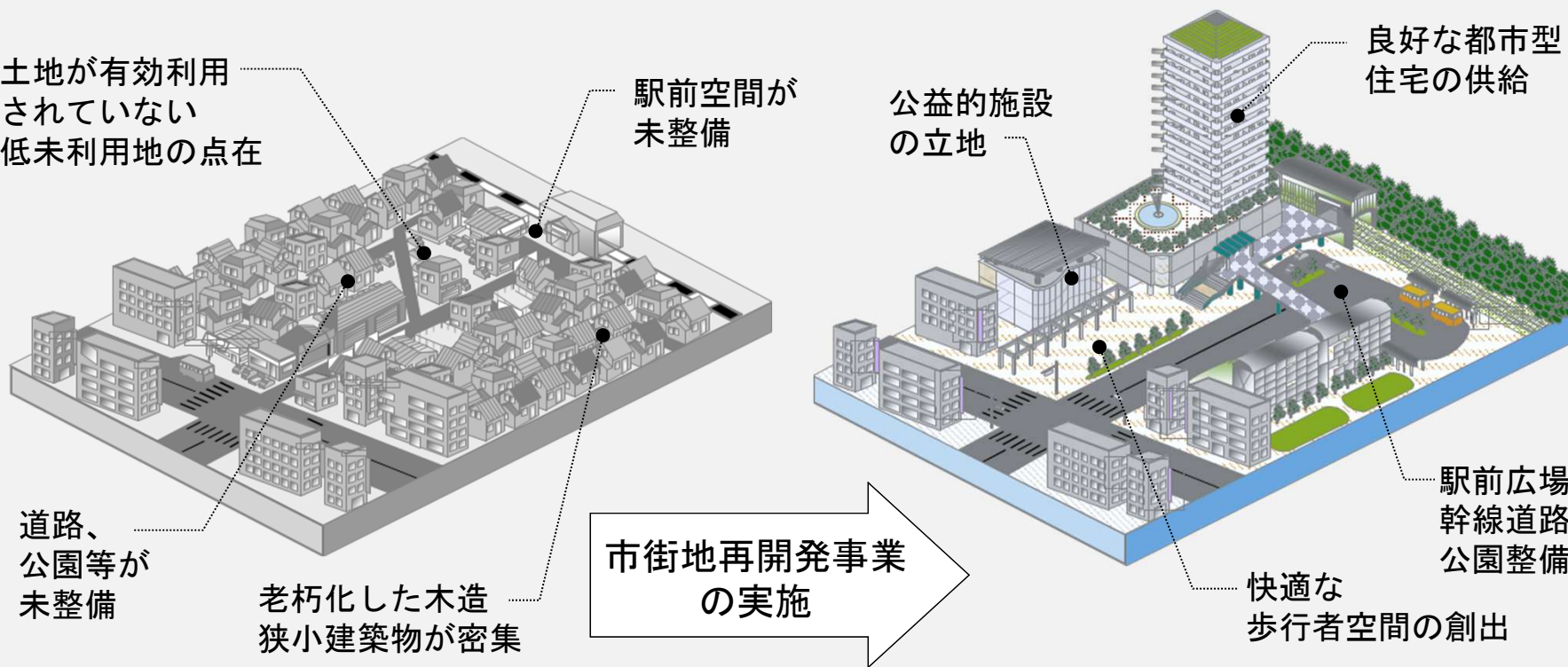
公益的施設
の立地

良好な都市型
住宅の供給

市街地再開発事業
の実施

駅前広場、
幹線道路、
公園整備

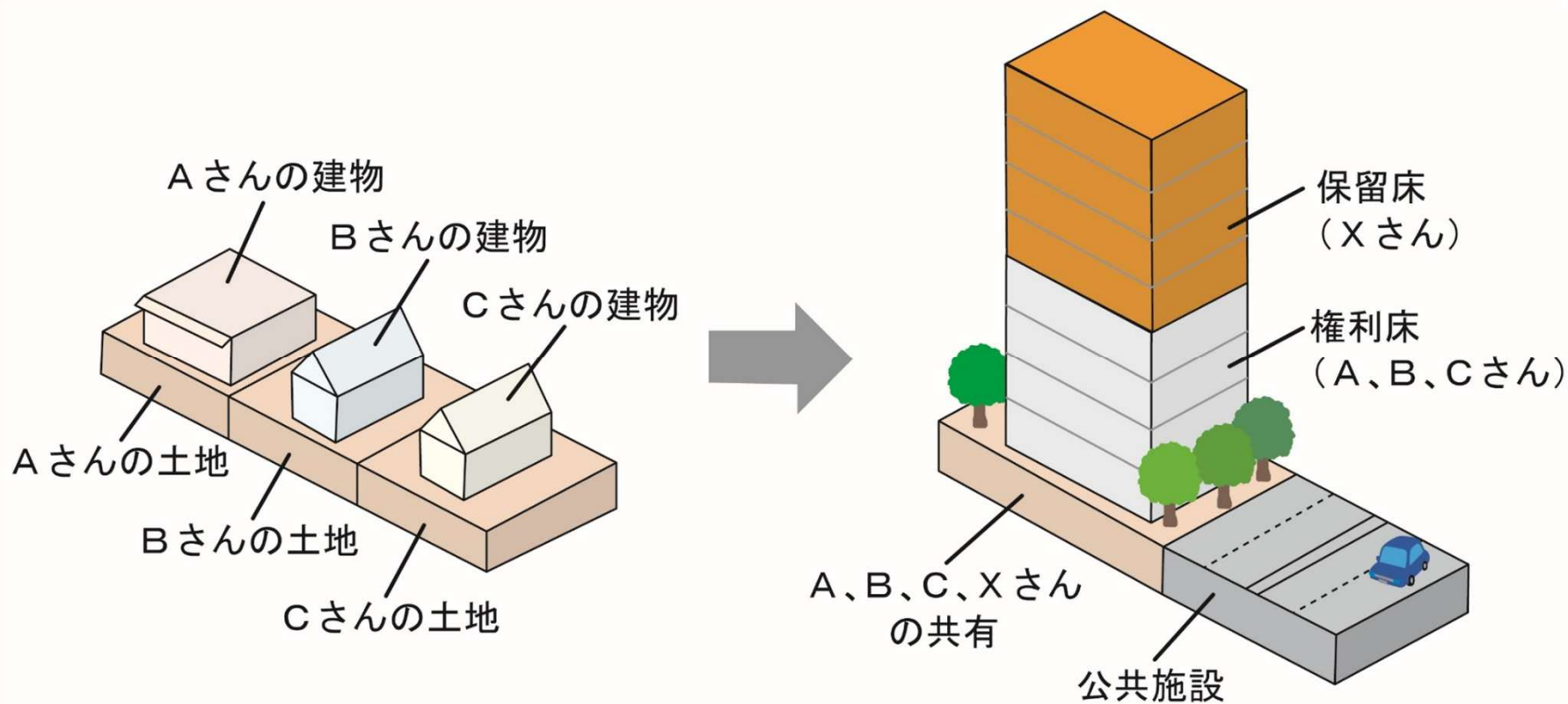
快適な
歩行者空間の創出



市街地再開発事業の概要

事業の仕組み

- 敷地等を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す
- 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる(権利床)
- 高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる



