

7 市街地開発事業

市街地開発事業は、地方公共団体や土地区画整理組合等が既成市街地又は今後市街化が予想される区域について、都市施設の整備改善を図るとともに、宅地の利用増進等を行い、健全な都市生活を営める良好な市街地の形成を行う事業です。

(1) 土地区画整理事業

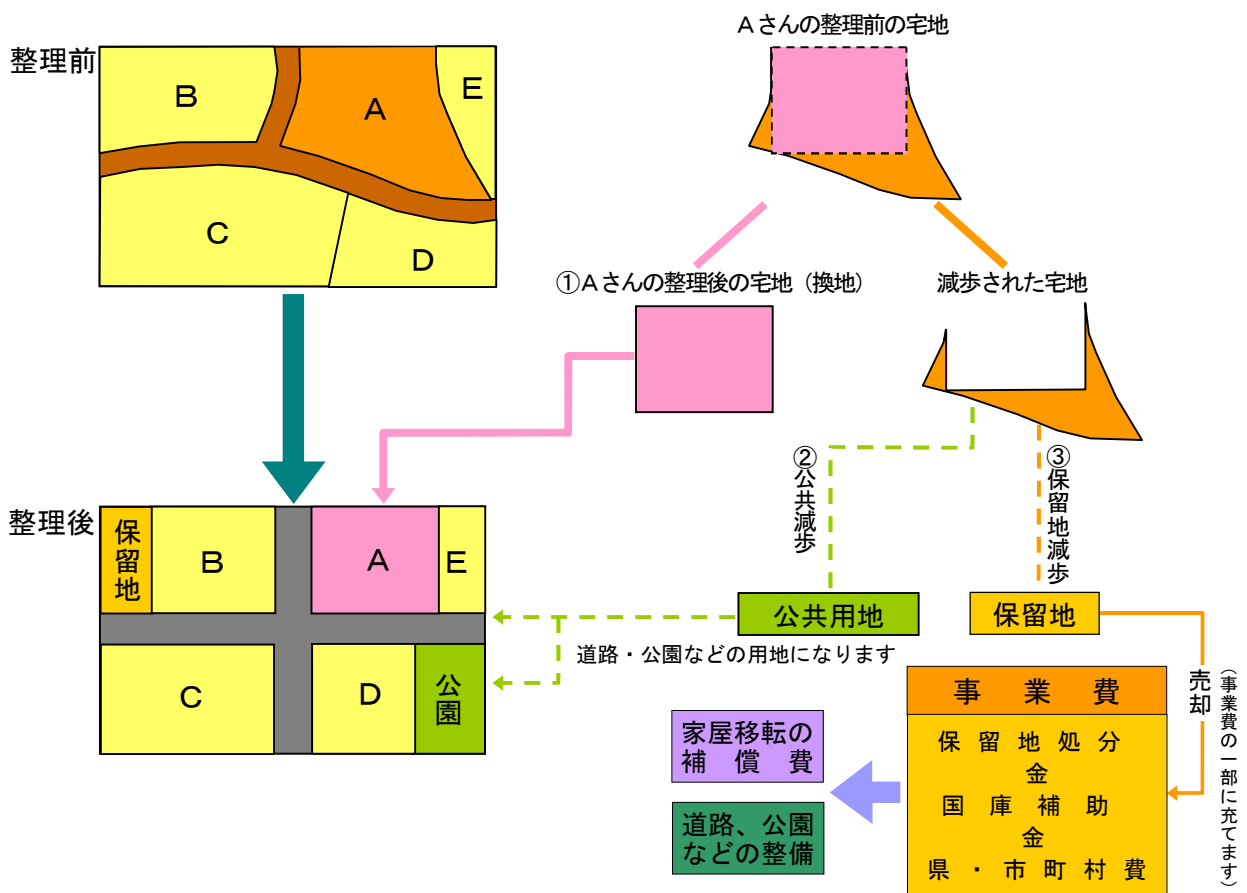
土地区画整理事業は、公共施設が未整備の一定の区域において、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、この土地を道路・公園などの公共用地に充てる他、その一部（保留地）を売却して事業資金の一部にあてる事業制度です。

土地区画整理事業の事業資金は保留地処分金、公共側から支出される都市計画道路等の整備費（用地費分を含む）に相当する資金から構成されます。

これらの資金を財源に公共施設の工事宅地の整地、家屋の移転補償等が行われます。

地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設の整備や、宅地の整地により、利用価値の高い宅地が得られます。

