

# 日本的 第二種市街地再開發事業的介紹 ～制度概要～

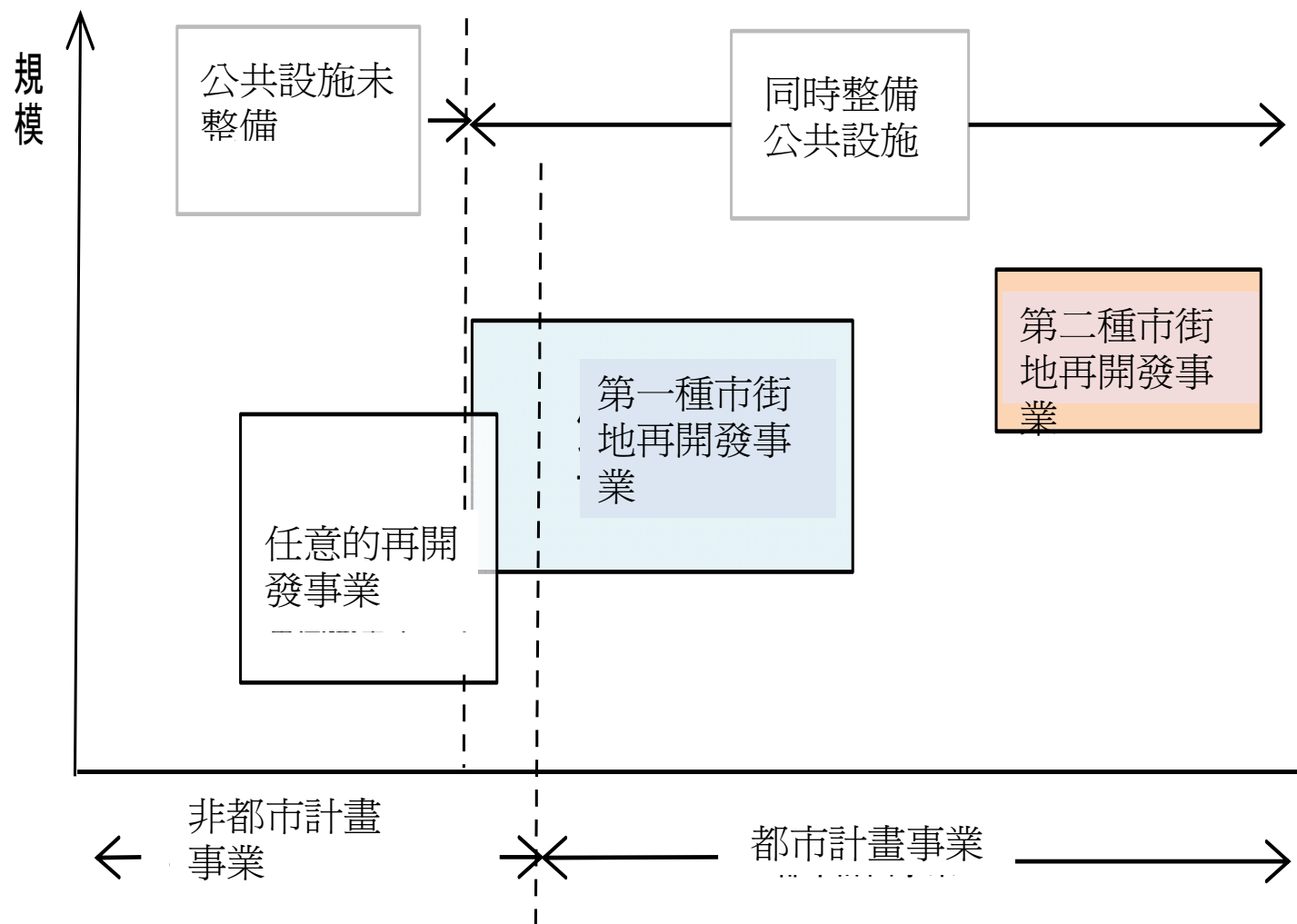
三菱地所株式会社 再開發事業部  
伊東 隆行

# 目次

---

1. 都市的再開發
2. 何謂市街地再開發事業
3. 都市再開發法
4. 第二種市街地再開發事業的流程與手續
  - (1) 都市計畫手續
  - (2) 事業計畫認可手續
  - (3) 管理處分計畫決定
  - (4) 建築工事
5. 第二種市街地再開發事業相關特例

# 都市再開發類型



# 市街地再開發事業的種類

## ①第一種市街地再開發事業 < 權利變換方式 >

經由權利變換手續，從前建築物、土地所有者等之權利，**原則上以等價變換**方式轉換成再開發大廈的樓地板相關權利。

## ②第二種市街地再開發事業 < 管理處分方式 ( 用地買收方式 ) >

明顯為**公共性・緊急性高的事業**、一旦施行地區內之建築物・土地等由**施行者進行買收或收用之**。視被買收或被收用者之**意願**，得以再開發大廈之樓地板面積做為代償。

# 市街地再開發事業進展狀況一覽

施行者別・種類別市街地再開發事業推展狀況一覽表

(2013年3月31日現在)

施行者	種別	進捗段階								合 計	
		事業完工		権利變換計畫決定		事業計畫決定		都市計畫決定			
		地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)
地方公共団体	一種	110	218.42	3	5.06	2	2.70	2	4.18	117	230.36
	二種	20	220.10	8	48.44	2	3.37	1	0.30	31	272.21
	小計	130	438.52	11	53.50	4	6.07	3	4.48	148	502.57
組 合	一種	485	537.21	41	49.76	23	30.34	44	45.69	593	663.00
再開発会社	一種	6	7.99	2	6.78	0	0.00	1	0.74	9	15.51
	二種	1	1.50	0	0.00	0	0.00	0	0.00	1	1.50
	小計	7	9.49	2	6.78	0	0.00	1	0.74	10	17.01
都市再生機構	一種	45	87.83	1	2.95	0	0.00	0	0.00	46	90.78
	二種	3	6.55	1	2.98	0	0.00	0	0.00	4	9.53
	小計	48	94.38	2	5.93	0	0.00	0	0.00	50	100.31
住宅供給公社	一種	10	11.72	1	2.15	0	0.00	0	0.00	11	13.87
個 人	一種	141	89.91	5	4.33	4	2.71	8	4.98	158	101.93
合 計	一種	797	953.08	53	71.03	29	35.75	55	55.59	934	1115.45
	二種	24	228.15	9	51.42	2	3.37	1	0.30	36	283.24
	總計	821	1,181.23	62	122.45	31	39.12	56	55.89	970	1,398.69



