

第6章 市街地開発事業（法第12条）

市街地開発事業とは、新しい市街地の開発や既成市街地の再開発に際し、道路、公園、下水道等の都市基盤施設の整備を一体的に整備することにより居住環境を改善し、都市機能の改善を図るものです。

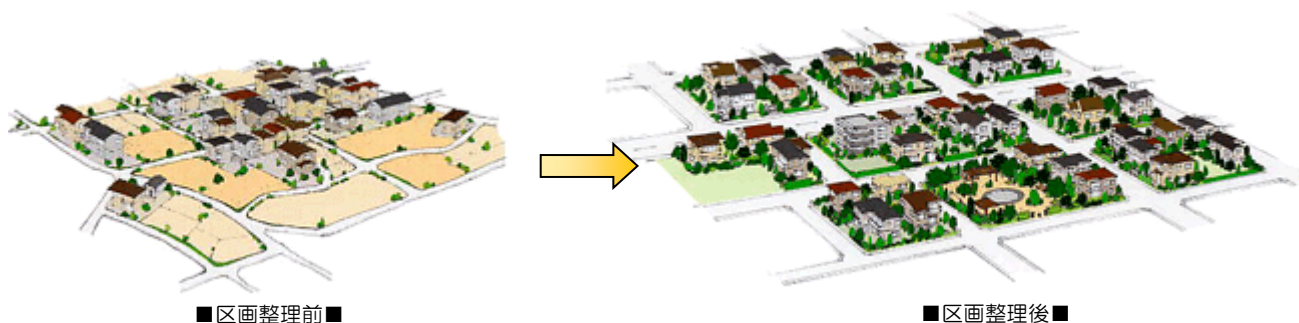
この中には、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、市街地再開発事業、新都市基盤整備事業、住宅街区整備事業があります。

1 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、道路などの都市基盤の整備水準が低い地区について、土地の交換分合を行い、宅地の区画・形状を整え、道路・公園などの公共施設の整備・改善を図り、土地利用を増進する事業です。

公共施設の整備や保留地を減歩によって生み出し、事業に要する経費と、公共施設の管理者負担金、資産価値の増進及び保留地の処分による収入などのバランスをとりながら事業を進めます。