■ 土地区画整理事業のしくみ



- ①換地：整理後の個々の宅地は、整理前の土地の位置、面積、環境、利用状況などに応じて適正に定めます。
- ②公共減歩：地区内に新たに必要となる道路、公園などの用地は、地区内の土地所有者が少しずつ出し合うことによって生み出します。
- ③保留地減歩：事業費の一部をまかなうため減歩により生み出された保留地を売却します。

■ 土地区画整理事業の特徴

○地権者参加型の事業

地区内の住民は土地を所有したまま、土地区画整理事業に参加することができます。また、施行後も地区内に残ることができるので、地域のコミュニティを維持することができます。

○民主的な手続

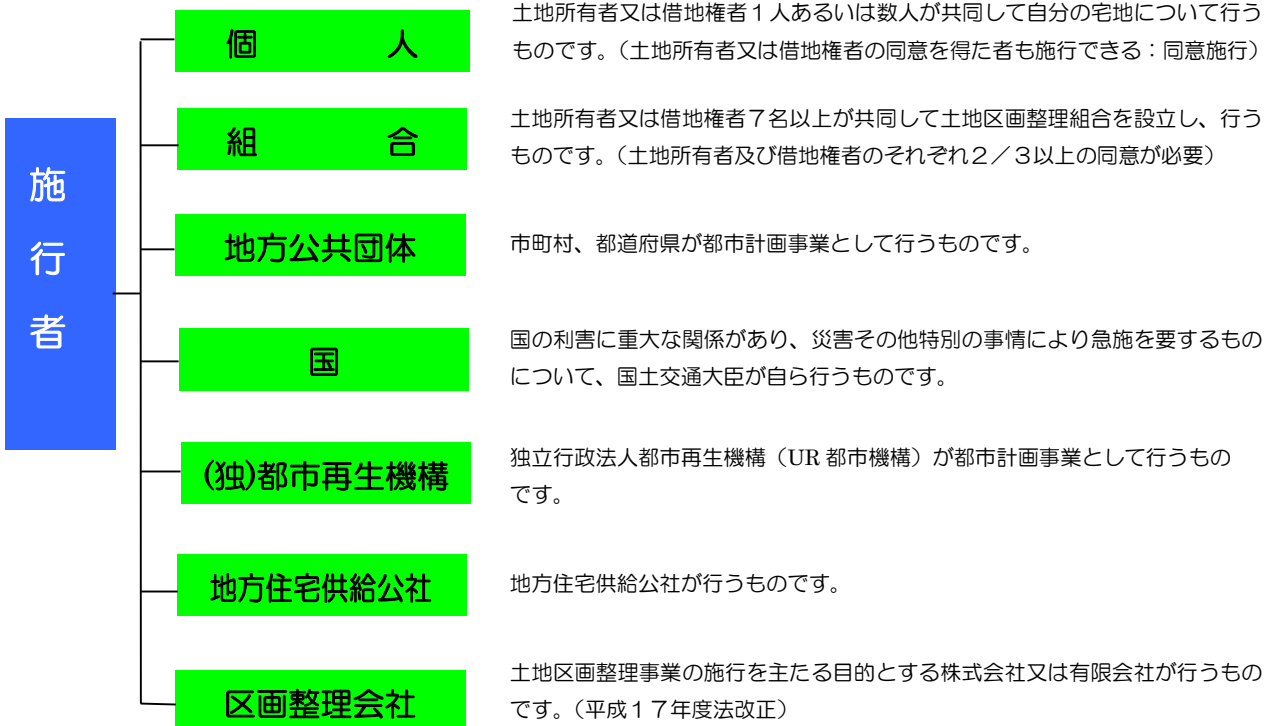
事業の実施に関わる内容は、組合施行の場合は組合員からなる総会、公共団体施行の場合は権利者から選ばれた委員で構成される土地区画整理審議会により決められるなど、民主的な手続により事業が進められます。

○面的な総合整備

道路、公園、排水施設等の公共施設の新設と宅地の整備を同時に面的に実施することができます。また、建築物整備事業など様々な事業と同時に進めることができ、事業効果を高めることができます。