# 第二種市街地再開發事業案例

## 北新宿地區第二種市街地再開發事業

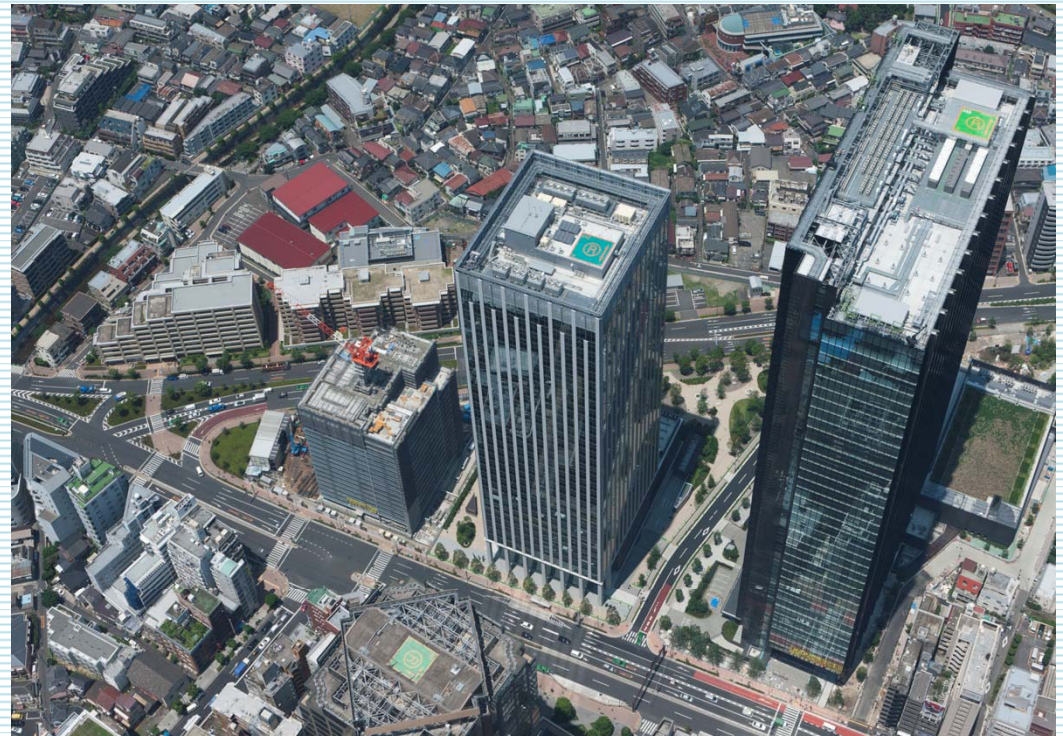
施行者：東京都

施行區域面積：約4.7公頃

事業期間：1998年度～2014年度

### 事業目的

隨著放射第6號線整備的進行，業務・商業施設の近代化、以及配套整合實施之都市型住宅の整備、成功轉型為適合於新宿副都心の複合市街地zone的土地利用模式。



# 第二種市街地再開發事業案例

## 大橋地區第二種市街地再開發事業

施行者：東京都

施行區域面積：約3.8公頃

事業期間：2004年度～2017年度

### 事業目的

為進行與首都高速公路大橋匯合處（junction）一體化的社區總體營造、包含匯合處及其周邊區域，將畫為再開發事業施行地區、以達成合理且健全的土地高度利用都市機能更新為目的。





# 第二種市街地再開發事業案例

## 環狀第二號線新橋・虎之門地區第二種市街地再開發事業

施行者：東京都

施行區域面積：約8.0公頃

事業期間：2004年度～2017年度

### 事業目的

隨著環狀第二號線的整備、活用立體道路制度、將該道路的上空及路面下的建築物等之整備一併進行、型塑有魅力具個性的複合市街地。此外、維持・恢復都心部的居住機能、恢復商業及文化・交流機能、提升業務機能品質等目的之達成。

全體計劃圖





# 何謂市街地再開發事業

## (1) 市街地再開發事業的定義

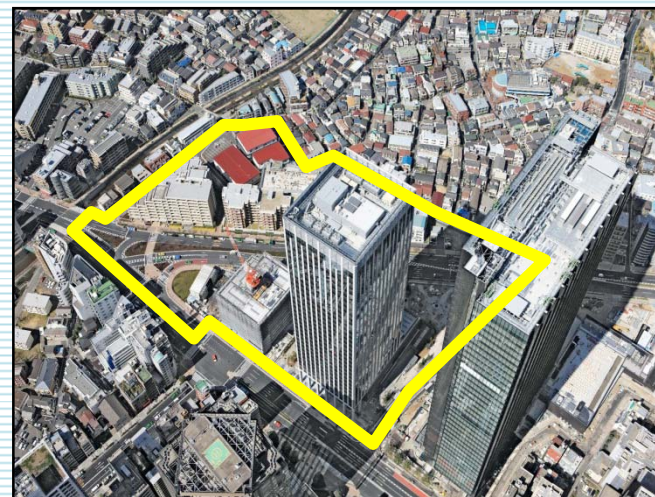
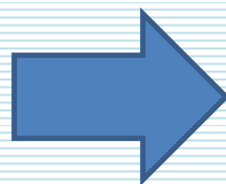
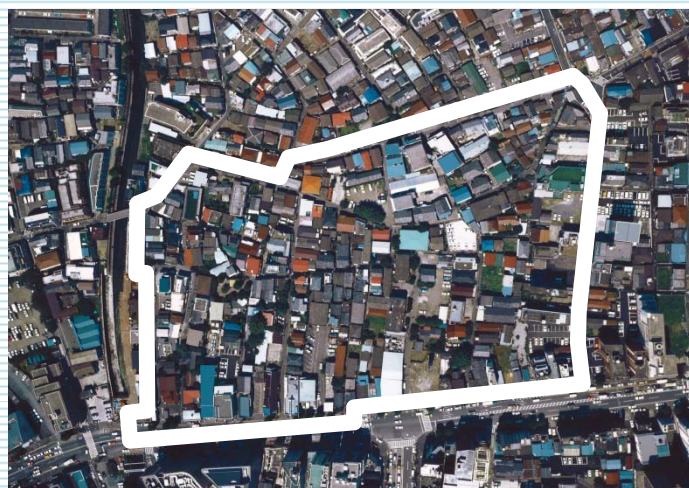
所謂市街地再開發事業，定以為「為使市街地的土地能合理且健全的高度利用，並更新都市機能，依都市計畫法及都市再開發法之規定進行之建築物及建築敷地整備及公共設施整備之相關事業，及其連帶事業」



# 何謂市街地再開發事業

## (2) 事業之目的及效果

市街地內密集存在既有老朽的木造建築物地區，**整合已被細分化的敷地、整備不燃化共同建築物的建築、公園、廣場、街道等公共施設**等，以達成合理且健全的土地高度利用及都市機能更新為目的。



# 何謂市街地再開發事業

◀實施再開發事業之改善效果▶ ( 2002 ~ 2007 年之事業完成地區平均值 )

## ○都市結構的改善效果

- 土地的高度利用 : 容積率平均達原來的**6.2倍** ( 91%⇒573% )
- 道路等公共設施之整備 : 整備率平均達**1.4倍** ( 26%⇒38% )
- 都市型住宅之供給 : 每一地區約177戶
- 防災性之提升 : 不燃化率由原來的**40%⇒提升至100%**

# 何謂市街地再開發事業

◀實施再開發事業之改善效果▶ ( 2002 ~ 2007年之事業完成地區平均值 )

