# 市街地開発事業

都市計画概論第8回

# 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
- ・・・

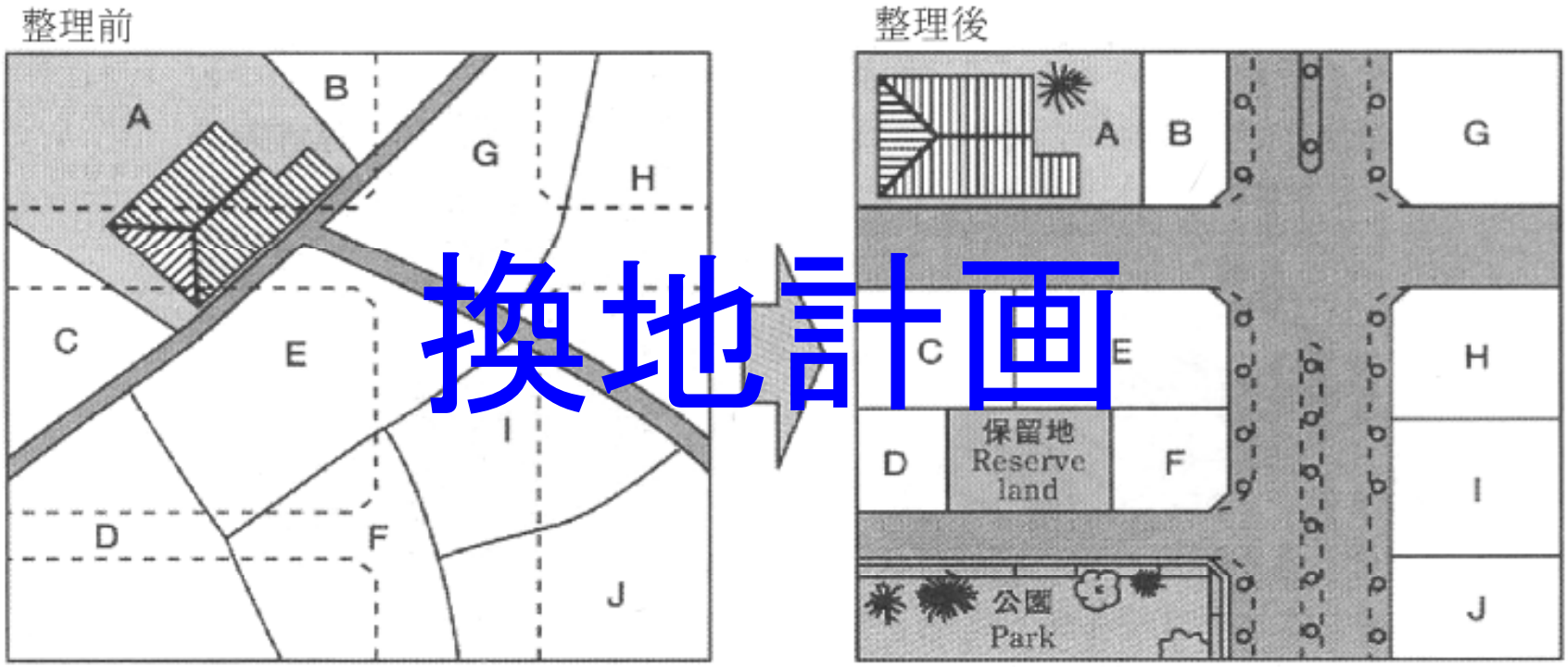
# 新住宅市街地開発事業

- 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？