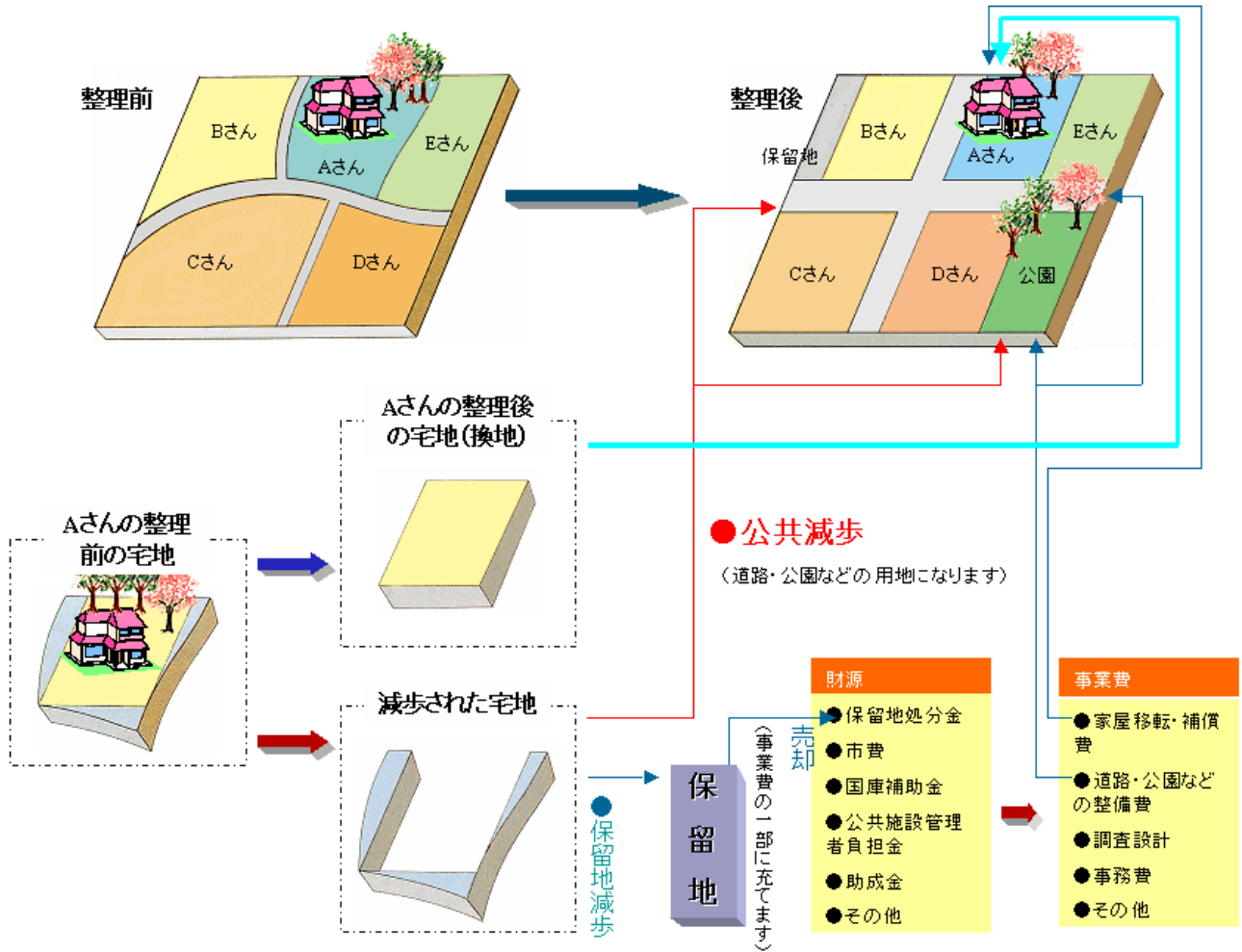
土地区画整理事業は、都市の総合的なまちづくりを行う上で最も有効な整備手法のひとつです。



■ 区画整理の長所

- **整然としたまちなみづくり**
換地により区画の整った宅地となります。
- **柔軟な対応**
地区の実状や、みなさんの意向に合わせた換地（申出・集約換地など）ができます。
- **コミュニティを保てる**
事業により地区外へ転出せず、整備されたまちに住み続けられます。
- **計画的なまちづくり**
現在のまちの問題を解決し、公共施設の整備とあわせ新しいまちをつくっていきます。
- **分かりやすいまち**
事業により町界・町名・地番が再整理され、外来者にも分かりやすいまちになります。
- **他の事業や制度とあわせて**
建物整備や土地利用について他の事業や制度と同時に進め、事業効果を高められます。
- **周辺への波及効果**
幹線道路の整備や沿道商店街の立地など、周辺への波及効果があります。
- **安全、健康なまち**
避難経路の確保や、交通事故の減少、下水道の整備など、安全で健康なまちが生まれます。

■区画整理のしくみ



- **換地**：区画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。
- **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。
- **保留地減歩**：事業費の一部を賄うために、減歩により生み出された保留地を売却します。
- **権利関係**：現在の土地にある所有権、賃借権などは換地先に移行します。