## ○民間投資效果

- 挹注約150億日圓的工程費⇒國庫補助金額的約7倍之投資誘發效果

## ○稅收增加

- 4 ~ 8年左右及回收再開發時對市町村的補助金支出

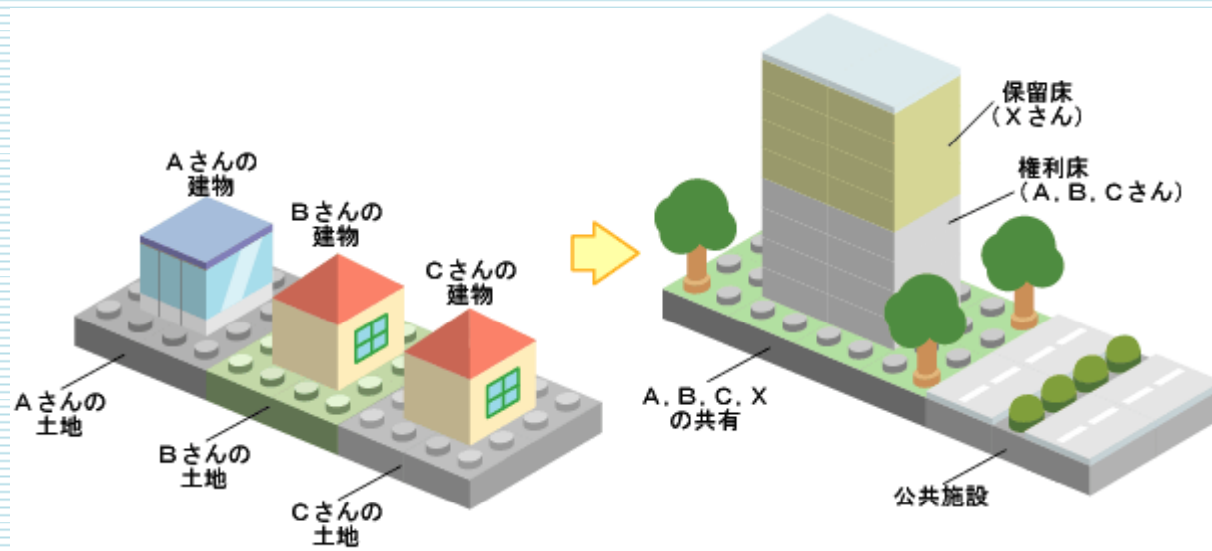




# 何謂市街地再開發事業

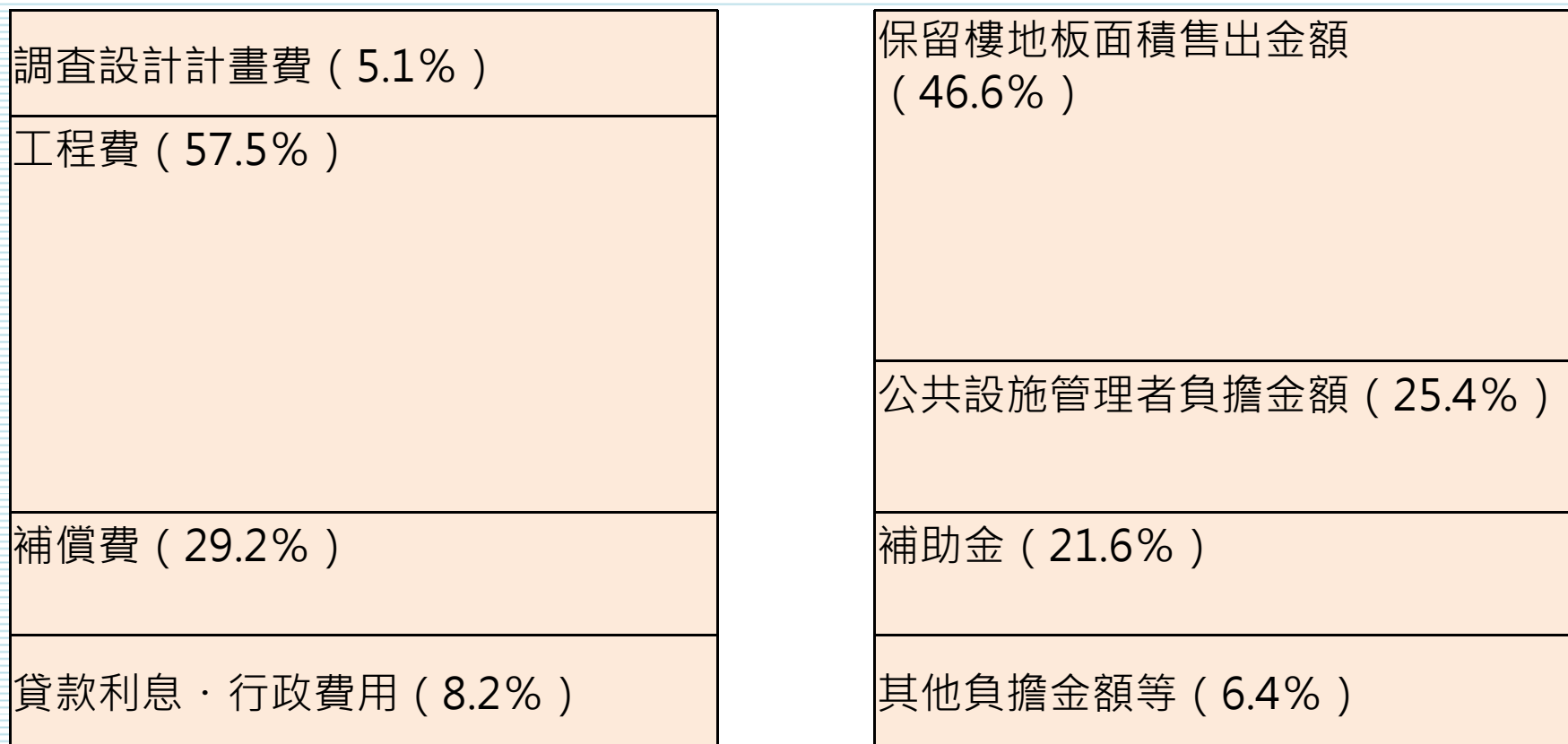
## (3) 事業的架構

- ①經由敷地共同化、並高度利用之，進而額外得到公共設施用地。
- ②從前權利者之權利，原則上以等價的新建再開發大樓的樓地板面積置換之（權利樓地板面積）。
- ③由於土地的高度利用，出售新建時多出的保留樓地板面積，作為補充事業費用。



