

市街地再開発事業の概要説明（１）

【概要】

都市再開発法に基づき、都市計画事業として行われる事業。

敷地の一体的・有効な利用と、良好な共同建替ビルの建設のほか、駅前広場など重要な公共施設の一体的整備も目的とする（特に駅前地区ではこのケースが多い）。

事業に対し、国・地方公共団体からの補助が受けられる（調査・設計費、工事費、補償費等 次項）。

権利の置き換えは「権利変換方式」による。

「都市再開発法」によって、現在所有する資産（土地・建物）を新しい建物の一部へ置き換えることが規定されている。その場合、非課税とされている。

【補助事業として施行するための主な要件】

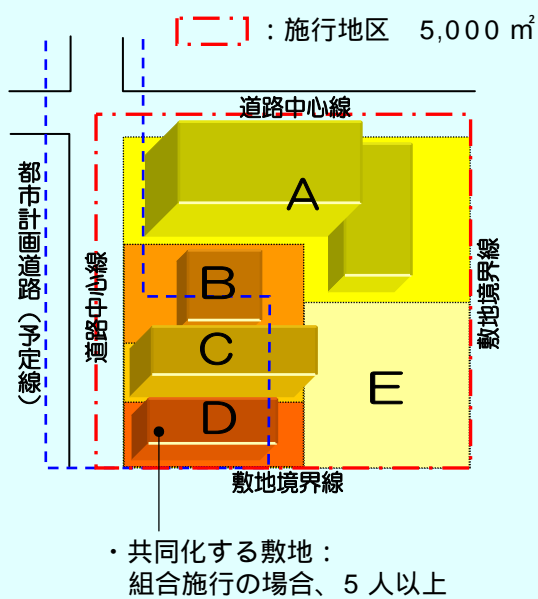
事業の施行地区の面積：原則 5,000 m²以上。

共同化する敷地（所有者・借地権者）の条件：代表的な組合施行の場合、5人以上。

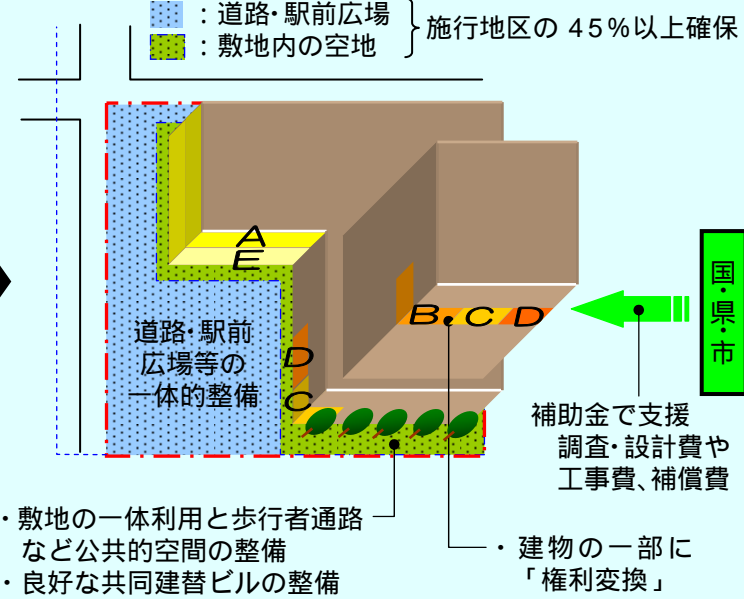
敷地等の整備：施行地区面積の 45%以上を道路や駅前広場および敷地内の空地として整備。

建物の整備：建築面積（1階面積）500 m²以上、延床面積 2,000 m²以上、4階建以上。

【現況】



【整備後】



官民協働型の事業

地区面積が大きく関係権利者も比較的多い地区において、敷地の共同化と良好な建物の整備のほか、都市計画道路など（道路・駅前広場など）の一体的整備も目的とした事業である。基本的に補助事業として行われる。権利関係が複雑な地区で用いられるケースも多い（権利関係の整理も副次的な目的）。

