

「土地利用転換の機会を捉えた土地区画整理事業等
を活用した都市再生推進手法に関する検討調査」
報 告 書

平成20年3月

国 土 交 通 省

目 次

第1章 はじめに	1
I. 業務目的	2
II. 業務内容	3
III. 業務フロー	4
第2章 土地利用転換を契機とした土地区画整理事業等による 開発事例等の収集及び課題の整理	5
I. 土地利用転換が行われた地区における土地区画整理事業等 による開発事例収集	6
II. 土地利用転換を契機とした土地区画整理事業等の開発手法についての 課題整理	15
第3章 土地利用転換を契機とした土地区画整理事業等による 都市再生手法の検討	20
I. 土地利用転換が見込まれる土地の周辺地域が抱える諸課題の 整理・分類	21
II. 土地利用転換が見込まれる土地を活用した土地区画整理事業等 による都市再生モデルケースの検討	27
第4章 土地利用転換が見込まれる土地を活用した土地区画整理 事業等による都市再生に係るケーススタディ	29
I. 土地利用転換が見込まれる土地の周辺が抱える都市課題の 状況等に応じた類型をもとにモデル地区の選定	30
II. モデル地区の総括	31
III. A市甲地区	32
IV. B市乙地区	43
V. C市丙地区	53
VI. D市丁地区	63
第5章 土地区画整理事業等を活用した都市再生推進手法のとりまとめ	66
I. 土地利用転換の機会の増大	67
II. 基盤整備の必要性	67

参考資料..... 70

- I. 今後の市街地整備の必要性についての調査
- II. 土壌汚染に対するアンケート調査
- III. 地中障害物に対するアンケート調査
- IV. 土壌汚染対策法関係
- V. 土地区画整理事例集

第1章

はじめに

第1章 はじめに

I. 業務目的

企業会計原則の見直しに伴う企業の資産のオフバランス化の要請が高まる中で社宅用地やグラウンド等の売却が進められつつあるとともに、財政再建の必要性から公有地等の迅速な処分に対する要請が高まり、今後、公有地等の売却が加速することが見込まれる。

また、都市再生プロジェクト（第五次決定）「国有地の戦略的な活用による都市拠点形成」において、地方公共団体と連携し民間の資金や企画力を活用しつつ、都市内の大規模な未利用国有地の有効活用を積極的に推進し、都市構造の変革につながる都市拠点形成を実現するとされ、東京都区部における国家公務員宿舎については都市再生プロジェクト（第十一次決定）「国家公務員宿舎の移転・再配置を通じた都市再生の推進」において、都市再生の推進に資する戦略的な活用等を促進するとされている。

こうした動きに留意しつつ、市街地に存する社宅用地等の民有地や売却対象の公有地など、今後土地利用の転換が見込まれる地区については、転換の機会を捉えて、これらの土地の一部を土地区画整理事業等の面整備事業の種地として戦略的に活用することにより、都市再生の推進を図ることが必要である。

このため、本業務は、土地利用転換が見込まれる土地を戦略的に活用し、土地区画整理事業等による都市再生の推進方策について検討を行う。

Ⅱ．業務内容

(1) 土地利用転換を契機とした土地区画整理事業等による開発事例等の収集及び課題の整理

- ・土地利用転換が行われた地区における土地区画整理事業等による開発事例について、既存資料等を用いて収集し、その概要をまとめる。
- ・土地利用転換を契機とした土地区画整理事業等の開発手法について角逐の事例を基にして課題を抽出し整理する。

(2) 土地利用転換を契機とした土地区画整理事業等による都市再生手法の検討

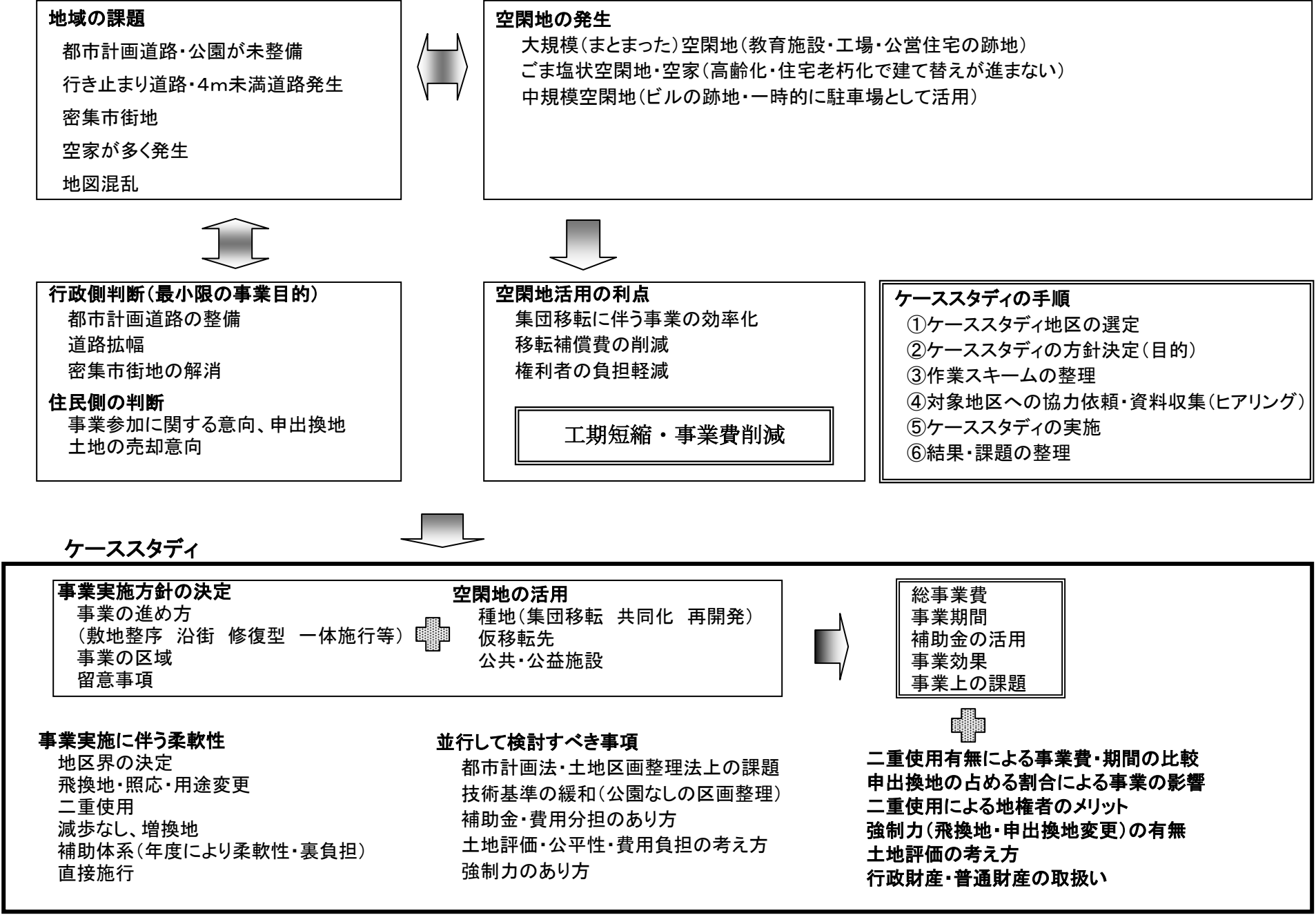
- ・開発事例等の収集整理の結果を踏まえて、土地利用転換が見込まれる空閑地等の市街地における分布を類型化するとともに、空閑地の活用を含む周辺市街地のまちづくりの課題を整理する。
- ・土地利用転換が見込まれる土地を活用して周辺市街地の課題を解消するための土地区画整理事業等による都市再生手法のあり方を検討する。

(3) 土地利用転換が見込まれる土地を活用した土地区画整理事業等による都市再生に係るケーススタディを行う。

- ・土地利用転換が見込まれる土地の周辺が抱える都市課題の状況等に応じた類型をもとにモデル地区を選定する。
- ・選定されたモデル地区毎に以下のような点について整理する。
なお、事業計画として既に作成されている地区や事業計画が作成できない地区についてはヒアリング等を行った結果や地区の特性に合わせた課題等について整理する。
- ・モデル地区周辺の整備状況や地元ニーズ等を踏まえ、土地区画整理事業等を活用した整備方針案を検討する。
- ・モデル地区における事業計画等の検討をする。
- ・ケーススタディを通じ、事業実施上の効果や課題を整理。

(4) 土地利用の転換の機会を捉えた土地区画整理事業等を活用した都市再生推進手法についてモデル地区のケーススタディ地区のケーススタディやヒアリングを基にして全体的に考えられることについてまとめる。

Ⅲ. 業務フロー

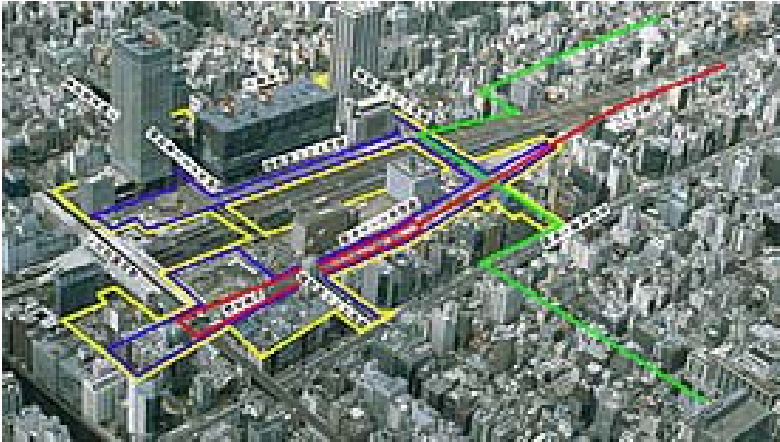


第2章

土地利用転換を契機とした土地区画整理事業等による 開発事例等の収集及び課題の整理

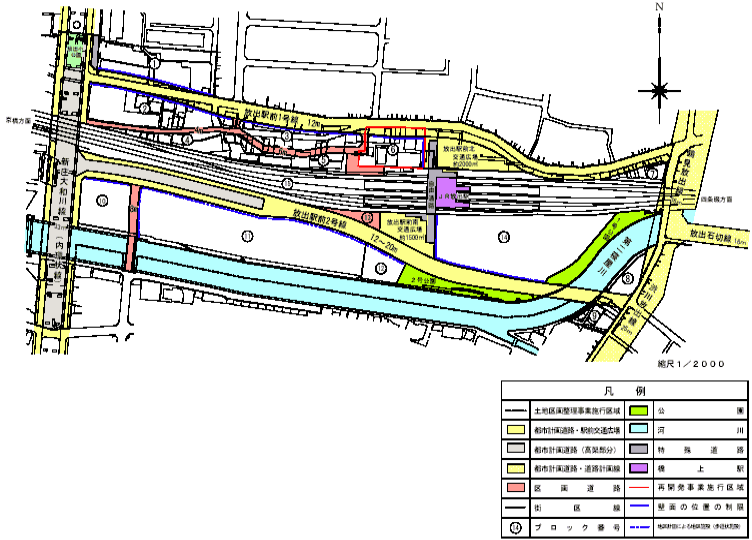
第2章 土地利用転換を契機とした土地区画整理事業等による開発事例等の収集及び課題の整理

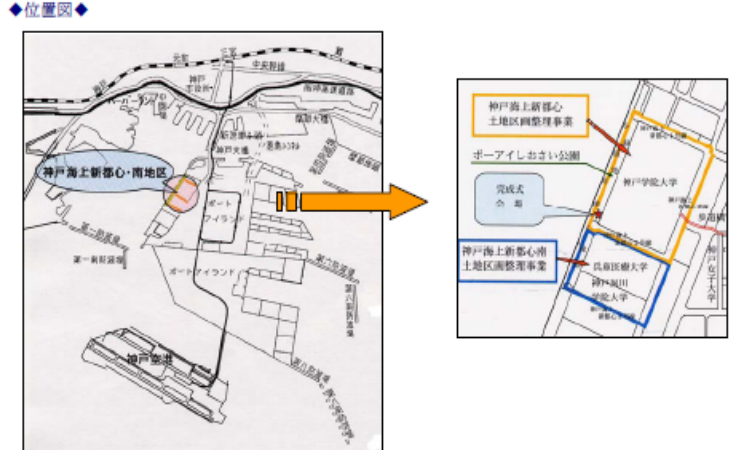
I. 土地利用転換が行われた地区における土地区画整理等による開発事例収集 (資料編にも詳細を記載)

所在 地区名	施行者	規模 (ha)	事業費 (千円)	施行期 間	事業化の 理由・経緯	事業化への工夫等	摘 要
札幌市東さっぽろ地区	札幌市	20.7	5,300	H12~H15	旧国鉄清算事業団用地の先行取得（土地開発公社）およびH9.10のリーディング・プロジェクトの指定と公共3施設（コンベンションセンター、産業振興センター、市民情報センター）の整備構想。	地下鉄からの歩行者動線の確保のための歩道整備、電線類地中化、旧駅跡地による東西分断の解消のための街路整備。	 
東京都秋葉原駅付近地区	東京都	8.8	38,500	H9~H23	本地区は、都心部に位置し、鉄道の乗換駅として都内の重要な交通結節点としての機能を担っている。また、新たに鉄道新線の導入が計画されていた。このため、市場跡地（約2.7ha）や国鉄清算事業団用地（約3.2ha）などの大規模な跡地を中心に、周辺地域を含めた土地利用の転換を図り、業務、商業、居住、文化等の諸機能を導入し、土地の有効利用と都市機能の更新を図ることを目的とする。	○小規模な地権者の建物共同化の誘導 ○まちづくりガイドラインを作成し、土地利用の具体的な方針を定め、一体的整備を進めていく ○国鉄清算事業団の強減歩	

所在 地区名	施行者	規模 (ha)	事業費 (千円)	施行期 間	事業化の 理由・経緯	事業化への工夫等	摘 要
東京都晴海二丁目	組合	13.2	4,444	H16~H24	都市再生事業の推進に併せた、臨海部にふさわしい機能更新を図るため。	東京の都心と臨海副都心の中間に位置する晴海二丁目地区の大規模な土地利用転換（晴海二丁目土地区画整理事業）による住宅・業務・商業等の複合市街地の形成を推進するにあたり、そのリーディングプロジェクトとして良質な住宅開発事業を行うとともに、防潮護岸整備により地域全体の防災機能の向上を図る。 防潮護岸を整備することにより、晴海二丁目地区全体の堤内地化を図り、防災機能の強化（高潮対策）を早期に実現するとともに、水辺環境を活かした良質な都心居住空間を提供し、防潮護岸の緑地と連続したオープンスペースを敷地内に確保する。	
東京都豊洲二丁目	個人 UR（同意施行）	23.6	12,945	H15~H19	臨海部にふさわしい商業、業務、住宅機能の更新を図るため。	東京都が策定した「豊洲1～3丁目まちづくり方針」（平成13年10月）に示している開発コンセプト（(1)次世代型の産業・業務拠点(2)水辺に開かれた賑わい空間(3)魅力的な都市型の居住空間(4)臨海部における交通結節拠点）に沿ったまちづくりを推進する。 都市再生のため重要な役割を担う東京臨海地域にあり、かつ都心と臨海副都心を結ぶ軸線上にあるなど東京の都市構造上、重要な位置を占めている豊洲地域に含まれる当地区において、事業を施行することにより土地の高度利用を可能とし、新しい都市核を形成する。 交通広場の整備により、豊洲地域の拠点及び江東区の都市核にふさわしい豊洲駅の駅前空間を創出する。 都市計画公園の豊洲公園を運河側に移設し、貴重な産業遺産であるドックを活かした賑わい空間と連携した開放的なレクリエーション空間の形成を図る。	 

所在 地区名	施行者	規模 (ha)	事業費 (千円)	施行期 間	事業化の 理由・経緯	事業化への工夫等	摘 要
東京都押上・業 平橋駅周辺	組合	6.4	8,629	H17～H23	広域拠点にふさわしい複合市街地として整備するため。	墨田区の中央部に位置し、京成押上線・都営地下鉄浅草線・東武伊勢崎線・東京メトロ半蔵門線の鉄道4線が集中する地区である。 また、当地区は、「東京の新しい都市づくりビジョン」で東京再生のための重要な役割を担うセンター・コア再生ゾーンに位置付けられるとともに、「墨田区都市計画マスタープラン」においても、広域拠点として位置付けられるなど、東京の都市構造上極めて重要な位置を占めている。 そのため、本事業は、都市計画道路の整備など公共施設の整備改善を行うとともに宅地の利用増進を図り、土地の高度利用を可能にすることにより、新しい拠点形成に寄与することを目的とする。	 押上・業平橋駅周辺地区の整備イメージ
東京都新宿六 丁目	個人 UR（同意施行）	23.9	7,0721	H18～H22	隣接する既存の工場及び研究所との敷地の整序化による土地利用効率の向上、公共施設整備による良好な都市環境の形成。	東京の魅力を高める「東京のしゃれた街並みづくり推進条例」の3つの柱の1つである、街区再編まちづくり制度を適用した「街並み再生地区」を「新宿区・新宿六丁目西北地区」で指定。 「街並み再生地区」を指定すると同時に、全体の街並みをコントロールするガイドラインとなる「街並み再生方針」を策定します。 この方針には、地域の将来像とともに、地域のまちづくりに対する取組意欲を高める「地域貢献の度合いに応じた規制緩和の概要」を事前明示し、具体的には、区画道路の整備、敷地の最低面積、建築物の高さ、用途等を地区計画で都市計画に定めることを条件に、容積率等を緩和することを提示している。その後、この方針に基づき、具体の都市計画を定め、段階的にまちづくりを進めていくこととしています	

