
市街地開発事業

- 新住宅市街地開発事業
- 土地区画整理事業
- 市街地再開発事業
- ...

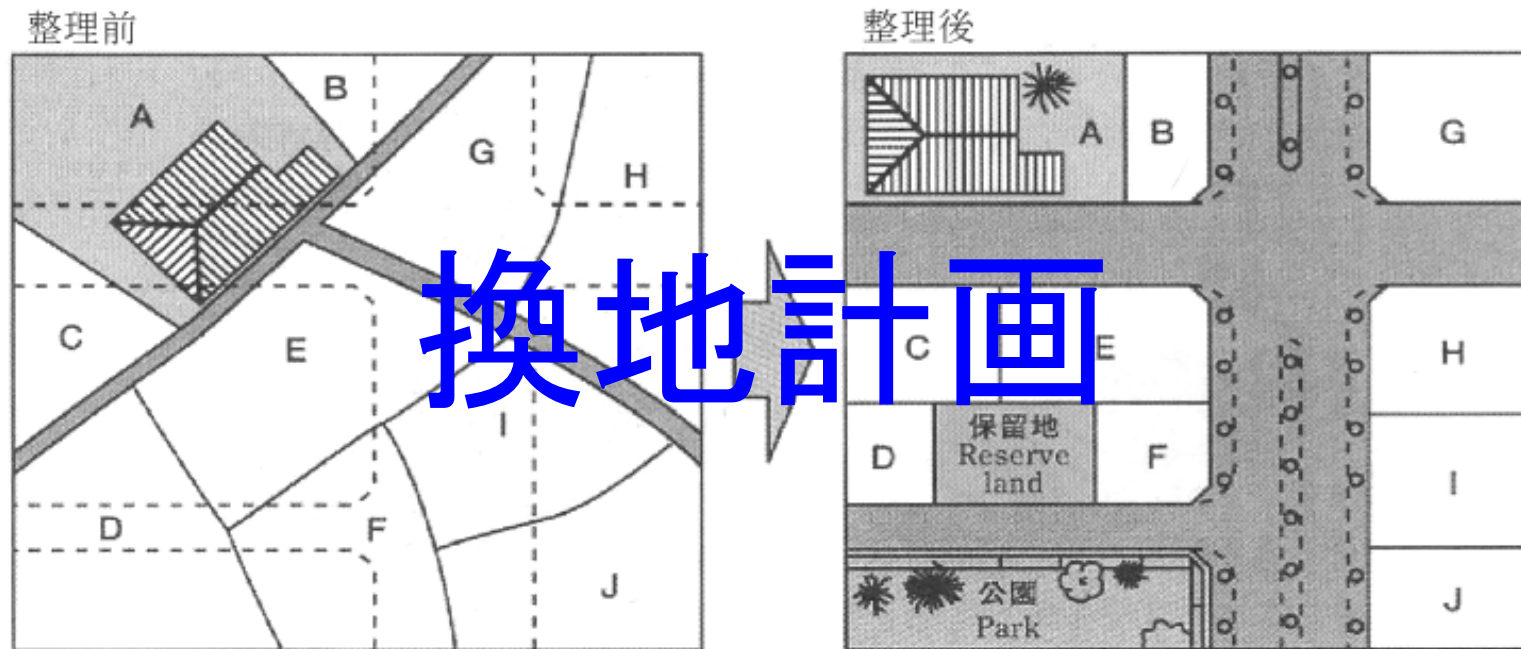
新住宅市街地開発事業

- いわゆるニュータウン事業
- 事業者＝公的デベロッパー
 - 都道府県、市町村
 - 公団
- 全面買収→インフラ整備→民間へ分譲
→自身が建設
- 過去の事業となりつつある
 - 人口減少によるニュータウン開発の必要性がなくなる
 - 膨大な資金負担に耐えうる事業者がいらない

土地区画整理事業

- 「都市計画の母」
 - 2004年度末で11709地区、約39万ヘクタールが着工済み（全国のDID地区の約1/3）
 - うち約1700地区はまだ「換地処分」の段階に至っていない
- 高度成長期に都市縁辺部での計画的宅地化に貢献
- 「耕地整理」から発展
- 施行者＝組合／個人／公共団体／公団

