

市街地再開発事業の概要

平成24年3月27日(火)

都市局 市街地整備課

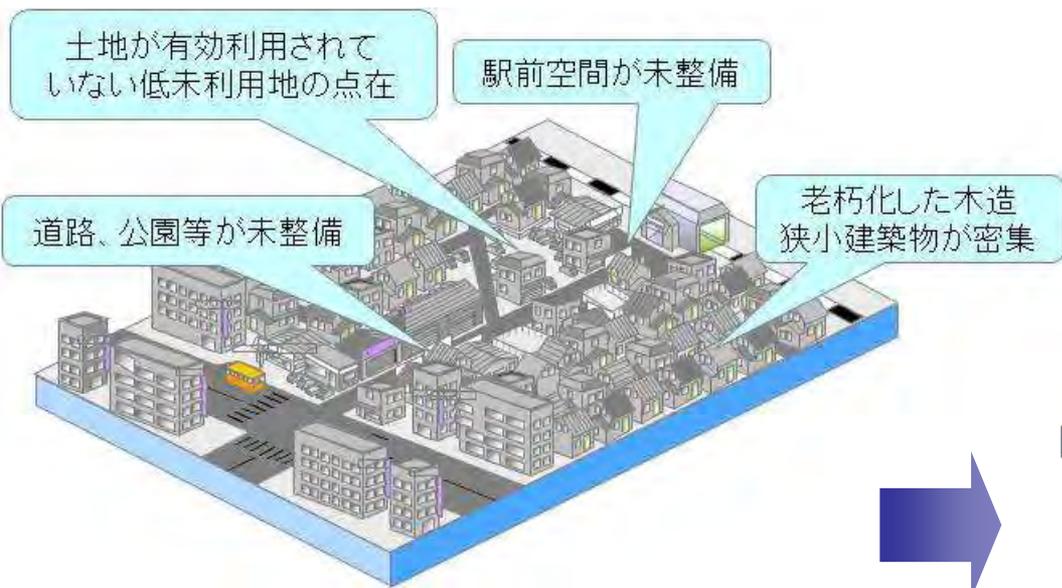
住宅局 市街地建築課

市街地再開発事業の目的

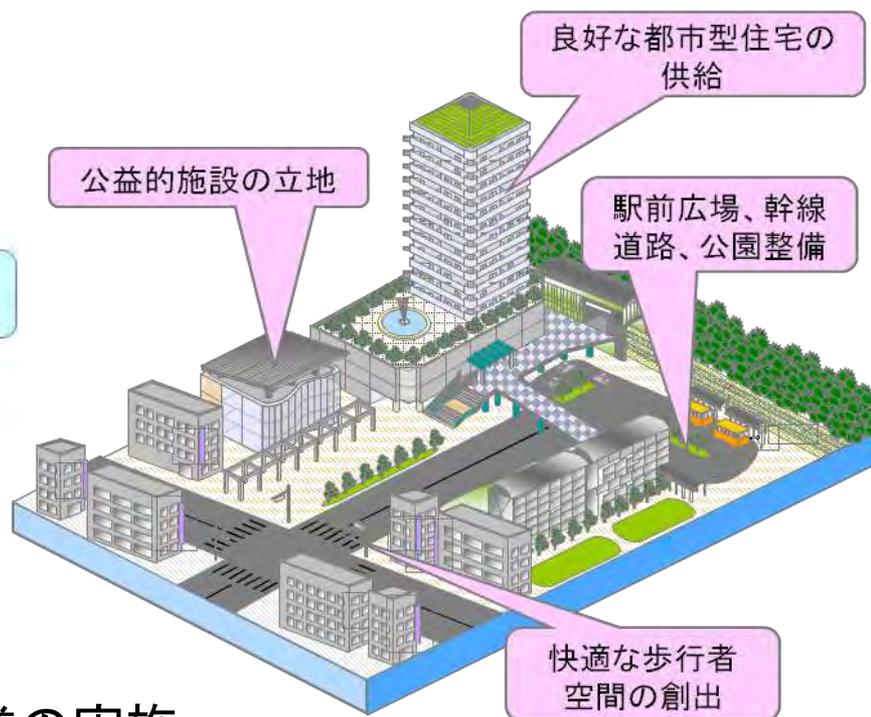
この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。