# 土地区画整理の課題

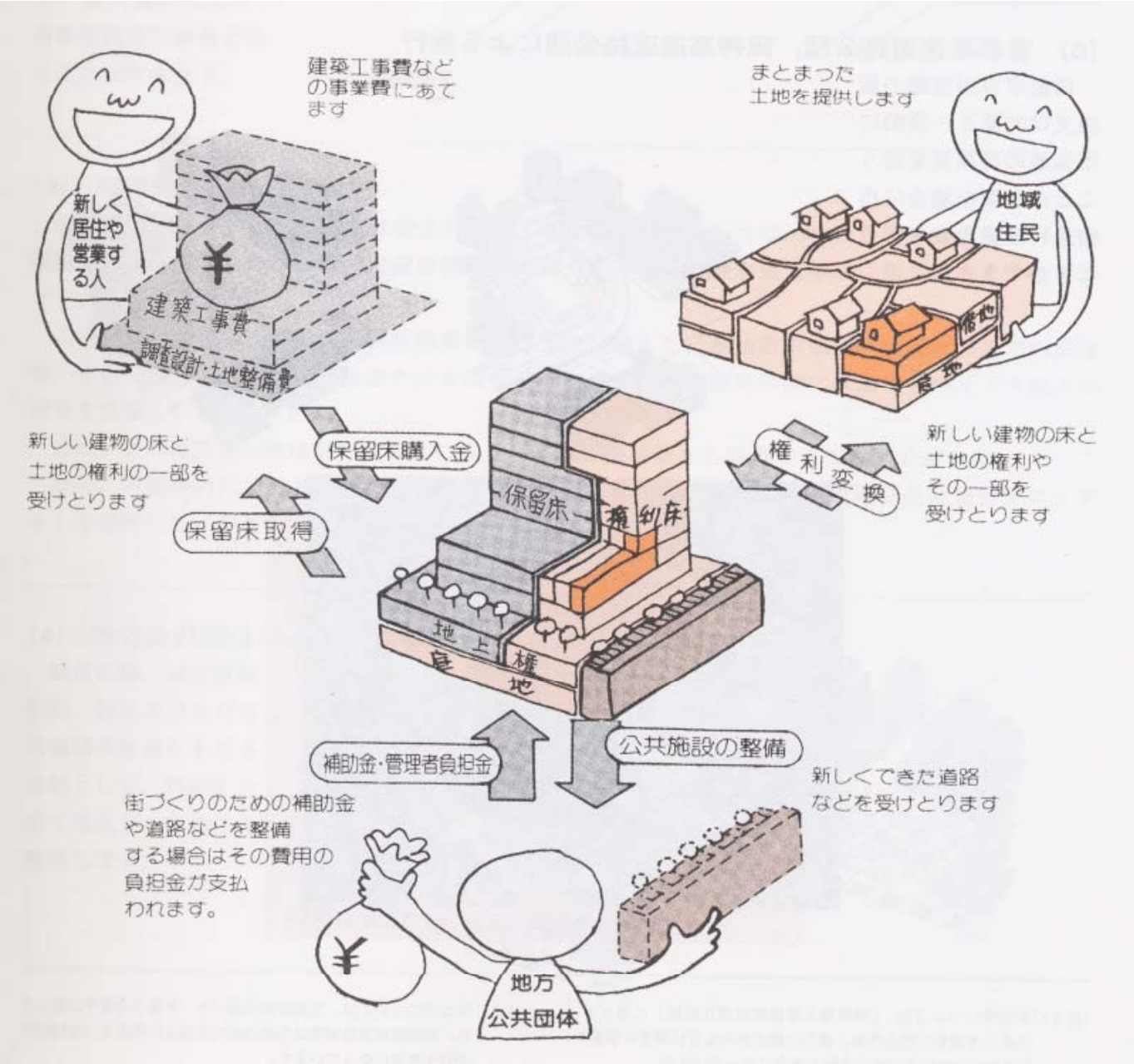
- 一般的な事業の条件
  - 地価上昇が見込めること
  - 保留地が処分できること
- 事業の成立が困難になってきている
  - 地価の下落
  - 人口減による郊外の宅地需要の停滞
- 郊外の区画整理から既成市街地の区画整理へ