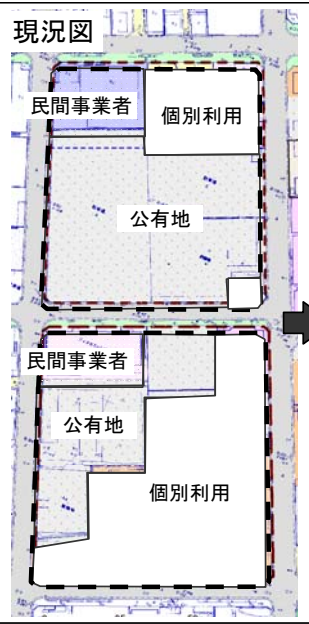
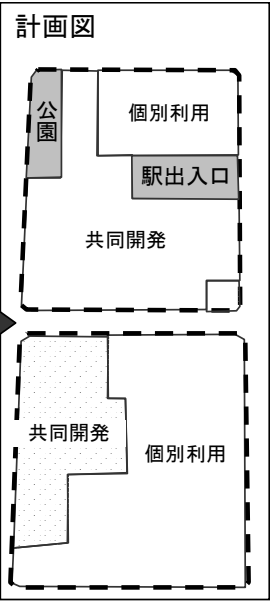
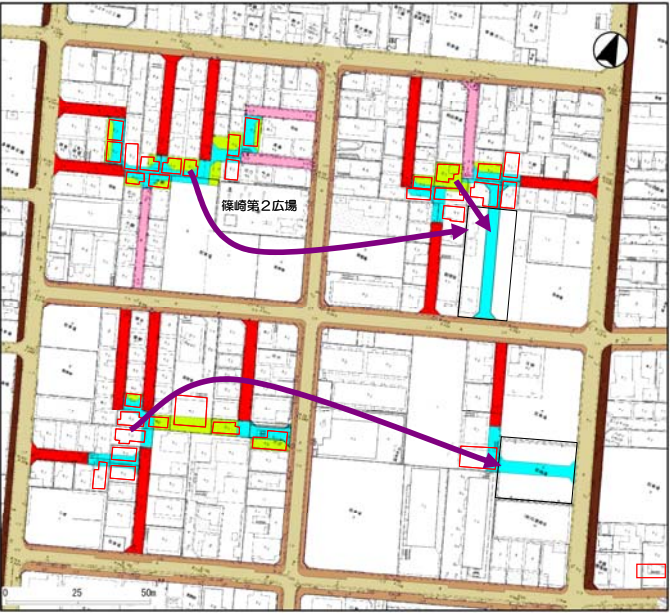
所在	施行者	規模 (ha)	事業費 (千円)	施行期 間	事業化の 理由・経緯	事業化への工夫等	摘 要
名古屋市さ さしまライブ 24	地方公共団体	22.1	28,000	H12~H22	大規模敷地である貨物駅跡地を包括し、立地・規模において本市都心域における都市機能の充実に寄与するものとして期待される地区であるが、地区内の公共施設が不十分であり、今後高次都市機能を備えた市街地形成を図る上でこれらの都市基盤の整備改善が急務となった。そのため、当該地区の都市計画道路等の公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ることを目的とする土地区画整理事業を行うこととした。	ささしまライブ 24 地区と名古屋駅を結び、この地域の骨格としてその活性化と発展を促すものと考え、近鉄名古屋線以南のささしまライブ 24 地区については土地区画整理事業による基盤整備と、地区計画等による土地利用誘導を一体的に行っていく考えであり、また、太閤地区については「幹線道路の整備に合わせ、地域の特性を活かしながらまちづくりを図るべき地域」の位置づけのもと、これまでも地元住民の方々とともに検討を進め、沿道にふさわしい街並みにしていく。 ささしまライブ 24 地区の整備は土地区画整理事業により基盤の整備を行うが、上物については民間による建築を基本とし、市民等が集い、ふれあい、くつろぐことのできる賑わいのある交流の場を創出し、様々な機能を持つ施設を誘導する。	
大阪市放出駅 周辺	地方公共団体	9.7	11,700	H7~H19	J R新線の開業や大既存線の整備により、ますます都心への利便性が高まる地区であるが、地区北側は住・商混在の密集市街地を形成し、周辺道路も狭小なうえ放置自転車も多く歩行者・自転車・自動車が一層輻輳した状況であり、地区南側においては旧放出貨物駅の跡地が未利用地の状況としてあった。 そこで、駅周辺の公共施設の整備・改善並びに宅地の利用増進、特に貨物駅跡地の土地利用転換の促進を図るとともに、放出駅の橋上化と併せ南北駅前広場を結ぶ自由通路（特殊道路）の新設や自転車駐車場の再整備による利便性の向上を図ろうとしたものである。	土地区画整理事業の都市計画決定当初から、駅前周辺整備とあわせて、建物共同化の要望が地元からなされた。そこで、さまざまな整備手法を検討した結果、組合施行による第一種市街地再開発事業を同時施行で行うこととした。	

所在	施行者	規模 (ha)	事業費 (百万円)	施行期 間	事業化の 理由・経緯	事業化への工夫等	摘 要
神戸市 神戸海上新都 心南	個人	18.0	1,820	H17~H19	- 新たな活用を求めていたふ頭用地を市郊外の大学が取得した。 - 当該地区はもともとのコンテナヤード用地であり、都市的土地利用のために必要な道路、公園等の公共用地がない状況であった。 - これらの公共施設の整備を区画整理事業で実施することとした。	- 当該地区での土地活用のニーズが小規模なものが多く、全ての開発にあたって接道条件等をどう確保するかが問題であった。 - 最終的には、まとまった宅地での大学の新設とあわせた形での区画整理事業となったため公共施設の配置等も比較的スムーズにまとまった。	
北九州市 大里本町	組合	22.1	14,814	H12~H18	近年の産業構造の転換に伴い、老朽化した工場等の閉鎖が続き、中でも平成8年4月、ビール工場の移転が発表され、広大な工場跡地が発生することとなった。これを機に、企業の工場跡地や旧国鉄清算事業団の遊休地の土地利用転換を検討することが急務となった。 そこで、北九州市の地域中心書くとして、市の活性化に寄与する拠点形成を図るため、優れた景観特性を活かした商業・文化・居住の交流拠点づくりを進めてきた。	大正2年に建てられたビール工場として歴史的にも、また建築的意匠においても価値を有する煉瓦建築物を、まちづくりの核として保存し、ビアミュージアムや地域交流館等として活用している。施設の運営は、これらの煉瓦建築物を保存活用していく目的で、地元有志によって発足した NPO 法人が行っている。	

土地区画整理事業と再開発事業の合併型による事例(集約換地)

所在	施行者	規模 (ha)	事業費 (千円)	施行期 間	事業化の 理由・経緯	事業化への工夫等	摘 要
彦根市本町土地 区画整理事業	組合	1.33	2,769	H11~H18	- 本町市場商店街は、大正時代の末期に数軒の食品販売店が開店したことに始まり、戦後を通じて彦根はもとより近隣市町村の台所として、生鮮食料品や惣菜の街として県下で最も賑わった商店街の一つでした。しかし、城下町の特徴である袋小路や折れ曲がった道、狭い道路などが都市基盤施設の整備を阻み、思うようにまちづくりの展開ができなかったこともあり、郊外化が進む昭和 40 年代以降空洞化が進み衰退してゆきました。これに対して、昭和 56 年に市街地再開発事業の実施に向けた取り組みを始め、平成 4 年には 2.4ha の区域で第 1 種市街地再開発事業を目的とした基本計画の策定などが行われましたが、いずれも合意形成に至らず、事業は取りやめとなり挫折感が漂いました。 - 平成 8 年に「櫛の会」を結成、自力での商店街再生に向けた活動を始め、平成 10 年に創設された「街なか再生土地区画整理事業」を活用して地区の再生を図ることとなり、平成 1 1 年 8 月に「彦根市本町土地区画整理組合」を設立、同時に同じ構成員による「彦根市本町地区共同整備事業組合」を設立し、土地の交換分合と上物整備・共同施設整備を一体的に進める体制が作られ、事業に着手しました。	■プロジェクトの特徴 - 基盤整備と建物・街並み整備を一体的に進める ・土地区画整理事業では、申出換地による飛び換地・集約換地を駆使して、既存の店舗や住宅などを土地利用計画に沿って用途別・業種別に再配置しました。 - 集約換地でランドマークとなる核施設を建設 ・自ら土地利用をしない地権者の土地を共同利用街区に集約換地し、まちのランドマークとなる「ひこね街なかプラザ」と「四番町ダイニング」の二つの核施設を建設しました。 ・こうした核施設は地元地権者が主となるまちづくり会社「(株) 四番町スクエア」が運営することとなりました。 「大正ロマン」をテーマとするまちの景観形成 ・組合員相互で任意協定（まちづくり協定）を締結し、景観ルールブックの仕様に基づいて個々の建築を誘導しました。 ・景観形成の調整機関として「まちづくり協定委員会」を設立し、マスターアーキテクトにまちの全体調整の指導を受けながら、緩やかな統一による景観形成を進めました。 ・まち全体の精巧な模型を作成し、建築の際にマスターアーキテクトの提案模型から調整後の実施模型に置き換えることにより、常に最新の状況が一目で認識できるようにし、換地先に新築する際の参考とし、まちの景観イメージの統一を誘導しました。 - にぎわいの仕掛けづくり ・共同整備事業組合の景観計画に基づいて、区画整理事業の移転補償費の一部を充当して、随所にモニュメント、せせらぎ、休憩施設、植栽等を設置し、協同組合で管理を行っています。 ・区画道路の一部をパティオ（小広場）仕様とし、商店街のイベント等多目的に使用できるようにしました。このパティオに放射状につながる 3 m 幅員の路地と店舗を整備し、対面販売による市場の再生を図っています。 ■事業スキーム - 四番町スクエア事業のスキームは基本的に次の二つの視点をもとに構築されています。 「区画整理による土地の入れ替え・再配置」と「換地先での事業的視点での施設整備・運営」を一体的に考え実施するための事業スキーム - このために、実態的には一つですが法制度上・形式的には二つの、同一の組合員で構築される「土地区画整理組合」と「共同整備事業組合」によって事業を進めています。 - 旧来の土地建物を新しいものに作り変える組織（上記二つの組織）と、整備後にこれらを維持管理する組織を連動させた事業スキーム - まちづくり事業の本来の目的は商業の振興・活性化にあり、ハード事業はその手段として位置づけ、ハード事業によってできた「新しいまち」を維持管理（マネジメント）していくための組織体制へスムーズに移行するような事業スキームを作りました。	■四番町スクエアの事業スキーム ■四番町スクエア 配置図 ■整備後の街並み

連鎖型土地区画整理事業

所在	施行者	規模 (ha)	事業費 (千円)	施行期 間	事業化の 理由・経緯	事業化への工夫等	摘 要
東京都 江戸川区篠崎 西部	江戸川区	0.34	170	H14~H17	この地区は昭和 40 年代の土地改良事業により街区を構成する幅員 8~9mの街路は既に整備されていたが、その後の宅地分譲により行き止まり私道と狭小宅地が連担する街並みとなり、防災面や環境面で課題のある地区となった。 当初、区は地区内に都市計画道路を斜めに入れた事業計画案を住民に提示したが、多くの住民は減歩率や清算金が高く、土地改良で整備した区画街路を一部なくしてしまう計画案を望まず、地区住民が中心となって結成した「篠崎駅西部地区街づくり協議会」において別の方策を模索することとなった。様々な角度から積み重ねた議論のなかで、街区により住宅の密集度や土地利用条件が異なるため、同じ事業を均一に行うよりそれぞれの街区にあった手法を導入し、事業の緊急性や合意形成ができた地区から事業を進めていく「連鎖型区画整理事業」の導入を図ることとし、総会で承認された。	連鎖型事業は、国庫補助対象面積の緩和を受けることができ、街区単位で事業が行えることから合意形成が比較的容易で、事業期間も 3~5 年と短く、地権者への制約も少なくてすむ反面、通常の認可事務と変わらず、事務手続きが煩雑となり、認可地区ごとに審議会を設ける必要がある。現在事業中の特徴ある3地区の概要は次の通りである。 (1) 地域の顔となる駅前地区 駅に近接したこの地区では、東京都と江戸川区が土地を所有していることもあり、駅西口の新設、地下駐輪場や図書館を中心とした公共施設整備を柱とした官民一体の整備計画を立案した。 民有地2と公有地2の併せて 6000 m²の敷地を集約し、ツインタワービルを建築する。 建築にあたり、民間事業者の柔軟な発想と低コストを実現するため、公募プロポーザル方式により事業者（SPC）を選定した。 (2) 修復型区画整理 従来型の区画整理では、小宅地から減歩をしないとすると、数少ない大規模宅地から平均で 25%以上の減歩が必要となる。その分小宅地には多くの清算金が生じる。そこで行き止まり私道の突き当たりの家屋だけを移転し、私道と私道をつないで2方向避難を確保した。その際なるべく多くの公共用地を確保し、辻公園として整備することにより住環境の改善にも役立てた。 私道は全て公共用地とするが、その際幅員 4 mはそのまま道路法による区道とするが、4 m未満は区有通路として区が管理しながら、地区計画により 4 mの地区施設としての位置付けにより道路として担保し、実際は建て替えの時にセットバックをしてもらい、その後退部分を区が拡幅整備を行うこととした。したがって区画整理事業が完了しても、当該私道に面する全ての家屋の建て替えが完了するまでこの拡幅事業は継続する。 共同建て替えを前提とした区画整理の検討を行い、勉強会での議論を重ねた結果 18 名の地権者が共同建て替えに参画することになる。共同建て替えの敷地を高度利用推進区制度を利用した集約換地をすることで、地区内の 5 本の行き止まり私道を 3 本の通り抜け公道とし、拡幅も可能となった。結果的に道路延長を 15%・24m減少させ宅地の減歩も不要となった。 この区画整理事業と地区計画を組み合わせた「修復型事業」は、地区住民の減歩や清算金を抑え、施行者の事業費も抑えることができる新しい区画整理の手法であるが、地区計画による道路の拡幅は継続することから、今後十分事業効果の検証を行う必要がある。	駅前地区 現況図  計画図  修復型区画整理 

所在	施行者	規模 (ha)	事業費 (千円)	施行期 間	事業化の 理由・経緯	事業化への工夫等	摘 要
大月市 大月駅前通線	大月市	0.3		H13～H18	国道とバイパス間を整備する街路事業として、街路用地及び残留希望者の移転先を確保する。	特徴 借地の権利分割と意向に対応した増換地一人の土地所有者（前掲図のL）の宅地について3人の借地権者（前掲図のM、N、O）があり、所有権者は宅地の売却処分を希望したが借地権者は3人とも換地による残留を希望したため、各借地について権利分割し、借地権を所有権に転換して旧借地権者にそれぞれに換地を定めることとした。	■換地の流れ 従前の宅地の権利分割 換地による集約と希望位置への再配置 ■従前の状況 ■換地設計図

Ⅱ．土地利用転換を契機とした土地区画整理事業等の開発手法についての課題と整理

(1) 土地区画整理事業の効用と課題

土地区画整理事業はまちづくりとして、災害復興事業としても優れた手法を持つ反面、その機能の有する応用性が高いことによる課題もある。

① 土地区画整理事業の効用

既成市街地における土地区画整理事業においては、主に公共団体による事業主体が主となった、先買いによる事業推進のための用地確保を行っている。

空閑地を活かす土地区画整理事業は、先の事例にもあるように、工場跡地、小中学校の統合、公共・公益施設の統合等社会情勢の変化により発生した空閑地を活用した土地区画整理事業は、主に民間活力を導入した土地区画整理事業として、事業施行期間も短く、効率的な事業運営がなされている。

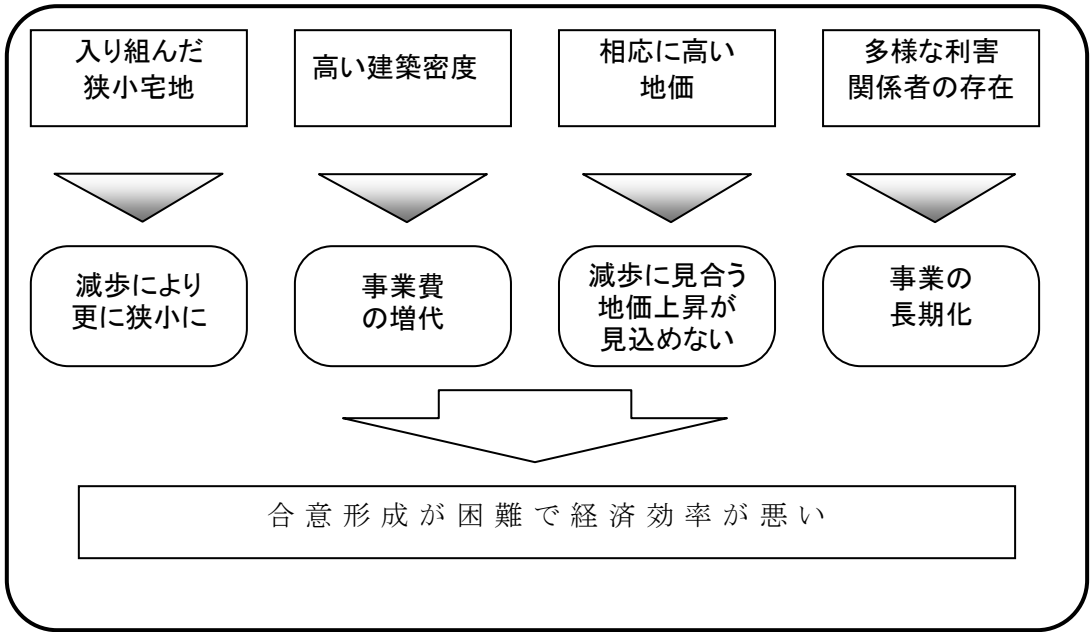
区画整理事業による効果は都市の活性化、安全性等多くの利点があり、特に以下のような点について充分発揮されるものであり、その促進が望まれている。

- 空洞化が進行している中心市街地の活性化
 - 防災上危険な密集市街地の整備改善
 - 敷地の入替えや整形化による街なかでの土地の有効活用の促進
 - スプロール市街地の整備改善
 - 市街化区域内農地の計画的市街化
 - 都市計画道路等根幹的な都市施設の整備
 - 大規模空閑地を活用した拠点市街地の形成
 - 新市街地の造成による宅地の供給