(都市再開発法第1条)

<現状の課題>



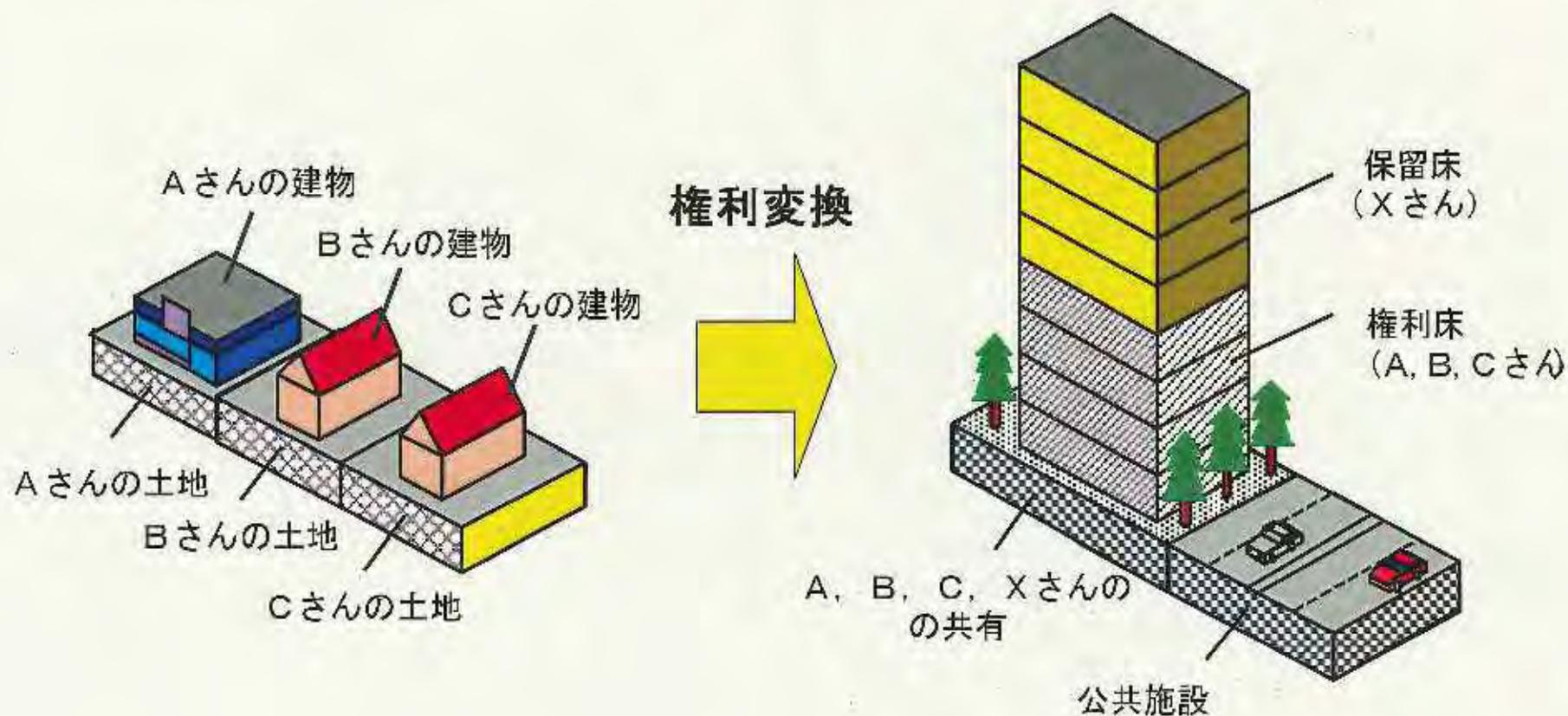
<課題の解決>



市街地再開発事業の実施

市街地再開発事業の仕組み

- 敷地・建物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施行区域要件

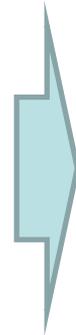
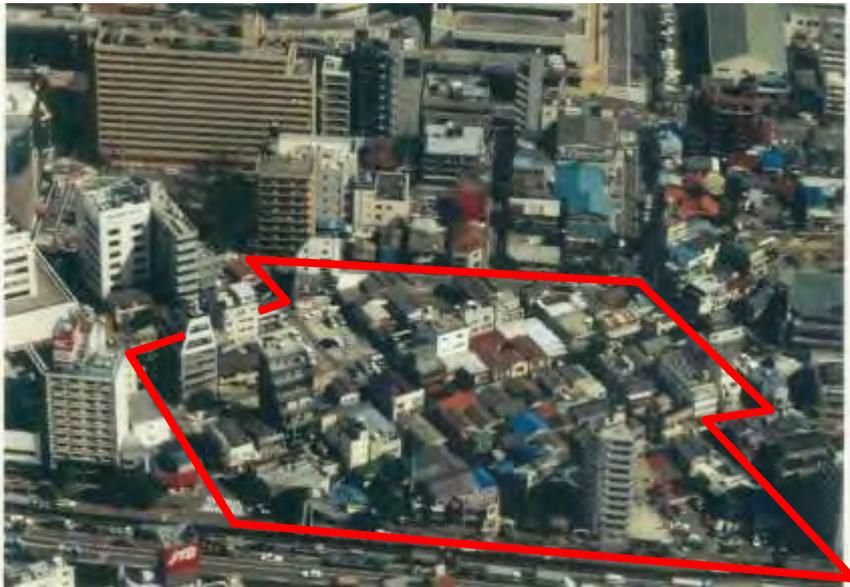
市街地再開発事業の実施にあたっては、以下の要件を満たす区域であることが求められる。（都市再開発法第3条第3号）

- 高度利用地区、特定地区計画区域等内
- 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、土地の利用が細分されていること等、土地の利用状況が著しく不健全
- 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献

