

市街地再開発事業及び土地区画整理事業について

●市街地再開発事業

■事業の概要

- ・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。
- ・事業に対し、国・地方公共団体から補助が受けられる。(調査・設計費、工事費、補償費等)
- ・敷地を共同化し、高度利用を図ることにより、公共施設用地(道路、公園等)を生み出し、一体的に整備する。
- ・従前の土地や建物の権利は、原則として等価で新しい建物の床に置き換える。(権利変換)
- ・高度利用で新たに生み出された床を売却(保留床処分金)し、事業費に充てる。

■事業の要件

- ・事業施行地区の面積：原則 5,000 m²以上/建物の整備：延べ面積 2,000 m²以上、4階建以上
- ・共同化する敷地(所有者・借地権者)の条件：5人以上(組合施行の場合)
- ・敷地等の整備：施行地区面積の45%以上を道路等の空地として整備

■事業の進め方

- ・都市計画決定、事業認可、権利変換計画認可など各種法定手続きを経た上で事業を進める。
- ・法律上は地権者の3分の2の同意により各種手続きを進めることが可能。(最終的には全ての権利者の同意が必要だが、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)

■事業の仕組み

(権利者)

- ・新しい建物(共同のマンション)を建てるため、権利者全員の土地をまとめて、一旦組合に提供する。
- ・地区内で居住・営業を希望する方は、現在所有する土地・建物の価値に見合う新しい建物の床と共有の土地の一部を権利変換により取得する。
- ・新しい建物での居住・営業を希望しない方は、金銭による補償により地区外へ移転する方法も選択できる。

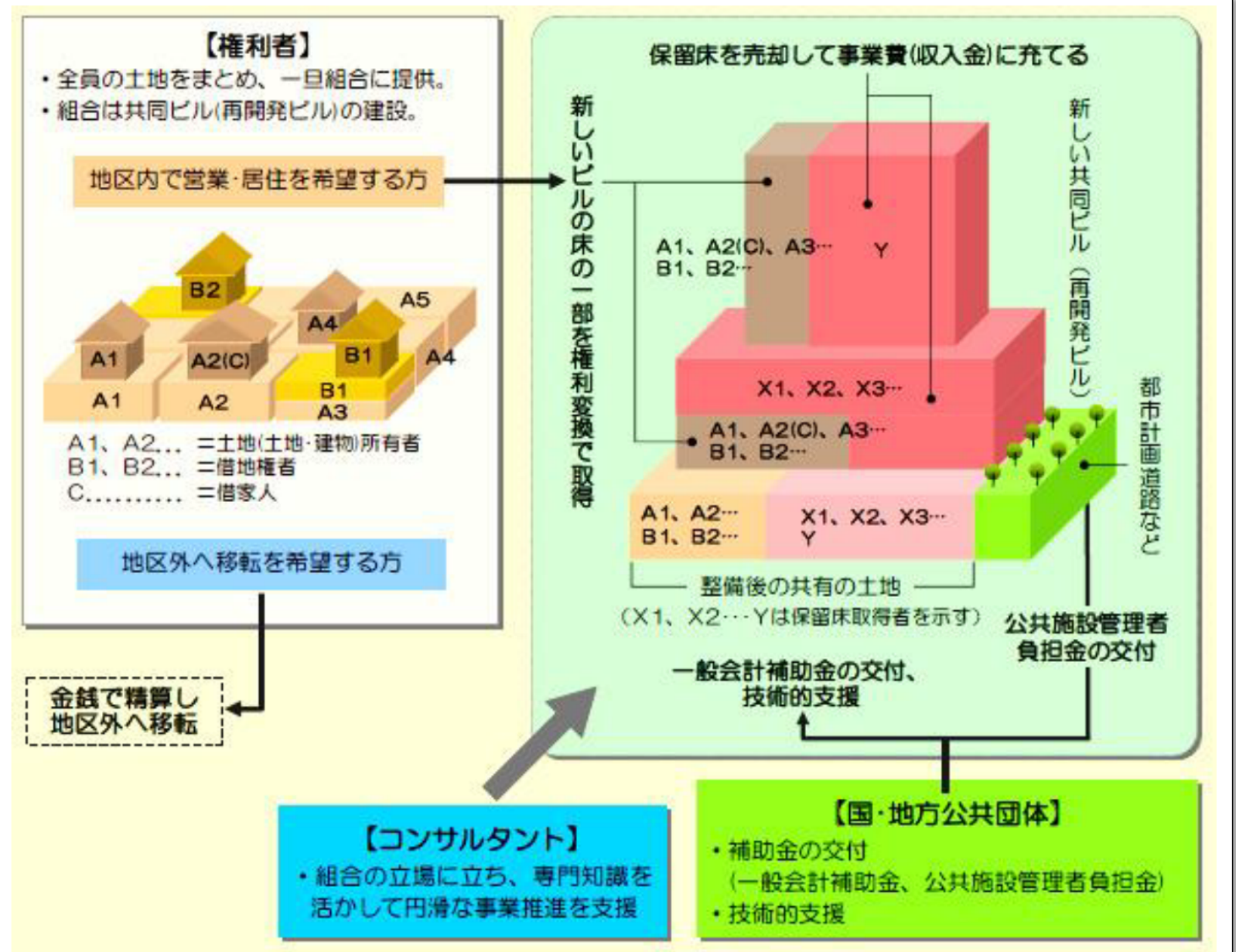
(補助金)

