

第5章 市街地開発事業

市街地開発事業は、地方公共団体等が、既成市街地等で公共施設や敷地の整形化の不十分な区域において、道路や公園等の公共施設の整備と宅地や建築物の整備を併せて行い、面的な市街地の開発を積極的に図るために都市計画に定めるものです。

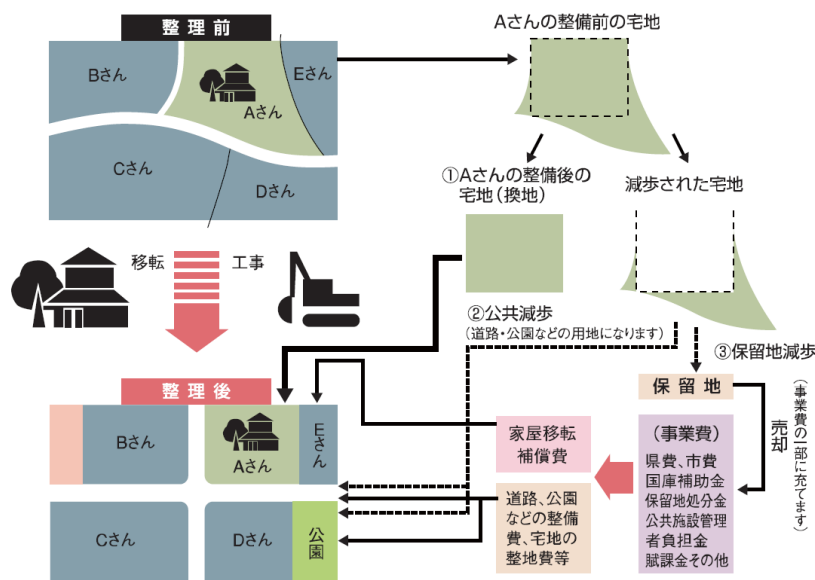
1. 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地について、道路、公園、下水道等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、良好な住宅地の形成を図る事業です。既成市街地から新市街地まで、面的かつ総合的な市街地の整備手法として、重要な役割を果たしています。

主な目的としては、都市近郊の宅地供給、密集市街地の解消、公共施設の改善等が挙げられます。事業実施によって、十分な幅員の道路や公園等が整備され、まちの安全性、快適性、利便性の向上を図ることができます。

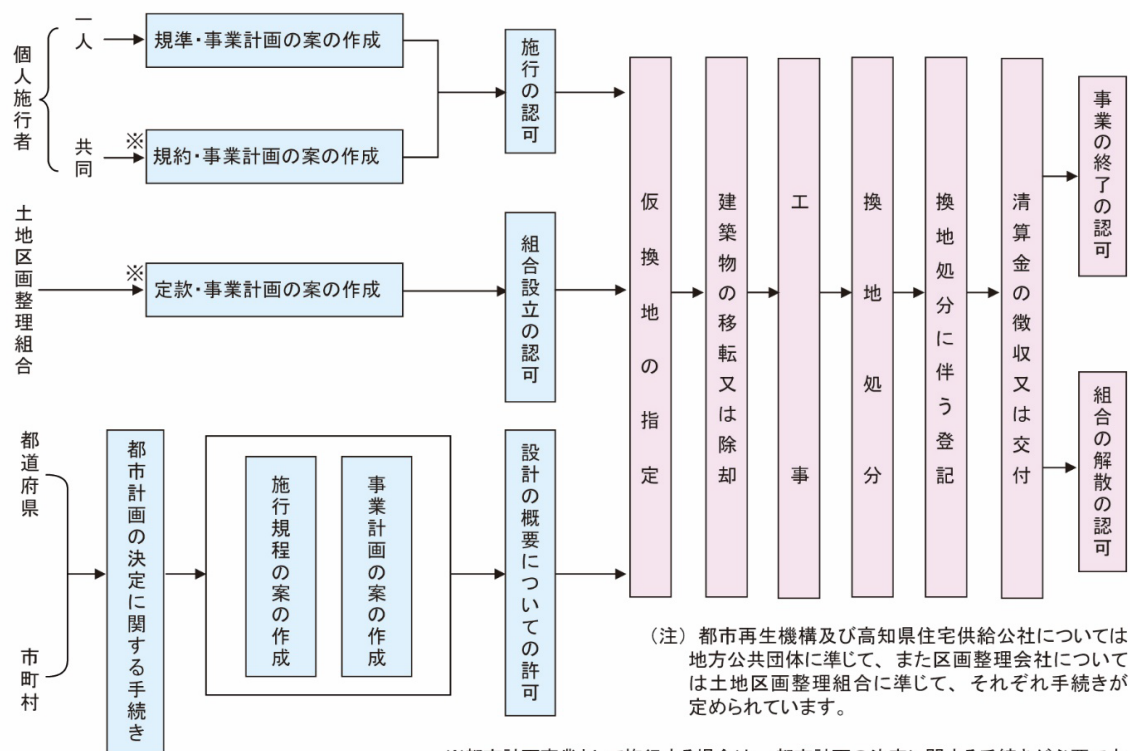
土地区画整理事業は、土地所有者等が土地の一部を出し合い、この土地を新たに作られる道路や公園等の公共用地に充てたり（公共減歩）、その一部を売却して事業資金の一部としたりする（保留地減歩）ことで事業を進める仕組みとなっています。個々の土地所有者の土地面積は減少しますが、事業施行後は住環境の向上によって土地の評価額が上昇するため、資産価値は事業施行前後で等価となり、土地所有者等の財産的損失は生じずに市街地整備ができるところに特色があります。