市街地再開発事業の実施事例

＜従前地の特徴＞

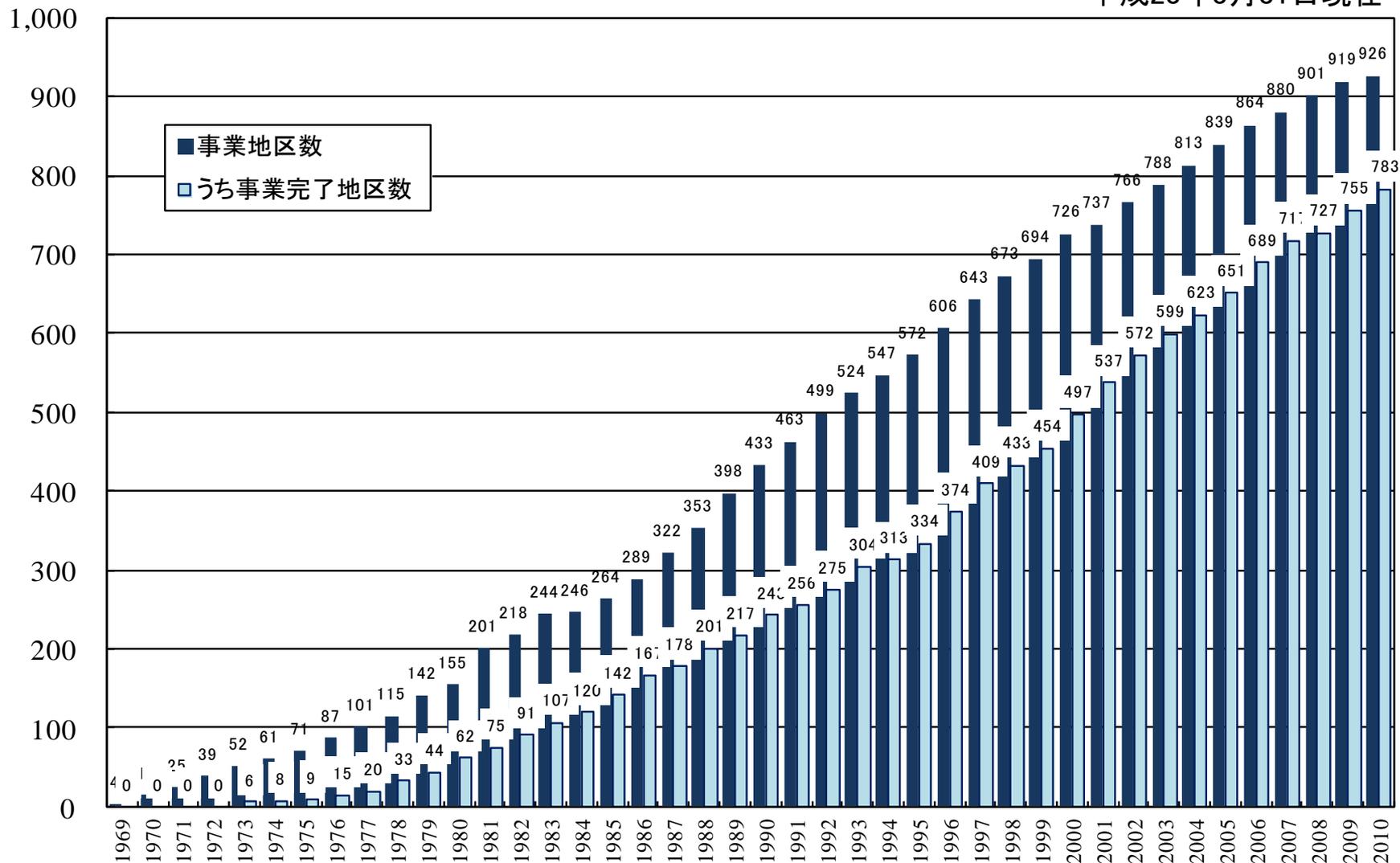
- 狭小敷地が多数存在し、低層の木造老朽家屋が密集
- 道路等の公共施設が未整備



東池袋四丁目地区(東京都豊島区)
組合施行、約1.6ha

市街地再開発事業の実施地区数の推移

平成23年3月31日現在



再開発実施地区の一部を含む区域で再開発事業が実施された事例

実施事例：小樽駅前第3ビル周辺地区第一種市街地再開発事業「サンビルスクエア」 <市街地再開発事業 ⇒ 市街地再開発事業>

<経過>

- 昭和45年～昭和51年 小樽駅前地区市街地再開発事業(第1ビル、第2ビル、第3ビル)
 (第3ビルは、ホテル・市営プール・店舗・銀行)
- 平成14年 ホテルが営業停止
- 平成17年 再開発準備会を設立
- 平成18年 都市計画決定
- 平成21年 市街地再開発事業工事完了

小樽駅前第3ビル周辺地区市街地再開発事業(青線)の一部は、当初の小樽駅前地区市街地再開発事業地区の建物が含まれている。



(従前)

(従後)



平成22年4月8日付け事務連絡

各都道府県、政令市 市街地再開発事業 担当部局 御中

国土交通省

都市・地域整備局市街地整備課

市街地整備課市街地整備制度調整室

住宅局

市街地建築課

市街地再開発事業等を実施済みの地区における市街地再開発事業の施行について

日頃から、市街地再開発事業の推進にご尽力をいただき御礼申し上げます。

さて、近年、過去において都市再開発法（昭和44年法律第38号）に基づく市街地再開発事業、旧公共施設の整備に関連する市街地の改造に関する法律（昭和36年法律第109号）に基づく市街地改造事業及び旧防災建築街区造成法（昭和36年法律第110号）に基づく防災建築街区造成事業（以下「市街地再開発事業等」という。）を実施済みの地区において、再度、市街地再開発事業の施行を検討している地区が見られます。