# 何謂市街地再開發事業

## (4) 市街地再開發事業之收支細目



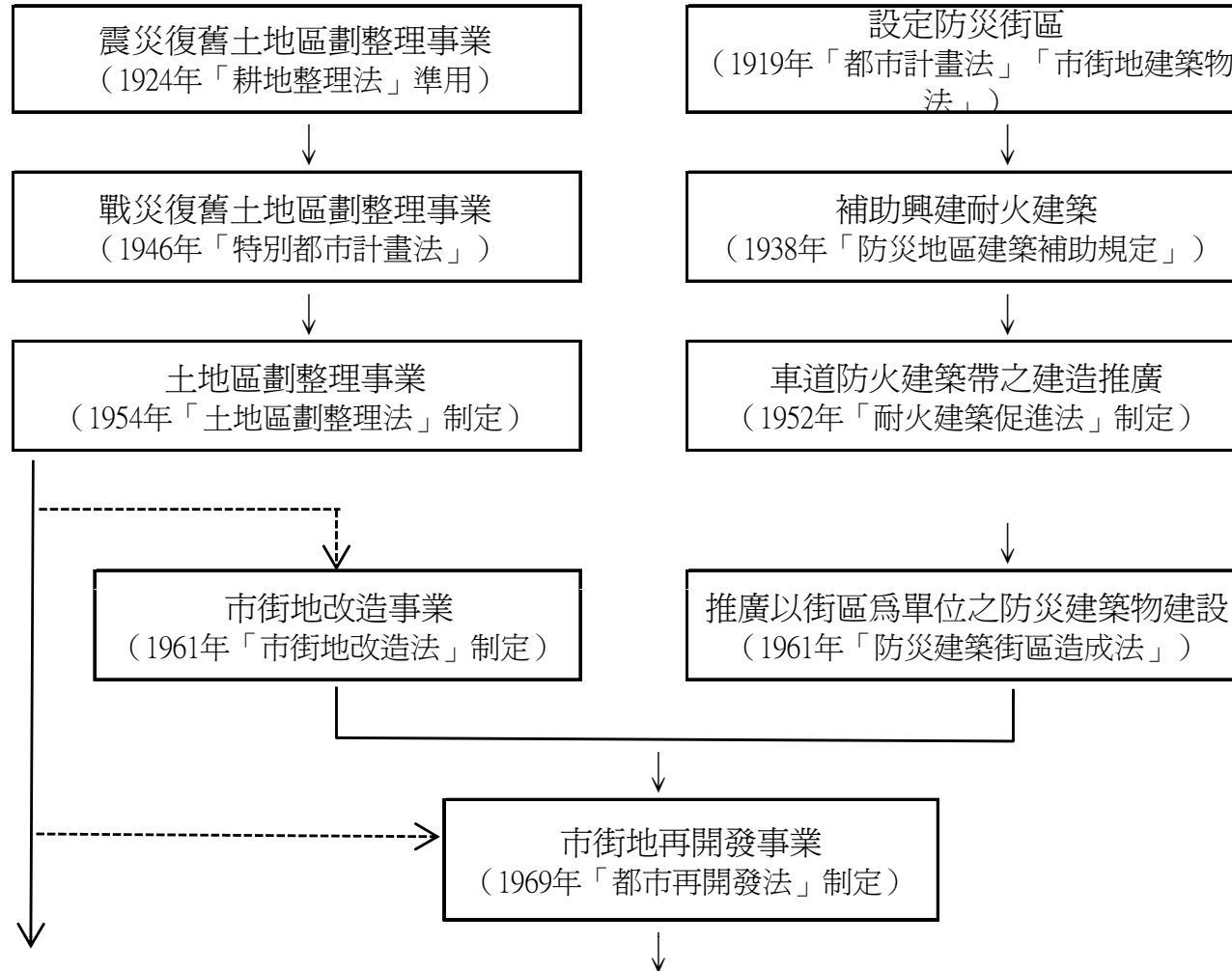
△

2002 ~ 2007年完成地區之平均值

# 都市再開發法的系譜

(公共設施整備・再開發)

(耐火建築物之建築推廣)



# 都市再開發法制定後之改正

## ○1969年

- ・都市再開發法制定

## ○1975年度改正

- ・第二種市街地再開發事業之創設

## ○1980年度改正

- ・施行區域要件之緩和(建築面積100m<sup>2</sup>未滿的建築物等認定為非耐火建築物、將第二種市街地再開發事業的施行區域面積要件由3公頃以上改為1公頃以上に 等) ※現在為0.5公頃以上
- ・特定建築者制度之創設

## ○1989年度～1999年度改正

- ・特定建築者制度之擴充(將含有權利樓地板面積之建築物列為追加對象)
- ・創設土地區劃與整備事業之一體施行制度

## ○2005年度～2006年度改正

- ・位於防災再開發促進地區的第二種市街地再開發事業之施行區域要件緩和(將0.5公頃以上改為0.2公頃以上)



# 市街地再開發事業之流程

第一種市街地再開發事業	第二種市街地再開發事業
<p>高度利用地區等之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>↓ 市街地再開發促進區域之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>第一種市街地再開發事業之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>第一種市街地再開發事業之施行認可等</p> <p>↓</p> <p>提出地區外轉出之申請</p> <p>↓</p> <p>決定權利變換計畫</p> <p>↓</p> <p>權利變換日期 ( 權利變換 )</p> <p>↓</p> <p>點交土地等</p> <p>↓</p> <p>建築物等工程開工</p> <p>↓</p> <p>工程完工</p> <p>↓</p> <p>清算・保留樓地板面積出售等</p>	<p>高度利用地區等之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>↓</p> <p>第二種市街地再開發事業之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>第二種市街地再開發事業之施行認可等</p> <p>↓</p> <p>提出承購希望</p> <p>↓</p> <p>管理處分計畫之決定</p> <p>↓</p> <p>用地買收</p> <p>↓</p> <p>↓</p> <p>建築物等工程開工</p> <p>↓</p> <p>工程完工</p> <p>↓</p> <p>清算・保留樓地板面積出售等</p>

# 市街地再開發事業之流程

第一種市街地再開發事業	第二種市街地再開發事業
<p>高度利用地區等之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>市街地再開發促進區域的都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>第一種市街地再開發事業之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>第一種市街地再開發事業之施行認可等</p> <p>↓</p> <p>提出地區外轉出申請</p> <p>↓</p> <p>決定權利變換計畫</p> <p>↓</p> <p>權利變換日期 ( 權利變換 )</p> <p>↓</p> <p>點交土地等</p> <p>↓</p> <p>建築物等工程開工</p> <p>↓</p> <p>工程完工</p> <p>↓</p> <p>清算・保留樓地板面積出售等</p>	<p>高度利用地區等之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>第二種市街地再開發事業之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>第二種市街地再開發事業之施行認可等</p> <p>↓</p> <p>提出承購希望</p> <p>↓</p> <p>管理處分計畫之決定</p> <p>↓</p> <p>用地買收</p> <p>↓</p> <p>建築物等工程開工</p> <p>↓</p> <p>工程完工</p> <p>↓</p> <p>清算・保留樓地板面積出售等</p>

# 市街地再開發事業相關都市計畫

## 《高度利用地區》

所謂高度利用地區，依都市計畫法第8條規定的地域地區之一，「追求用途地域內之市街地土地的合理且健全的高度利用與都市機能更新を図る」為目的。

對於具有配置適當及一定規模之公共設施的土地區域，訂定建築物的容積率最高限度及最低限度、建蔽率的最高限度及建築面積的最低限度等，以確保鄰接道路之有效空地。藉由將此基地屏除於容積率限制及斜線限制度的適用範圍外，鼓勵建築物適用於高度利用建築物之規範，以求市街地環境之提升。



# 市街地再開發事業相關都市計畫

## < 高度利用地區意義 >

由於高度利用地區定有建築面積最低限度，除了可抑制所謂鉛筆型大樓(pencil building)外，建蔽率的最高限度也比一般用途地域嚴格。或者藉由限制壁面位置，確保敷地內之有效空地。其替代方案為增加容積率。