- ・国や地方公共団体から、調査設計費、解体費・補償費、建築工事費の一部等に対して補助が出る。また、道路等の整備による費用に対しても補助が出る。

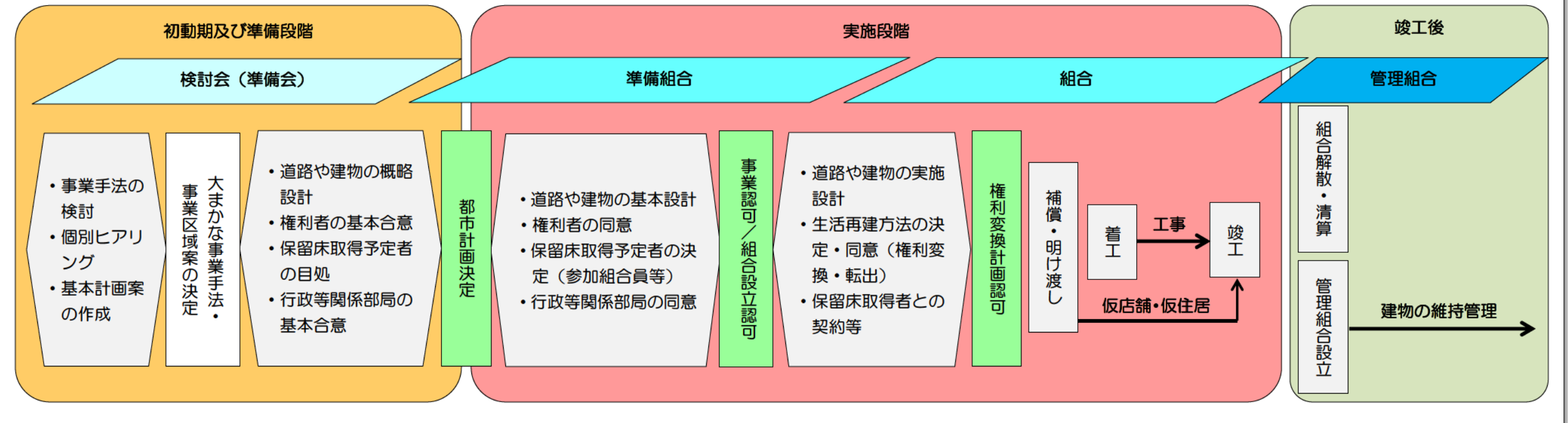
(保留床処分金)

- ・補助金以外の収入は、権利者の方々が権利変換により取得する以外の床(保留床)を売却して収入を得る。

支出	収入
調査設計費	補助金
解体費・補償費等	保留床処分金
工事費	
事務費・金利等	



■事業の流れ



■事業のメリット・デメリット

事業のメリット

- 地区内の公共施設整備や土地の有効活用により、都市構造が改善され、地区内の不燃化が促進され、防災性が向上する。
- 地域の顔となる街づくりが進められる。
- 関係権利者が多い場合でも、敷地の共同化や良好な建物の整備を行うことができる。
- 各種法定手続きを経て進める事業であり、法的な担保性がある。また、税制優遇等の他に、国等からの補助金が出る。
- 自己資金が無くても新たな建物の床を取得することができる。(仮住居費用や営業補償は組合で決めるルールにより支払われる)
- 新たに住民が入ることにより街が活性化される。

事業のデメリット

- 土地や建物が統合されて共有持ち分となる。(土地は一筆になり、例えば100/3000という形で所有することになる。)
 - ⇒金融や売却などに際し特段の支障は無い(分譲マンションと同様)
- 個人で自由に建替え等ができなくなる
 - ⇒戸建では、建替えを行う時や大規模な修繕を行う時は、自由に時期を選べ、自分で計画し、業者も決定できるが、全て権利者全員で協議することになる。
- 新しい建物の評価が高くなると、交換される床は、現在よりも小さくなる可能性もある。
- 保留床が当初想定した価格で売却できなければ、事業収支が赤字になる。
- 保留床を売却するための事業者(ディベロッパー)を探し出す必要がある。
- 権利者の合意形成が必要であり、事業が長期化する場合が多い。