土地区画整理事業の仕組み



- 道路・公園といった公共施設用地＝各土地所有者が負担＝公共減歩
- 従前の所有者のものとならない画地＝保留地＝各土地所有者が負担＝保留地減歩
- 保留地は第三者に売却することで事業費を捻出

なぜ「減歩」が無償なのか？

公共減歩： ΔS_P 、 保留地減歩： ΔS_R
事業前の土地面積： S_0
事業後の土地面積： S_1
事業前の地価： P_0 、事業後の地価： P_1

- 事業前の総資産 $P_0 \cdot S_0$
- 事業後の土地面積 $S_1 = S_0 - (\Delta S_P + \Delta S_R)$
- 事業後の総資産 $P_1 \cdot S_1$
- 事業成立の条件 $P_1 \cdot S_1 \geq P_0 \cdot S_0$
$$P_1 / P_0 \geq S_0 / (S_0 - (\Delta S_P + \Delta S_R))$$

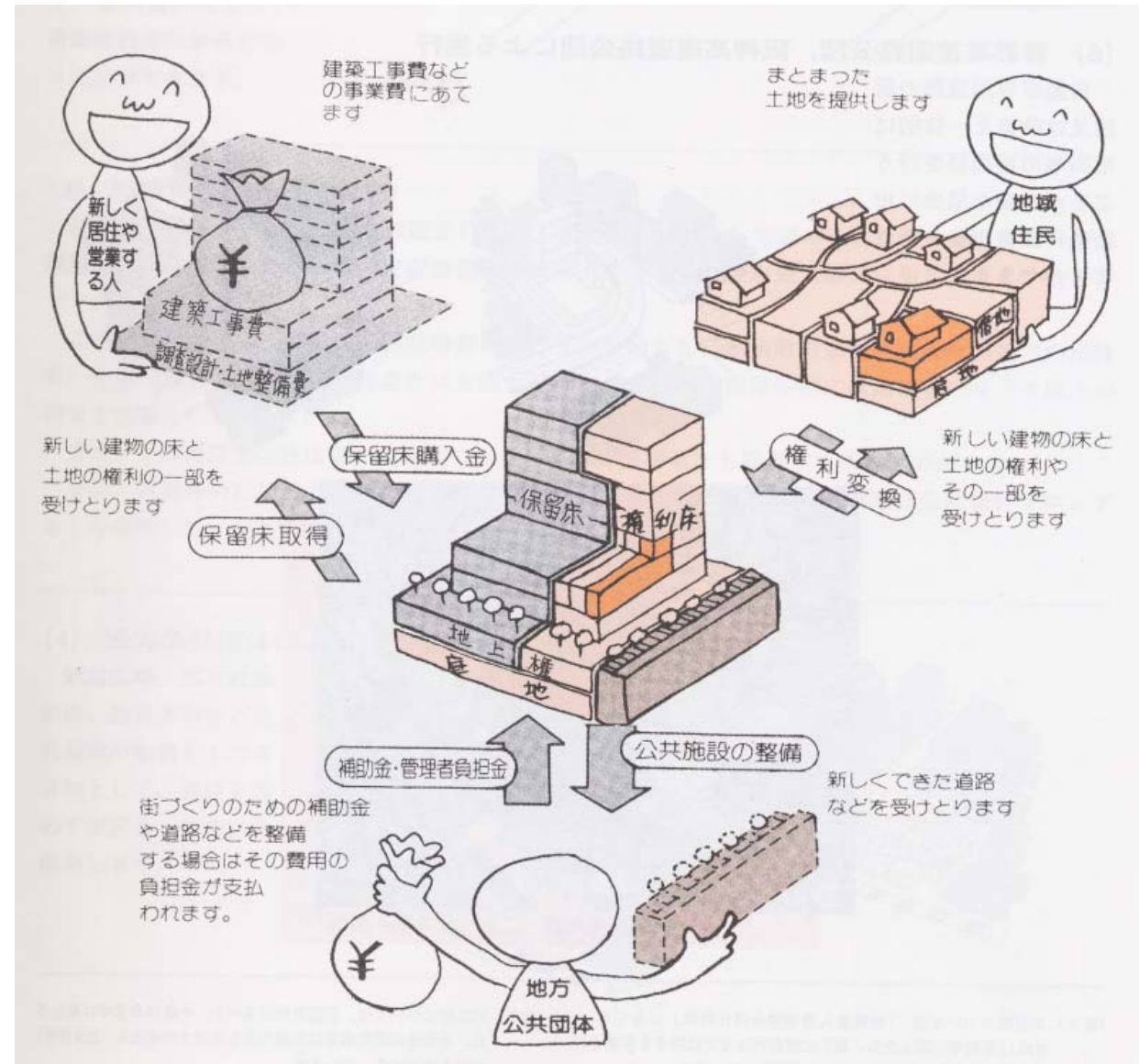
土地区画整理の課題

- 一般的な事業の条件
 - 地価上昇が見込めること
 - 保留地が処分できること
- 事業の成立が困難になってきている
 - 地価の下落
 - 人口減による郊外の宅地需要の停滞
- 郊外の区画整理から既成市街地の区画整理へ
 - 建物の存在
 - 十分な宅地増進率が見込めない
 - 狭小宅地が多く、減歩が困難

市街地再開発事業

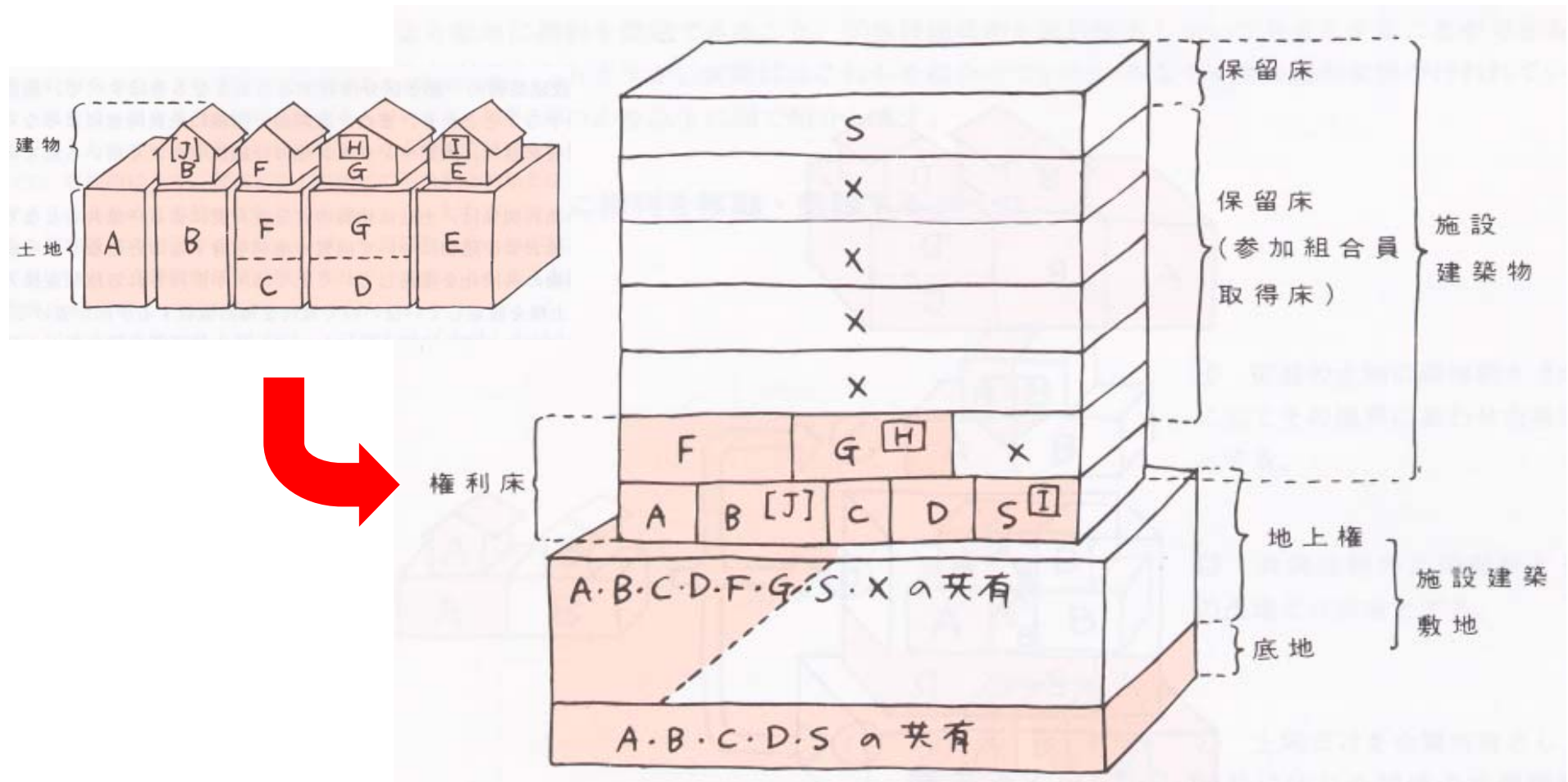
- 密集した木造市街地を整理し、耐火建築物の建築と公共施設の整備
 - 第1種事業＝権利変換方式
 - 従前地権者の権利を従後の土地・建物の権利に変換
 - 第2種事業＝管理処分方式
 - 施行者が従前の権利を一旦全て買い取り、従後にそれを分譲
- 全国で700地区以上の実績
 - ほとんどが第1種事業
- 施行者＝組合／個人／公共団体／公団