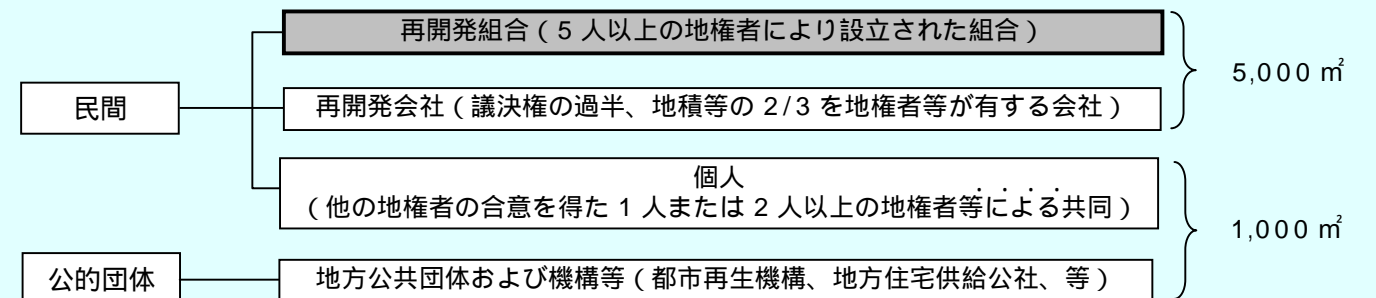
各種法定手続きを経て進める事業

都市再開発法に基づき各種の法定手続きが必要である。なお、各手続きを進めるにあたっては関係権利者全員の同意を得なくても手続きが進められる制度となっている。

【市街地再開発事業における事業実施上の利点】

資産の扱い	土地	原則資産として評価（用途・構造・経過年数に係らず）。
	建物	
補償等 (事業に伴う 損失の補償)	解体費	事業者が一括で施工。
	損失補償	引越費用や事業中の仮営業・仮住居の費用など公共事業に準じた補償。
補助金		事業費の 20% ~ 30% 程度
	調査設計費	補助対象
	解体費	
	補償費	上記、損失補償費のほか、建物資産も補助の対象。
税の優遇	建設費	駐車場等のほか、最大で建物本体工事費の約 31% が補助の対象。
	権利の置き換えに関する税	都市再開発法に基づく「権利変換」であり、租税特別措置法により税の優遇措置がある。
	事業者(組合等)の業務に関する税	登録免許税（登記）等、非課税。
容積率の割増		市街地再開発事業の都市計画決定の前提として、一般的には「高度利用地区」の都市計画決定を行い、これにより容積率の割増を受けることが可能。
手続き等	行政手続き	都市計画決定や事業認可、権利変換計画認可といった各種の法定手続き、および補助金交付の手続きを経た上で事業が進められる。
	関係権利者の同意	法律上は地権者の 2/3 の同意により各種の手続きを進めることが可能（最終的には全て権利者の同意が必要であるが、途中の手続きは全員の同意がなくても進めることが可能）。