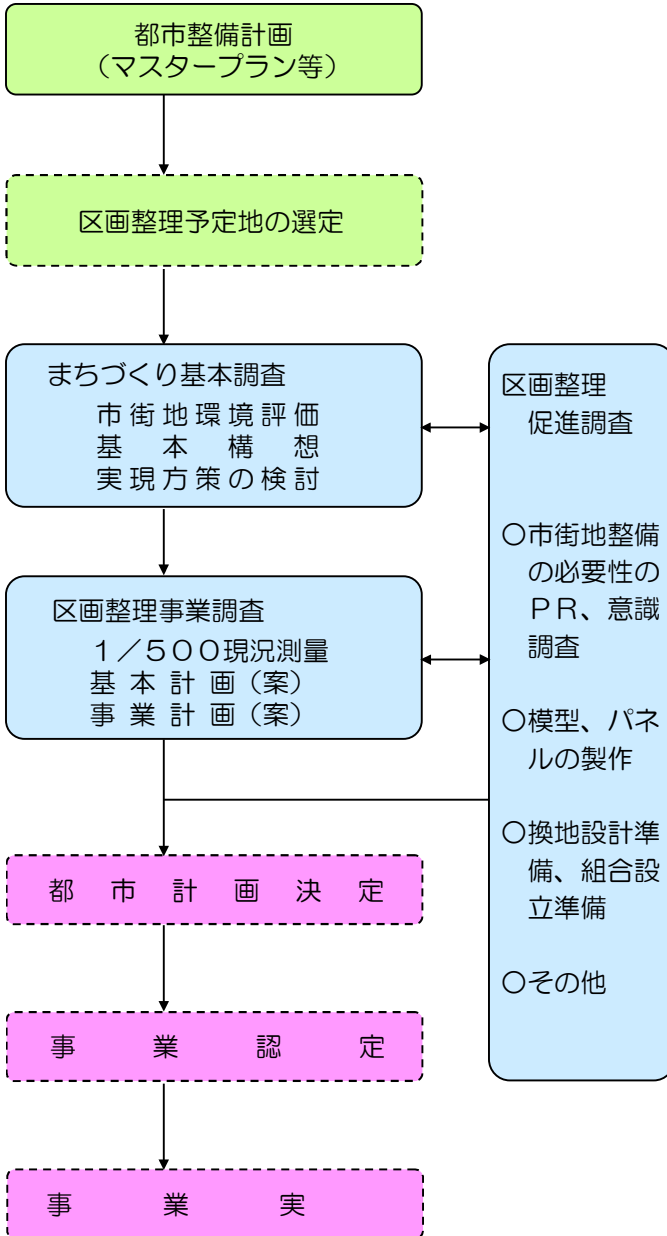
■ 土地区画整理事業の施行者

土地区画整理事業はその地区の立地特性、規模、開発目的等により、下記の施行者により行われます。

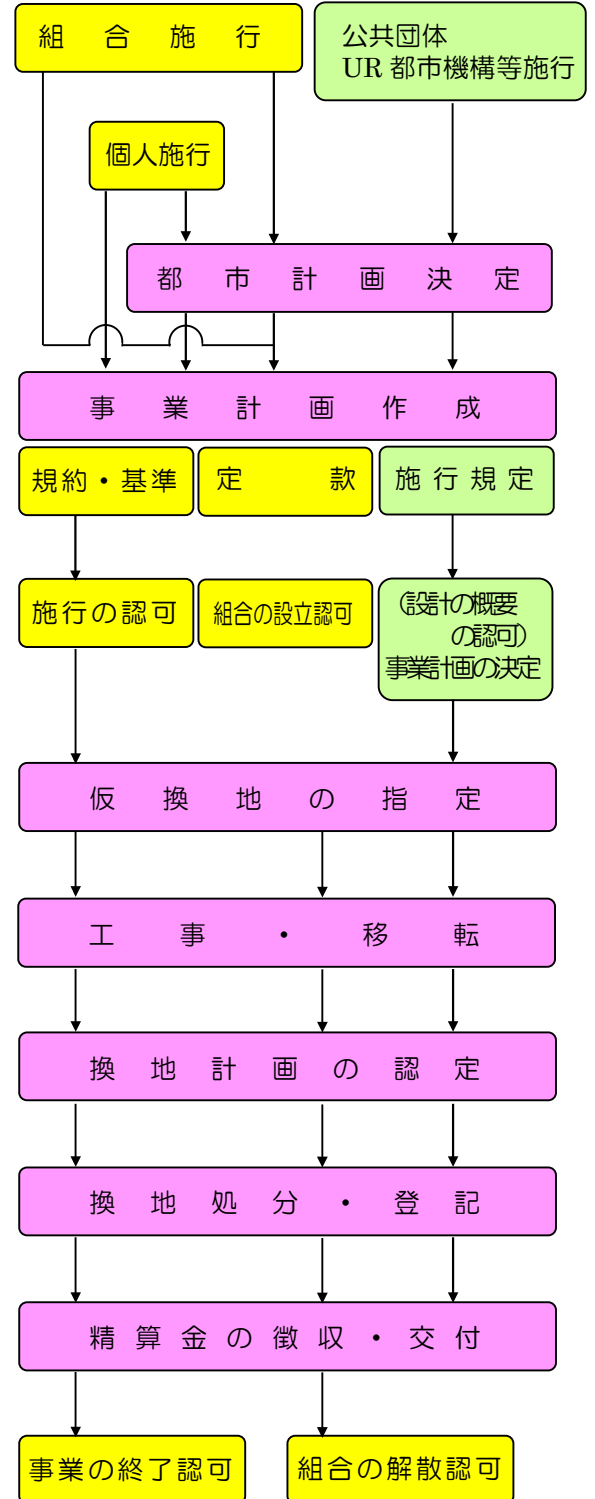


■ 事業のすすめ方

事業着手までのフロー



事業のフロー



市街地開発事業

■ 土地区画整理事業の多様な活用

土地区画整理事業は様々な施行者により様々な地域で様々な目標のために活用されています。そのうち代表的な活用事例を紹介します。

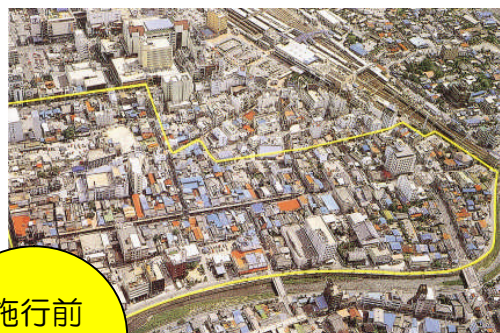
1) 中心市街地の活性化

郊外における大規模店舗の立地などにより空洞化が進み、活性化を図ることが課題となっている中心市街地において、街区の再編・整序、低未利地の集約等を図り、商店街の集約・再編、核となる公益施設の整備等を行います。

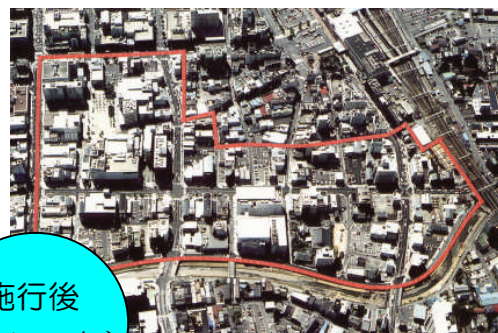
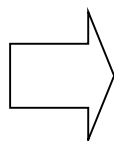
松本市中央西土地区画整理事業