② 土地区画整理事業の課題

特に既成市街地における土地区画整理事業においては以下のような課題がある。

- a. 一般的な既成市街地での密集市街地はほとんどが狭小宅地であるため、減歩によって道路、公園等の公共用地を生み出すことは事実上不可能である。
年金で生活している高齢者では、清算金の徴収や建替え時の資金に耐えることができない。
- b. 建築物が更新されると賃貸料が上昇するため、借地・借家人が事業地内に住みつづけることが困難になる。
- c. 区画整理の事業費は、減歩によって創出された土地の一部を保留地として売ることによって賄われるが、保留地を生み出すことは、a の理由同様ほとんど不可能である。
- d. 移転家屋が多く、総事業費に移転補償占める割合も高く、行財政への負担が大きく事業を長期化させる要因となっている。（資料編参照）



(2) 区画整理事業の長期化の現状と課題

既成市街地の区画整理事業は、上記のような課題があり、これに伴う行財政への圧迫、地権者の生活やコミュニティへの支障等大きな問題となっている。これらの現状と課題をまとめると次のとおりであり、これらの対策にも空閑地は大きな役割を果たすと考えられる。

① 事業長期化の現状

- ・ 全国の公共団体が施行する土地区画整理事業において換地処分未了の地区は、平成 20 年 8 月の国土交通省の土地区画整理関係予算概要から 658 地区、27,380ha。区画整理促進機構からの区画整理年報（平成 19 年度版）から施行期間 20 年以上の地区数は 252 地区で平均 26.5 年、最大は 65 年の事業施行期間としている。

我国の人口構成及び社会経済情勢の変化に伴い、これまでのように土地区画整理事業の事業施行期間を 20 年以上もかけて街づくりを行うことはできない状況にあり、一層 行政の効率化は求められる。

今回の指針は、これまで民間での事業に対する平成 18 年に出された「組合施行による土地区画整理事業及び市街地再開発事業の経営健全化に向けた対応方策について」による民間区画整理事業の経営健全化と経営困難になることを未然に防止するための留意すべき事項については、徐々にではあるが効果は上がっているといえるが、公共団体が施行する土地区画整理事業についても、身の丈にあった事業スキームが求められる。

② 見直しすべき地区

- ・ 事業認可より 10 年を経過しているが、事業進捗率が 10%に満たない区域
- ・ 事業進捗が図れない理由として、移転家屋による事業費の割合が高い区域
- ・ 自治体予算の逼迫により、実施計画どおりの予算配分が不可能となり、自治体のスタミナによる資金繰りでは、事業完了まで 20 年以上を要する区域

③ 見直しによる課題

- ・ 事業進捗度合いが様々であり、既存埋設間及び別途事業により既に整備が行われた道路等があり、道路計画においても大胆な見直しができない。
- ・ 都市計画決定されており、変更が容易でない場合
- ・ 地権者への初期の説明と見直しに伴う変更等による理解が得られるか
- ・ 道路計画の見直しにより、不正形街区の発生とその対処
- ・ 都市計画道路見直しに伴う事業財源の問題
- ・ 既に区画整理された地区との整備水準のバランスがとれない

(3) 空閑地活用の利点と課題

① 空閑地活用の利点

土地区画整理事業の課題として大きく取り上げられるのは、事業が終了するまでに、何十年という期間を要することである。

その主な原因となっているものに、建物移転補償に関する合意形成の問題がある。

この問題は換地計画にも連動し、密集市街地では整備しようにも権利関係の複雑さもあり、事業化すら困難な状況にある。

また、中心市街地が停滞している中で密集市街地における地域の活性化は求められている状況にある。

これらの課題に対して空閑地の活用は以下のような効果がある。

- ・空閑地への集団移転による事業の効率的運営が可能となる。
- ・過小宅地の救済策等による地権者等の合意形成がとりやすい。
- ・空閑地を活用し時代のニーズや地域の特性にあった施設の誘導により、中心市街地の活性化を図ることができる。
- ・区画整理事業が施行されることにより、密集市街地の整備改善による安全性の向上が図られる。

② 空閑地活用における課題

空閑地の発生は、学校等行政財産や鉄道操車場跡地及び工場跡地等の企業所有地が多く見られる。

しかし、それぞれ次のような課題がある。

・土壌汚染

工場用地や病院の移転、鉄道操車場等の場合は土壌汚染の可能性がある、土地区画整理事業の支障となる場合がある。このため、事前に土地の履歴を含めた調査を行い、土地所有者の責任で汚染物質の処理する必要がある。

・インフラ未整備と有効な土地利用展開

企業用地等の場合、インフラの現状が弱く、土地利用転換が進まない等のケースが見られる。これらに対しては周辺も含めた区画整理事業による整備と合わせて用途地域等の変更も含めた地域の活性化に繋がることが望まれる。特に地方都市においては、宅地需要等も停滞しており、土地利用戦略による適切な価格や土地利用展開が進む様な対策が必要である。

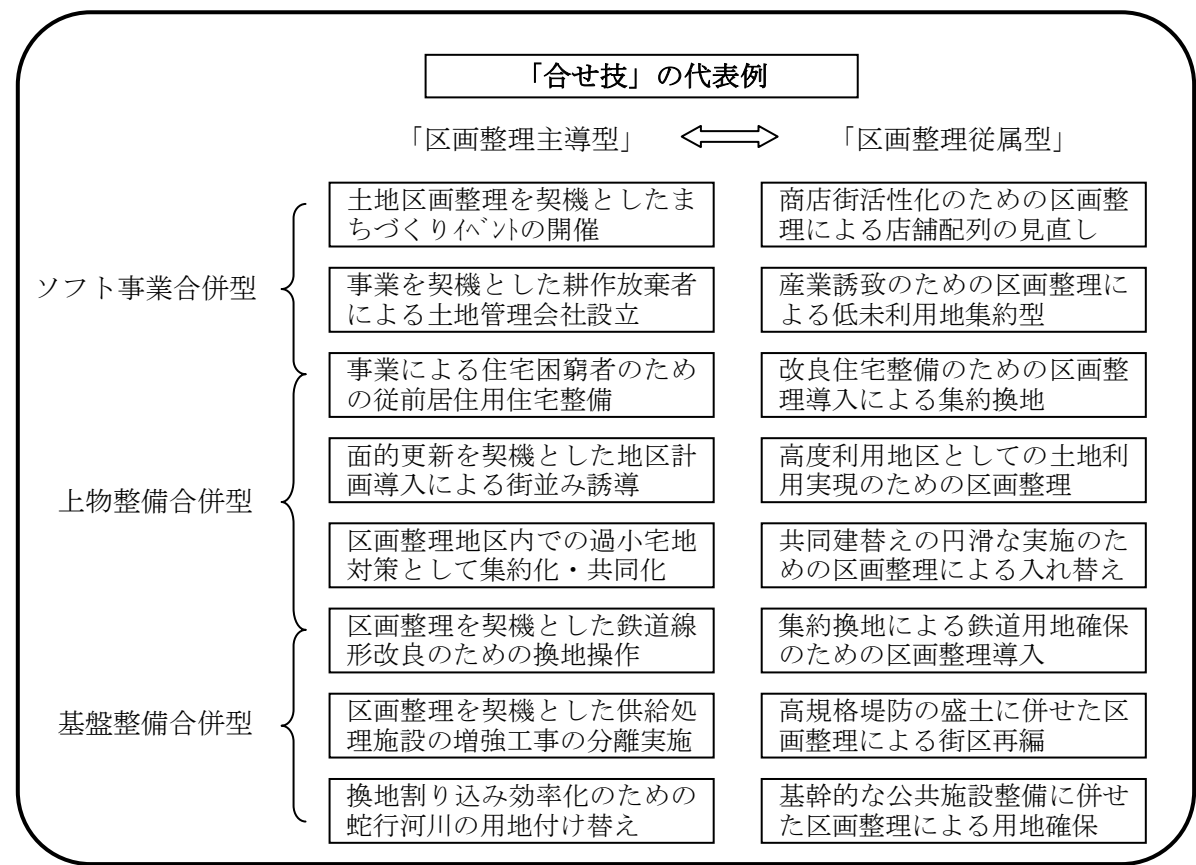
・空閑地の集約化と効率的な展開

空閑地は大規模な土地利用変更に伴うもの以外に小規模な空閑地が散在する場合も多く見られる。これらの散在する空閑地を集約し、有効活用することも重

要な課題であり、土地区画整理事業は、換地処理によりこの課題解決に有効な手段である。

(4) 土地区画整理事業の様々な応用

土地区画整理事業手法も様々なメニューが出されており、区域の特性により、また整備手法としての利点を活かした手法の選択が可能のように出来ているが、その他にも事業主体が別なものとの組み合わせ所謂「合せ技」も取り入れられている。



この「合せ技」による土地区画整理事業と空閑地を活用し、事業可能な所から事業を進め、次の事業へと連鎖により事業を展開することにより課題の解決につながる。

第3章

土地利用転換を契機とした土地区画整理事業等による 都市再生手法の検討

第3章 土地利用転換を契機とした土地区画整理事業等による都市再生手法の検討

I. 土地利用転換が見込まれる土地の周辺地域が抱える諸課題の整理・分類

(1) 既成市街地における低未利用地（空閑地）の出現要因と類型

〔地域社会の少子高齢化の進展〕

我が国の社会経済の成熟化にともない、都市部、既成市街地における地域社会の少子・高齢化の進展も著しく、2005 年国勢調査において未だ人口増加傾向にある中核市（35 市）・特例市（44 市）においても、高齢化率が 19.4%、20.0%に達した。

この急速な少子高齢化にともない、都心部既成市街地では、就学児童・生徒数が減少し、学校・学区の再編が進んで、学校用地が跡地化する傾向が見られる。

本調査では、小・中学校の統合による有効活用の検討を行っている。

A市をモデル地区とする。→学校用地の跡地化

また、バリアフリー対応が遅れ老朽化した公営住宅では住み替えが進まず、地方行財政の改革もあって、公営住宅のリニューアルの際に一部の団地が跡地化する状況がある。

→公営住宅地用地の跡地化

また、基盤施設が未整備で利便性が低く、高齢者が住みにくい戸建て住宅地等においては、都心部・鉄道駅至近の集合住宅への高齢者の住み替えにともない、空き家・空き地が増加する傾向がある。

本調査では、宅地や低未利用地の点在するD市をモデル地区とする。

→戸建て住宅用地の空き家・空き地化

〔産業の構造転換〕

産業の国際化、ソフト化、製造業、運輸業、流通業務機能の構造転換・高度化にともない、従来は都市中心部（鉄道駅周辺）に相互に連携しつつ立地していた工場・倉庫が、郊外的高速自動車交通の拠点へと移転する傾向が続き、市街地の一群の工場・倉庫用地が跡地化する状況がある。

本調査では、C市の工場移転跡地の活用をモデル地区とする。

→一群の工場・倉庫の跡地化

また、郊外型大規模店舗の立地にともなって、中心市街地の駐車場機能が弱く交通利便性の低い中小の店舗が空き家・空き地化する傾向が続いている。

本調査では、A市をモデル地区とする。

→中心市街地の店舗の空き店舗・空き地化

〔地方分権・行財政改革〕

近年の地方分権、行財政改革の進展による国及び地方公共団体の組織統廃合にともなう行政庁舎用地の跡地化が進もうとしている。また、低未利用の空閑地となっ

ている公有財産の適正な処分が急がれている。

本調査では、福祉施設跡地を活用としたB市をモデル地区とする。

→行政庁舎用地の跡地化

◆空閑地の出現要因と市街地への分布状況の類型化

これらの今後考えられる空閑地の種類、規模、位置に基づき、空閑地出現のパターンは次のように考えられる。

空閑地の出現要因		空閑地の類別	空閑地出現のパターン	
地域社会の 少子・高齢化	高齢者の居住継続が困難な 市街地環境、住居形態	(a) 戸建て住宅の空き 家・空き地	小規模分散	A.住宅密集市街 地に分散する空 き家空き地 B.住宅市街地内 の学校等跡地 C.中心市街地の 一団の公共公益 施設跡地群 D.複合市街地の 一群の工場・倉 庫等跡地 E.中心市街地の 一群の店舗跡
		(b) 公営住宅団地跡地	小規模分散	
	就学児童・生徒の減少	(c) 学校用地跡地	中規模一団	
社会制度・産業構造 変革	行政庁舎の統廃合、公有財 産処分	(d) 政庁舎跡地	中規模一群	
	産業構造の転換、消費需要 の変化	(e) 工場倉庫、運輸 施設跡地	大規模一群	
		(f) 中小店舗の空き 店舗・空き地	小規模一群	

(2) 空閑地を抱える周辺市街地のまちづくりの課題

基盤施設整備水準の低さ等の周辺市街地の問題点、まちづくりの課題が要因となって土地の低未利用地化、跡地化が進み、出現した空閑地が周辺市街地のまちづくりの課題となり、問題点を拡大する面がある。

空閑地のまちづくりへの活用を図るには、空閑地自体の適正な土地利用転換（有効利用・高度利用）を促進するとともに、それを契機として、周辺市街地を含めたまちづくりの事業用地として活用して、周辺市街地の課題の解消を図ることが求められる。

開発事例等を参考に、空閑地の土地利用転換（有効利用・高度利用）によって解消すべき周辺市街地のまちづくりの課題は、以下のように整理される。

① 空閑地を含む周辺市街地の主なまちづくりの課題

空閑地を含む周辺市街地では、急速に進展する地域社会の少子高齢化への対応を求められており、「まちなか居住の推進」「地域の防災・防犯機能の向上」「子育て支援システムと環境の整備」「少子高齢社会にふさわしい高水準の基盤整備」等が必要となっている。また、地域の社会経済の活性化が急務となっており、そのための「人の集まる交流拠点機能の配置育成」「土地の有効利用、自治体税収の増加」「行財政の効率化」が必要となっている。

<まちなか居住の推進>

- ・中心市街地から人口が流失しており、中心市街地に居住できるような魅力的な住環境の整備が求められる。

<地域の防災・防犯機能の向上>

- ・既成市街地においては、木造密集地等災害時の安全性が危惧される地区が点在しており、道路網の整備等による安全性の向上と合わせて、照明等による防犯機能の向上が求められている。

<子育て支援システムと環境の整備>

- ・女性の社会進出に伴って、子育て支援が必要となっており、駅前保育、子育て相談室等ハード・ソフトの両面からの環境整備が求められている。

<少子高齢社会にふさわしい高水準の基盤整備>

- ・道路・公園及び公共・公益施設のバリアフリー化や景観の維持等高水準の基盤施設整備が求められている。

<人の集まる交流拠点機能の配置育成>

- ・中心市街地では、商店街のシャッター通りなどに見られる空洞化が進んでいる。
このため、魅力ある商店街や公共・公益施設を配置・育成し、人が集まる拠点とす

ることが求められている。

＜土地の有効利用、自治体税収の増加＞

- ・ 空閑地や低未利用地は都市機能の低下のみでなく、自治体の税収の低下に繋がっていく可能性が高く、土地有効活用による自治体の税収アップを図ることが求められている。

＜行財政の効率化＞

- ・ 地方自治体の財政が厳しい現状の中で、魅力ある街を維持し推進して行くために市民サービス等を効率的に行うことが求められている。

②空閑地活用の課題と手法

周辺市街地の課題について空閑地がどのような活用方法が可能であるかを検討する。
特に活用に当たっては空閑地を宅地施設の有効活用のみで考える場合と、周辺を含めて整備活用する場合を考えると、以下のように分類される。

周辺市街地の課題		空閑地活用の手法	
		宅地としての有効利用・高度利用の手法	周辺市街地の整備事業用地としての活用の手法
少子高齢社会への対応	まちなか居住の推進	都市型住宅の整備敷地	住宅系再開発事業用地 住宅共同化事業用地
	地域の防災・防犯機能の向上	—	防災施設・防災空間整備事業用地
	子育て支援システム、環境の整備	—	地域公共公益施設整備事業用地
	少子高齢社会にふさわしい高水準の基盤整備	—	市街地整備事業用地（基盤施設整備用地）
地域社会経済の活性化	人の集まる交流拠点機能の配置育成	従前都市機能に代わる交流施設・産業施設等の整備敷地	広域的骨格的都市施設整備事業用地
	土地の有効利用、自治体税収の増加	活力ある産業機能の施設建築物、資産価値の高い住宅建築物の敷地	—
	行財政の効率化		市街地整備事業用地

Ⅱ. 土地利用転換が見込まれる土地を活用した土地区画整理事業による都市再生モデル
ケースの検討

(1) モデルケースの設定

前項で整理した空閑地を含む周辺市街地の課題を解消することを目的とした土地利用転換が見込まれる土地を活用する土地区画整理事業のあり方を、土地区画整理事業の有する特色と事業の効果を勘案して、以下のような4つのモデルケースとして整理する。

空閑地活用の 目的	空閑地の市街地への分布状況の				
	A 密集市街地に 分散する空き 家・空き地	B 住宅市街地内 の一団の学校 跡地等	C 中心市街地の 一団の公共公 益施設群	D 複合市街地の 一群の工場・ 倉庫等跡地	E 中心市街地の 一群の店舗等 跡地
周辺市街地の 整備事業用地 として活用		ケース2	ケース1		
宅地として有効 利用・高度 利用	ケース4			ケース3	

- ケース1：一団・一群の空閑地を活用して基盤施設の拡充を図りつつ、拠点施設を再編再整備
ケース2：一団の空閑地を事業用地（種地）として活用し、地区の基盤整備事業を推進
ケース3：一団・一群の空閑地の土地権利を再編統合し、土地の高度利用を促進
ケース4：散在する小規模空閑地を土地利用用途に従って交換し地区土地利用を整序