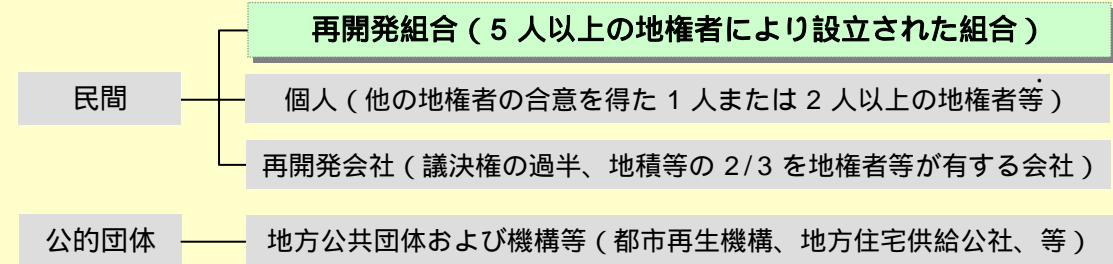
【市街地再開発事業における施行者の種別と地区要件】



市街地再開発事業の概要説明（２）

【市街地再開発事業の施行者と組合施行】

- 市街地再開発事業の施行者となることができるのは、民間では「組合・個人・再開発会社」とされており、公共団体では「地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社」となっています。
- うち、公共団体が施行者となる市街地再開発事業は、公共施設の整備改善等、公共目的に重きをおく事業に限ります。当地区のように「共同建替による既存の商業機能等の再編・強化」を主な目的とし、かつ関係する権利者の人数も多い場合、民間の施行者のうち「**組合施行**」による市街地再開発事業での取り組みが一般的です。

