



市街地再開発事業のしくみ

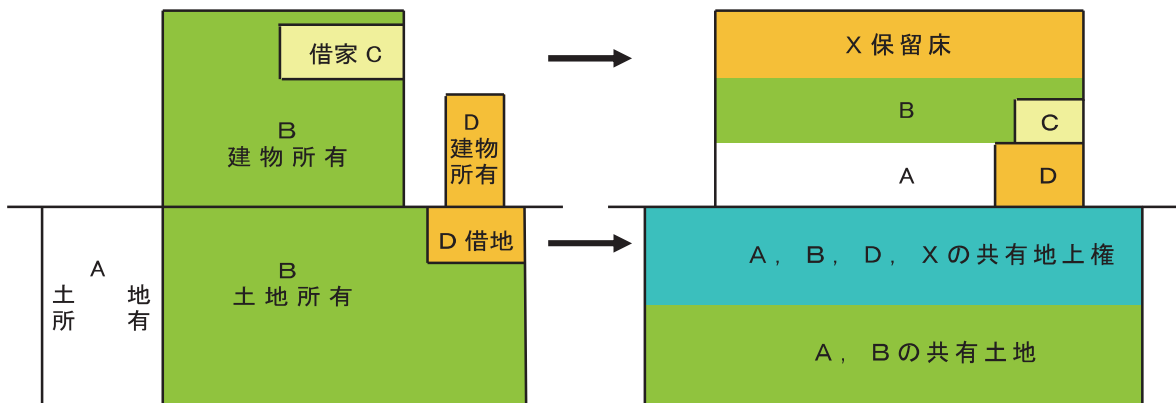
① 市街地再開発事業とは

市街地再開発は、土地の利用が低く、都市防災上又は都市環境上の問題を抱える地区等において、敷地の統合、不燃化、公共建築物の建築、道路・公園・広場などの公共施設整備等を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用及び都市機能の更新を図ることを目的としています。市街地再開発事業には、事業地区内の土地や建物に関するいろいろな権利を新しく造る「権利変換方式」による第一種市街地再開発事業と、土地等を全面的に買収、又は収用し、買収、又は収用された者の希望により、その対象にかえて新しく造った建物の床を与える第二種市街地再開発事業があります。

本県では、平成3年度に那覇市の久茂地一丁目地区（パ

レット久茂地）が県内初の市街地再開発事業として完成して以来、令和2年度までに嘉手納町新町・ロータリー地区、沖縄市中の町A地区（コザミュージックタウン）、牧志・安里地区（さいおんスクエア）、山里第一地区（パーチェ山里）、モノレール旭橋駅周辺地区、農連市場地区の整備が完了しています。

権利変換のしくみ（原則型）



敷地 / 従前の土地は合筆されて一筆の敷地となり、従前の「土地所有者」全員の共有持ち分となる。

建物 / 従前の土地所有者と借地権者が権利床を区分所有する。保留床は買い手が所有する。

地上権 / 「原則型」では、床所有者の中には土地の所有権を持っていないものもいるため、一筆となった土地を使用できる権利として「地上権」を設定する。地上権は床を所有する権利者全員の共有持ち分となる。

借家人 / 従前の家主と借家人の関係は、そのまま従後の建物に引き継がれる。

② 事業の施行者

市街地再開発事業では、以下の事業者が施行を行います。

そのうち個人施行者及び市街地再開発組合は第一種市街地再開発事業を、その他の施行者は第一種市街地再開発事業及び第二種市街地再開発事業を行うことができます。

◆個人施行者

土地所有者若しくは借地権者又はその同意を得た者（権利者全員の同意が必要）

◆市街地再開発組合

施行地区内の土地所有者及び借地権者を組合員とする法人です。（設立には5人以上の発起人、土地所有者及び借地権者のそれぞれ2/3以上の同意が必要）

◆再開発会社

市街地再開発事業を主たる目的とする会社で、地区内地積の2/3以上を占める地権者が議決権の過半数を保有していることが条件です。

◆地方公共団体

地方公共団体は、駅前広場、街路、防災公園など、公共施設を整備することを主目的として事業を施行します。

◆都市再生機構、地方住宅供給公社等

独立行政法人都市再生機構は再開発を促進すべき地区の整備改善を図ること又は賃貸住宅の建設と併せて実施することが必要な場合に地方住宅供給公社は公社住宅の建設と併せて実施することが必要な場合に施行を行うことができます。