市街地再開発事業の概要

事業の施行区域要件（都市再開発法第3条、第3条の2）

<第一種市街地再開発事業の場合>

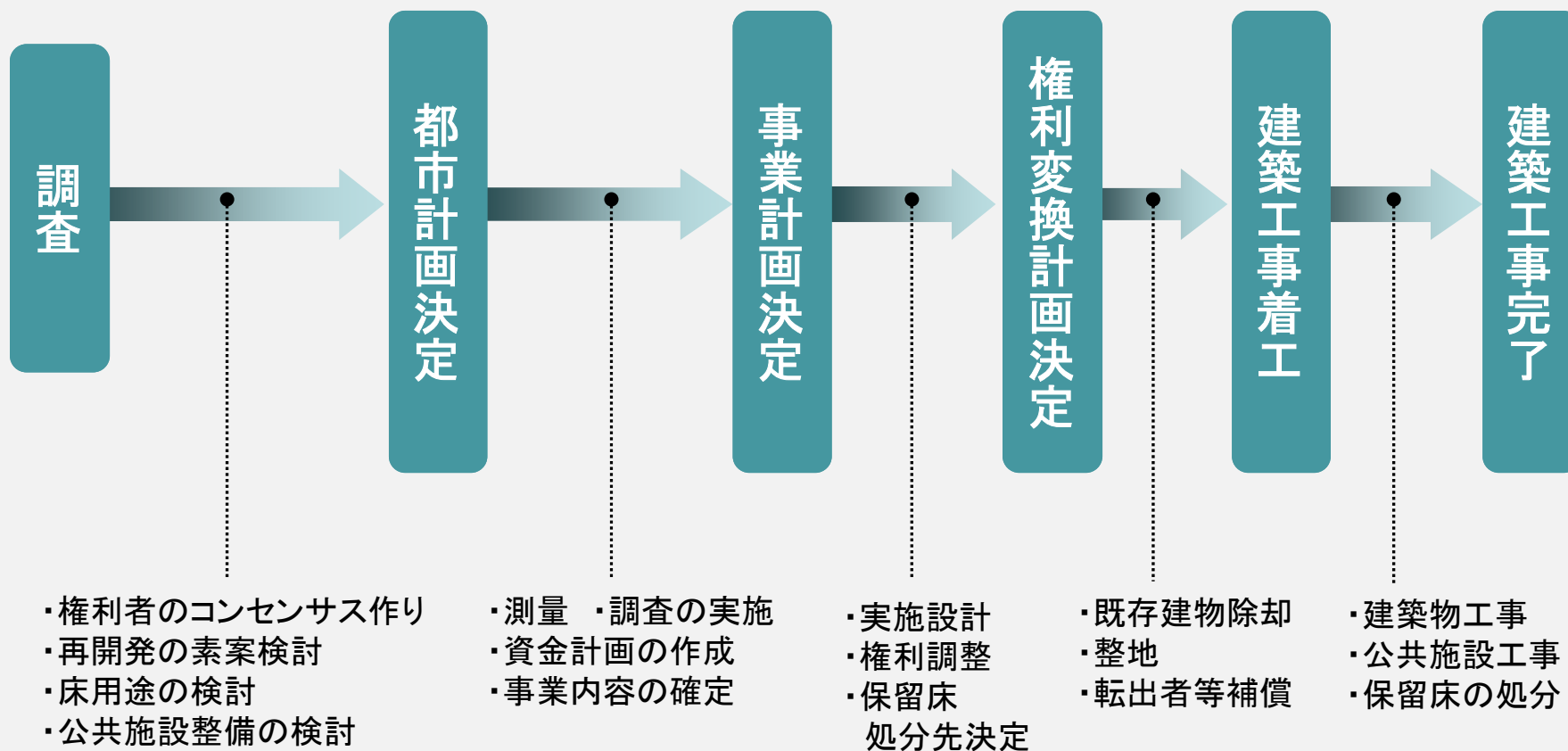
- 高度利用地区、特定地区計画等区域等内
- 地区内の耐火建築物の割合が1/3以下
- 十分な公共施設がないこと、土地が細分化されていること等、土地の利用状況が不健全
- 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献

<第二種市街地再開発事業の場合>

- 第一種市街地再開発事業要件に加えて、次のいずれかに該当する、0.5ha以上（防災再開発促進地区の区域内は0.2ha以上）の地区
- 安全上、防災上支障がある建築物が7/10以上
 - 重要な公共施設の緊急整備が必要