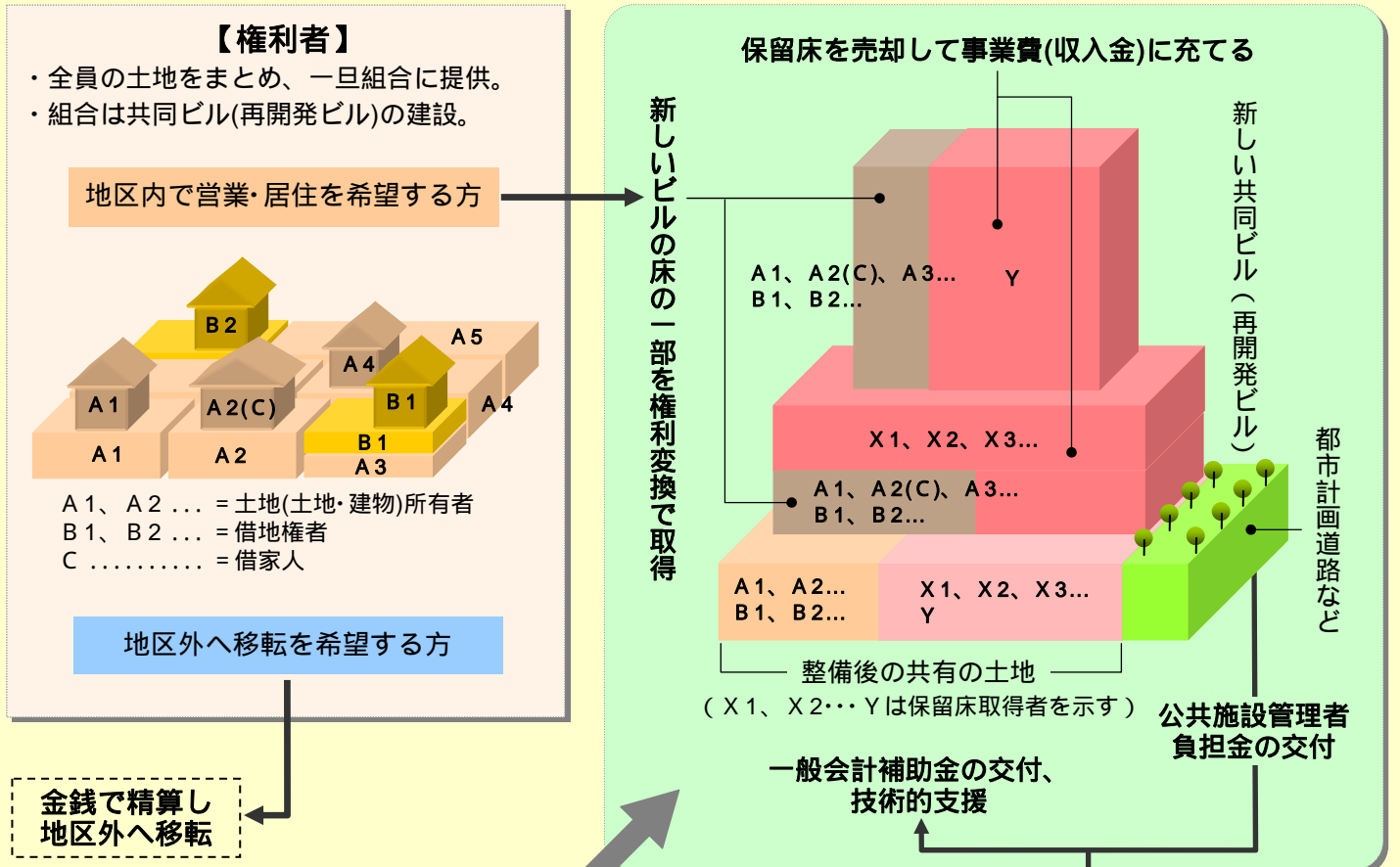


【市街地再開発事業（組合施行）の仕組み】

- ### 【権利者：共同ビルの建設と生活再建】
- 共同ビルの建設のため、権利者の方々は、全員の土地をまとめ、一旦組合に提供します。
 - 区内での居住・営業の継続を希望する方は、現在所有する土地・建物の価値に見合う新しい共同ビル(再開発ビル)の床と共有の土地の一部を「**権利変換**」によって取得します。
 - なお、新しいビルでの居住・営業の継続を希望しない方については、金銭による補償によって地区外へ移転（転出）する方法も選択できます。

- このように市街地再開発事業は「権利者」,「行政(国・地方公共団体)」(場合によっては参加組合員を含む)が、お互いに協力して進める事業です。
- 一方、市街地再開発事業は、都市計画・建築・商業・法律など、多岐にわたる専門知識が必要となる事業でもあります。
- そこで、一般的にはこれらの専門家が、組合の立場に立つ「**コンサルタント**」として参画することによって、円滑な事業の推進が図られています。

- ### 【事業収支における行政と保留床取得者の役割】
- 市街地再開発事業では、各種の調査設計費やクリアランス費(現在の建物の解体や補償費)、工事費など事業に要する多くの費用(支出金)が発生します。事業を進めるためには、これに見合う収入金を得ることが必要ですが、通常「**補助金**」および「**保留床処分金**」でまかっています。



【補助金】

- 市街地再開発事業では、共同建替に併せて防災性や環境向上なども行う公共性の高い事業ですので、この促進を目的として行政(国・地方公共団体)からの補助金を受けることができます。
- なお、補助金は、主として調査設計費やクリアランス費、建築工事費の一部等に対して補助をする「**一般会計補助金**」のほか、都市計画道路等を整備する事業では、道路等の整備に要する費用に対して補助をする「**公共施設管理者負担金**」があります。

【保留床処分金】

- 補助金以外の収入は、権利者の方々が「**権利変換**」によって取得する以上の余剰の床「**保留床**」を売却することによって得られる収入「**保留床処分金**」でまかいます。
- 事業推進のためには、「**保留床処分金**」の目処を立てることが重要です。万一、保留床が当初想定した価格で売却できなければ、事業収支が赤字となります。
- このようなケースを回避するため、権利者の合意により、組合ができる時点において、保留床の売却先を「**参加組合員**」として定めることができます。これにより、保留床売却に伴う事業リスクを大幅に軽減できます。