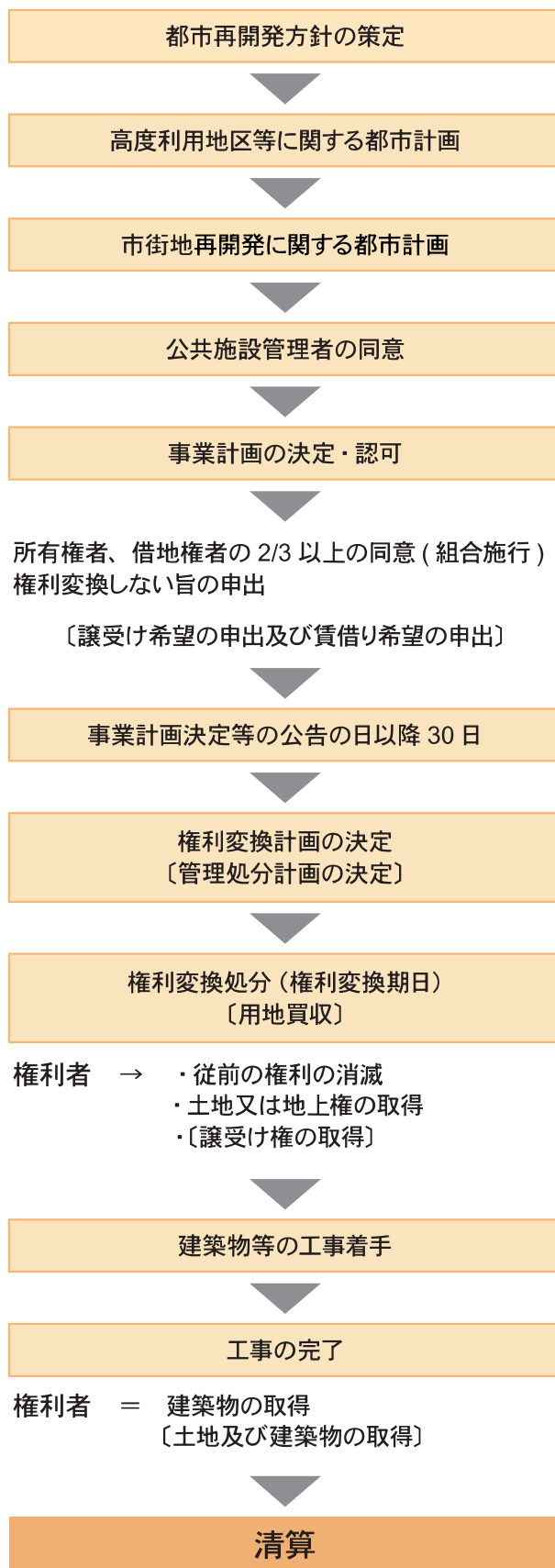
③ 事業の財源

市街地再開発事業の資金は、建物を中高層にして土地を高度利用することにより、地権者の権利分以上の住宅や店舗などの床（保留床）をつくり、それを売却して得る収入をはじめ、国・県・市からの再開発事業ビル整備などに対する補助金、都市計画道路の整備に対する国の補助金等によってまかなわれます。

また、住宅金融支援機構や日本政策投資銀行による資金の融資制度や、再開発組合に対する税の特例、権利床取得に関する特例などの支援も行われています。

④ 再開発事業の流れ

第一種〔二種〕市街地再開発事業



※〔 〕は第二種事業