(2) モデルケース毎の空閑地を活用した市街地の目指す方向性

ケース 1：拠点施設を再編・再整備型

空閑地を活用して、中心市街地の再編、再整備を行うとともに、人の集まる交流施設や、子育て支援施設、魅力ある商店街の集積を図り、活力のある中心市街地とする。

ケース 2：土地の基盤整備事業を推進

市街地内の空閑地を活用して、周辺地域を含めた道路・公園等の基盤施設を整備し、密集市街地の改善による安全性、利便性の向上を図る。

ケース 3：土地の高度利用の促進

まとまった空閑地を活用し、高度利用を図ることにより、地域の魅力ある中心市街地の形成に寄与するとともに、自治体税収の増加に寄与する。

ケース 4：土地交換による土地利用の整序を図る

既成市街地に点在する宅地等を集約し、まとまった緑や農地の確保と保全を行い、良好な住宅市街地の形成によりコンパクトシティ化を図り、環境に配慮した土地利用とする。

第4章

土地利用転換が見込まれる土地を活用した
土地区画整理事業等による都市再生に係るケーススタディ

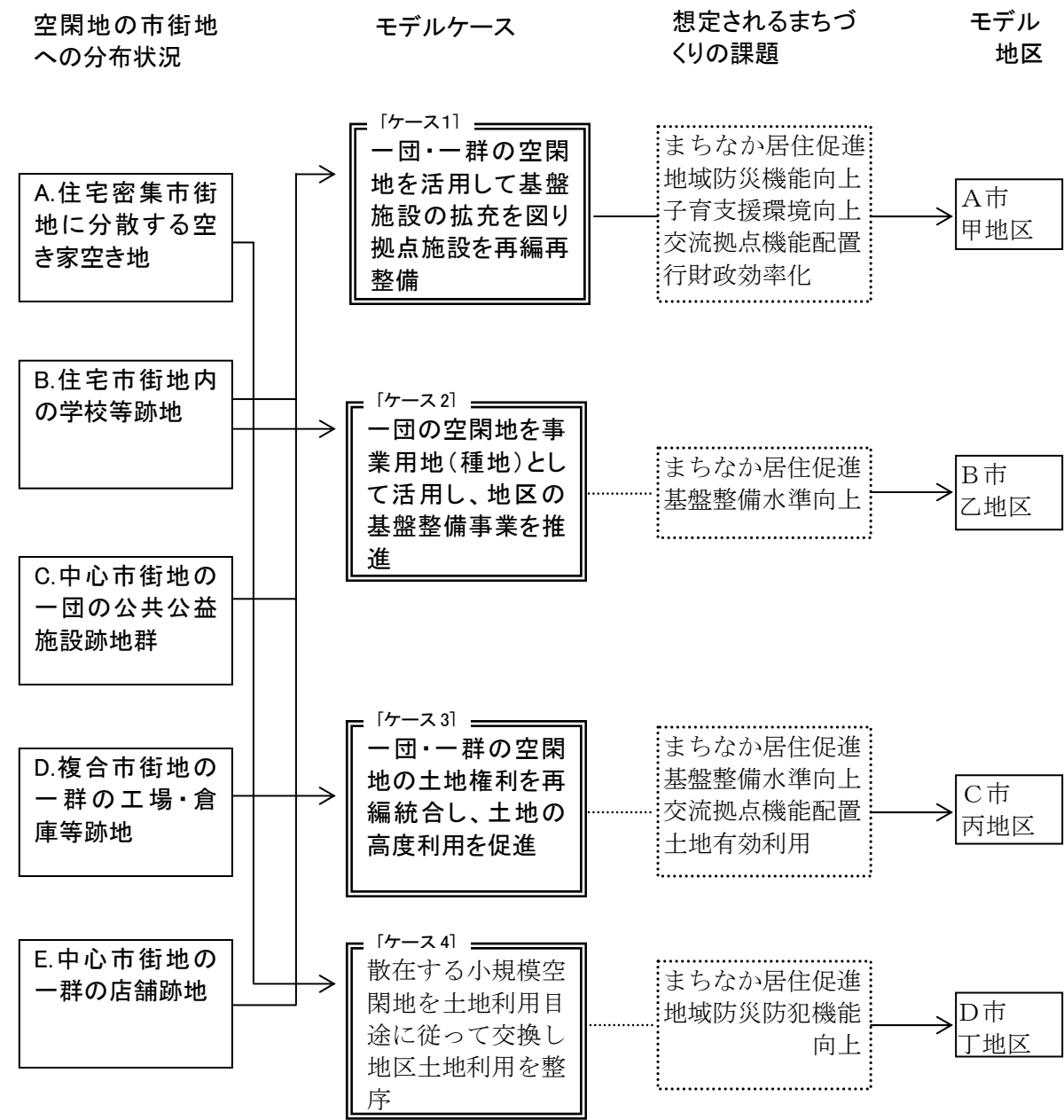
第 4 章 土地利用転換が見込まれる土地を活用した土地区画整理事業等による都市再生に係るケーススタディ

I. 土地利用転換が見込まれる土地の周辺が抱える都市課題の状況等に応じた類型をもとにモデル地区の選定

(1) モデル地区の抽出

前章で想定した空閑地を活用した土地区画整理事業のモデルケースにあわせ、候補とした各都市各地区の市街地・地区の抱える課題を勘案して、5つのモデル地区を選定した。

※本検討調査業務は、モデル地区を仮定のもとで計画したもので、実際の計画ではない。



Ⅱ. モデル地区の総括

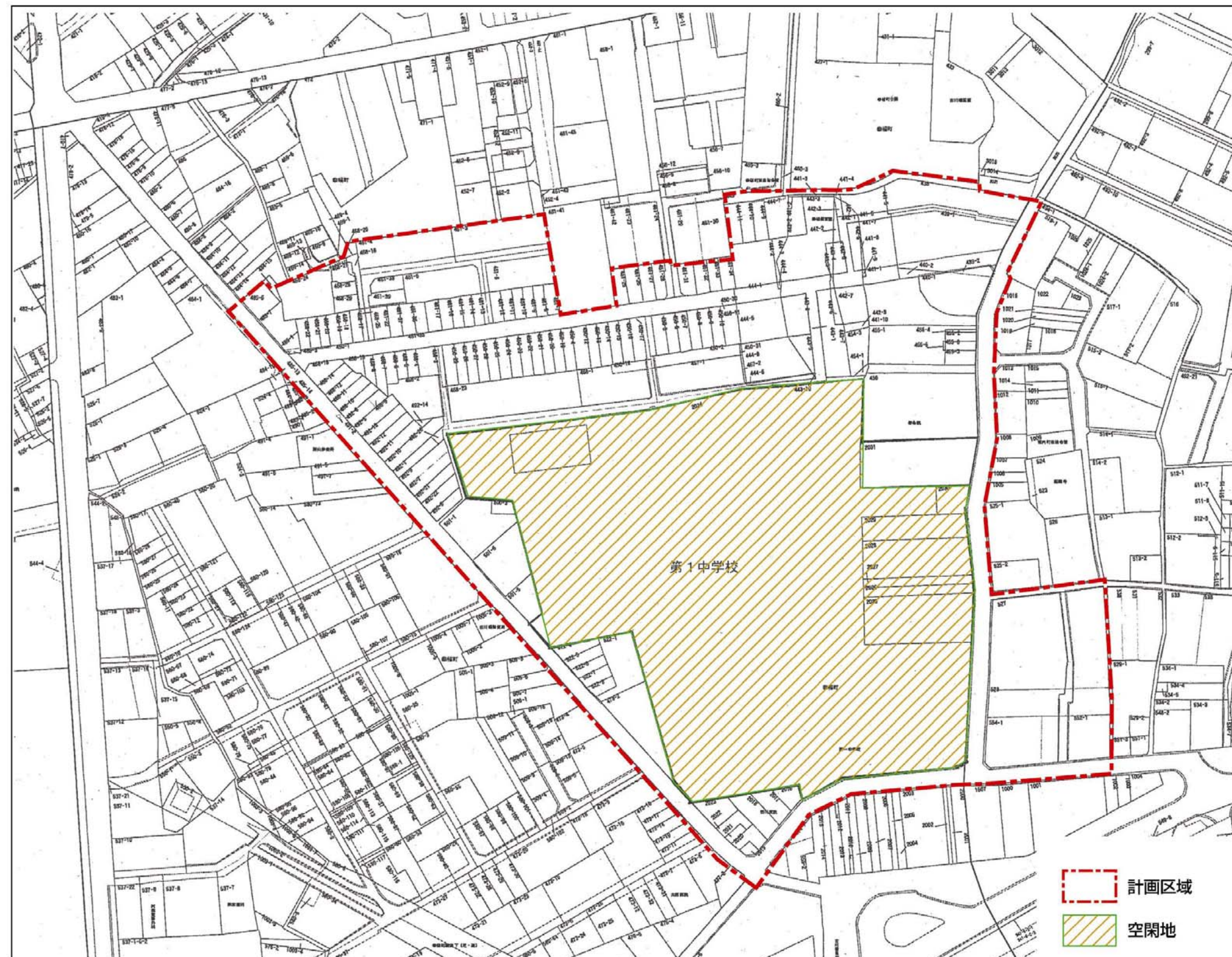
	A市甲地区	B市乙地区	C市丙地区	D市丁地区
周辺地区の位置	・ A市の中心駅北側に位置する。	・ B市の中心市街地内に位置する。	・ C市の東側に位置する工場と商業が混在している。	・ 市西部の丘陵地であり、河川との高低差がある中に展開する住宅市街地
土地利用	・ 商業施設と行政・学校が混在する地域で近隣商業、第 2 種住居地域の指定がされている。	・ 用途地域は商業地域に指定されているが、概ね住宅地となっている。	・ 用途地域は工業地域と一部近隣商業地域となっている。	・ 第一種低層住居専用地域が主な用途となっている。
空閑地の状況	・ 第一中学校 3.63ha ・ 第6中学校 文化会館 体育館等	・ 市福祉センター跡地 約 0.9ha	・ 工場跡地と市有地 約 8.4ha	・ 宅地、駐車場が点在している。
整備の目標と事業手法	・ A市の中心市街地としての顔づくり ・ 魅力ある商店街の形成を図り中心市街地の活性化を行う。 ・ このため、区画整理事業を想定する。	・ 密集市街地であり、防災機能の向上のため、土地区画整理を実施している。 ・ 約 13.3ha の事業により、基盤施設の整備改善を行う。	・ 空閑地の高度利用を図り、魅力ある商業施設の整備を区画整理事業と合わせて行う。	・ 点在している空地进行をまとめ、緑地や農地の確保を図る。 このため、区画整理事業による地区の交換を行う。
検討項目と内容	・ 空閑地の活用によりどの程度の顔づくりが可能となるか。 ・ 区画整理事業のスキームがどの様にして可能となるか。 ・ 事業化にあたっての課題の整理。	・ 空閑地が密集市街地の事業にとってどれ程効果的であるかを検証する。 ・ 空閑地を次の事業への種地とすることの可能性の検討。	・ 周辺地区を含めた時の事業の効果の検証。 ・ 区画整理事業を用いることによる都市計画上のインセンティブの与え方。	・ 飛換地や、交換分合のみの事業についての課題と効果の検証。

Ⅲ. A市甲地区

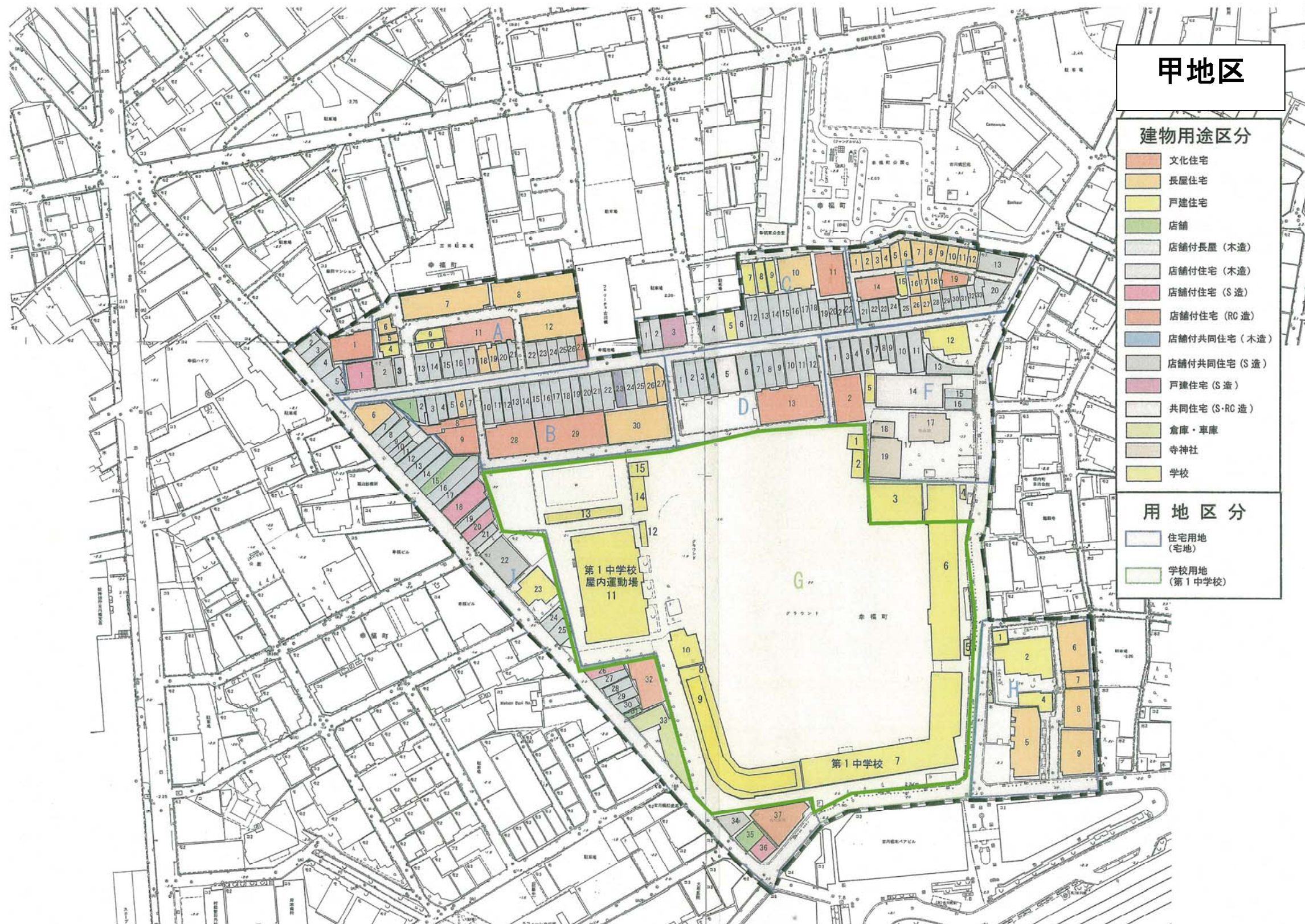
Ⅲ－１. モデル地区の整備状況及び土地区画整理事業等の整備方針

都市における地区の位置	空閑地の規模、分布状況	地域まちづくりに資する空閑地活用の目的（推定）	区画整理事業手法適用に期待される効果（推定）	ケーススタディによる主な計画検討評価
・ A市甲地区は、市北部を通る鉄道駅の北側に位置する。 ・ 周辺地域は、道路等も基盤が未整備のまま、文化住宅・長屋住宅等が建設された木造住宅密集市街地となっている。 ・ 市総合計画が目指す将来都市構造において甲地区は幹線道路と自動車道専用道路が交差し市役所を有するA市駅周辺の北部リージョナルゲートに隣接するシビックコリドールという「都市コア」を形成する地区とされている。 ・ 市「甲地区まちづくり基本構想」では、甲地区の第一中学校跡地拠点整備ゾーンに市役所周辺地区を拠点整備ゾーンとして位置づけ、市の再生の「顔づくり」と位置づけている。 ・ 用途地域は、駅前、地区北部の商店街周辺、それを連絡する道路沿道が近隣商業地域となっており、その他は、中学校跡地の空閑地を含め第二種住居地域に指定されている。 ・ 全国初の組合施行で行われ、駅前広場と都市計画道路整備を行っている。	<一団の公共公益施設跡地> （第一中学校ゾーン） ●地区面積約 3.63ha の内、地区南部の第一中学校跡地の空閑地が、約 1.49ha と約 41%を占める。 ●空閑地（学校跡地）は一団であるが、その西側は道路沿道の小規模宅地が入組んでいる。 （市役所周辺ゾーン） ●第六中学校跡地及び周辺の文化会館、体育館等の活用 ●大規模店の移転の可能性	市「総合計画」等より a.空閑地自体の有効利用・高度利用の活用目的 ①交流・憩い機能 市の再生の顔となる「まちなか交流広場」づくり ②にぎわい商業・サービス機能 商店街の活性化に際して、空き店舗、共同住宅の低層部を活用し、新たなニーズに対応したにぎわい商業・サービス機能の充実・強化 ③市民生活支援機能 子育て支援機能、市民活動支援機能、市民スポーツ活動、生涯学習機能等の市民生活支援機能の集積 ③まちなか居住機能 まちなか居住機能をまとめた敷地の土地利用転換や個別の建物の建替えに合わせた都市型住宅の再生整備 b.空閑地の周辺市街地整備への活用目的 ④周辺基盤未整備密集市街地の区画道路等の基盤施設用地 ⑤周辺木造密集住宅、商店街店舗の共同化施設建築物の敷地 ⑥学校教育機能 旧中央小学校用地及び隣接地を活用し、第一中学校と第六中学校の統合 ⑦公園・防災機能 周辺のA北部地域における防災性向上に寄与する防災機能を持った公園等の整備 ⑧市民サービス機能 老朽化している市庁舎の建替えと市民サービス機能の充実・強化	◆広場用地の適正位置への配置、確保（換地による） ◆生活支援施設・居住施設敷地の適正位置への配置と取り付け道路（区画道路）整備 ◆面的基盤整備に見合った容積率緩和等の土地利用規制インセンティブの円滑な付与 ◆減歩による地区内基盤施設整備用地確保（空閑地の強減歩、他の宅地の減歩緩和） ◆換地による共同化建築物敷地の街区形成（申出による集合換地、飛換地） ◇周辺市街地の都市計画道路整備にかかる代替地の確保（他の事業区域からの換地、もしくは税減免） ◆従来A市において取組まれている密集改善事業（住市総+土地区画整理事業）での建替え促進補助方式の導入等	・ 市の顔となる土地利用計画案の作成 ・ 事業化を推進する補助制度の確立（県の裏負担の有無） ・ 建替え促進のための補償税制、融資のあり方 ・ 事業収支バランスのとれた実現方策の作成 ・ 空閑地の活用による合意形成への役割

◆ A市甲地区の位置、区域と空閑地の分布状況



◆ A市甲地区の建物用途別現況



Ⅲ－２．事業計画等の検討

1. 事業区域：・検討区域をベースとするが、北西側は住宅地として整備され比較的
道路もある事から区域から除く。
2. 道 路：・当地域は道路網が弱く、特に東西は北側が一通である事から駅前
の幹線道路に通過交通が流入している。
このため駅と商店街が分断される事から考えて東西に幹線を設ける。