市街地再開発事業の概要

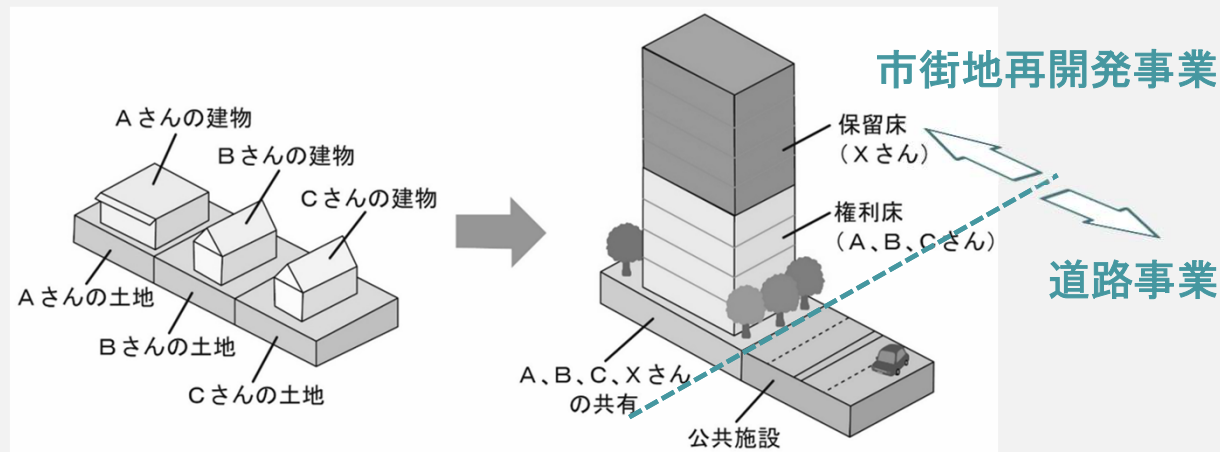
事業の流れ(第一種市街地再開発事業)



市街地再開発事業に対する支援制度

事業費支援

社会資本整備総合交付金等	内容	国費率
市街地再開発事業 都市局：市街地整備 住宅局：住環境整備	施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部 1) 調査設計計画費 (事業計画作成費、地盤調査費、建築設計費、権利変換計画作成費) 2) 土地整備費 (建築物除却費、整地費、仮設店舗等設置費、補償費等) 3) 共同施設整備費 等	1/3
道路事業 都市局のみ	都市計画道路等の整備に要する費用 1) 用地費及び補償費 2) 工事費 3) 測量及び試験費 等	1/2 等



市街地再開発事業に対する支援制度

交付対象要件

① 施行区域面積

《重要な公共施設整備を伴う場合・公共団体施行の場合(都市局所管事業)》

・原則10,000㎡以上(一定の要件に該当すれば5,000㎡、2,000㎡又は1,500㎡以上)

《上記以外(住宅局所管事業)》

・組合・再開発会社施行は、原則5,000㎡以上(一定の要件に該当すれば1,000㎡以上)

・個人、都市機構、公社施行は1,000㎡以上

② 市街地再開発事業の都市計画決定済み(又は年度内決定が確実)

③ 法律により都市政策上の位置づけがある地区の事業等

市街地の再開発を促進すべき地区(2項・2号地区)又は都市計画区域マスタープランにおいて都市の拠点として位置づけられたエリアであり、かつ、次のいずれかの地区

・都市機能誘導区域 ・特定都市再生緊急整備地域 ・防災再開発促進地区

④ 交付対象となる住宅の共用廊下等が一定のバリアフリー基準を満たすこと

市街地再開発事業に対する支援制度

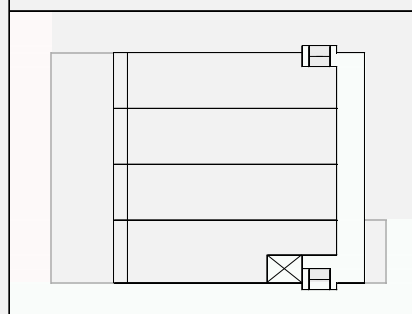
市街地再開発事業の交付対象項目

調査設計計画	事業計画作成、地盤調査、建築設計、権利変換計画作成	
土地整備	建築物除却、整地、仮設店舗等設置、補償費等	
共同施設整備	空地等	通路、駐車施設、児童遊園、広場、緑地、2号施設、地区施設、地区防災施設
	供給処理施設	給水施設、排水施設、電気施設、ガス供給施設、電話施設、ごみ処理施設、情報通信施設、熱供給施設
	その他の施設	地区計画等に定められた施設の整備に要する費用、共用通行部分(分譲共同住宅(保留床に係る部分は除く))、防災機能強化、防災関連施設、防音・防震工事、社会福祉施設等との一体的整備、立体的遊歩道及び人工地盤施設、公共用通路、駐車場、電気室及び機械室、集会室及び管理室、高齢者等生活支援施設、子育て支援施設、避難施設、消火施設及び警報装置、監視装置、避雷設備、テレビ障害防除施設、共用搬入施設、歴史的建築物等再生、災害時に活用可能な集会所等の施設、特に国土交通大臣が承認したもの