(1) 土地区画整理事業の仕組み



- ①換地 : 整理後の個々の住宅は、整理前の土地の位置、地積、環境、利用状況等に応じて適正に定めます。土地にある所有権、地上権、賃借権等は相応の権利分が換地上に定められます。
- ②公共減歩 : 地区内に新たに必要となる道路、公園等の用地は、地区内の土地所有者が少しずつ出し合います。
- ③保留地減歩 : 事業費の一部をまかなうため、売却する土地を地区内の土地所有者が少しずつ出し合います。

(2) 土地区画整理事業の流れ



(3) 高知県における土地区画整理事業の施行状況

高知県ではこれまでに9市2町56地区において1,645.2haの事業が計画され、そのうち1,595.5ha(97.0%)が施行済み、49.7ha(3.0%)が施行中となっています。

■ 高知県における土地区画整理事業の施行状況（令和4年3月31日現在）

都市計画区域名	都市名	施行状況												合計	
		施行済						施行中							
		公的施行		民間施行		小計		公的施行		民間施行		小計			
		地区	面積(ha)	地区	面積(ha)	地区	面積(ha)	地区	面積(ha)	地区	面積(ha)	地区	面積(ha)	地区	面積(ha)
高知広域	高知市	10	799.4	19	268.8	29	1,068.2	1	8.1	-	-	1	8.1	30	1,076.3
	南国市	1	56.2	-	-	1	56.2	1	5.1	-	-	1	5.1	2	61.3
	香美市	1	52.3	-	-	1	52.3	-	-	-	-	0	0.0	1	52.3
	いの町	2	29.5	2	9.0	4	38.5	-	-	-	-	0	0.0	4	38.5
室戸	室戸市	1	15.5	-	-	1	15.5	-	-	-	-	0	0.0	1	15.5
安芸	安芸市	1	31.3	-	-	1	31.3	-	-	-	-	0	0.0	1	31.3
須崎	須崎市	-	-	2	51.1	2	51.1	-	-	-	-	0	0.0	2	51.1
中村	四万十市	5	143.6	1	47.0	6	190.6	-	-	-	-	0	0.0	6	190.6
宿毛	宿毛市	3	39.5	-	-	3	39.5	-	-	-	-	0	0.0	3	39.5
土佐清水	土佐清水市	3	43.9	-	-	3	43.9	-	-	1	36.5	1	36.5	4	80.4
本山	土佐町	2	8.4	-	-	2	8.4	-	-	-	-	0	0.0	2	8.4
合計		29	1,219.6	24	375.9	53	1,595.5	2	13.2	1	36.5	3	49.7	56	1,645.2