市街地再開発事業の施行については、都市再開発法（昭和44年法律第38号）第3条第3号に定める要件に合致することが必要ですが、従前に市街地再開発事業等を施行した地区であっても、個別の状況により「当該区域内に十分な公共施設がないこと」及び「当該区域内の土地の利用が細分されていること」以外で、「土地の利用状況が著しく不健全であること」にあてはまる場合があると考えられることから、本要件の適用にあたっては、当職あてご相談ください。

なお、都道府県におかれましては、管下の市町村へのご周知方、よろしくお願いいたします。

再開発実施地区を含む再開発事業を検討している地区

規制・制度改革に係る方針（平成23年4月8日閣議決定）において、「老朽再開発ビルの再々開発事業に向けた環境整備（過去に市街地再開発事業等により施行された地区の実態を把握するための調査を行い、調査結果を公表する。）」とされたことを踏まえて、事業実施済み地区に関する地方公共団体・ビル管理者向けアンケートを実施。

<市街地再開発事業>

【地方公共団体による回答】

○老朽再開発地区やその周辺市街地が抱える課題（人口減少、にぎわい・活力低下）に対して、地方公共団体としての対応の考え方

調査対象地区数 ※1	936地区	—
全回答地区数	857地区	(100%)
老朽再開発地区数 ※2	70地区	(8%)
再度の事業実施を検討している地区数	4地区	(0.5%)

※1 工区を分けて事業完了公告を行っている地区は、工区毎に集計

※2 老朽再開発地区は、事業完了公告後30年以上経過した地区とする

【ビル管理者による回答】

○老朽再開発ビルの再生に向けた取組み状況

調査対象棟数 ※3	1131棟	—
全回答棟数	783棟	(100%)
老朽再開発ビル棟数 ※4	65棟	(8%)
建替えを検討	9棟 (6地区)	(1%)

※3 地方公共団体からビル管理者に調査票を送付し受領された棟数

※4 老朽再開発ビルは、事業完了公告後30年以上経過したビルとする

<防災建築街区造成・市街地改造事業>

【地方公共団体による回答】

○防街事業地区等やその周辺市街地が抱える課題（人口減少、にぎわい・活力低下）に対して、地方公共団体としての対応の考え方

調査対象地区	367地区	—
全回答地区	270地区	(100%)
再度の事業実施を検討している地区 ※1	26地区	(10%)

※1 具体的な事業手法(市街地再開発事業、任意建替え事業等)は未定。

【ビル管理者による回答】

○防街事業ビル等の再生に向けた取組み状況

調査対象棟数 ※2	400棟	—
全回答棟数	125棟	(100%)
建替えを検討	18棟 (8地区)	(14%)

※2 地方公共団体からビル管理者に調査票を送付し受領された棟数

対応の検討状況について

- 地方公共団体及びビル管理者に対して実施したアンケート調査・聞き取り調査の結果から、再度の市街地再開発事業の実施を検討している地区は8地区あり、このうち具体的な検討を行っている地区は2地区であった。
- この2地区のうち、1地区については周辺地域を取り込んだ事業とする方向で検討中と回答されており、もう1地区については事務連絡で通知した例に該当するものとして、現在、国に相談が寄せられているところである。

(参考)防災建築街区造成事業・市街地改造事業の場合

- 再度の事業実施を検討している地区は28地区あり、このうち具体的な検討を行っている地区は9地区であった。
- これらの地区について、個別に検討状況を確認した結果、法律に例示された要件を満たす内容で検討されていたり、他の事業手法の活用が検討されており、事務連絡で通知したような例に該当する案件はなかった。

- このような状況から、現時点で新たな要件により法適用の判断が必要な事例は限られていることから、具体例の例示ではなく、事務連絡で周知したとおり、まず個別に相談を受け付け、事例を収集した上で、当該収集した事例をもとに、適用の考え方を地方公共団体等と共有させていただく。
- 今後、築年数の経過とともに、再度の事業化の動きが活発化するものと考えられるため、事業計画が具体化していく中で、その事業化を妨げることのないよう、適切な対応を取っていきたい。