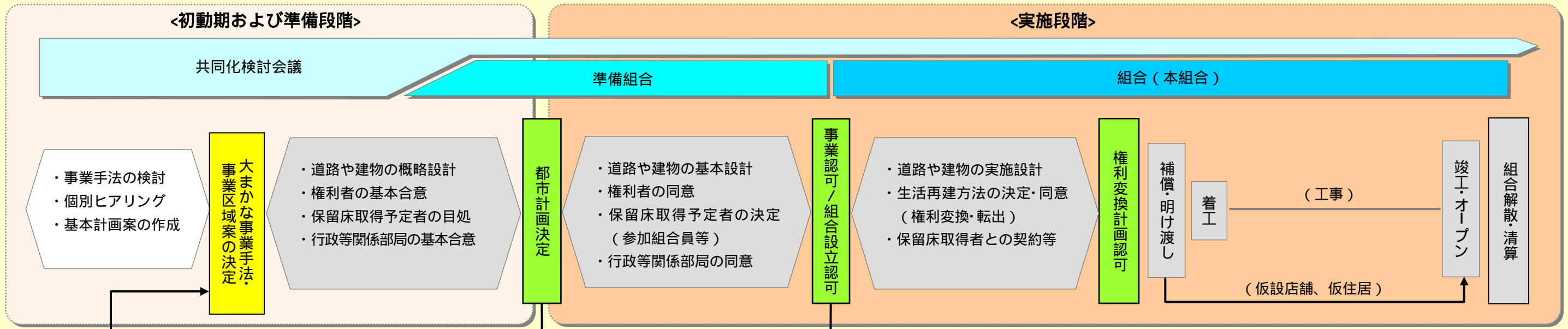
支出金	収入金
調査設計費	補助金
クリアランス費 (解体費・補償費等)	保留床処分金
工事費	
事務費・金利等	

- ### 【コンサルタント】
- 組合の立場に立ち、専門知識を活かして円滑な事業推進を支援

- ### 【国・地方公共団体】
- 補助金の交付 (一般会計補助金、公共施設管理者負担金)
 - 技術的支援

市街地再開発事業の概要説明（3）

【市街地再開発事業（組合施行）の流れ】



平成 20 年度中
(平成 21 年 3 月頃)
目標

【都市計画決定】

- 準備組合等で検討された計画をもとに、地方公共団体が決定します（県または市の決定。権利者の基本合意が必要）。
- 都市計画決定後は、建替え等に一定の制限がかかります。

【事業認可・組合設立認可】

- 組合設立の申請は、準備組合から選出された「設立発起人（5 名以上）」が行います。
- 設立発起人は「地権者の 2/3 以上の同意」、「定款・事業計画書」、「公共施設管理者の同意」などを取りまとめて県へ申請、知事の承認を得て認可されます。

【市街地再開発事業の流れ】

- 市街地再開発事業は、法律に則った手続きを経て進められる事業であり、着工に至るまでは上図のとおり「都市計画決定」、「事業認可・組合設立」、「権利変換計画認可」という手続き上の節目を経て進められます。
- 地元権利者の方々の組織もこの流れに併せて、初動期段階の「共同化検討会議」から、準備段階の「準備組合」、実施段階の「組合」とステップアップしていきます。
- 当地区は現在のところ初動期段階にあり、平成 20 年度中には大まかな事業手法と事業区域案を決定することを目標としています。

【準備組合について】

・「組合」の前段階の組織で、組合と同等の組織・運用(下記参照)がなされ、都市計画決定や組合設立などにあたっては地元権利者の窓口として重要な役割を果たします(組合との違いは、法人格を持たないこと、権利者全員の参画が義務付けられないことです)。

【組合について】

【組合施行とする理由・利点】

- 市街地再開発事業は、多くの権利者の方々が一体となって 1 つの共同ビルを建設する事業であり、検討すべき事項や関係者も非常に多くかつ煩雑となります。
- このように多くの事項や関係者の調整は、個人・個人の力だけでは困難であり、また行政や外部協力者等の窓口としても、組織としての「組合」が必要になります。
- さらに「組合」は権利者による組織であることから「地元」の視点で関係権利者や外部との意見調整ができ、公平性・透明性を持った円滑な事業推進が図れることが、組合施行とする理由であり、かつ最大の利点でもあります。