市街地再開発事業の役割分担



市街地再開発事業の仕組み

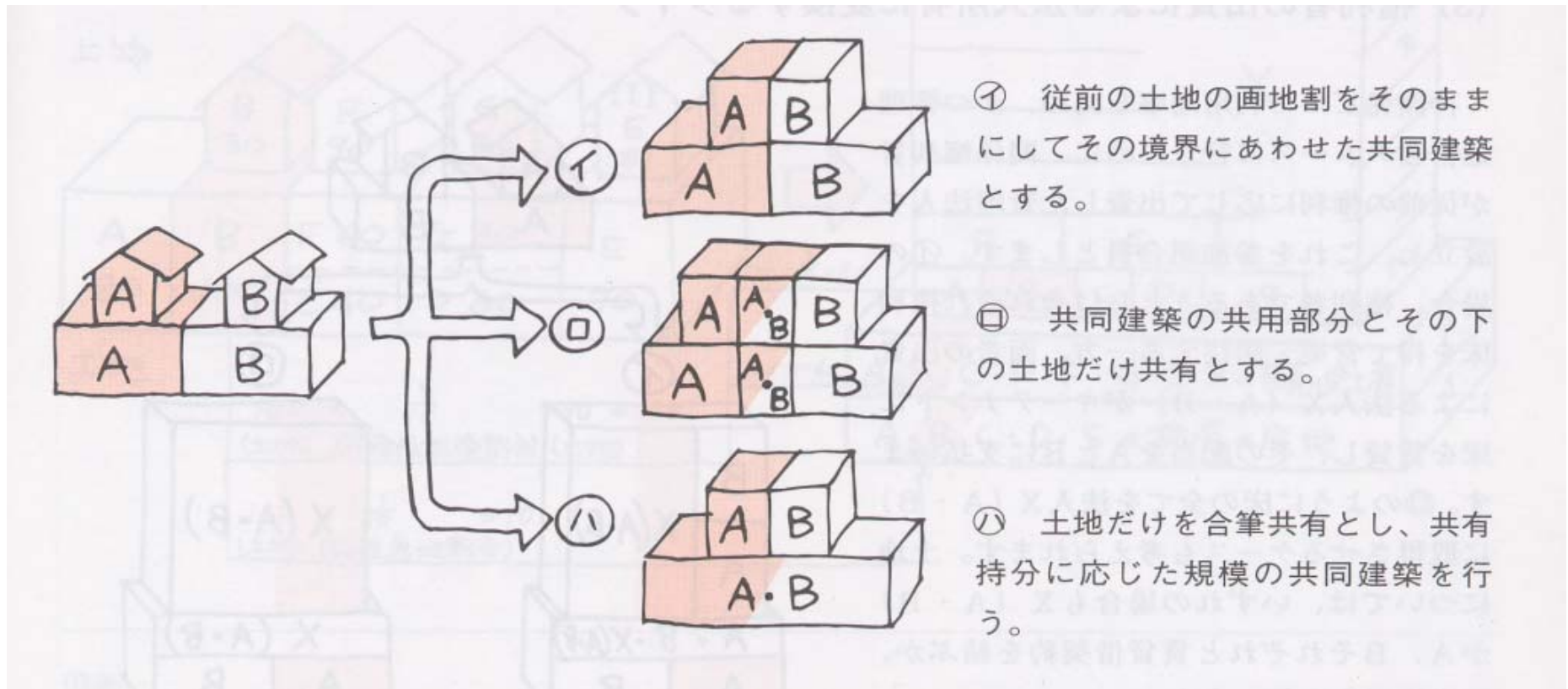
権利変換：原則型



市街地再開発事業の仕組み

権利変換：全員同意型

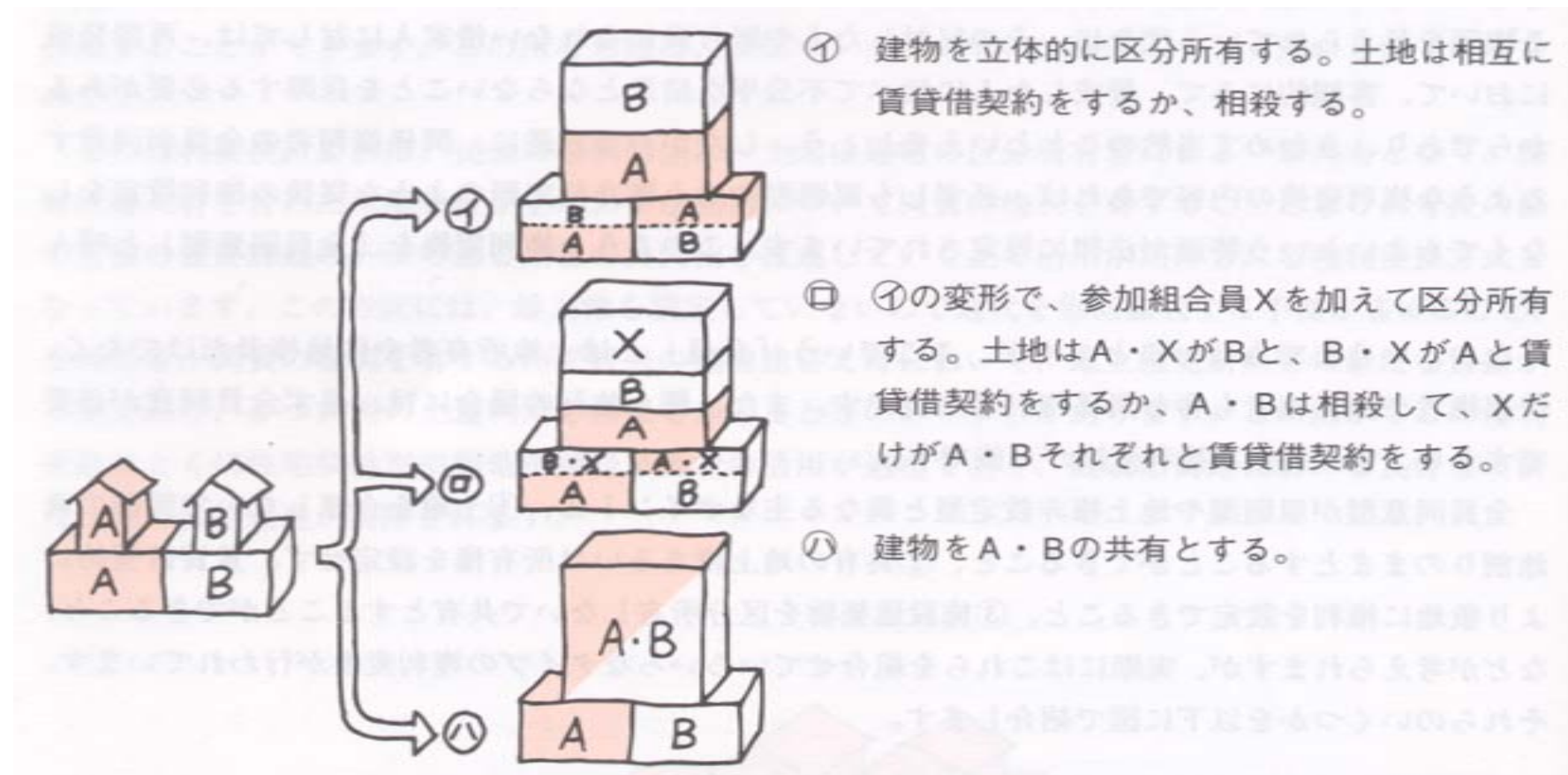
■ 平面的に権利を移動・整理する