・南北については地区東側の道路を拡巾する。これにより駅前の2棟が
移転となる。場合によっては線形を変えて移転を避ける事も考える。

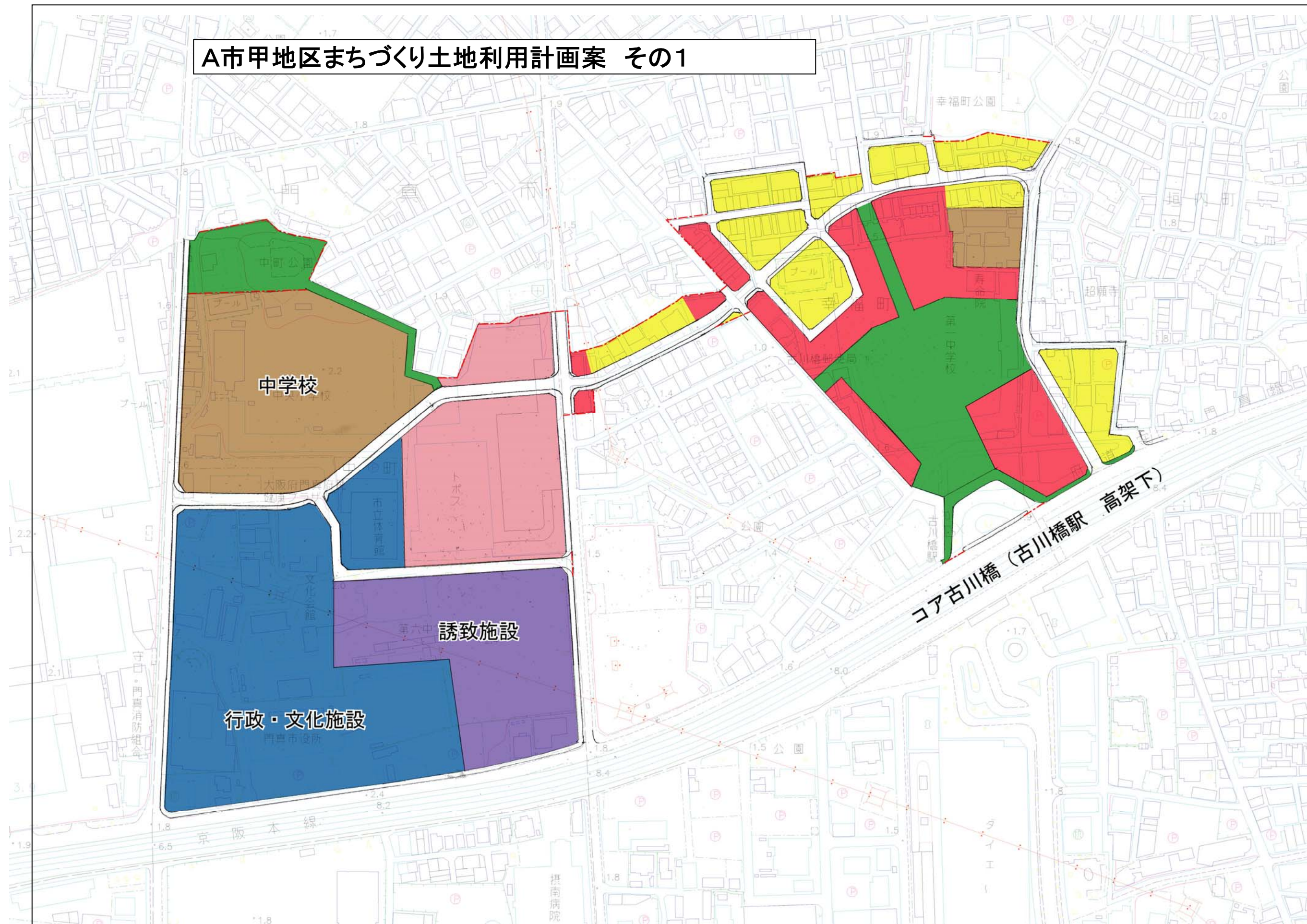
・駅前広場については府道から入る方法と、新たに駅前線を設ける2案を
想定した。
3. 土地利用：・既存の駅から北西へ至る道路沿いの商店街については、比較
的活気があり、そのまま存地も可能な計画とした。

・アーケードのある商店街については、公園・駅前線沿いに移転し共同
ビルも可能な形態にする。

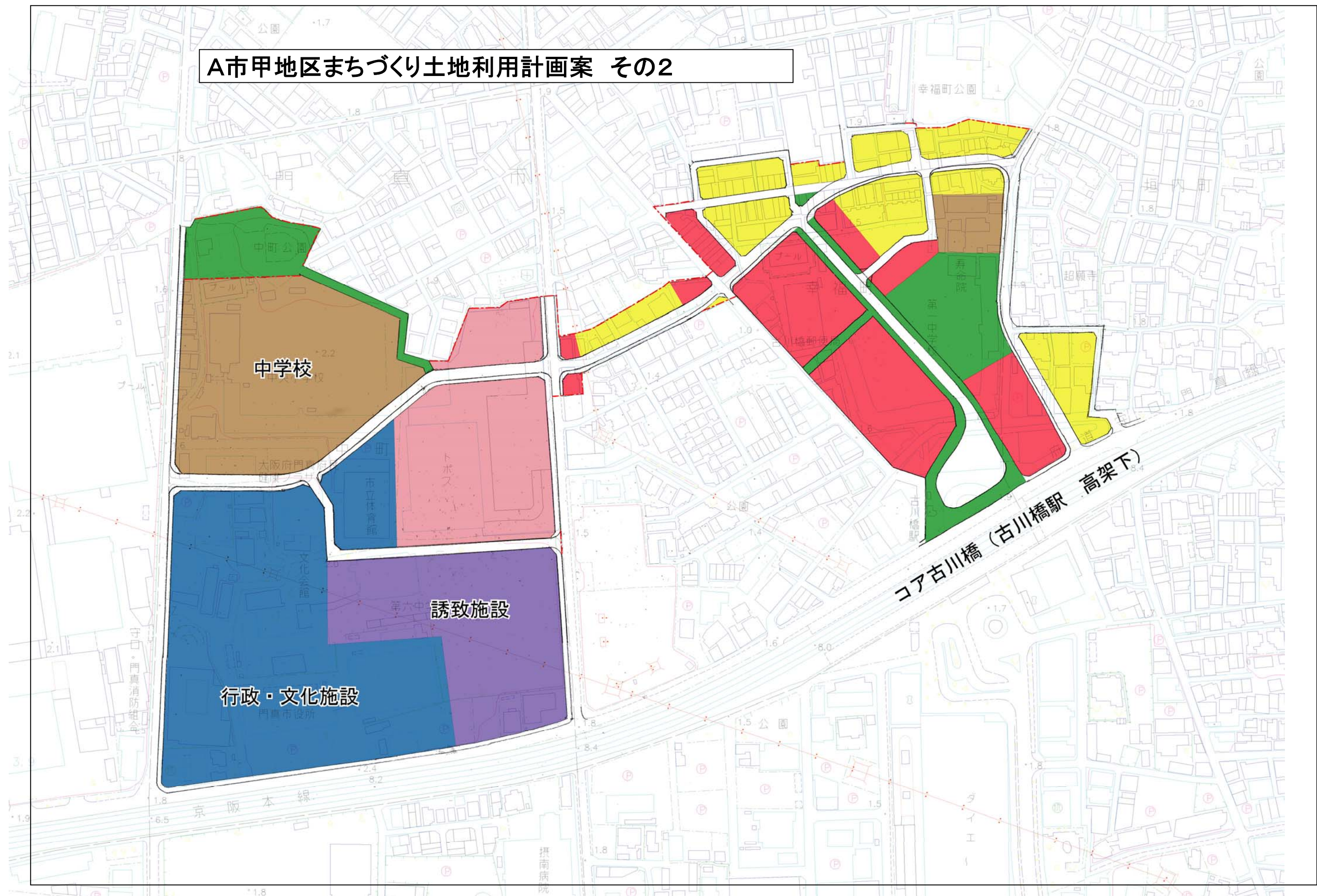
・駅から離れた地区については、住宅地とし、集合住宅・戸建て住宅ど
ちらでも対応可能とする。

・西側ブロックは大規模な土地が多く、既計画に合わせて中学校、行政、
文化を配置する他、商業施設はそのまま換地できるようにする。
駅前側については、誘致施設とし、教育機関の誘致を考える。
体育館については誘致先も含めて検討するものとし、当面残す。
4. 事業計画：・以上の様な2案を検討すると、当地区は学校用地が統合すること
により、その効果が大きく、公共減歩はほとんどなくとも事業化は可能と判
断できる。

A市甲地区まちづくり土地利用計画案 その1



A市甲地区まちづくり土地利用計画案 その2



土地利用現況及び土地利用計画

土地利用計画案　その1

【A市甲地区】

種 目			施 行 前			施 行 後		備 考
			地積(㎡)	割合(%)	筆数	地積(㎡)	割合(%)	
公 共 用 地	国 有 地	道 路	0.00	0.00	/	0.00	0.00	
		河川・水路	0.00	0.00		0.00	0.00	
		その他	0.00	0.00		0.00	0.00	
		計	0.00	0.00		0.00	0.00	
	地 方 公 共 団 体	道 路	9,070.00	7.46		16,460.00	13.54	
		公園・緑地	2,680.00	2.20		3,000.00	2.47	
		その他	0.00	0.00		0.00	0.00	
		計	11,750.00	9.66		19,460.00	16.00	
	合 計		11,750.00	9.66		19,460.00	16.00	
宅 地	民 有 地	宅 地	35,010.00	28.79	0			
		田畑	0.00	0.00	0			
		山林	0.00	0.00	0			
		雑種地	0.00	0.00	0			
		境内地・墓地	0.00	0.00	0			
		計	35,010.00	28.79	0	49,990.00	41.11	
	公 有 地	国有地	0.00	0.00	0	0.00	0.00	
		市有地（学校用地）	44,690.00	36.75	0	13,750.00	11.31	
		市有地（他行政施設用地）	30,150.00	24.79	0	29,000.00	23.85	
		市有地（広場用地）	0.00	0.00	0	9,400.00	7.73	
		計	74,840.00	61.55	0	52,150.00	42.89	
		合 計		109,850.00	90.34	0	102,140.00	84.00
(保留地)		-	-		15,000.00	12.34		
測 量 増			0.00	0.00		-	-	
総 計			121,600.00	100.00		121,600.00	100.00	

(1) 減歩率

施行前宅地 地籍 (A)	同更正地積 A	施行後宅地地積		差し引き減歩地積		減歩率	
		保留地を含め た宅地地積 A’	保留地を除い た宅地地積 A’’	公共減歩地積 P=A-A’	保留地を合算 した減歩地積 D=A-A’’	公共減歩地積 P/A	公共保留地合 算減歩率 D/A
㎡ 109,850.00 (109,850.00)	㎡ 109,850.00 (109,850.00)	㎡ 102,140.00 (102,140.00)	㎡ 87,140.00 (87,140.00)	㎡ 7,710.00 (7,710.00)	㎡ 22,710.00 (22,710.00)	% 7.02 (7.02)	% 20.67 (20.67)

(2) 宅地価格

施行前宅地 地籍 (A)	同更正地積 A	施行前単価 a = V/A	施行前宅地 総額 V	施行後宅地 地積 (含保留地) A’	施行後単価 a’ = V’/A	施行後宅地 総額 V	増進率 y = a’ / a
㎡ 109,850.00	㎡ 109,850.00	円/㎡ 140,000	千円 15,379,000	㎡ 102,140.00	円/㎡ 180,000	千円 18,385,200	 1.29

(3) 保留地（減価補償金）

施行前宅地 総額 V	施行後宅地 総額 V’	立体換地 建築物 総価額 V’’	宅地総価額の 増加額 Δ V = V’+V’’-V	施行後単価 a’=V’/A’	保 留 地		
					保留地として 取り得る最大 地積　R _{max} = Δ V/a’	保留地地積 R	割合 R / R _{max}
千円 15,379,000	千円 18,385,200	千円 0	千円 3,006,200	円/㎡ 180,000	㎡ 16,701.11	㎡ 15,000.00	% 89.81

1. 収入

(1) 収入

(単位：千円)

区 分			金 額	備 考
基本 事業 費	国庫負担金又は補助 金	通常費	0	,000 千円×5.0/10
		臨時交付金	0	,000 千円×5.5/10
	府・市 分担金	通常費	0	,000 千円×5.0/10
		臨時交付金	0	,000 千円×5.5/10
			0	
	公共施設管理者負担金		0	
都市再生		0		
緊急防災空地整備事業		0		
保留地処分金		2,700,000		
その他収入金		1,608,000	建物移転の半数に住市総密 集型建替促進費投入可とす	
府 補助金		0		
市 助成金		226,763		
合 計		4,534,763		

概算事業費（支出）

土地利用計画案　その1

【A市甲地区】

事 項				単位	事業量	単価（千円）	事業費(千円)	摘 要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築 造 費	幹線道路 幅員 7.5m	m	300.0	360	108,000	15.0 の半幅員整備	
			-	m	0.0	0	0		
			補助幹線道路 幅員 10.0 m	m	805.0	120	96,600		
			幅員 3.0 m	m	690.0	40	27,600	歩道拡幅整備	
			区画道路 幅員 6.0 m	m	215.0	60	12,900		
			幅員 5.0 m	m	605.0	50	30,250		
			幅員 4.0 m	m	100.0	40	4,000		
			特殊道路 幅員 6.0 m	m	115.0	80	9,200		
		小 計	m	2,830.0	-	288,550			
		公園緑地施設整備費			m ²	3,000.0	0	0	一部拡張、用地のみ
		広場等整備費			m ²	8,600.0	0	0	用地確保のみ整備別事業
		調整池築造			m ²	0.0	50	0	
		計			-	-	-	288,550	
	移 転	建物移転費			戸	134.0	24,000	3,216,000	
		墓地移転費			m ²	0.0	0	0	
		計			-	-		3,216,000	
	移 設	電柱移設費			本	0.0	200	0	
		ガス移設費			m	930.0	30	27,900	現道延長の2 / 3
		上水道移設費			m	0.0	40	0	
		下水道移設費			m	0.0	140	0	
		その他(信号機等)			本	0.0		0	
		計			-	-		27,900	
	法第2 条第2 項該当 事業費	法第79条に基づく一時収容施設			戸	0.0	10,000	0	
		上水道整備			m	0.0	0	0	
		下水道整備			m	0.0	0	0	
		都市ガス配管整備			m	0.0	0	0	
		C C B整備			m	0.0	0	0	
		計			-	-		0	
宅 地 整 地 費 整地工				m ²	121,600.0	3	121,603		
			(別途土量搬出入)		0.0		0		
工 事 雑 費				-	-		219,243	上記計の6%	
調 査 設 計 費				-	121,600.0	3	364,800		
工 事 費 計				-	-		4,238,096		
減 価 補 償 費				-	-		0		
事 務 費				-	-		296,667	工事費の7%	
合 計				-	-		4,534,763		

年度別歳入歳出資金計画表 土地利用計画案 その1

区 分		H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度
歳出	工事費	0	0	15,000	15,000	70,000	150,000	200,000	200,000
	補償費	89,956	99,025	99,000	94,000	400,000	600,000	800,000	1,000,000
	事務費	44	975	1,000	1,000	25,000	40,000	55,000	65,000
	計	90,000	100,000	115,000	110,000	495,000	790,000	1,055,000	1,265,000
歳入	国 費	0	0	0	52,250	152,500	157,500	190,000	227,500
	市 費	0	0	0	42,750	127,500	132,500	160,000	192,500
	都市再生	0	0	0	0	100,000	300,000	450,000	550,000
	緊急防災	90,000	100,000	100,000	0	0	0	0	0
	市単独費	0	0	15,000	15,000	115,000	200,000	255,000	295,000
	計	90,000	100,000	115,000	110,000	495,000	790,000	1,055,000	1,265,000

H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度	H33年度
200,000	250,000	250,000	250,000	162,711	0	0	0	0
1,100,000	1,000,000	800,000	400,000	298,709	0	0	0	0
75,000	70,000	55,000	35,000	13,580	4,000	4,000	4,000	4,000
1,375,000	1,320,000	1,105,000	685,000	475,000	4,000	4,000	4,000	4,000
270,000	282,500	200,000	94,250	0	0	0	0	0
230,000	237,500	170,000	80,750	0	0	0	0	0
550,000	500,000	450,000	300,000	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0
325,000	300,000	285,000	210,000	475,000	4,000	4,000	4,000	4,000
1,375,000	1,320,000	1,105,000	685,000	475,000	4,000	4,000	4,000	4,000

H34年度	合計
0	1,762,711
0	6,780,690
4,000	456,599
4,000	9,000,000
0	1,626,500
0	1,373,500
0	3,200,000
0	290,000
4,000	2,510,000
4,000	9,000,000

Ⅲ－３ 事業実施上の効果や課題

甲地区については、小中学校の統合により大規模な空閑地が生まれ、これを有効に活用する事により次の様な整備実施上の効果があると考えられる。

１）事業実施上の効果

①Ａ市の顔としてのまちづくり

駅北口は市庁舎を始め、商店街が形成される市の中心市街地であったが、南口の土地区画整理事業によるまちづくりに伴って衰退し、市としての顔がなくなってきた。しかし、小中学校の統合による空閑地を活用する事により、駅前広場、にぎわいの場となる公園、公共・公益施設等の整備が可能となり、市の顔としての雰囲気が形成され、活力あるまちとなる事が想定される。

②都市基盤施設の整備改善

当地区周辺は、駅前の幹線道路に車が集中し、東西の幹線が弱い他、駅前広場の機能が低い弱である。区画整理事業を実施する事により、新たに東西幹線が形成され、また駅前広場を拡充する事により、安全で快適な交通体系が可能となる。また駅前のにぎわいの公園や、区画整理により、防策上も安全でかつ商業地区にふさわしい都市基盤施設の整備が図られる。