## < 高度利用地區之內容 >

- ①指定容積率之最高限度與最低限度（土地之合理且健全的高度利用）
- ②指定建蔽率之最高限度（確保建築物周邊之開放空間）
- ③指定建築面積之最低限度（防止土地利用細分化）
- ④指定壁面位置之限制（確保面臨道路的有效空間）



# 市街地再開發事業相關都市計畫

## 《《都市再生特別地區》》

為鼓勵活用民間資金及Knowhow(實用知識、技術資訊、秘訣)進行都市開發，除將該地區屏除於原來適用的用途限制及容積率外，並訂定**可享有計畫高自由度**之新制度。

適用於都市再生緊急整備地域內，對都市再生有貢獻、有必要追求土地合理且健全地高度利用區域適用之。

亦備有民間等的都都市開發事業者的**提案制度**。

## 《《都市再生特別地區之內容》》

- ①指定容積率之最高限度與最低限度(土地之合理且健全的高度利用)
- ②指定建蔽率之最高限度(確保建築物周邊之開放空間)
- ③指定建築面積之最低限度(防止土地利用細分化)
- ④指定壁面位置之限制(確保面臨道路的有效空間)
- ⑤建築物高度最高限度
- ⑥應鼓勵之用途

與高度利用  
地區相符

# 市街地再開發事業相關都市計畫

《《特定地區計畫等區域》》

## < 地區計畫制度 >

所謂地區計畫制度，乃是以既有的都市計畫為前提，具有某特定的整合條件之「地區」為對象，**實施和於該地區實情之細部規範制度**而言。

地區計畫被定位為「從建築物之建築形態、公共設施並其他設施之配置整體來看，**具有符合該區域性樣態、各街區經整備、開發成良好的環境，並具有完善營運計畫者**」。於都市計畫體系中，定位為**最貼近住民之詳細計畫**，為了能在地區高度即能掌控市街地形成，因應各地區之特性，訂定小規模公共設施(地區設施)相關計畫，或建築物用途、型態等土地利用相關計畫等。

「地區計畫等」指的是，地區計畫、鄰接道路地區計畫、防災街區、整備地區計畫、聚落地區計畫等。

# 市街地再開發事業相關都市計畫

《《特定地區計畫等區域》》

< 再開發等促進區 >

所謂再開發等促進區是指，為追求合理且健全的土地高度利用及增進都市機能所訂定之地區計畫中，劃定為「**整體及綜合市街地再開發又或應實施開發整備之區域**」而言。地區內**公共設施整備的同時，放寬建築物用途、容積率等限制**，以鼓勵提出優良的計畫案。

再開發等促進區(限於地區整備計畫訂定之區域)內，因確保敷地內有效空地而得到特定行政廳認可的無障礙建築物，則**可不受建築基準法上之容積率限制、建蔽率限制及斜線限制等規定**。



# 市街地再開發事業之流程

第一種市街地再開發事業	第二種市街地再開發事業
<p>高度利用地區等之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>↓ 市街地再開發促進區域之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p><b>第一種市街地再開發事業之都市計畫決定</b></p> <p>↓</p> <p>第一種市街地再開發事業之施行認可等</p> <p>↓</p> <p>提出地區外轉出之申請</p> <p>↓</p> <p>決定權利變換計畫</p> <p>↓</p> <p>權利變換日期 ( 權利變換 )</p> <p>↓</p> <p>點交土地等</p> <p>↓</p> <p>建築物等工程開工</p> <p>↓</p> <p>工程完工</p> <p>↓</p> <p>清算・保留樓地板面積出售等</p>	<p>高度利用地區等之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p><b>第二種市街地再開發事業之都市計畫決定</b></p> <p>↓</p> <p>第二種市街地再開發事業之施行認可等</p> <p>↓</p> <p>提出承購希望</p> <p>↓</p> <p>管理處分計畫之決定</p> <p>↓</p> <p>用地買收</p> <p>↓</p> <p>建築物等工程開工</p> <p>↓</p> <p>工程完工</p> <p>↓</p> <p>清算・保留樓地板面積出售等</p>



# 市街地再開發事業之都市計畫

## 《市街地再開發事業之都市計畫概要》

市街地再開發事業是指，在都市機能更新或防災面整備上，具有重要な功能之**高公共性事業**而言，因此，在一定的區域實施市街地再開發事業的都市計畫決定，為確保計畫之水準，藉由**一定的規制或補助等**，協助該事業得以順利進行。

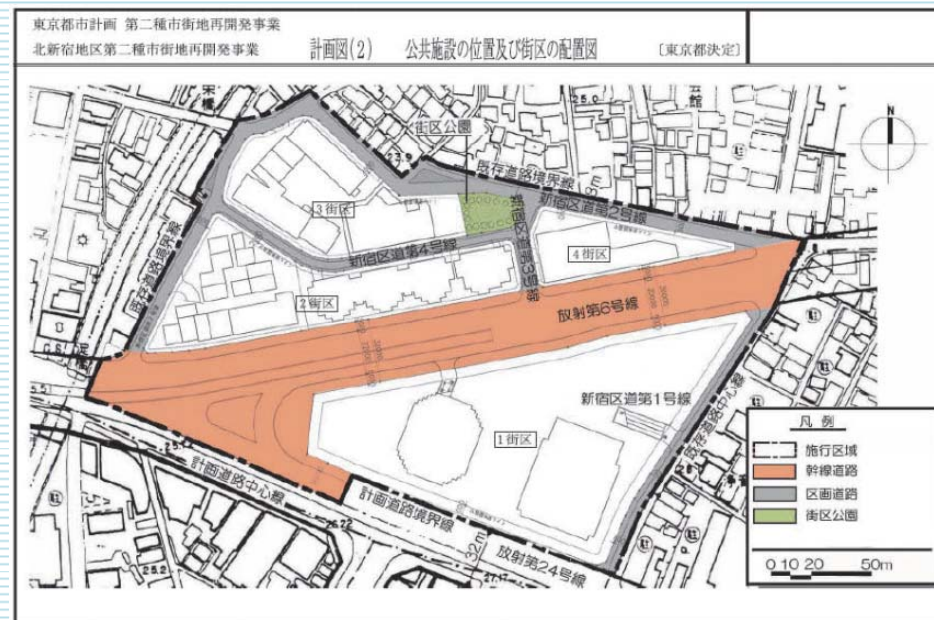
都市計畫訂定之內容為，道路・公園・下水道等符合既定都市計畫且必要之設施。



# 市街地再開發事業之都市計畫

## 《都市計畫所訂定之內容》

- ①事業種類
- ②事業名稱
- ③施行區域
- ④施行區域之面積
- ⑤公共設施之配置・規模
- ⑥建築物及建築敷地の整備計畫
- ⑦(明顯住宅不足之地區)藉該事業應確保之住宅戶數及其他住宅建築的目標