市街地再開発事業の仕組み

権利変換：全員同意型

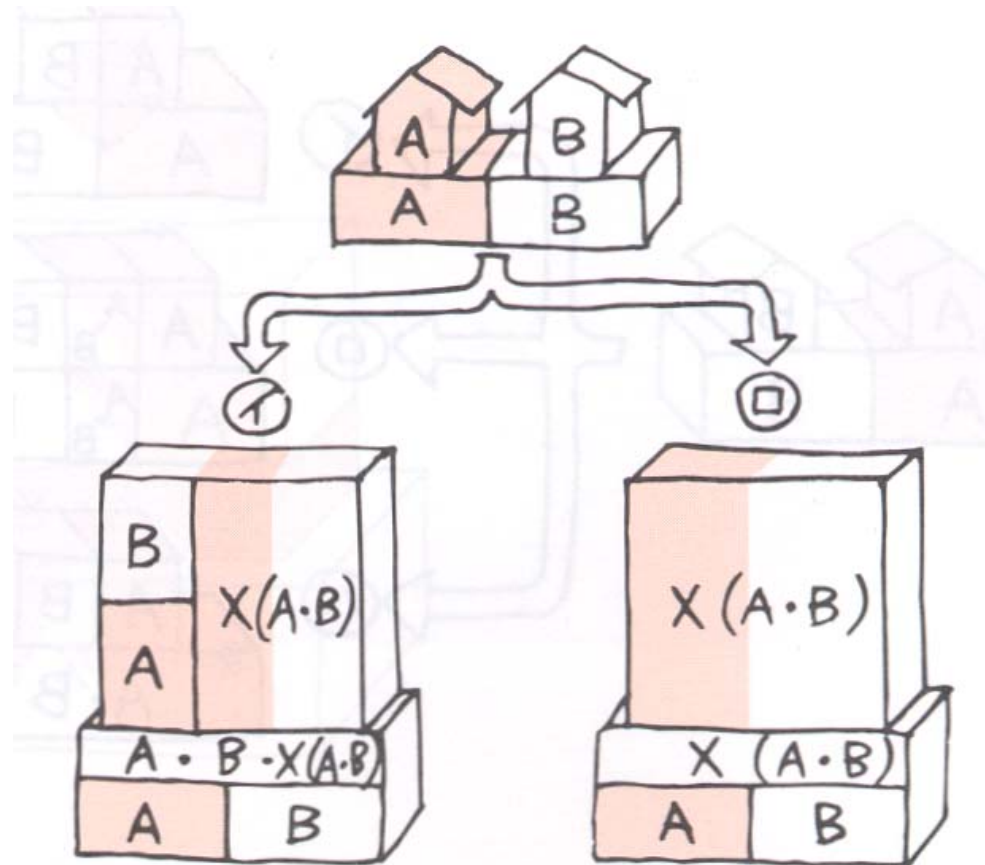
■ 立体的に権利を移動する



市街地再開発事業の仕組み

権利変換：全員同意型

- 権利者出資法人所有に変換する



市街地再開発事業の課題

- 一般的な事業の条件
 - 十分な保留床を確保できること
 - 保留床が処分できること
- 十分な保留床を確保するために大規模になりやすい。その一方で、大規模な保留床は高い事業リスクをもたらす。
- 規模とリスクの適正なバランスをどうとるか？
- 大規模化はタワー＆プラザ形式となりやすい
- 地域の空間構造に見合った「身の丈」再開発
- 事業後の管理の課題