③快適な商業地の形成による活性化

当地区の商業は一部を除いて落ち込んでおり、シャッター通りとなっている。これらについては、駅周辺の道路や公園と合わせて新たな商店街が形成し、魅力ある空間とする事により、にぎわいを取り戻す事が可能と考えられる。

④公共・公益施設の再活用による文化あるまちづくりの推進

庁舎周辺地区は、市役所を始め文化会館、体育館等市の中心的サービス機能を有している。しかし、現在は第八中学校が入る等により、機能が分散化し、利便性に欠けている。本事業に合わせて効率的に再配置する事により、利便性・快適性が確保される。あわせて駅近くに用地が生まれる事で、学校等の誘致が可能となり文化あるまちづくりの推進が図られる。

⑤住環境の整備改善

行き止まり路や、車が入れない宅地が生じていたが、区画道路の整備と商業地と住宅地を分離する事により、住環境の改善が図られる。

２）事業実施上の課題

①事業化に向けた補助制度の活用

空閑地を有効率用や、公益施設を集約する事により、公共減歩については、ほとんどなく、土地利用転換が可能と考えられる。

しかし、当地区は移転家屋も多く、都市計画道路の決定もむずかしいと考えられる。また府の補助金についてもきびしい状況にある事からこれらを含めて補助制度の有効活用を検討する必要がある。

②移転に伴う建替えの支援

当地区の地権者は高齢化しており、移転補償費のみでは建替えが出来ない可能性がある。しかし、新たな借金を出来ない高齢者に対して建替えが可能となる様なスキームを補償してあげる必要がある。またこれがないと地権者合意に大きな課題となると考えられる。

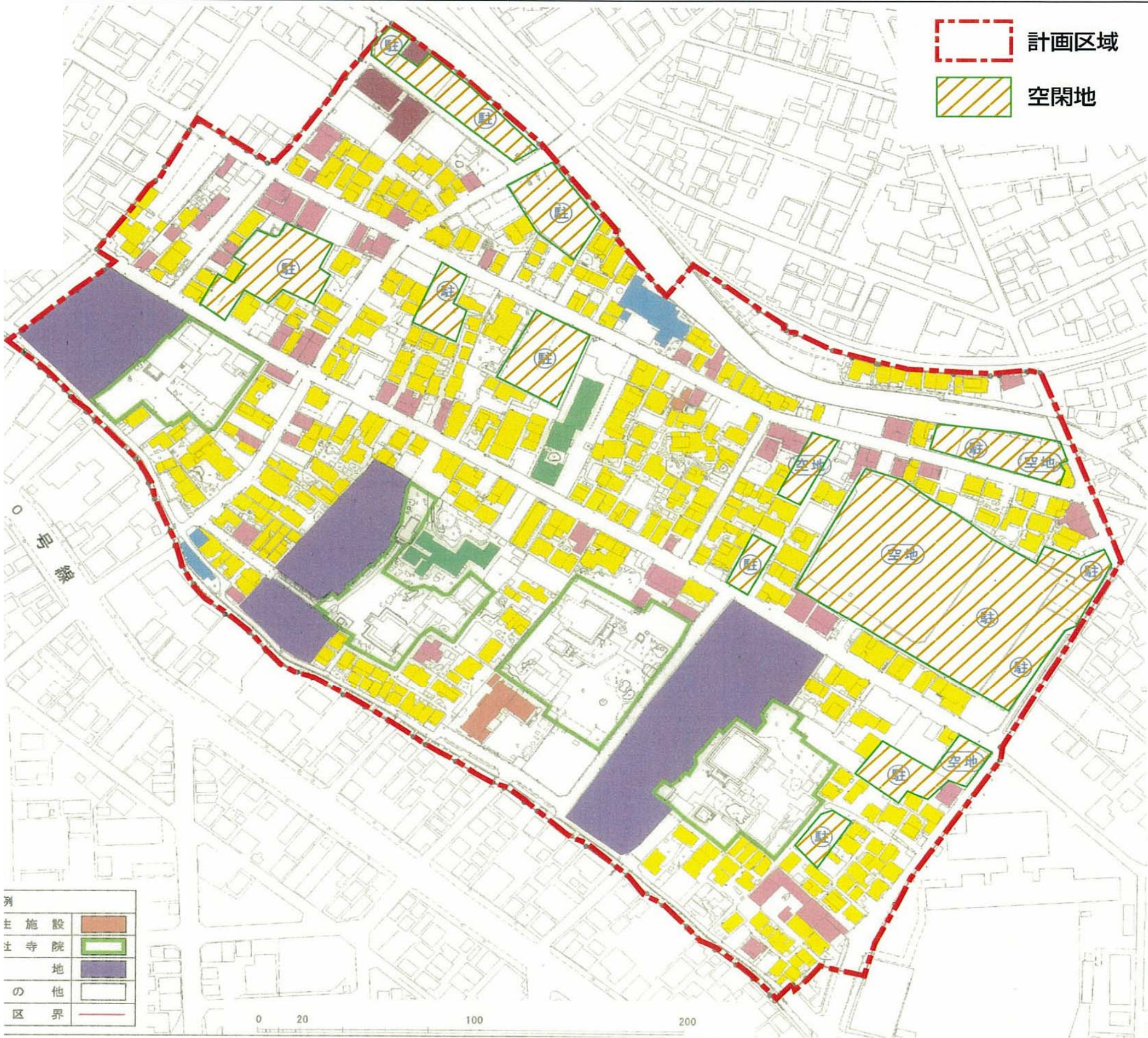
IV. B市乙地区

IV-1. モデル地区の整備状況及び土地区画整理事業等の整備方針

都市における地区の位置	空閑地の規模、分布状況	地域まちづくりに資する空閑地活用の目的（推定）	区画整理事業手法適用に期待される効果（推定）	ケーススタディによる主な計画検討評価
・B市乙地区は、国道と鉄道の間の、市中心市街地活性化基本計画区域の内外にまたがる約41.6haの区域であり土地区画整理事業区域が決定され、4工区に分けて施行予定の区域である。 この乙地区のうち、第一工区は、鉄道のターミナルである駅南側の中心市街地の東端に位置する約13.3haの地区であり、震災を逃れた老朽家屋、過小宅地が多い密集市街地が形成されるとともに地区南側には4つの寺院が集中している。 ・第一工区は、施行中の第四工区に続き、事業認可を得て土地区画整理事業の事業促進が図られている区域である。 ・市総合計画では乙地区を“土地の有効利用や高度利用を図り、ゆとりある防災性の高いまちづくりを推進する地区」とし、都市計画マスタープランでは「緑化を推進し潤いのある居住環境の整備を図るとともに、市の内外から人々が集まる賑わいのあるまちを目指す」としている。 ・用途地域は、第一工区全体が商業地域となっており、内、都計道以西は、600%の高容積率が指定されている。	乙地区全体として ＜散在する民有空閑地＞ 第一工区として ＜一団の市市接跡地の空閑地（暫定駐車場・広場用地）＞ ●地区約13.3haの北東部に都市計画道路（未整備）に面した約0.9haの市福祉センター跡地の空閑地（現在平面駐車場・住民広場として暫定使用）有り。 ●この空閑地（福祉センター跡地）は、都市計画道路として拡幅整備される道路に面しているが、他の街路には接道していない。 ●他、地区南部に4つの寺院と附帯する墓地が有り。北部には小規模な平面駐車場が散在している。	市ヒアリング資料「乙地区土地区画整理事業」及びヒアリング結果から（一部、都市再生整備計画「B市乙地区」から補足）推定 a.空閑地自体の有効利用・高度利用の活用目的 なし（当該空閑地の現位置での施設建設等の利用目途なし） b.空閑地の周辺市街地整備への活用目的 ①現地における更新再建が困難な住宅宅地の移転先となる戸建て住宅街区整備用地として ②基盤未整備密集市街地の区画道路等の基盤施設用地として（過小宅地等の減歩緩和に資する用地として） ③都市計画道路等や河畔緑地等の都市施設用地として（都市施設区域の宅地の換地先として）	◆空閑地を活用した移転先（代替地）となる街区の先行整備、街区形成（申出による集合換地、飛換地、地区内移転先確保） ◆換地による都市施設用地の代替地街区の形成（←飛換地） ◇空閑地を活用した効率的な換地設計 ◆緊急防災空地整備事業により確保された防災空地の公共施設用地への充当（←減価補償事業の先行取得用地として） ◇周辺市街地の都市計画道路整備にかかる代替地の確保（←他の事業区域・工区からの換地、もしくは税減免）	⇒一団の空閑地（一般財産の市有地）における移転先街区の先行整備（移転先の確保）による事業の効率化・工期短縮 ⇒一団の空閑地の強減歩による一般宅地の減歩緩和効果 ⇒区画整理における二重使用の効果 ⇒事業認可後の減価買収期間の短縮の効果 ⇒空閑地の従後換地の「沿道整備街路事業」等の他事業への活用の可能性

◆B市乙地区の区域と空閑地の分布状況

〔地区の計画区域と空閑地の分布〕



IV－２．事業計画等の検討

B市で検討中の「乙地区土地区画整理事業計画」における一団の空閑地（福祉センター跡地：約 0.9ha）の事業用地としての活用のあり方を検討した。

次々頁以降に示す「事業計画」における空閑地の事業への活用の考え方は、おおよそ以下のとおりである。

〔移転先となる街区の先行的整備〕

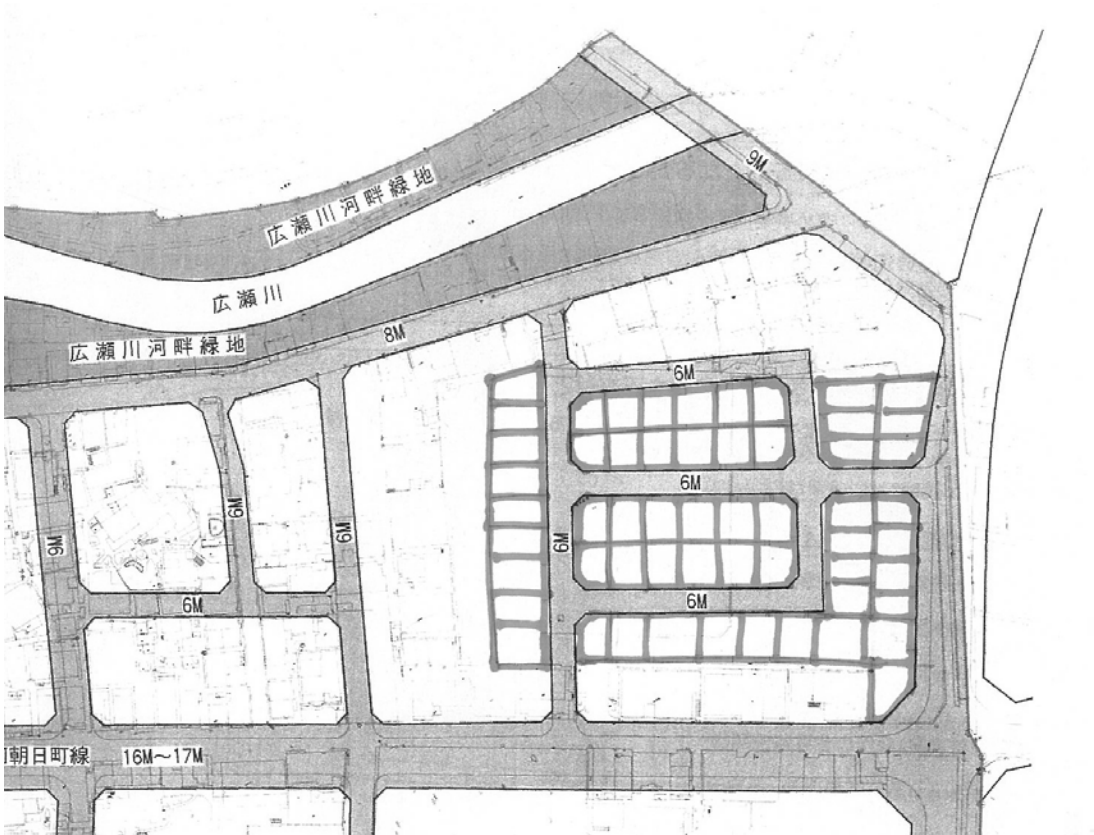
当該空閑地に事業にともない必要となる移転の移転先街区を先行的に整備することにより、移転の円滑化を図り、事業期間の短縮を図る。

また、そのことにより、別途の代替え地提供や一時収容施設建設に係る事業費を削減し事業の効率化を図る。

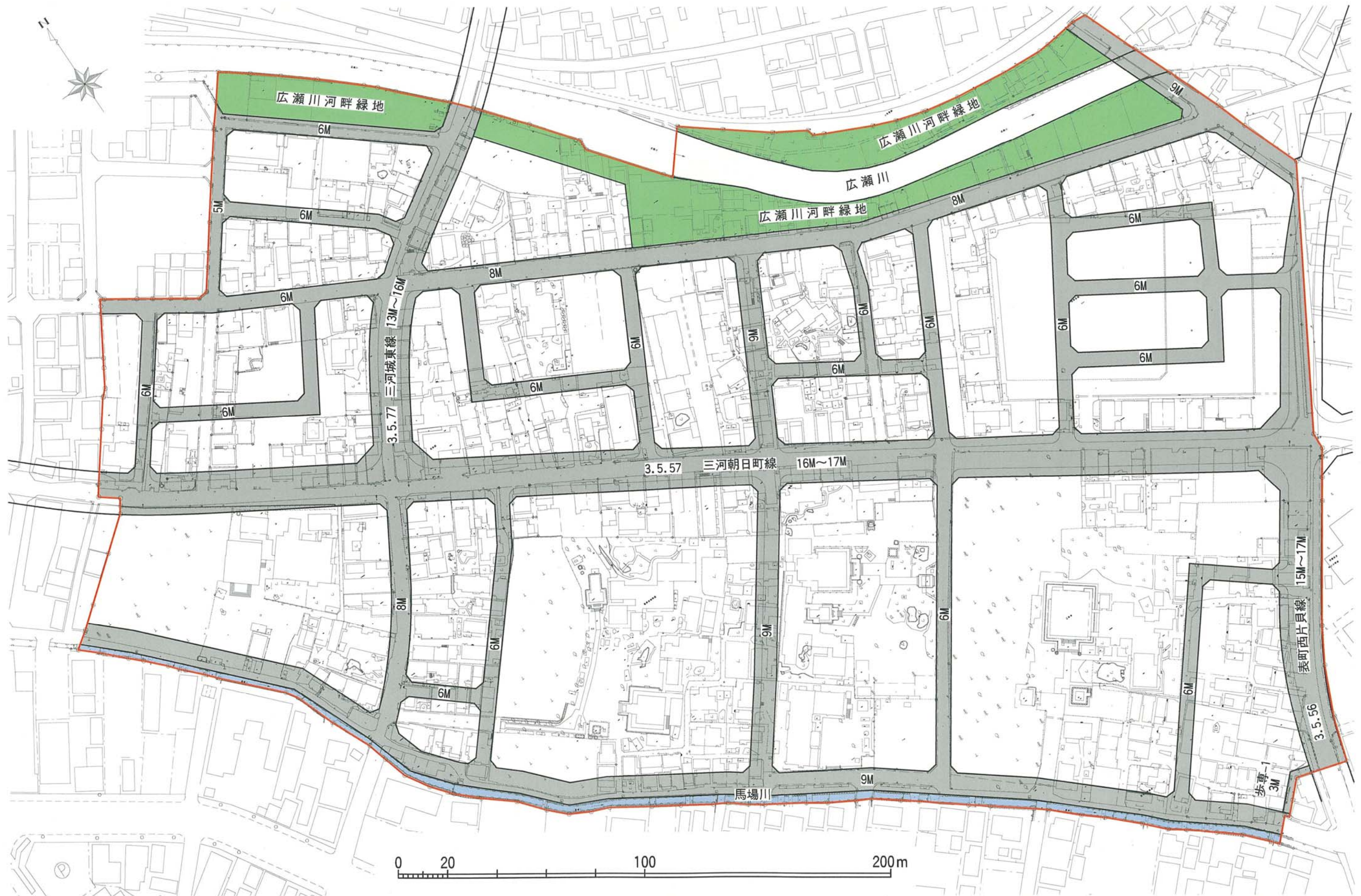
〔河畔緑地等の高水準基盤整備と過小宅地の減歩緩和への対応用地〕

地区では、川の河畔緑地やコミュニティ道路の整備等の高水準の基盤整備が計画されており、かつ墓地や寺院の借地等の減歩が難しい宅地も多いため、当該空閑地をそれらに対応して減歩を調整するための用地として活用し、事業への合意形成を円滑化し、事業の促進を図る。

