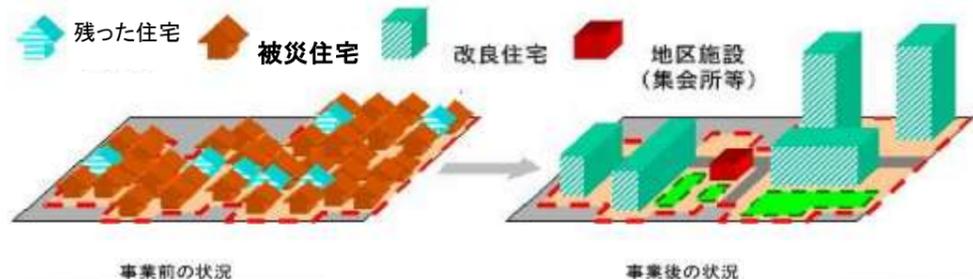


住宅地区改良事業

《根拠法:住宅地区改良法》

項目	内容	備考
事業の概要	<ul style="list-style-type: none"> ○ 被災した住宅のある地区において、住宅等の全面買収を行い、道路などの整備・改善と、健康で文化的な生活を営むことのできる公営住宅の建設を行います。 ○ 地権者は、住宅の売却を行い、公営住宅に入居します。 	
事業のしくみ	<ul style="list-style-type: none"> ○ 被災住宅が密集している地区で <ul style="list-style-type: none"> ・被災住宅の買収、除去 ・改良住宅（公営住宅など）の建設 ・良好な住宅地の形成のため必要な道路や公園などの公共施設、集会所等の整備などを行います。 	
特色	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地：公共団体が所有 公共により土地が買収されます ○ 建物：公営住宅（改良住宅）に入居 公共により建物が買収され新たに建設される賃貸住宅に入居します。 	賃貸契約
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> ○ 被災したまちを一から創り直すことが可能で、公的住宅の建設等計画的な事業推進が可能となり、防災性の向上が図れます。 ○ 道路、公園等の整った環境のよい住宅地ができます。 ○ 住宅建設資金に乏しい被災者が、公営住宅に居住することができます。 ○ 2階建の戸建住宅では住宅内に階段がありますが、公営住宅では階段のないバリアフリーの住宅が可能になります。 	