●土地区画整理事業

■事業の概要

- 土地区画整理法に基づき、都市計画事業として行われる事業。
- 事業に対し、国・地方公共団体から補助が受けられる。
- 地権者から土地を提供（減歩）してもらい、この土地を集約して公共施設用地（道路、公園等）として整備を行うとともに、その一部を売却して事業資金の一部に充てる。
- 宅地の面積は、従前に比べて一般的には小さくなるものの、道路や公園等の公共施設の整備や宅地の整地により、利用価値の宅地が得られる。
- 今までの土地に対する権利関係（所有権・賃借権など）は、そのまま引き継がれる。

■事業の要件

- 事業施行地区の面積：指定容積率（予定を含む）/100×施行面積≥2.0ha<都市再生土地区画整理事業>
原則 5,000㎡以上<特定土地区画整理事業の場合>
- 事業実施に必要な地権者数：1人以上（個人でもできる）、組合（7人以上）を設立することが一般的
- 道路幅員、公園面積等の技術的な基準を満たす必要がある

■事業の進め方

- 都市計画決定、事業認可、換地計画決定など各種法定手続きを経た上で事業を進める。
- 法律上は地権者の3分の2及び面積の3分の2の同意により組合を設立することが可能。

■事業の仕組み

- 区域内の土地所有者等集まり事業計画等を作成し、同意を得る。
- 組合設立の認可を受け、総会を開き、事業の重要な事項を決定する。
- それぞれの土地の利用効率を高めるために、今までの土地の形を整え、公道に全て面するように配置する。（仮換地）
- 道路や公園などの工事を実施する。建物が道路や公園予定地になった場合は移転する。
- 工事完了後に換地計画を決定し、清算事務を行う。