◆一団の空閑地における移転先街区整備のイメージ
…60 戸以上の宅地整備が可能と想定される

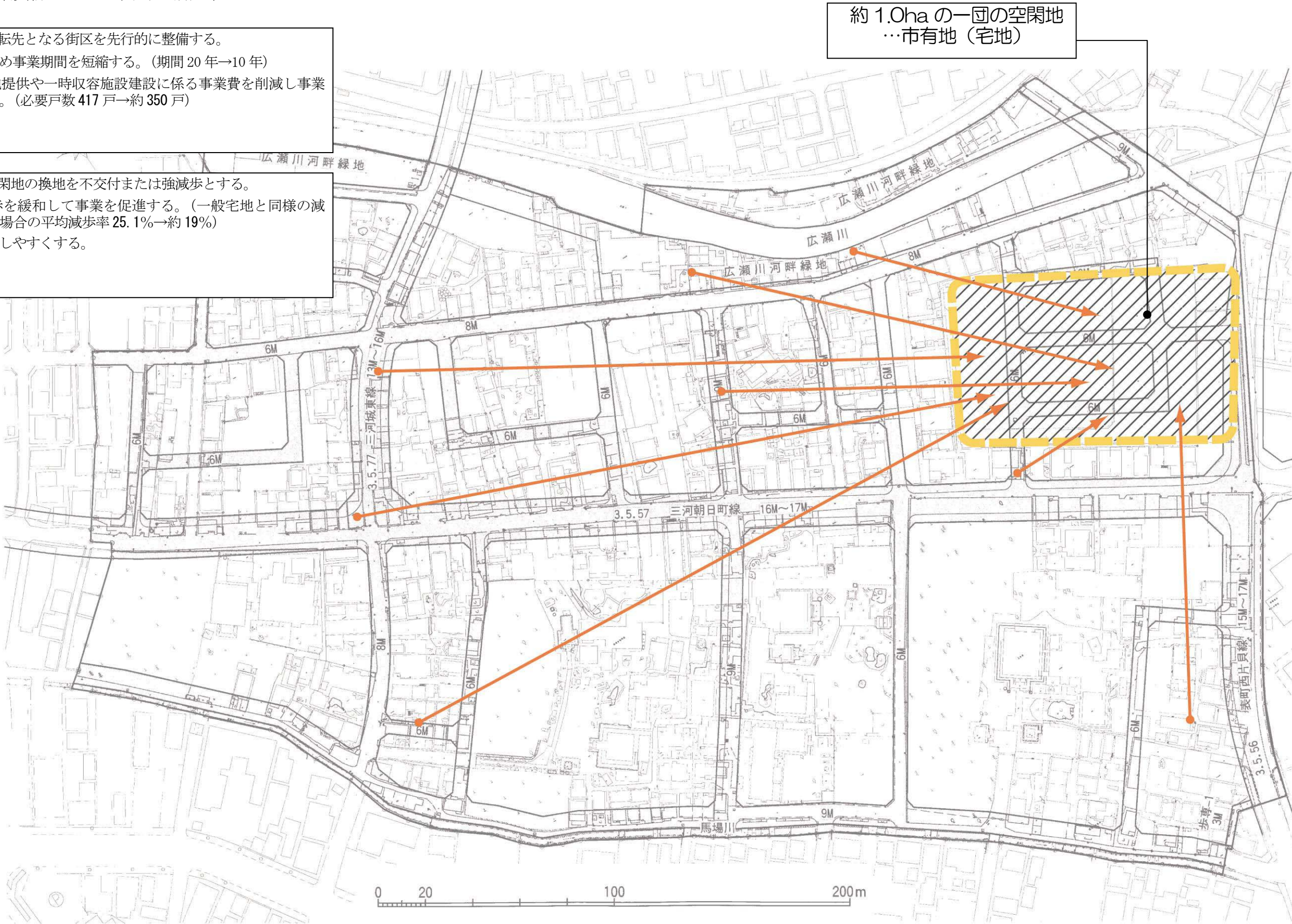


◆B市乙地区の事業計画図



“一団の空閑地を事業資源として全面的に活用する”

- 一団の空閑地に移転先となる街区を先行的に整備する。
 - 移転を円滑に進め事業期間を短縮する。(期間 20 年→10 年)
 - 別途の代替え地提供や一時収容施設建設に係る事業費を削減し事業の効率化を図る。(必要戸数 417 戸→約 350 戸)
- 公有宅地である空閑地の換地を不交付または強減歩とする。
 - 一般宅地の減歩を緩和して事業を促進する。(一般宅地と同様の減歩・換地とした場合の平均減歩率 25.1%→約 19%)
 - 公共用地を確保しやすくする。



土地利用現況及び土地利用計画

種 目			施 行 前			施 行 後		備考
			地積(㎡)	割合(%)	筆数	地積(㎡)	割合(%)	
公 共 用 地	国 有 地	道路	9,326.06	7.06		-	-	
		河川	3,680.06	2.78		4,290.75	3.25	
		水路	847.22	0.64		-	-	
		堤	1,820.70	1.38		-	-	
		計	15,674.04	11.86		4,290.75	3.25	
	地 方 公 共 団 体	道路	1,564.00	1.18		34,265.98	25.93	
		公園・緑地	-	-		8,020.53	6.07	
		計	1,564.00	1.18		42,286.51	32.00	
	合 計		17,238.04	13.05			46,577.26	35.25
宅 地	民 有 地	宅地	67,215.18	50.87	382	85,564.91	64.75	
		畑	201.00	0.15	1			
		山林	644.00	0.49	1			
		境内地	11,280.00	8.54	5			
		墓地	14,290.00	10.81	6			
		雑種地	769.00	0.58	2			
		計	94,399.18	71.44	397			85,564.91
	公 有 地	国有地	219.66	0.17	1	-	-	
		地方公共団体所有地	19,553.57	14.80	52	-	-	
		計	19,773.23	14.96	53	-	-	
	合 計		114,172.41	86.40	450	85,564.91	64.75	
保 留 地		-	-		-	-		
測 量 増		731.72	0.55		-	-		
総 計		132,142.17	100.00		132,142.17	100.00		

減歩率及び宅地価格

(1) 減歩率

整理前 宅地地籍	同更正地積	施行後宅地地積		差し引き減歩地積		減歩率	
		保留地を含め た宅地地積	保留地を除い た宅地地積	公共減歩地積	保留地を合算 した減歩地積	公共減歩率	公共保留地 合算減歩率
m ² 114, 172. 41 (107, 537. 13)	m ² 114, 172. 41 (107, 537. 13)	m ² 85, 564. 91 (85, 564. 91)	m ² 85, 564. 91 (85, 564. 91)	m ² 28, 607. 50 (21, 972. 22)	m ² 28, 607. 50 (21, 972. 22)	% 25. 06 (20. 43)	% 25. 06 (20. 43)

(2) 宅地価格

施行前 宅 地 総価額	施行後 宅 地 総価額	立体換地建築 物総価額	宅地総価額 の減少額 (減価補償金)	用地買収費		
				買収予定地積	単価	用地買収費
千円 9, 247, 965	千円 8, 710, 508	千円 -	千円 537, 457	m ² 6, 635. 27	円/m ² 81, 000	千円 537, 457

資金計画書－収入

(単位：千円)

区 分	金 額	摘 要
国庫負担金又は補助金	235, 000	通常費 470, 000千円×5. 0/10
	1, 391, 500	臨時交付金 2, 530, 000千円×5. 5/10
市分担金	235, 000	通常費 470, 000千円×5. 0/10
	1, 138, 500	臨時交付金 2, 530, 000千円×5. 5/10
都市再生	3, 200, 000	
緊急防災空地 整備事業	290, 000	
市単独負担金	2, 510, 000	
合 計	9, 000, 000	

資金計画書－支出

事 項				単位	事業量	事業費(千円)	摘 要
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 路 築 造 費	幹線道路	m	857.64	700,432	
			区画道路	m	2,776.71	168,537	
			特殊道路	m	22.96	3,306	
			小 計	m	3,657.31	872,275	
		緑地施設費		m ²	8,020.50	22,830	整地費
		計		-	-	895,105	
	移 転	建物移転費		戸	417.00	5,447,612	
		墓地移転費		m ²	1,661.67	251,330	
		計		-	-	5,698,942	
	移 設	電柱移設費		本	144.00	28,800	
		ガス移設費		m	2,267.00	67,095	
		上水道移設費		m	2,337.20	90,407	
		下水道移設費		m	2,578.80	353,867	
		その他(信号機・街灯)		本	84.00	8,400	
		計		-	-	548,569	
法第2条第2項該当事業費		法第79条に基づく一時収容施設		戸	6.00	60,000	
		計		-	-	60,000	
宅 地 整 地 費				m ²	85,564.91	256,695	
工 事 雑 費				-	-	80,761	
調 査 設 計 費				-	-	47,150	
工 事 費 計				-	-	807,606	
減 価 補 償 費				-	-	533,179	うち緊防 290,000
事 務 費				-	-	456,599	
合 計				-	-	9,000,000	

年度別歳入歳出資金計画表

区 分		H17年度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度
歳出	工事費	0	0	15,000	15,000	70,000	150,000
	補償費	89,956	99,025	99,000	94,000	400,000	600,000
	事務費	44	975	1,000	1,000	25,000	40,000
	計	90,000	100,000	115,000	110,000	495,000	790,000
歳入	国 費	0	0	0	52,250	152,500	157,500
	市 費	0	0	0	42,750	127,500	132,500
	都市再生	0	0	0	0	100,000	300,000
	緊急防災	90,000	100,000	100,000	0	0	0
	市単独費	0	0	15,000	15,000	115,000	200,000
	計	90,000	100,000	115,000	110,000	495,000	790,000

H23年度	H24年度	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
200,000	200,000	200,000	250,000	250,000	250,000	162,711
800,000	1,000,000	1,100,000	1,000,000	800,000	400,000	298,709
55,000	65,000	75,000	70,000	55,000	35,000	13,580
1,055,000	1,265,000	1,375,000	1,320,000	1,105,000	685,000	475,000
190,000	227,500	270,000	282,500	200,000	94,250	0
160,000	192,500	230,000	237,500	170,000	80,750	0
450,000	550,000	550,000	500,000	450,000	300,000	0
0	0	0	0	0	0	0
255,000	295,000	325,000	300,000	285,000	210,000	475,000
1,055,000	1,265,000	1,375,000	1,320,000	1,105,000	685,000	475,000

H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度	合計
0	0	0	0	0	1,762,711
0	0	0	0	0	6,780,690
4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	456,599
4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	9,000,000
0	0	0	0	0	1,626,500
0	0	0	0	0	1,373,500
0	0	0	0	0	3,200,000
0	0	0	0	0	290,000
4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	2,510,000
4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	9,000,000

IV－3．事業実施上の効果や課題

(1) 事業への空閑地活用の効果

B市乙地区では、一団の空閑地（約 0.9ha）を土地区画整理事業の事業用地として活用することにより、事業の促進、効率化に以下のような効果があるものと考えられる。

〔移転先街区の先行整備による移転の促進の効果〕

約 0.9ha の空閑地に先行的に街区整備を行うことにより、60 戸以上の移転先が換地として確保することができ、417 戸と想定されている移転必要戸数の内の現地換地が困難な宅地内の相当数を申し出により飛び換地することが可能となっている。

このことにより、隣接する地区では、約 20 年を要した移転にかかる期間を、約 10 年と半減させる効果があるものと考えられている。

〔地区内での移転先の確保による代替え地や一時収容施設にかかる費用削減〕

代替え地が必要な戸数、一時収容施設が必要な戸数は、先行整備街区の宅地を換地先とし得ることにより、確実に減少し、一時収容施設は 6 戸にとどまるものと考えられ、その費用も確実に低減すると考えられる。

〔狭小な宅地等の減歩緩和効果〕

当該空閑地（公有宅地）について他の民有宅地と同等の減歩により換地を交付したとすると、平均減歩率は約 25.1 %となるが、換地不交付とすると、民有宅地の減歩率は約 18.6 %まで軽減される。

減価買収に加えて、当該空閑地を一般宅地の減歩緩和に対応する用地として活用することにより、事業実施への合意形成や事業の進捗が円滑化することは確実である。

(2) 事業への空閑地活用の課題

〔移転先街区先行整備効果を増進する取り組み〕

街区単位で一団の移転先が地区内に確保し得ることの効果を最大限に発揮するため、従前の地域コミュニティの維持に配慮した街区単位の集団移転等に取り組むことが効果的である。

〔まちづくりの資源としての当該空閑地の他地区、他事業への活用〕

約 0.9ha に及ぶ市有地を、約 13 ha の地区の整備で使い切ることは、公共性の面から若干の疑義が否めず、換地計画を進めるうえで他地区との隣接地に換地を残し、他地区、他事業の事業用地としても更に活用することの検討が求められる。

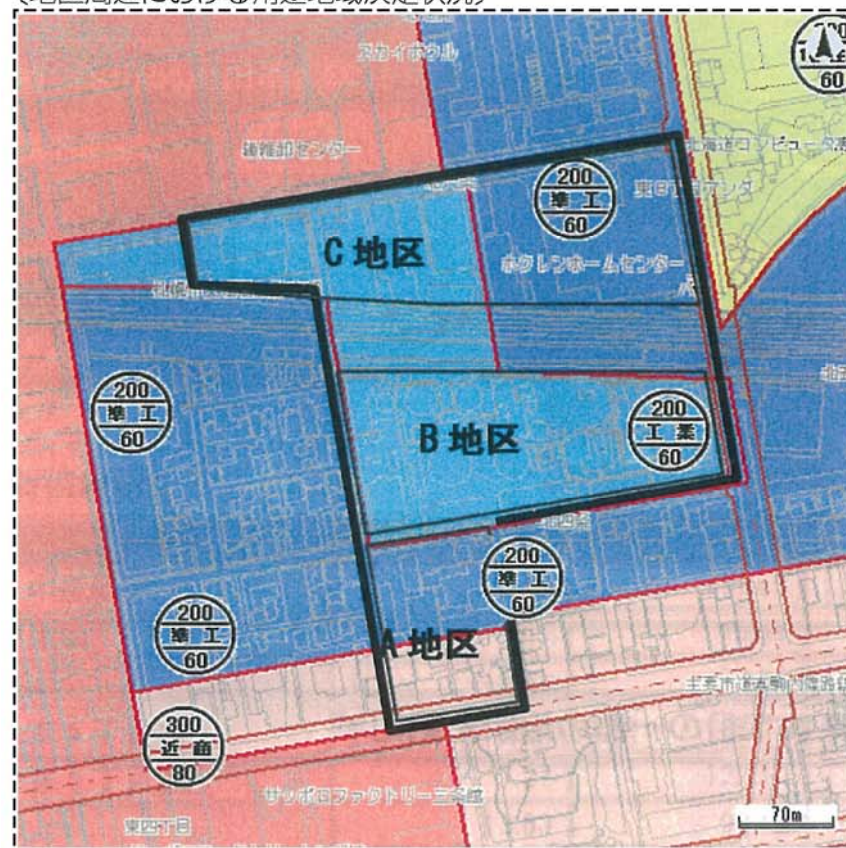
V. C市丙地区

V-1. モデル地区の整備状況及び土地区画整理事業等の整備方針

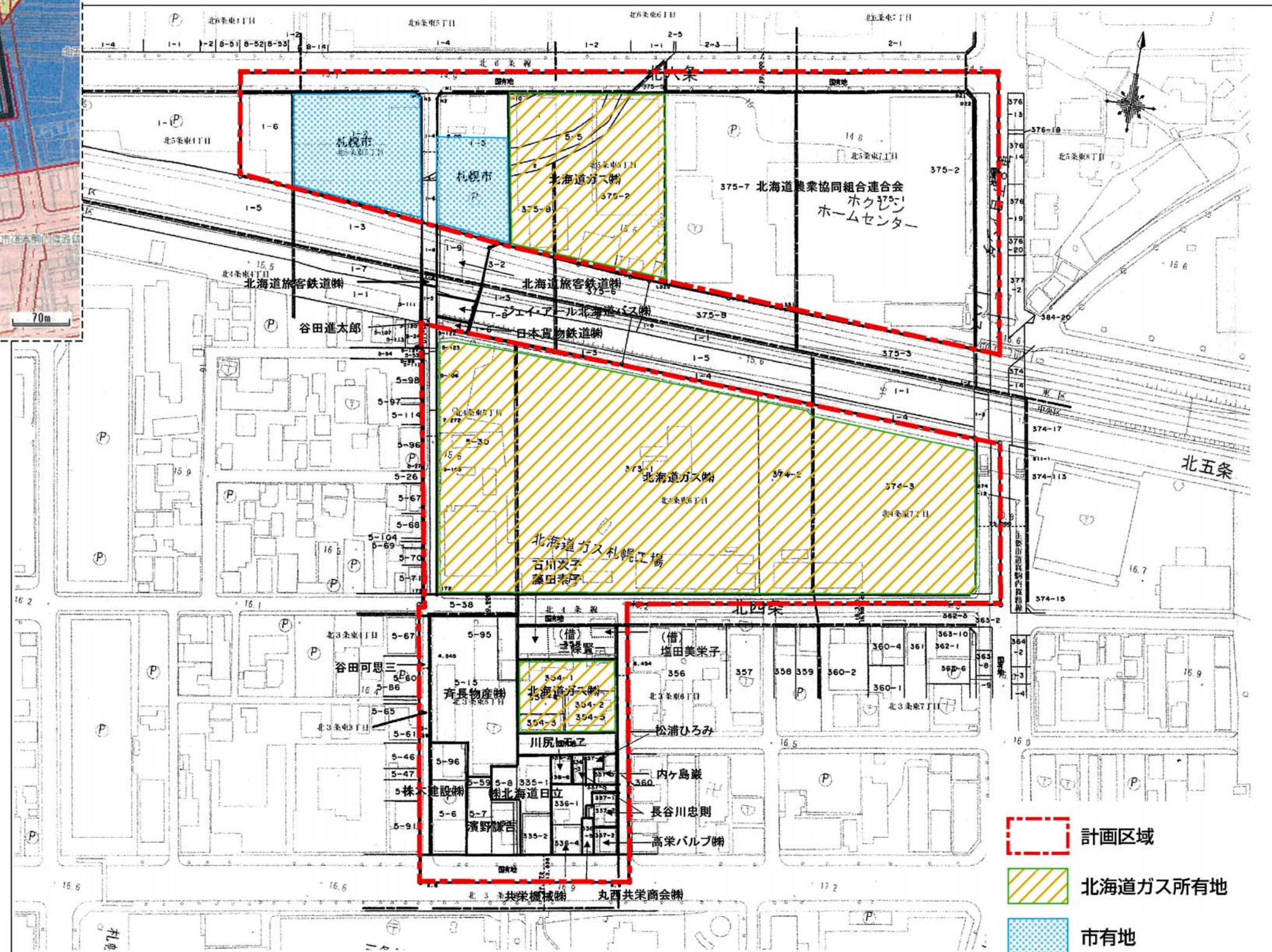
都市における地区の位置	空閑地の規模、分布状況	地域まちづくりに資する空閑地活用の目的（推定）	区画整理事業手法適用に期待される効果（推定）	ケーススタディによる主な計画検討評価
・C市丙地区は、C都心の東側、東西に走るJR線の南北両側に跨る工場跡地を中心とする地区である。 ・地区周辺の地区約19haは、“大規模工場の土地利用転換等により環境共生型市街地のモデルとなる複合市街地を形成する地区とされている。 ・その内の平成17年6月に工場機能が停止したガス工場跡地を主とする約8.4haの地区では地域からのまちづくり提案を受けて地区「再開発基本計画」が策定されている。 ・市長期総合計画では“経済活動と多様な居住形態・ライフスタイルが複合した新しい都心づくりを目指す「複合開発促進ゾーン」”に位置づけられている。 ・現行用途地域は、工業地域（容積率200%）、北地区沿道が近隣商業地域（容積率300%）、その他の区域が準工業地域（容積率200%）となっている。	<道路・鉄道で分割された一団の工場跡地> ●地区面積約8.4haの内、工場跡地、市有地の空閑地が、約4.3haと過半を占める。 ●空閑地（工場跡地）はJR線や区画道路で分割されている。	市「丙地区再開発基本計画」から推定 a.空閑地自体の有効利用・高度利用の活用目的 ①都心の魅力を身近に感じることができる居住機能の整備 ②医療・福祉機能や商業機能の誘導 ③緑豊かな快適なオープンスペース、交流空間の整備 b.空閑地の周辺市街地整備への活用目的 ④地域間連絡道路、高度利用街区を形成する高水準の区画道路の新設、拡幅用地として ⑤共同化施設建築物の敷地、市街地再開発事業を実施する宅地として	◆面的基盤整備に見合った許容用途・容積率緩和等の土地利用規制インセンティブの円滑な付与 ◇市街地再開発事業との一体施行事業としての基盤整備（整備、補償）と再開発区への集約換地を含む宅地の交換分合 ◆減歩による地区内基盤施設整備用地確保（←空閑地の強減歩、他の宅地の減歩緩和） ◆換地による共同化建築物敷地の街区（再開発区）の形成（←申出による集合換地、飛換地） ◇都市再生区画整理事業としての基盤整備への円滑な補助金導入	⇒面整備事業と工場跡地のみの個別開発の場合の土地有効利用の効果（許容容積緩和等のインセンティブの効果）と基盤整備水準の向上効果の比較検討 ⇒基盤施設（道路）の整備がもたらす交通機能の向上 ⇒土地の集約による建物の有効活用 ⇒事業可能なスキームの確保