区域面積：約 12.0ha 事業期間：昭和 60 年度～平成 14 年度

中心市街地の活性化 ～賑わいの再生～



施行前
(昭和 60 年)



施行後
(平成 14 年)

2) スプロール市街地の改善

都市基盤が未整備なまま狭小な住宅と農地等が散在したスプロール市街地が無秩序に開発されるのを防止し、既存のコミュニティの維持に配慮しつつ、市街地環境の整備・改善を図ります。

長野市稲田南土地区画整理事業

区域面積：約 23.5ha 事業期間：平成 8 年度～平成 17 年度

施工前
(平成 8 年)



施工後
(平成 16 年)



茅野市横内土地区画整理事業

区域面積：約 28.1ha 事業期間：平成 4 年度～平成 16 年度

施工前
(平成 3 年)



施工後
(平成 16 年)



(2) 市街地再開発事業

市街地再開発事業の目的

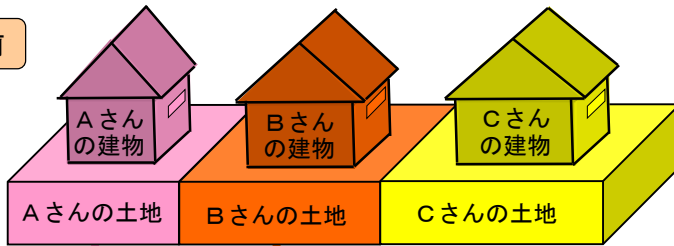
市街地再開発事業とは、都市再開発法に基づき、都市の中心商店街や駅前をはじめとする中心市街地内の木造家屋が密集して防災上危険な地区や、駅前広場等の公共施設の整備の遅れている地区の再整備を行うことによって、活力あふれる豊かなまちづくりを推進する事業です。