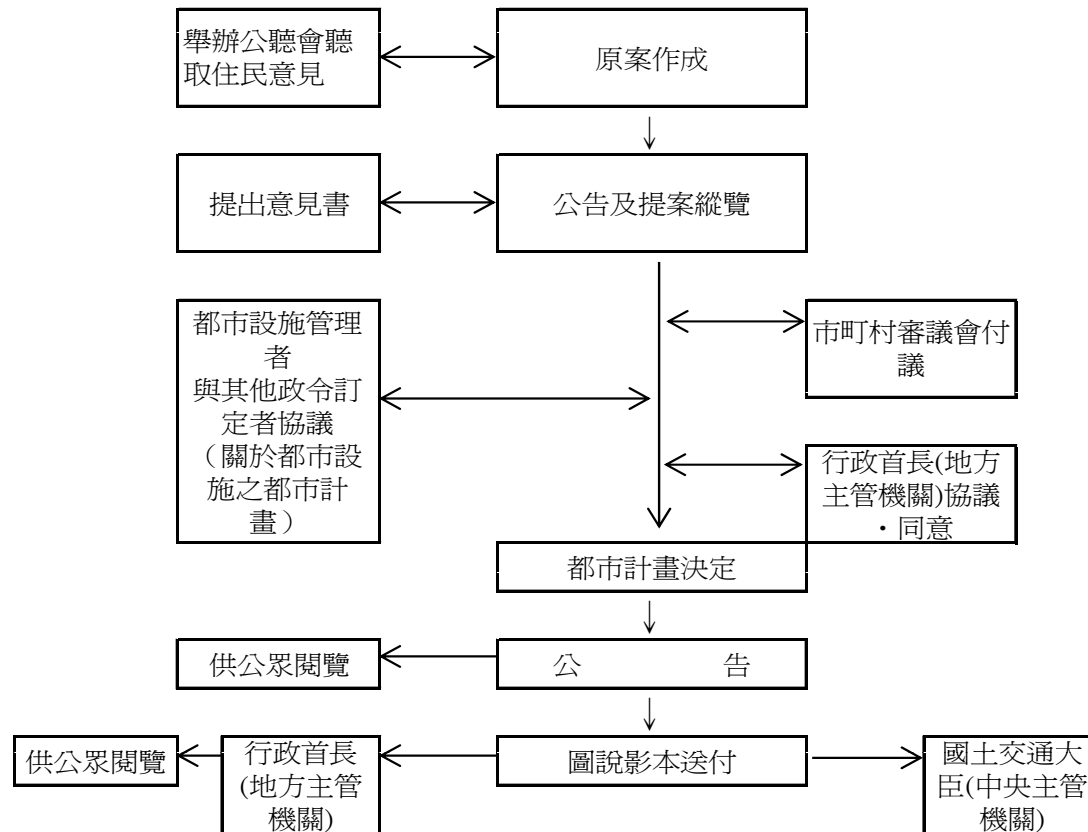


# 市街地再開發事業的都市計畫

## 《都市計畫之決定》

由市町村等行政體決定高度利用地區等之市街地再開發事業的施行區域要件相關都市計畫，以及市街地再開發事業相關都市計畫，將市街地再開發事業定位為都市計畫事業並實施之。

### 《市町村之都市計畫決定之作業流程》



# 市街地再開發事業之施行區域要件

第一種市街地再開發事業	第二種市街地再開發事業
<p>☑ 需位於高度利用地區、都市再生特別地區或特定之地區計畫、防災街區整備地區計畫，又或鄰接道路地區計畫之區域內。</p> <p>☑ 耐火建築物佔建築面積或敷地面積全體之大約1/3以下者。</p> <p>☑ 土地利用狀況明顯不健全者。</p> <p>☑ 藉由該筆土地之高度利用，對都市機能更新具加分作用者。</p>	<p>☑ ~☑ 同左</p> <p>☑ 符合以下任一項敘述且該筆土地之區域面積為0.5公頃（若位於防災再開發促進地區則為0.2公頃）以上者。</p> <p>（甲）安全上或防災上有困難之建築物的數量或總樓地板面積，佔該區域內全數建築物或總樓地板面積之7/10以上者。由於此種建築物密集存在，明顯有災害發生之虞，且環境品質不良。</p> <p>（乙）重要的公共設施有必要儘速整備、同時整合建築物等的整備亦可合理進行者。</p> <p>（丙）位於受災市街地復舊推廣地域者。</p>
市街地再開發促進區域內土地之區域	不可位於同左之區域內

# 市街地再開發事業之施行者

第一種市街地再開發事業	第二種市街地再開發事業
<ul style="list-style-type: none"><li>• 土地所有權人爲一人或數人共同持有者 獲得土地所有權人同意者 (個人施行者)</li><li>• 市街地再開發民間團體</li></ul>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• 再開發公司</li><li>• 地方公共團體</li><li>• 獨立行政法人都市再生機構</li><li>• 地方住宅供給公社</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 再開發公司</li><li>• 地方公共團體</li><li>• 獨立行政法人都市再生機構</li><li>• 地方住宅供給公社</li></ul>



# 市街地再開發事業之流程

第一種市街地再開發事業	第二種市街地再開發事業
<p>高度利用地區等之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>↓ 市街地再開發促進區域之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>第一種市街地再開發事業之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p><b>第一種市街地再開發事業之施行認可等</b></p> <p>↓</p> <p>提出地區外轉出之申請</p> <p>↓</p> <p>決定權利變換計畫</p> <p>↓</p> <p>權利變換日期 ( 權利變換 )</p> <p>↓</p> <p>點交土地等</p> <p>↓</p> <p>建築物等工程開工</p> <p>↓</p> <p>工程完工</p> <p>↓</p> <p>清算・保留樓地板面積出售等</p>	<p>高度利用地區等之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>↓</p> <p>第二種市街地再開發事業之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p><b>第二種市街地再開發事業之施行認可等</b></p> <p>↓</p> <p>提出承購希望</p> <p>↓</p> <p>管理處分計畫之決定</p> <p>↓</p> <p>用地買收</p> <p>↓</p> <p>↓</p> <p>建築物等工程開工</p> <p>↓</p> <p>工程完工</p> <p>↓</p> <p>清算・保留樓地板面積出售等</p>

# 市街地再開發事業之事業計畫

《事業計畫之內容》

①施行地區 ②設計概要 ③事業施行期間 ④資金計畫

關於事業計畫，地區內有既設公共設施者，必須事先取得公共設施管理者之同意（公共團體、機構等實施時，則進行協商），並必須合於其他相關法令。

資金計畫方面，收支預算必須明確，以證明施行者是否確實具有完成事業所必要的經濟基礎及其他充分的能力。也就是說，作為足以判斷該事業之規模是否適當之判定資料，也是事業計畫的重要內容。

市街地再開發事業，除個人施行者外，依規定必須位於經都市計畫決定之市街地再開發事業的施行區域內，且必須以都市計畫事業實施之。因此，依都市再開發法的規定獲認可者，可視為獲得都市計畫事業之認可。

# 事業計畫之認可權者

種類	施行者	都市再開發法上的認可
第一種	個人	個人施行之行政首長(地方主管機關)認可
	民間團體	設立民間團體之行政首長(地方主管機關)認可
		促進會的事業計畫之認可
第二種 及 第一種	再開發公司	再開發公司施行之行政首長(地方主管機關)認可
	市町村等行政體	設計概要之行政首長(地方主管機關)認可
	都道府県等行政體	設計概要之國土交通大臣(中央主管機關)認可
	都市再生機構	施行規章及事業計畫之國土交通大臣(中央主管機關)認可

# 事業計畫之認可流程

公共團體施行時

都市計畫之決定

↓ ← (公開招募特定事業參加者)