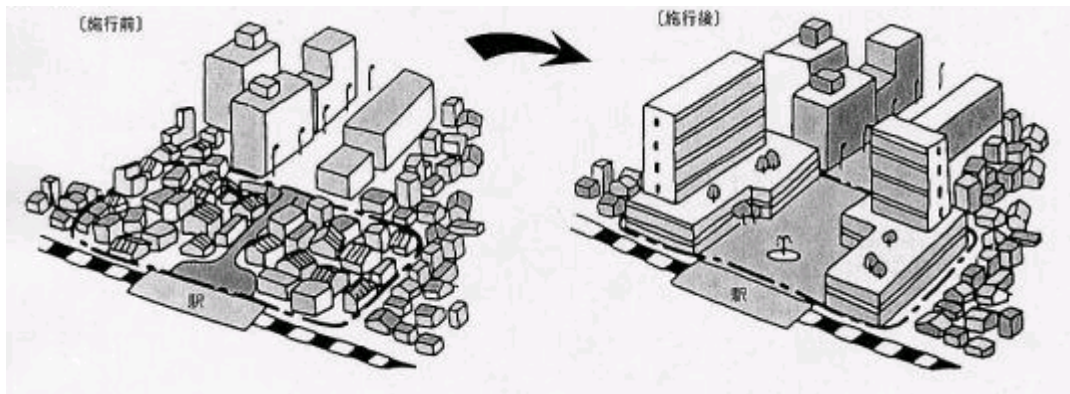


■新倉敷駅南第一・第二土地区画整理事業（倉敷市）■

2 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、低層の木造建築物が密集し、生活環境の悪化した平面的な市街地において、細分化された宅地の統合、不燃化された共同建築物の建築および公園、緑地、広場、街路等の公共施設の整備と有効なオープンスペースの確保の3者を一体的・総合的に行い、安全で快適な都市環境を創造しようとするものです。

また、中心市街地においては、まちの顔を形成するのに役立ち、大きな経済効果をもたらすとともに、活性化にも寄与することとなります。



■市街地再開発事業の種類

●第一種市街地再開発事業

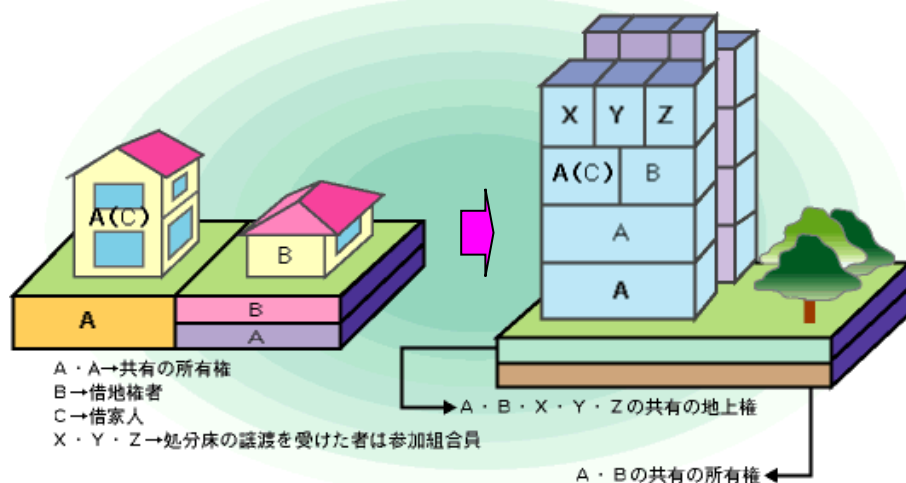
「権利変換」という方式により実施される市街地再開発事業で、個人や民間の市街地再開発組合、地方公共団体や公団などが施行者となることができます。

●第二種市街地再開発事業

「用地買収（管理処分）」方式により実施される市街地再開発事業で、対象区域が公益性・緊急性の高い区域に限られており、そのため施行者も地方公共団体や公団などに限定されています。

■事業のしくみ（第一種事業）

- ① 敷地等を共同化し高度利用することによって、多くの床や公共施設用地を生み出します。
- ② 従前の権利者は原則として等価で新しい再開発ビルの床（権利床）に置き換えられます。
- ③ 事業費には、国や地方公共団体からの補助と、高度利用によって新たに生み出された床（保留床）の処分金収入をあてます。





■岡山市中山下一丁目1番地区第一種市街地再開発事業（岡山市）■



■津山市南新座及び吹屋町第三街区第一種市街地再開発事業（津山市）■



■倉敷市阿知3丁目東地区第一種市街地再開発事業（倉敷市）■

3 新住宅市街地開発事業

人口集中の著しい市街地の周辺地域において、健全な住宅市街地を開発し、居住環境の良好な住宅地を大量に供給するため、地方公共団体、住宅・都市整備公団等が全面買収方式で、宅地の造成、処分及び公共施設の整備を行うものです。

岡山県では、赤磐市に施行面積約 105ha、計画人口約 11,000 人の山陽団地が、県により施行されました。



■山陽団地（赤磐市）■