■ 下島土地区画整理事業



施行前区域全景



施行後区域全景

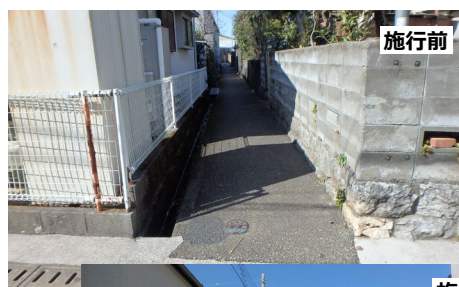


施行前



施行後

区画道路（幅員 5m）



施行前



施行後

区画道路（幅員 6m）

出典) 下島土地区画整理事業竣工記念誌 (高知市)

高知県の
都市のすがた

都市計画の概要

土地利用

都市施設

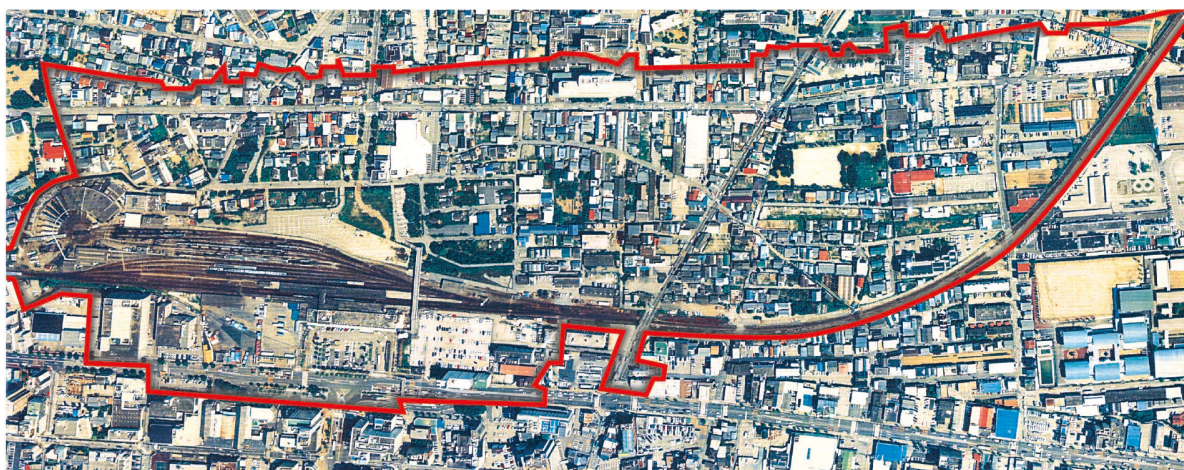
市街地開発事業

都市計画制限等

景観形成

県民主体の
まちづくり

■ 高知駅周辺土地区画整理事業



施行前区域全景



施行後区域全景



愛宕町北久保線



はりまや町一宮線

出典) 高知駅周辺土地区画整理事業竣工記念誌 (高知市)

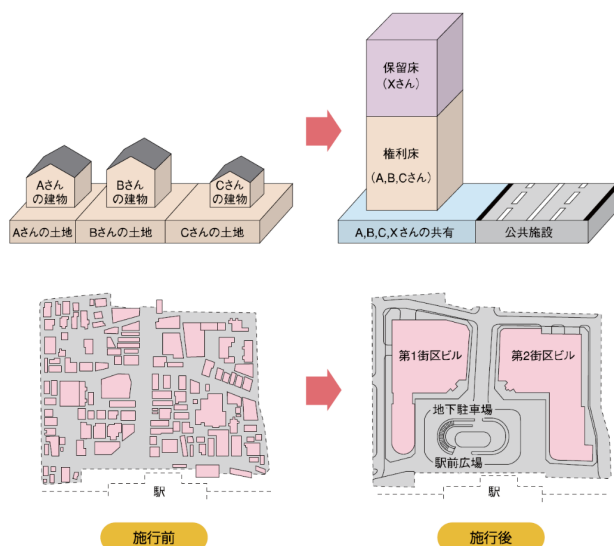
2. 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都心や駅前等の都市機能の集積や土地の高度利用が望まれる地域において、都市再開発法に基づき、道路、公園等の公共施設と建築物整備を一体的に行う事業です。