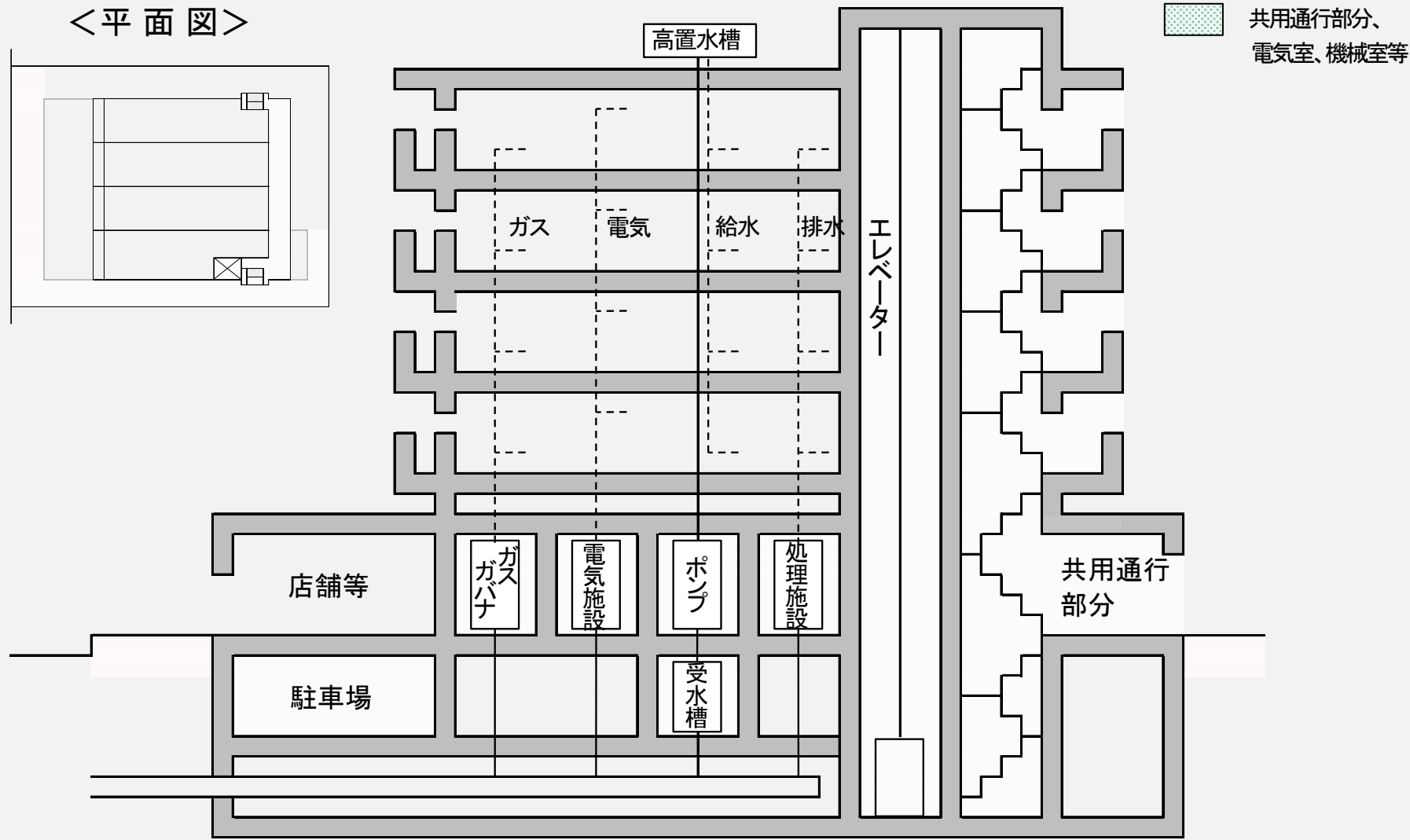
市街地再開発事業に対する支援制度

共同施設整備 交付対象イメージ


<平面図>



<断面図>



<凡例>

-  空地等
-  供給処理施設
-  共用通行部分、電気室、機械室等