市街地再開発のしくみ

市街地再開発事業に必要な新しいビルの建設資金などは、国・県・市町村からの補助金のほか、土地の高度利用によって生み出した余分の床（保留床といいます）を新しい居住者や営業者に売却することによってまかないます。

地区内の居住者は権利変換と呼ばれる手法を用いて、従前の土地と建物に見合う新しい建物の一部（権利床といいます）を受け取り、地区内に残ることができます。

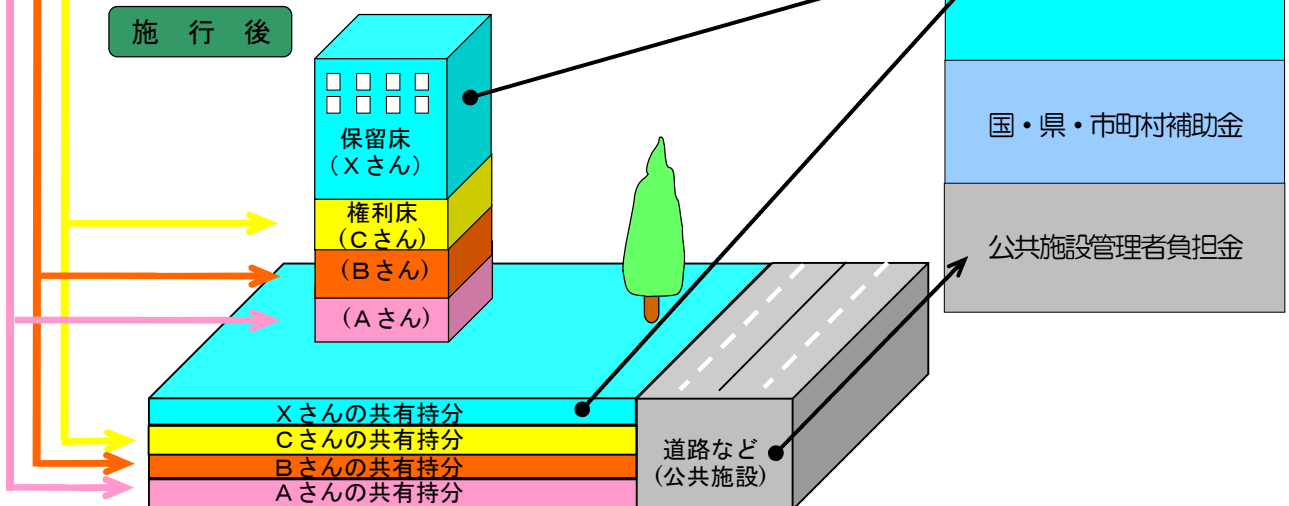
施行前



権利変換

事業施行前の各権利者の権利の種類とその資産額の大きさに応じて、事業完了後のビルの敷地や床に関する権利が与えられます。

施行後



市街地再開発事業の施行者

地区の立地特性、事業目的等により、下記の施行者により行われます。

- ・市街地再開発組合
- ・再開発会社
- ・個人
- ・地方公共団体
- ・機構等

市街地再開発事業の特徴・効果

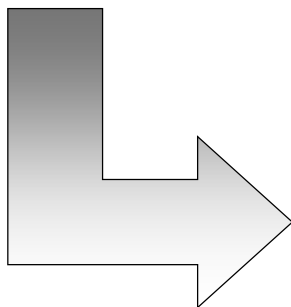
- ・地域の新しい活力拠点の形成
- ・駅前広場等の公共施設や駐車場の整備
- ・良質な都市型住宅の供給と住環境の整備
- ・市民交流やにぎわいの創出に寄与する公益施設等の整備
- ・個性豊かなまちの顔づくり
- ・安全で安心できるまちづくり
- ・地域経済への多大な波及効果
- ・都市機能の集積及びコンパクトなまちづくりの推進

◆市街地再開発事業の事例

権堂 B-1 地区（長野市：組合施行）



着工前（平成24年）



竣工（平成27年）