（補助金）

- 国や地方公共団体から、調査設計費、工事費の一部等に対して補助が出る。

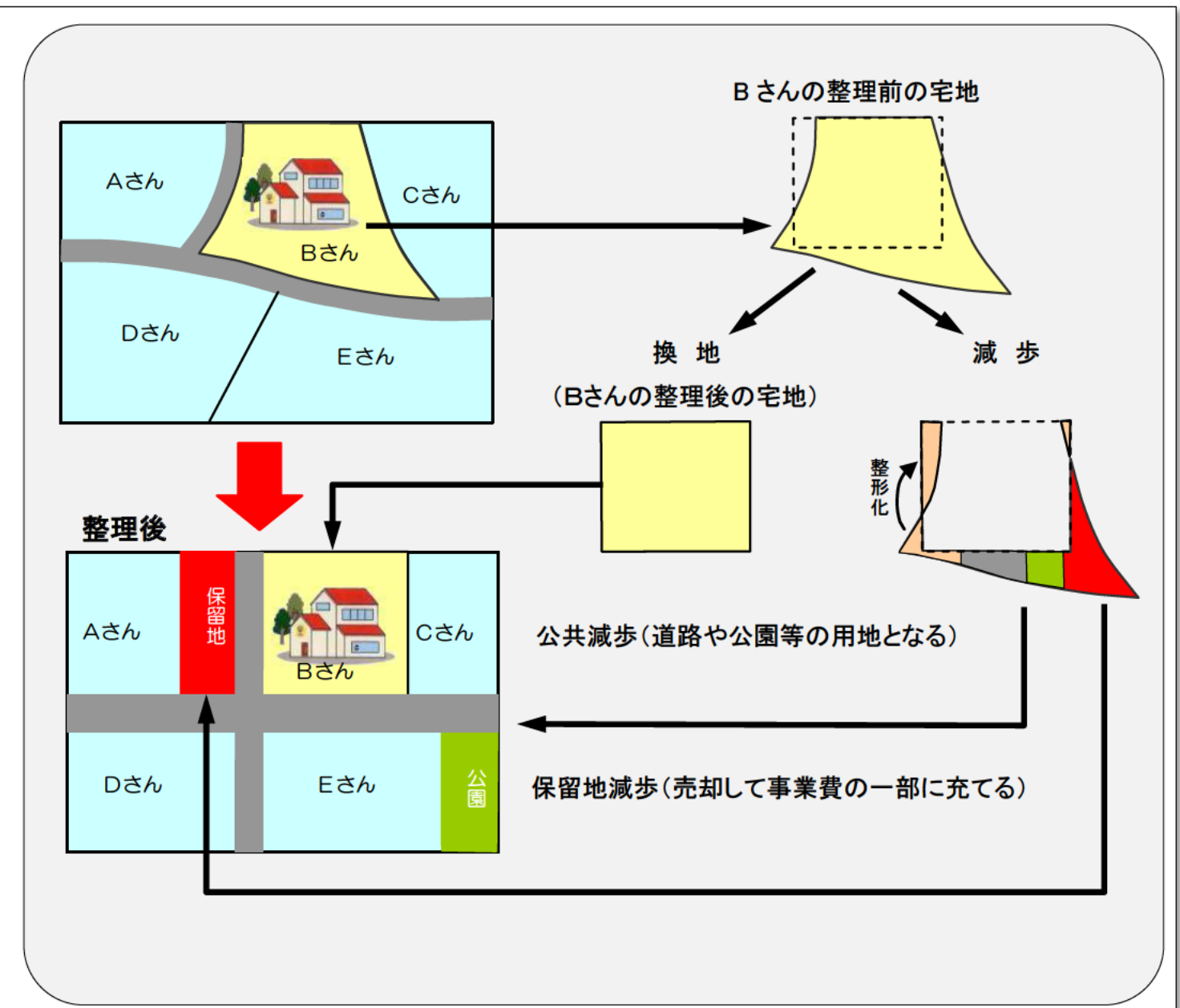
（公共施設管理者負担金）

- 公共施設の管理者に対し、用地取得に要する費用の範囲内で負担金が支払われる。

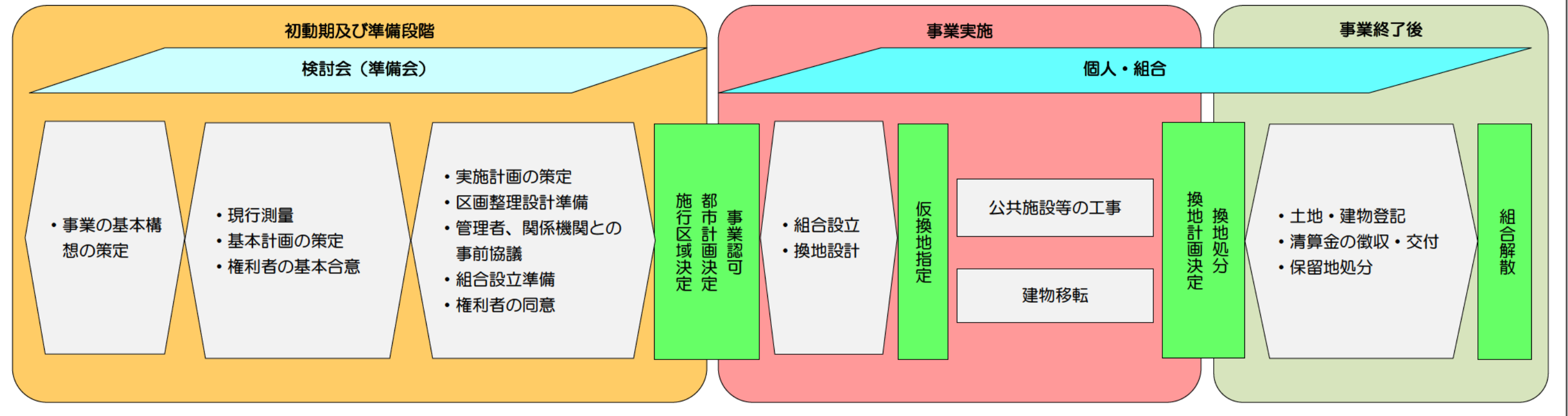
（保留地処分金）

- 補助金・公共施設管理者負担金以外の収入は、権利者の方々が土地を確保し（保留地）を売却して収入を得る。

支出	収入
調査設計費	補助金
損失補償費等	
工事費	公共施設管理者負担金
	保留地処分金
事務費・金利等	その他



■事業の流れ



■事業のメリット・デメリット

事業のメリット

- 敷地形状が整形になり、土地活用が行いやすくなる。(土地活用の選択肢が増え資産価値が向上) ⇒防犯・安全性の向上、防災性の向上、快適性の向上
- 全て宅地が道路に面するとともに、個々の境界が明確になる。町名地番が整理される。
- 税制優遇を受けることができる。また、農地の相続税の納税猶予は継続できる。
- 地権者の意向が一定程度反映できる。
- 土地所有者ごとの受益の度合いに応じて公平に負担することになるため、地区内が公平に扱われる。
- 地区外に移転することなく事業が可能であり、既存コミュニティが維持できる。

事業のデメリット

- 減歩の分(道路・公園の整備、事業資金のための売却)だけ土地が減少する。
- 必ずしも現在の位置がそのまま利用できるとは限らない。
- 道路予定地に建物が該当する場合、移転が必要となる(取壊しや曳家など)
- 実施区域内の地権者と合意を得る必要がある。
- 事業資金の回収(土地の売却)が必要である。
- 事業期間中に権利制限がかかる。(工事期間中の土地利用ができない)
- 減歩ができない場合は、清算金が必要となる。
- 土地の資産価値が向上するため、税金が上がる。