なお、高知県では、これまでのところ市街地再開発事業は行われたことはありません。

(1) 市街地再開発事業の仕組み

- ①敷地等を共同化し高度利用することで、多くの床や用地を生み出します。
- ②今まで土地や建物等を所有・使用していた権利者は、新しく建てる建物の床に、その権利に見合う床（権利床）を受け取ります。
- ③事業費には、国や地方公共団体からの補助金と、高度利用によって新たに生み出された床（保留床）を売却することによる収入を充てます。
- ④公共施設の用地費・築造費は、管理者となるべき者が負担します。



(2) 市街地再開発事業の種類

● 権利変換方式・・・第一種市街地再開発事業

従前の建物所有者や土地所有者等の権利を、原則として等価で、新しくできる再開発ビルの床に関する権利に置き換える方式です。

● 管理処分方式（用地買収方式）・・・第二種市街地再開発事業

公共性・緊急性が著しく高い事業で、いったん施行者が施行区域内の建物・土地等を買収又は収用して再開発ビルを建てる方式です。買収又は収用された者は申し出により、再開発ビルの床を譲り受けることができます。

(3) 市街地再開発事業の施行者

● 第一種市街地再開発事業（所管^(注)：国土交通省都市局、住宅局）

個人、市街地再開発組合、再開発会社、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社

● 第二種市街地再開発事業（所管：国土交通省都市局）

市街地再開発会社、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社

注) 国の所管については、重要な公共施設整備を伴う事業は都市局が所管し、それ以外の事業については住宅局の所管となります。

3. 防災街区整備事業

防災街区整備事業は、密集市街地において、防災機能の確保と土地の健全な利用を図るため、従前の土地・建物から建物への権利変換による共同化（防災施設建築物）を基本としつつ、個別の土地への権利変換（個別利用区）も可能とする柔軟な手法を用いて、老朽化した建築物を除却し、防災機能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う事業です。

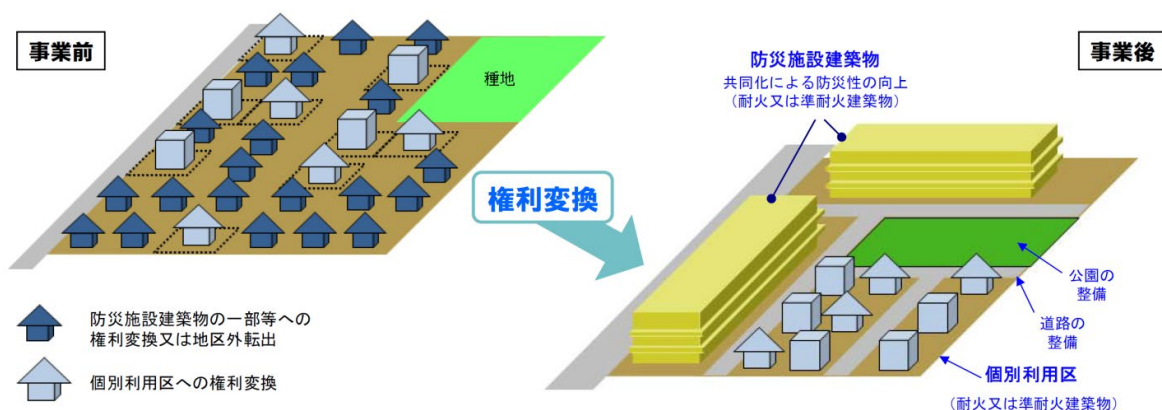
なお、高知県では、これまでのところ防災街区整備事業は行われたことはありません。

(1) 防災街区整備事業の概要

特定防災街区整備地区等として都市計画決定された区域や、耐火・準耐火建築物の割合が 1/3 以下の区域などが対象です。

都道府県知事の事業認可等を経ることで、従前の土地・建物等の権利を権利変換により従後の防災施設建築物の権利に変換します。

権利変換に際しては、個別利用区を定めた場合は土地から土地への権利変換を可能にするなど、土地に関する権利関係が複雑する密集市街地において合意形成を円滑に進めることができます。



(2) 防災街区整備事業の施行者

- | | | |
|-------------|---------|-----------|
| ①防災街区整備事業組合 | ②個人施行者 | ③事業会社 |
| ④地方公共団体 | ⑤都市再生機構 | ⑥地方住宅供給公社 |