施行規程・事業計畫之作成

事業計畫之內容  
・施行地區  
・設計概要  
(說明書、設計圖)  
・事業施行期間  
・資金計畫

設施  
制  
定  
規  
程

與事業計畫相關公共設施管理者協商

事業計畫之縱覽  
・計畫作成者之縱覽 (為期2週)  
・計畫作成者的意見書處理  
事業計畫修正

再  
縱  
覽

向中央主管機關遞交設計概要之許可申請

設計概要之許可

(都市計畫事業之認可)

公告、向相關機關遞交圖說  
提供市町村長 (地方主管機關) 長期縱覽

# 市街地再開發事業之流程

第一種市街地再開發事業	第二種市街地再開發事業
<p>高度利用地區等之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>↓ 市街地再開發促進區域之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>第一種市街地再開發事業之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>第一種市街地再開發事業之施行認可等</p> <p>↓</p> <p>提出地區外轉出之申請</p> <p>↓</p> <p>決定權利變換計畫</p> <p>↓</p> <p>權利變換日期 ( 權利變換 )</p> <p>↓</p> <p>點交土地等</p> <p>↓</p> <p>建築物等工程開工</p> <p>↓</p> <p>工程完工</p> <p>↓</p> <p>清算・保留樓地板面積出售等</p>	<p>高度利用地區等之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>↓</p> <p>第二種市街地再開發事業之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>第二種市街地再開發事業之施行認可等</p> <p>↓</p> <p>↓</p> <p><b>提出承購希望</b></p> <p>↓</p> <p><b>管理處分計畫之決定</b></p> <p>↓</p> <p><b>用地買收</b></p> <p>↓</p> <p>↓</p> <p>建築物等工程開工</p> <p>↓</p> <p>工程完工</p> <p>↓</p> <p>清算・保留樓地板面積出售等</p>

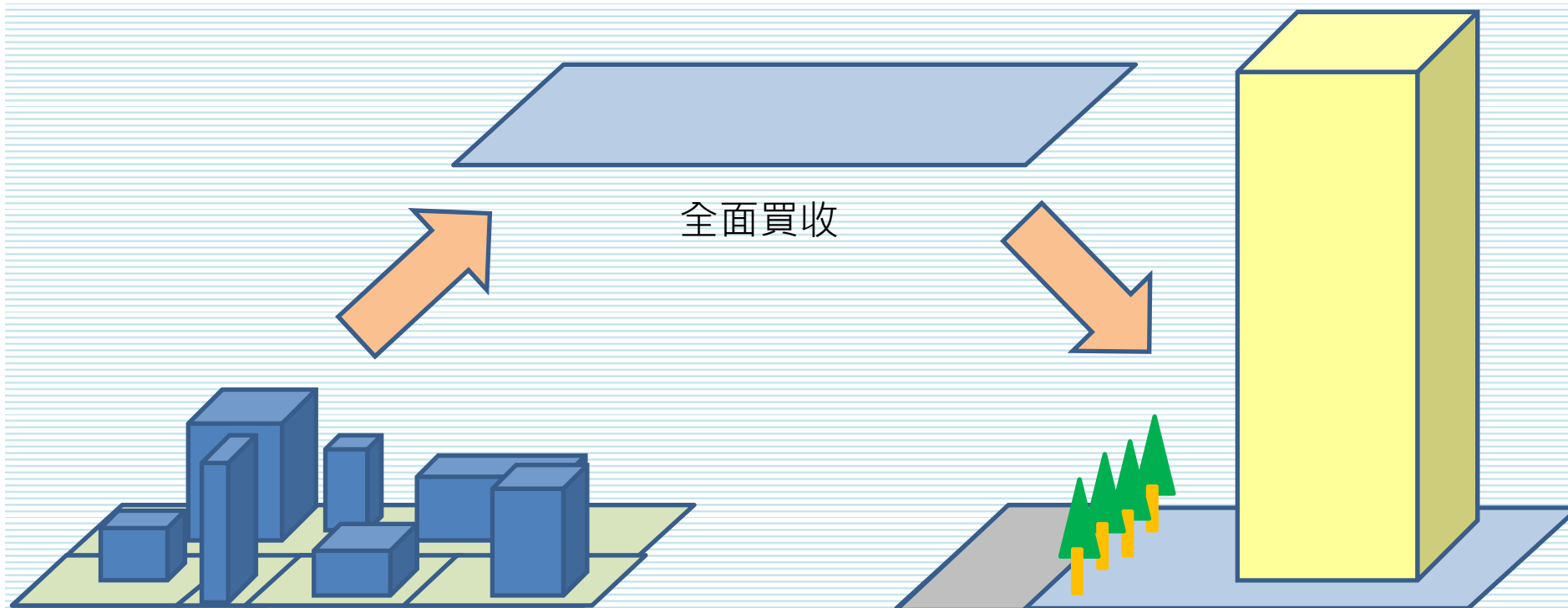


# 管理處分之作業

## 《何謂管理處分》

由於第二種市街地再開發事業，是由**施行者先行全面取得施行地區內的土地**，因此關於管理處分計畫，設施建築物完工後，依照交給入住者的部分、或以其資產之鑑價金額訂定之。

依此**管理處分計畫**，權力者於設施建築物建築完成後，將獲得資產。



# 管理處分之作業

## 《提出希望承購之申請》

由於第二種市街地再開發事業，是由施行者先行全面取得施行地區內的土地。因此，無論是住宅用地所有權人或地權租用者，如希望取得完成後設施建築物者，屆時皆可用從前的權利之對價為代價，提出希望承購部分建築設施之申請。具有房屋租用權者也相同地，可以提出希望承租之申請。

※由於第一種市街地再開發事業，原則上可藉由權利變換可獲得新建築設施的一部分，規定由希望遷出地區的人提出申請，與第二種市街地再開發事業形成明顯的對比。

## 《提出承購希望之期限》

事業計劃決定之公告日期起算，30日以內，向施行者提出申請。

# 管理處分之作業

## 《管理處分計畫之基準》

### ①一般性基準

追求**災害防止、衛生提升、居住條件改善**等的同時，必須同時衡量**關係權利者之利害衝突**。

### ②土地共有持分

一個設施建築物之敷地均為**單一筆的土地**，設施建築敷地之共有持分則視樓地板面積等考量後決定。

### ③土地所有權人或地權租用者及地上物所有權人

針對提出希望承購的原土地所有權人或地權租用者及地上物所有權人，可獲得建築設施之一部分。屆時對應從前資產的情況，全盤考量，決定所獲得之**建築設施部分之位置、樓地板面積及環境等**。除了**應避免關係權利者相互間的不均衡**外，亦應避免原來的財產與再開發後的財產之間產生顯著的差距。

### ④具有房屋租用權者

針對提出希望承租申請的房屋租用權者，對於原屋主獲得之設施建築物之一部分，同樣**獲有房屋租用權**。又，如果原屋主已經遷出地區外時，**施行者將取代原屋主**，將房屋出租給希望承租戶。

# 管理處分之作業

## 《管理處分計畫之基準》

### ⑤過小樓地板之處理

如因為**原來的土地、建築物過小**，致相關權利之代償，難以用符合衛生提升、居住條件改善之一般性基準的新建財產置換時，原則上以**增加樓地板**為之。倘因徵收清算金過高等因素，無法以增加樓地板因應時，則無法給予設施建築物之相關權利，**得改以金錢補償為之**。

