

再開発のしくみと権利床・保留床



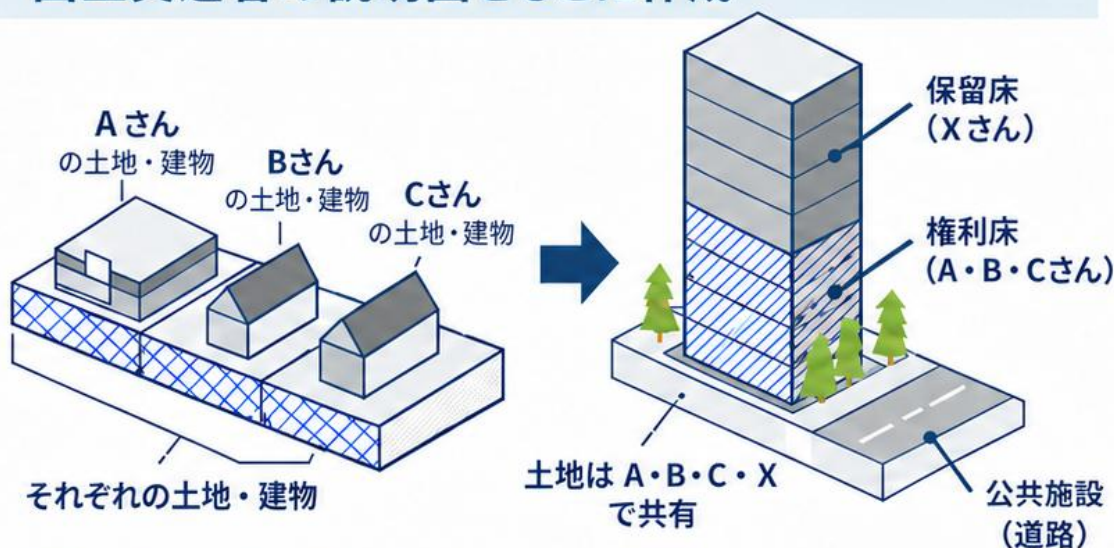
権利床：従前の権利者が取得する床（白地・斜線）



保留床：処分して事業費に充てる床

基本のしくみ

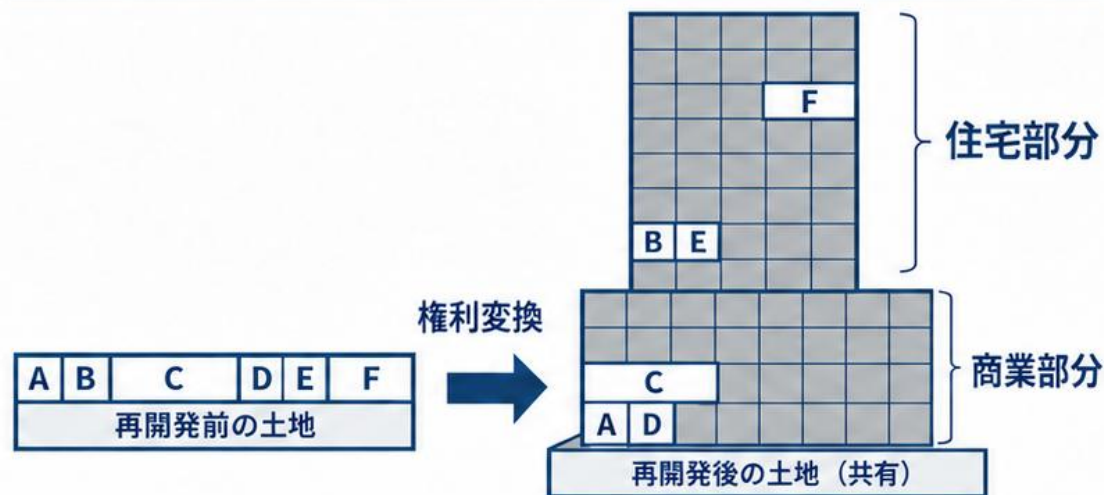
国土交通省の説明図をもとに作成



- 敷地を共同化・高度利用し、道路などの公共施設用地を生み出す。
- 従前の権利を、原則として等価で再開発ビルの床（権利床）に置き換える。
- 新たに生まれた床（保留床）を処分し、事業費に充てる。

保留床が大半を占めるモデル例

鹿児島中央駅前再開発モデル図



全85コマの内訳（元資料の集計）

地元の権利者が取得

権利床 9コマ（約1割）

第三者の手に渡る

保留床 76コマ（約9割）

地権者A～Fの権利を、再開発後の床に置き換えるのが「権利変換」。
再開発後の土地は共有となる。

※右図は権利の配置を示す模式図。コマ数と割合は、元資料の筆者による集計。

再開発のフローチャート

第一種再開発・組合施行



① 都市計画決定までの段階

市民や議会には見えにくい。

デベロッパーと地元の一部・自治体で作業する。

地権者の「多数意見」をとりつけ、都市計画手続へ。

※「多数意見」は、港区ではおおむね8割。

期間の目安（元図の説明）

この図は、最短のもの。デベロッパーはだいたい都市計画決定の山を越えたら工事着工までおよそ2年を見込む。そこから本格工事。竣工には3年ほどかかる。

資料3



資料 4



TAKANAWA

NIHON-ENOKI STREET
Block party

二本榎通り“つながる日”プロジェクト

二本榎通りが 「1日青空リビング」になる！

道をひらく。街がつながる。

2026.11.28 (土) | 11:00 - 16:00

雨天中止・順延なし

縄引き参加者 & 当日の運営サポーター大募集！

主催： 二本榎通り“つながる日”実行委員会

伊皿子睦会・松ヶ丘会・高輪一丁目君友会・高輪台町会・高輪二本榎町会・高輪親睦会・高輪本町親交会
高輪二丁目長和会・西町自治会・車町西町会・車町東町会・高輪北町親和会・高輪共和会・白金猿町町会・高輪南町会
秀和高輪自治会・高輪タウンハウス自治会・高輪一丁目アパート自治会・メリーロード高輪商店会・高輪台商店会

後援： 港区高輪地区総合支所協働推進課

問合せ： 実行委員会事務局 (LaundryRiceArchitects) | 高輪1-26-15 | 080-9105-1311 (担当：朴／バク)

メインイベント | 高輪縄引き大会
1チーム8名 | 子どもチームも参加できます

資料 5