【組合の概要】

- 【組合員】** 施行地区内の宅地に所有権及び借地権を持つ権利者全て。なお、組合は法人格を有します。
- 【定款・規約】** 組合運営のルールを定めたもので、組合の運営は全てこれに則って進められます。
- 【理事会】** 組合の執行機関であり、組合員のなかから理事 3 名以上・監事 2 名を選出し構成します。
- 【総会】** 組合の決議機関であり全ての組合員で構成されます。毎年度の事業計画や予算・決算など重要な事項は総会で決議します。
- 【審査委員】** 組合の権利変換計画等の公正な判断をするための第三者機関です。法律・不動産鑑定等の専門家 3 名以上をもって設置されます。

【組合の役割】

- 組合施行・市街地再開発事業では「組合」が事業の全ての窓口であり、運営に関わる事項については「総会」または「理事会」の議決を経て行います。主な内容として、以下のようなものがあります。
- 組合の行う毎年度の事業内容の決定
- 上記に要する予算の決定および決算の承認
- 理事等、役員決定（改選）
- 参加組合員等、外部協力者の決定および契約
- 調査設計・工事など各種の委託業務等の発注・契約
- 各種法定手続きの申請、補助金交付等の申請
- 権利変換や補償に係る事項の決定、個々の権利者との補償契約、補償の実行

市街地再開発事業の概要説明(4)

市街地再開発事業の補償について

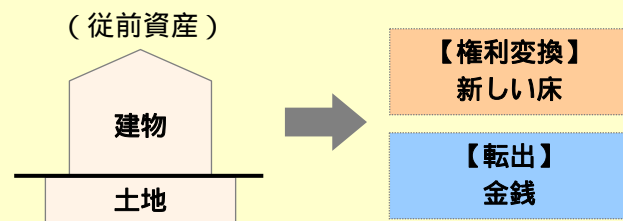
【土地、建物の扱いについて】

【権利変換を希望される方】

- ・所有する土地・建物の双方が「権利変換」の対象となる「従前資産」として評価され、新しいビルの床と床の割合に応じた共有の土地の一部に置き換えられます。

【地区外へ転出される方】

- ・所有する土地・建物は金銭で補償されます。
- ・なお、所有する土地について、借地関係がある場合、地主の方は土地価格のうち底地分、借地権者は同じく借地分に分け、それぞれ金銭で補償されます。



【その他の補償項目について】

【工作物補償、立木補償】

- ・建物の内装や、造作物(門・塀・看板等)、樹木について、その移設費や価値相当を金銭にて補償します。

【動産移転補償】

- ・家財道具や、店舗の什器備品・商品の移転費用を金銭にて補償します。

【移転雑費補償】

- ・引越しの通知・挨拶の費用(はがき代程度)や旅費のほか、転出の方は移転先の建築確認・登記などの法令費用を金銭で補償します。

【仮住居補償】

- ・原則として権利変換する居住者について、仮住まいを必要とする場合、仮住まい期間の家賃(標準的な家賃等)を金銭で補償します。

【営業補償(営業休止補償)】

- ・営業者について、仮設店舗や移転先店舗(転出)への移転休業期間の収益減などを金銭で補償します。権利変換の方は新ビルへの移転期間分も加算されます。

【地代・家賃減収補償】

- ・地主または家主の方について、現在の地代・家賃収入から固定経費を控除した額を、その収益が得られない期間に応じて金銭で補償します。

【仮設店舗、または仮店舗・仮営業所】

- ・権利変換する営業者の方について、工事期間中等の営業は、原則として組合が建てる「仮設店舗」で行ってもらいます。
- ・なお、業種等により、仮設店舗での営業が困難な場合は、仮店舗・仮営業所の借り上げ費用を金銭にて補償する場合があります。
- ・借家の営業者の方についても原則として仮設店舗の用意や仮店舗等の斡旋を行います(家賃の支払があります)。

【組合施行の補償基準について】

- ・これら補償については、組合員間の公平性・透明性を確保するため、公共事業の補償基準をベースに組合が定めた「評価・損失補償基準」により運用します。
- ・「評価・損失補償基準」では、地区の状況を考慮したうえで、必要に応じて別途独自の補償項目や金額の算定基準を定める場合があります。