### ⑥評價原則

原來財產之鑑價金額，參考核定基準日(事業計畫決定等之公告日。但，該當公告日起1年內，仍未被申請買收或收用裁判之住宅用地等，則於核定基準日為該當公告日起經過1年後，翌日起得變更之。以下同。)之近傍類似之土地等的買收價格訂定之。又，建築設施之部分價額及標準租金之概算額，則由事業所需費用與核定基準日之時價為基準訂定之。

### ⑦公共設施用地之歸屬

替代原有公共設施之新設置公共設施之用地，歸屬於原公共設施用地之土地所有權人。又，新設公共設施之用地則歸屬於該當公共設施之法定管理者所有。

# 管理處分之作業

《管理處分計畫相關之應訂定事項》

①配置設計

②提出承購希望申請者的姓名等，當事人所有資產之鑑價金額、事業後承購之建築設施部分之明細及其價格之概算額

③提出承租希望申請者的姓名等，當事人確定承租之設施建築物的一部分

④施行者作為房東時的租賃條件之概要

⑤特定事業參加者的姓名等，當事人可承購之建築設施部分之明細

⑥保留樓地板的管理處分方法等

⑦新設公共設施用地之歸屬相關事項

⑧原來資產與之後獲得資產之評價的基準日、工程完工之預定時期等



# 管理處分之作業

## ◀◀管理處分計畫之認可▶▶

施行者經審查委員同意，或市街地再開發審查會之決議，將管理處分計畫案經過為期二週之縱覽作業程序後，獲得國土交通大臣(中央主管機關)或都道府県首長(地方主管機關)之認可。

## ◀◀用地買收▶▶

用地之取得，於管理處分計畫之認可公告日以後，即可任意買收或收用。

# 市街地再開發事業之流程

第一種市街地再開發事業	第二種市街地再開發事業
<p>高度利用地區等之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>↓ 市街地再開發促進區域之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>第一種市街地再開發事業之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>第一種市街地再開發事業之施行認可等</p> <p>↓</p> <p>提出地區外轉出之申請</p> <p>↓</p> <p>決定權利變換計畫</p> <p>↓</p> <p>權利變換日期 ( 權利變換 )</p> <p>↓</p> <p>點交土地等</p> <p>↓</p> <p>建築物等工程開工</p> <p>↓</p> <p>工程完工</p> <p>↓</p> <p>清算・保留樓地板面積出售等</p>	<p>高度利用地區等之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>↓</p> <p>第二種市街地再開發事業之都市計畫決定</p> <p>↓</p> <p>第二種市街地再開發事業之施行認可等</p> <p>↓</p> <p>提出承購希望</p> <p>↓</p> <p>管理處分計畫之決定</p> <p>↓</p> <p>用地買收</p> <p>↓</p> <p>↓</p> <p><b>建築物等工程開工</b></p> <p>↓</p> <p><b>工程完工</b></p> <p>↓</p> <p><b>清算・保留樓地板面積出售等</b></p>

# 設施建築物之工程

## 《《工程的準備》》

完成用地買收、土地點交終了後，即可著手進行設施建築物的建築工程。  
通常發生於點交時之損失（移轉費等），於點交完成前，由**施行者支付補償金**。

## 《《設施建築物工程》》

設施建築物工程由施行者進行，亦有可能委由特定建築者（後述）興建之。



# 特定建築者制度

《所謂特定建築者制度》

權利變換（管理處分）計畫中，雖訂定由施行者取得全部或部分設施建築物，**該當設施建築物之興建亦得委由施行者以外的單位(特定建築者)進行之。**

< 特定建築者之選定 >

特定建築者之選定，**原則上以公開招募**為必要條件，作為特定建築者必須遵循事業計畫及權利變換（管理處分）計畫興建設施建築物。並須證明其資力、信用皆充分足以完成計畫，並須具有事業施行認可權者之承認。

< 由特定建築者取得保留樓地板面積 >

工程完工後，由特定建築者取得保留樓地板面積。

又，最初特定建築者制度僅限定於該當建築物全部的保留樓地板中，未被設定租賃權、擔保權者；**1999年改正時，即使包含有一部分權利樓地板之設施建築物也可適用。**如此，幾乎所有的市街地再開發事業，皆可靈活運用特定建築者制度了。

# 特定事業參加者制度

## 《何謂特定事業參加者制度》

為能僅早確認保留樓地板之處分對象、降低事業風險，於1998年改正時，關於地方公共團體等施行之市街地再開發事業，將施行規程委由民間事業者為之，創設了特定事業參加者制度，使能僅早確認保留樓地板之處分對象。

※相對於**特定建築者之選定為管理處分計畫認可後，特定事業參加者於事業計畫認可時即可選定**。因此，不僅減輕事業風險，並可早期導入**民間的KNOWHOW**至事業中。

## 〈特定事業參加者的選定〉

特定事業參加者，需具有負擔保留樓地板面積之價額的必要資金及信用，且需尋得符合市街地再開發事業目的之保留樓地板面積使用者、**原則上透過公開招募**選定之。



# 建築工程之完工公告

## 《完工公告》

施行者於設施建築物之工程完成時，應儘速公告。

公告完畢之翌日起，承購希望者可取得建築設施之一部分、租賃預定者則可取得設施建築物一部分的承租權。

此外，施行者於完工公告後，應立即進行設施建築敷地及設施建築物等相關登記，不得遲滯。

## 《清算等》

建築設施之部分等的價額等的確定、清算、保留樓地板面積の處分等作業依程序完成，事業才算正式完成。



# 第二種市街地再開發事業相關特例

《地區外轉出者相關特例》

第二種市街地再開發事業用地等被收購時之課稅特例

土地等依都市計畫法第56條第1項規定，被收購時土地等讓渡所得之相關特例

將土地讓渡予第二種市街地再開發事業之施行者時，長期讓渡所得之課稅特例

土地・建築物點交之同時，損失補償金取得之特例

第二種市街地再開發事業用地被收購時之代替不動產取得相關特例

# 第二種市街地再開發事業相關特例

《權利樓地板面積取得者之相關特例》

依第二種市街地再開發事業的管理處分之規定，權利樓地板面積取得之相關讓渡所得特例

取得作為原來資產與權利樓地板面積之差額的清算金時的特例

伴隨土地・建物的點交，取得損失補償金時之特例

依管理處分之推定，取得不動產時之相關特例

權利樓地板面積相關之固定資產稅的特例

針對高度利用地區適合建築物之不均一課稅（固定資產稅）

# 第二種市街地再開發事業相關特例

◀◀權利樓地板面積取得者之相關特例▶▶

既成市街地等既有資產轉換為設施建築物之買換特例

設施建築物(權利樓地板除外)相關減價償却之特例

針對高度利用地區適合建築物之不均一課稅 (固定資產稅)

# 第二種市街地再開發事業相關特例

## 《代替地提供者相關特例》

第二種市街地再開發事業用地等被買收時，施行者取得代替地時之該當代替地讓渡者之課稅特例

## 《施行者相關特例》

為施行市街地再開發事業，必要之登記相關特例