【事業のイメージ図】



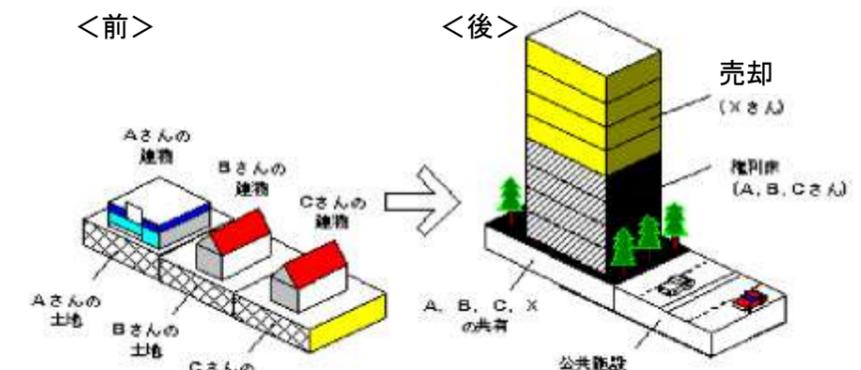
国土交通省住宅局、(社)全国市街地再開発協会、横浜市都市整備局ホームページより

被災市街地復興再開発事業

《根拠法:都市再開発法》

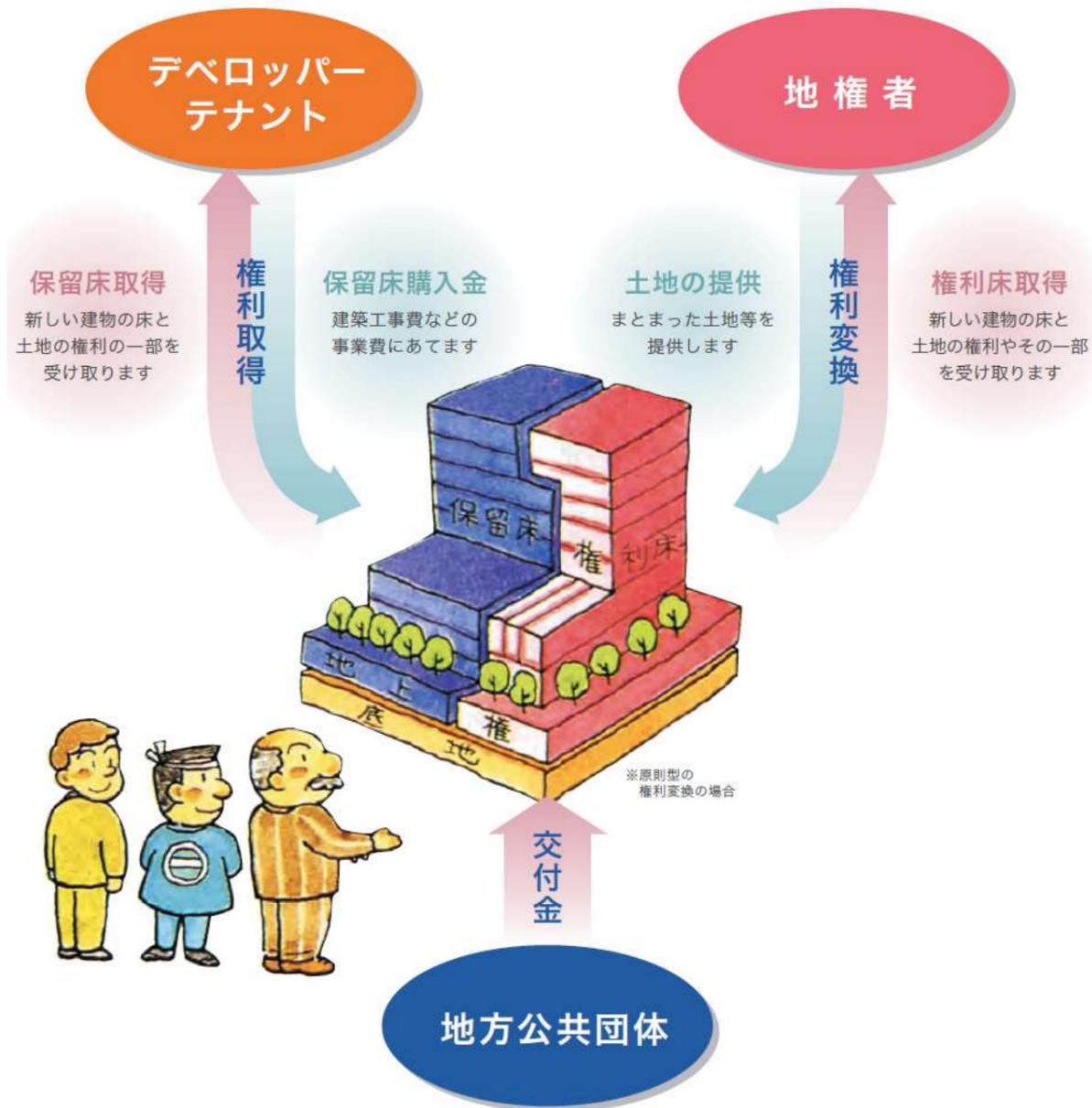
項目	内容	備考
事業の概要	<ul style="list-style-type: none"> ○ 被災した市街地において、宅地を統合し、マンション等の共同建築物の建築と、公園、道路等の整備を一体的に行います。 ○ 権利者は、土地建物の評価に応じて、マンションの中に自分の住宅等を得ます。 	
事業のしくみ	<ul style="list-style-type: none"> ○ 敷地を共同化し、マンション等の高度利用建物を建築し、建物の一部を売却して建設費等に当てます。 ○ 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられます（権利床）。 ○ 国等からの補助金などを活用しやすい方法です。（条件があります） 	立地条件が重要になります
特色	<ul style="list-style-type: none"> ○ 土地：共有 敷地に共有持分が設定されます。 ○ 建物：区分所有 マンションなど部屋を所有します。 	土地の所有権は共有で残ります
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> ○ 地権者に手持ち資金が少なくても、住宅（マンション）が取得できます。 ○ 2階建の戸建住宅では住宅内に階段がありますが、マンションでは階段のないバリアフリーの住宅が可能になります。 	

【事業のイメージ図】



国土交通省 都市・地域整備局 市街地整備課、(社)全国市街地再開発協会ホームページより

再開発事業の仕組み



「街づくりのための交付金」「道路などを整備する場合はその費用の負担金」が支払われます
地方公共団体は、新しく整備された道路などの公共施設を受け取ります

転出希望者
現在の評価額を
金銭で補償します



建物の建設費用は、交付金や
余った床を譲渡すること(保留床処分金)
などでまかないます

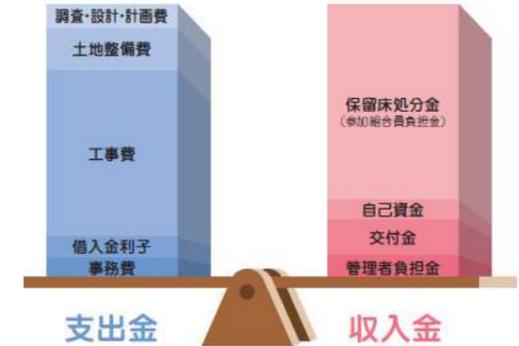
- 土地の高度利用で産み出した、新しい建物の余った床を『保留床』といいます
- 保留床は、必ずしもデベロッパー等第三者に譲渡せず、地権者の方々が取得してもかまいません
- 地権者が共同で市場ニーズに適合したビルに建て替え、保留床を一括処分せず、賃貸経営することによる収益で事業資金を回収する手法もあります。

建設費用は交付金などを充当

現資産との等価交換

現在の資産(資産評価)は
等価の権利(土地や床の権利)に
置き換えます

- 地権者は、現在の資産評価と等価の権利(土地や床の権利)を取得しますので、必要な床を買い増しする場合以外は、原則として、金銭的負担は必要ありません
- 工事期間中は、原則として仮店舗等で営業を継続することが可能です。



優良建築物等整備事業

優良建築物等整備事業は、さまざまな形で行われる民間の建築活動の適切な誘導により、市街地環境の向上と良質な市街地住宅の確保を推進していくため、国、地方公共団体が必要な整備助成を行う制度です。また本事業は、国の制度要綱に基づく事業であり、一定の空地確保、土地の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物等に支援が行われます。

事業の種類としては、大別して6タイプがありますが、代表的な右の4タイプを紹介します。

[1] 優良再開発型

共同化タイプ

2人以上の地権者が敷地を共同化して建築物等を整備します



市街地環境形成タイプ

建築協定、地区計画等に基づき建築物等を整備します



マンション建替タイプ

老朽化マンションの建替を行います(被災で建物が機能低下している場合も含む)



[2] 市街地住宅供給型

中心市街地共同住宅供給タイプ

「中心市街地の活性化に関する法律」に基づき、中心市街地における優良な共同住宅の供給を行います

