

## 市街地再開発事業の施行者

施行者	施行者の要件	第一種 市街地再開発事業 (非都市計画事業)	第一種 市街地再開発事業 (都市計画事業)	第二種 市街地再開発事業 (都市計画事業)
個人	土地所有者若しくは借地権者又は、これらの者の同意を得た者			×
市街地再開発組合	土地所有者及び借地権者5人以上が発起し、土地所有者及び借地権者による人数及び地積の合計が2/3以上の同意を得た組合	×		×
再開発会社	市街地再開発事業の施行を主目的とし、2/3以上の土地所有者及び借地権者が過半の議決権を有する株式会社又は有限会社	×		
地方公共団体	市町村 (都市計画で施行区域と定められた区域内において都市計画事業として施行)	×		
公団等	・都市再生機構 ・首都高速道路公団，阪神高速道路公団 ・地方住宅供給公社 (都市計画で施行区域と定められた区域内において都市計画事業として施行)	×		

## 市街地再開発事業の施行区域要件

種別	第一種市街地再開発事業 (都市再開発法第3条)	第二種市街地再開発事業 (都市再開発法第3条の2)
対象区域	市街地再開発促進区域内、又は下記条件に該当すること。	市街地再開発促進区域内では施行できない。
	<p>次の各条件に該当すること。</p> <p>イ) 高度利用地区内、都市再生特別地区内、特定地区計画区域内(地区計画区域、防災街区整備地区計画区域、沿道地区計画区域、但し、地区整備計画等による形態等の制限が定められた区域)</p> <p>ロ) 耐火建築物の建築面積の合計が、全ての建築物の建築面積の合計の概ね1/3以下又は、耐火建築物の敷地面積の合計が全ての宅地面積の合計の概ね1/3以下であること。</p> <p>ハ) 土地の利用状況が著しく不健全であること。</p> <p>ニ) 当該区域内の土地を高度利用することが当該都市の機能の更新に貢献すること。</p>	
		<p>施行区域の面積が0.5ha以上</p> <p>次のイ又はロに該当すること。</p> <p>イ) 敷地が建築基準法第43条(接道義務の規定に適合しない建築物、同法第44条(道路内の建築制限)第1項の規定に適合しない建築物等安全上又は防火上支障がある建築物の割合が7/10以上であること。</p> <p>ロ) 重要な公共施設(面積6,000㎡以上の駅前広場、幅員16m以上の道路等)の整備とあわせて建築物及び敷地を一体的に整備することが合理的であること。</p>
<p>耐火建築物の割合を算定する場合、地階を除く階数が2以下であるもの、耐用年限の2/3を経過しているもの又は災害その他の理由によりこれと同程度、機能が低下しているもの、建築面積が150㎡未満のもの、都市計画決定された公共施設の整備に伴い除去すべきもの及び容積率の最高限度の1/3未満であるものは除かれる。</p>		

## 市街地再開発事業の補助要件

	市街地再開発組合 再開発会社施行	都市再生機構、地方住宅供給公社、特定の市街地再開発組合及び特定の再開発会社	個人施行										
施行地区	市街地再開発の都市計画事業施行区域内	市街地再開発の都市計画事業施行区域内	第一種市街地再開発の都市計画事業施行区域内又は市街地再開発促進区域内であること。										
構 成 員	/	/	一人施行で地権者5人未満の場合は下記表に適合する場合のみ。										
			<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者の人数</td> <td style="width: 50%;">施行地区内の宅地に権原に基づいて存する建築物について所有権又は借家権を有する者の人数</td> </tr> <tr> <td>5人以上</td> <td>0人</td> </tr> <tr> <td>4人</td> <td>3人</td> </tr> <tr> <td>3人</td> <td>6人</td> </tr> <tr> <td>2人</td> <td>9人</td> </tr> </table>	施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者の人数	施行地区内の宅地に権原に基づいて存する建築物について所有権又は借家権を有する者の人数	5人以上	0人	4人	3人	3人	6人	2人	9人
			施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者の人数	施行地区内の宅地に権原に基づいて存する建築物について所有権又は借家権を有する者の人数									
			5人以上	0人									
			4人	3人									
3人	6人												
2人	9人												
5人以上	0人												
4人	3人												
3人	6人												
2人	9人												
地区面積	5,000 m <sup>2</sup> 以上	1,000 m <sup>2</sup> 以上											
有効空地率	地区面積の45%以上	地区面積の30%以上又は敷地面積の10%以上											
施設規模	次の、及びの基準に該当すること。 建築面：500 m <sup>2</sup> 以上 延床面積：2,000 m <sup>2</sup> を超えるもの 階数：4階以上  指定容積率が300%以上であって、かつ、施設建築物の容積率が指定容積率の1/2以上の場合、の基準は適用しない。	次の、の基準に該当すること。  延床面積：1,000 m <sup>2</sup> 以上 階数：3階以上（3階以上の増築を予定している場合は2階以上）  指定容積率が300%以上であって、かつ、施設建築物の容積率が指定容積率の1/2以上の場合、の基準は適用しない。											
駐車施設	標準駐車場条例の基準により算定した台数を確保すること。												
施設用途	再開発ビルの大部分の用途が風営法第2条1項に規定する風俗営業及びこれに類するものと予測される場合は、実施設計費は補助対象外とする												
補助率	補助対象事業費の2/3以内を補助する。（うち1/2が国からの補助金になります。）												
補助対象	(1) 調査設計計画費：事業計画作成、地盤調査、建築設計、権利変換計画作成 (2) 土地整備費：建築物等除却、整地、仮設店舗等設置、補償 (3) 共同施設整備費：空地等、供給処理施設、その他 (4) 附帯事務費  注意：事業の内容により補助対象になるものが異なる												

「特定の市街地再開発組合及び特定の再開発会社」とは次のいずれかに該当するもの  
 市街地総合再生計画または特定商業集積整備基本構想に従って事業を行う市街地再開発組合及び再開発会社  
 地区再生計画に基づき事業を行う市街地再開発組合及び再開発会社  
 公的住宅または公益的施設を建設する事業〔公的住宅及び公益的施設の延べ面積の合計が保留床の延べ面積の1/3（重点供給地域（大都市法）または用途別容積型地区計画（都市計画法）区域内では1/4）以上であるもの〕を行う市街地再開発組合及び再開発会社  
 都市・居住環境整備重点地域において行われる事業を行う市街地再開発組合及び再開発会社  
 防災再開発促進地区の区域、防災街区整備地区計画の区域、または住宅建設五箇年計画において定められた緊急に改善すべき密集住宅市街地の基準に該当するものとして地方公共団体が定めた区域において事業を行う市街地再開発組合及び再開発会社