# なぜ既成市街地の区画整理は難しいのか？

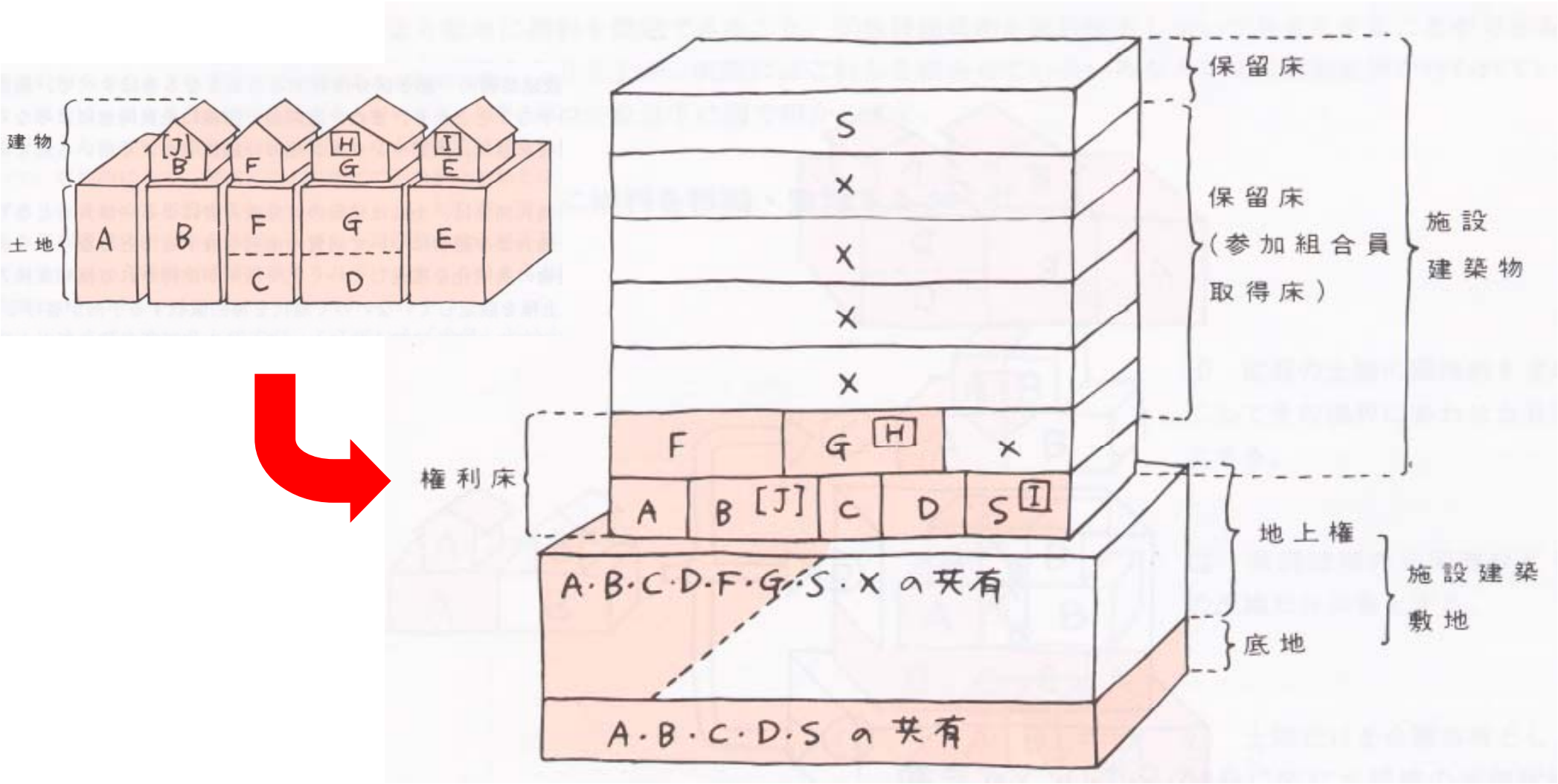
# 市街地再開発事業

- 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

- 地権者全員の同意があれば、「平面的に権利を移動・整理する」「立体的に権利を移動する」など、地権者の権利を自由に変換できる。
- 権利変換のパターンが決められている原則型は、反対があっても、一定以上の合意があれば、強行できる。

# 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