◆C市内地区の位置、区域と空閑地の分布状況

〔地区周辺における用途地域決定状況〕



〔地区の計画区域と空閑地の分布〕



V－2．事業計画等の検討

C市で検討中の「丙地区再開発基本計画」における一団・一群の空閑地（工場跡地：3敷地計約 36.3 ha）の再開発事業地区への集約換地と高度利用街区として土地利用転換する活用のあり方を検討した。

次々頁以降に示す市街地再開発事業と一体施行の土地区画整理事業の「事業計画」と土地利用・施設建築物整備計画における空閑地の活用の考え方は、おおよそ以下のとおりである。

〔鉄道や道路により分断されている空閑地の再開発事業街区への集約換地〕

現況では鉄道や道路により分断され3敷地に別れている工場跡地の空閑地を、市街地再開発事業を実施する2つの街区に集約換地し、土地利用効率の向上を図るとともに、再開発事業、敷地・建築物の共同化を促進する。

〔地域の系統的な基盤整備の推進〕

隣接する幹線道路沿道の宅地を含めた地区で土地区画整理事業による面的基盤整備を進めることにより、地区を通り周辺地域（幹線道路間）を連絡する補助幹線道路、高度利用街区を形成し得る主要区画道路の整備を推進する。

〔基盤整備に見合った規制の緩和による土地有効利用の促進〕

計画的に基盤整備を行う土地区画整理事業区域として、地区計画、高度利用地区等の都市計画の決定、変更を事業と連動して行い、基盤整備に見合った円滑な規制緩和を図って、土地の有効利用を促進する。

◆C市丙地区の事業計画〔案〕における空閑地活用の方角性

“面整備事業を行う区域として土地利用規制を緩和し空閑地を利用しやすくする”

▲計画的に基盤整備を行う区画整理事業区域として地区計画を決定し…

→土地利用規制を緩和する（インセンティブゾーニング）

- ①容積率を緩和（200%→300%）
- ②高さ制限（高度地区 33m）を緩和
- ③建築可能用途を緩和（3,000㎡以上の商業施設を可能に）

“空閑地をまとめて使いやすくする”

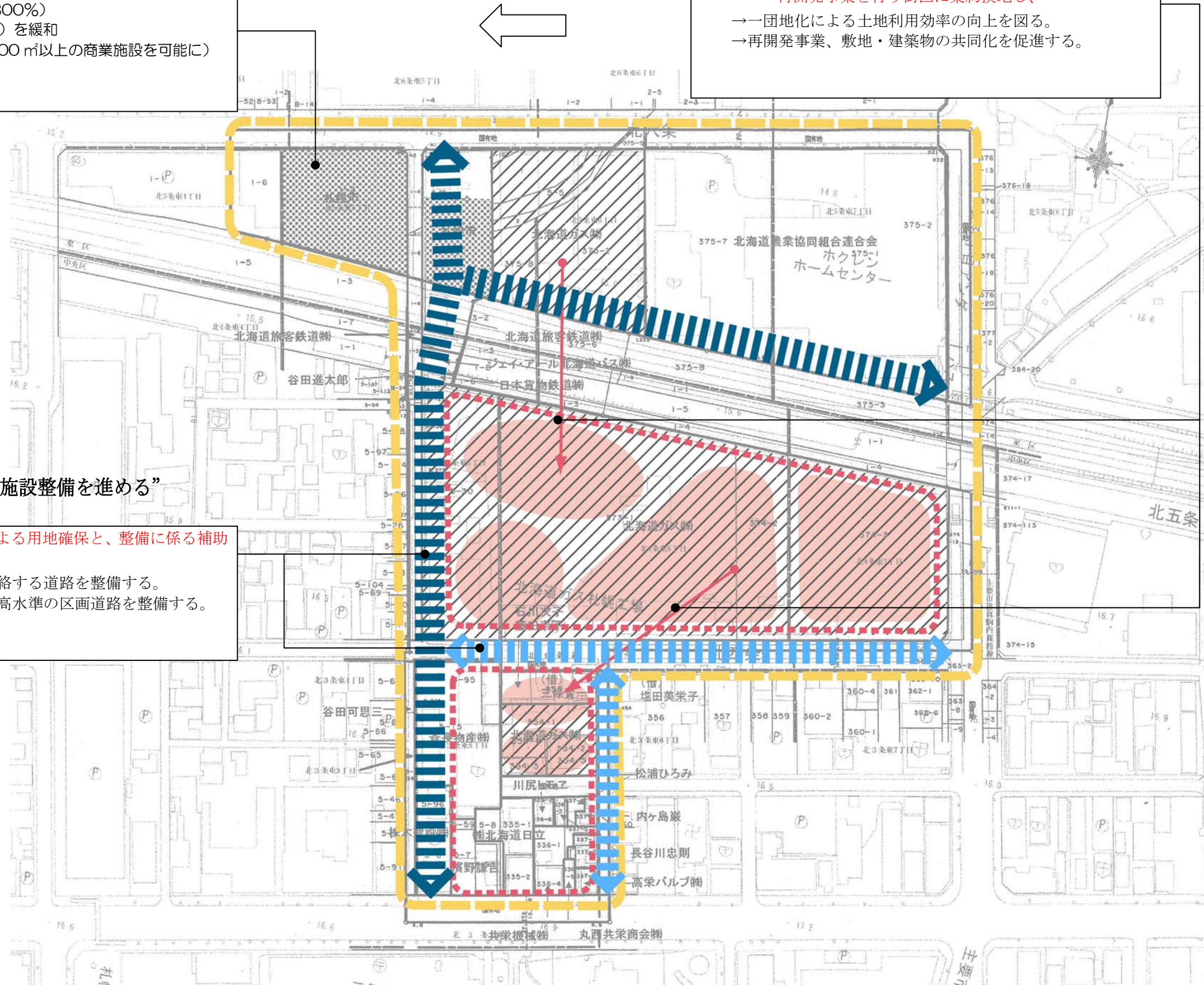
●鉄道敷や道路により分断されている同一地権者の空閑地を再開発事業を行う街区に集約換地し、

- 一団地化による土地利用効率の向上を図る。
- 再開発事業、敷地・建築物の共同化を促進する。

“空閑地を使って地域の基盤施設整備を進める”

●空閑地を含む宅地の減歩による用地確保と、整備に係る補助金の導入により、

- 地区を通り周辺地域を連絡する道路を整備する。
- 高度利用街区を形成する高水準の区画道路を整備する。



土地利用現況及び土地利用計画

種目		施行前		施行後		備考	
		地積(㎡)	割合(%)	地積(㎡)	割合(%)		
公共用地	道路		12, 317	15. 12	20, 792	25. 53	
	公園緑地		0	0. 00	0	0. 00	
	公共用地計		12, 317	15. 12	20, 792	25. 53	
宅地	A街区	A-1	4, 615	5. 67	5, 805	7. 13	
		A-2	8, 388	10. 30	6, 471	7. 94	
		A-3	17, 067	20. 95	13, 221	16. 23	
		小計	30, 070	36. 92	25, 497	31. 30	
	B街区	B-1	28, 353	34. 81	16, 000	19. 64	
		B-2					
		B-3			10, 598	13. 01	
		小計			26, 598	32. 66	
	C街区		10, 710	13. 15	8, 563	10. 51	
	宅地計		69, 133	84. 88	60, 658	74. 47	
	総計		81, 450	100. 00	81, 450	100. 00	

減歩率及び宅地価格、保留地

(1) 減歩率

整理前 宅地面積 (登記簿地積) (A)	同更正 地 積 (実測更正後) A	施行後 宅地面積 (含保留地) E	減歩地積			減歩率		
			公共 P	保留地 R	合算 D	公共 p=P/A	保留地 r=R/A	合算 d=D/A
㎡ 69,133.00	㎡ 69,133.00	㎡ 60,658.00	㎡ 8,475.00	㎡ 6,471.00	㎡ 14,946.00	% 12.30	% 9.40	% 21.60

(2) 宅地価格

施行前 宅地面積 (登記簿地積) (A)	同更正 地 積 (実測更正後) A	施行前 単 価 (年 月) a=V/A	施行前宅地 総価額 V=Aa	施行後 宅地面積 (含保留地) E	施行後 単 価 a'=V'/E	施行後宅地 総価額 V'=Ee	増進率 y=e/a
㎡ 69,133.00	㎡ 69,133.00	円/㎡ 93,632	千円 6,473,000	㎡ 60,658.00	円/㎡ 136,103	千円 8,256,000	 1.45

(3) 保留地

施行前 宅 地 総価額 V	施行後 宅地面積 (含保留地) V'	立体換地 建築物 総価額 V''	宅地総価額の 増 価 額 $\Delta V=V'+V''-V$	施行後 単 価 e	保留値として 取り得る 最大地積 $R_{max}=\Delta V/e$	保留地地積 R	割合 R/R _{max}
千円 6,473,000	千円 8,256,000	千円	千円 1,783,000	円/㎡ 136,103	㎡ 13,100.39	㎡ 6,471.00	% 49.4

※地権者の増換地分を保留地地積に加算すると実質の保留地地積は12,636.26㎡でR/R_{max}は96.5%

資金計画書－支出

			単位	事業量	単価（円）	事業費(千円)	摘 要
工 事 費	公 共 施 設 整 備 費	都市計画道路	m	700	315.00	221,000	幅員16m（新設）
		北 6 条線	m	375	105.00	40,000	歩道の舗装やりかえ、 植栽
		区画道路 1 号	m	270	105.00	29,000	幅員10.9m（舗装やり かえ）
		区画道路 2 号	m	115	126.00	15,000	幅員8m（2m拡幅）
		小 計	m	1,460	205.48	300,000	
	電柱等地下埋設工事費		m	970	205.48	300,000	1500角CAB歩道下埋め 込み
	公開空地整備費		m ²	9,100	315.00	300,000	
	法第 2 条第 2 項		m	700	31.50	150,000	上下水道、ガス
	その他工事費		-	-	210.00	250,000	
	工事費計		-	-	-	1,300,000	
移転補償費			m ²	-	-	2,613,000	除却費、補償雑費含む
調 査 設 計 計 画 費	事業計画作成費		m ²	94,168	1.05	100,000	現況調査、測量等を含む
	換地計画作成費		m ²	94,168	1.05	100,000	登記費用等含む
	小 計		-	-	-	200,000	
借入金利息			-	3年	3%	195,000	
事務費			-	-	4%	182,000	事業費の4%
負担金等			-	-	-	32,000	権利者負担金等
合 計			-	-	-	4,522,000	

資金計画書－収入

		補助限度額	見込み額	対象事業費	摘 要
公共管理者負担金				0	
一 般 会 計 補 助 金	用地費	1,195,000千円×	66.00%	300,000	公共施設整備費
	公共施設整備費	1,316,300千円×		300,000	電線等地下埋設工事
	公益施設等補償	646,000千円×		300,000	公開空地整備費
	電線類地中化	300,000千円×		1,633,600	移転補償費
	公開空地整備費	550,000千円×		50,000	調査設計費
	事務費	千円×		36,400	事務費
	小 計	4,007,300		2,620,000	
保 留 地 処 分 金	B-3街区	m ² ×	140	0	売却単価は想定
	A-2街区	6,471m ² ×	140	905,000	
	小 計			905,000	
施行者負担金、権利者負担金等				997,000	
合 計				4,522,000	

換地計画

従前宅地			従後換地									
従前 街区	権利者	地積(㎡)	換地先街区・換地面積							換地面積 (㎡)	減歩面積 (㎡)	減歩率
			A-1	A-2	A-3	B-1	B-2	B-3	C-1			
A 街 区	工場跡地 地権者	6,629.02				5,364				5,364	1,265	19.1%
	C市	7,123.34	5,805							5,805	1,318	18.5%
	その他	17,066.97			13,221					13,221	3,846	22.5%
	小計	30,819.33	5,805	0	13,221	5,364	0	0	0	24,390	6,429	20.9%
B 街 区	工場跡地 地権者	27,955.69				4,636	6,000	10,598	2,533	23,767	4,189	15.0%
	小計	27,955.69	0	0	0	4,636	6,000	10,598	2,533	23,767	4,189	15.0%
C 街 区	工場跡地 地権者	1,738.82							744	744	995	57.2%
	その他	8,639.25						5,287		5,287	3,352	38.8%
	小計	10,710.00	0	0	0	0	0	5,287	744	6,031	4,679	43.7%
総計		69,485.02	5,805	0	13,221	10,000	6,000	15,885	3,277	54,188	15,297	22.0%
	内、工場 跡地地権者	36,323.53	0	0	0	10,000	6,000	10,598	3,277	29,875	6,449	17.8%

V-3. 事業実施上の効果や課題

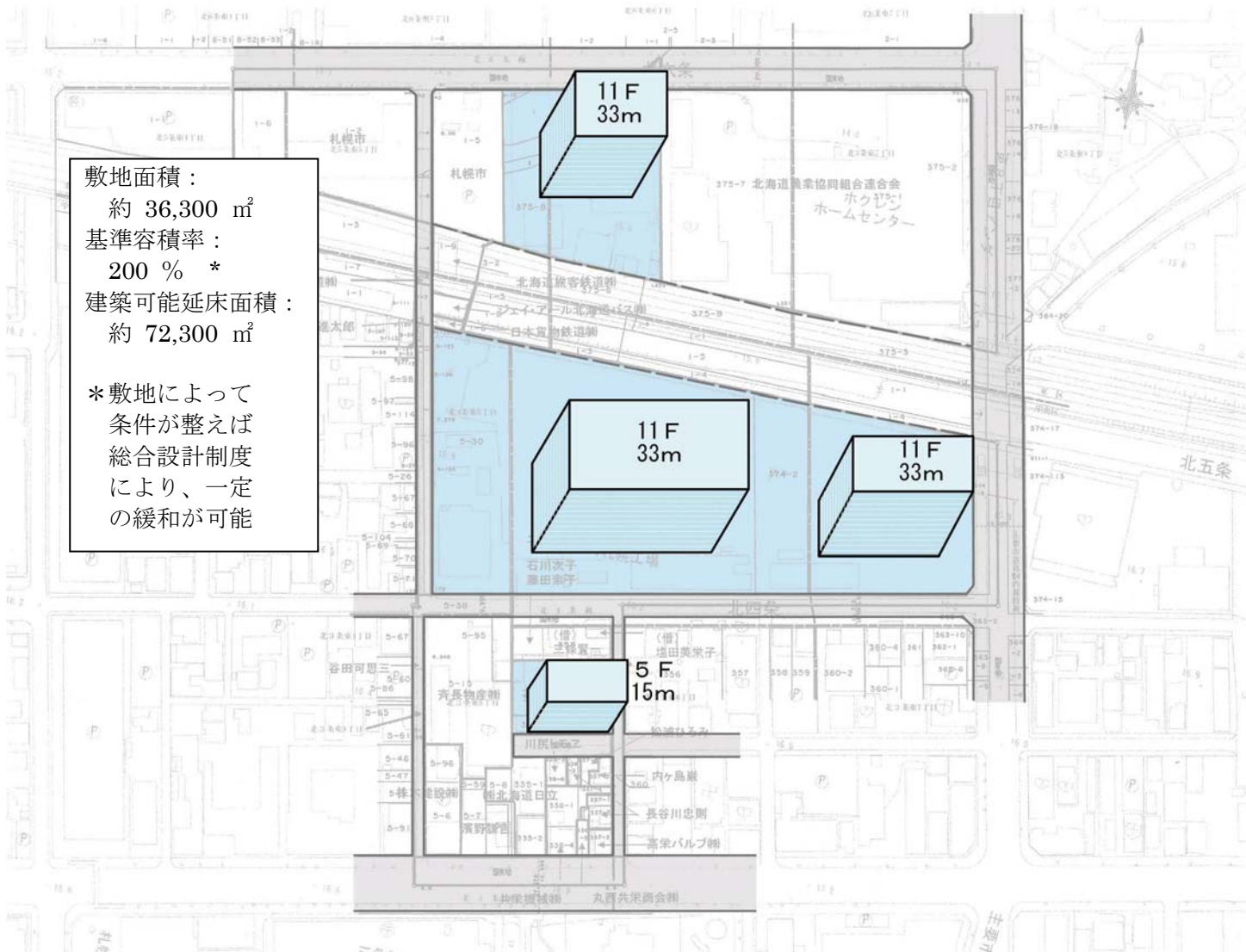
(1) 事業への空閑地活用の効果

Ｃ市丙地区では、一群の空閑地（合計約 36.3 ha）を土地区画整理事業により集約換地すること等により地域の系統的な基盤整備と土地の有効利用・高度利用に以下のような効果があるものと考えられる。

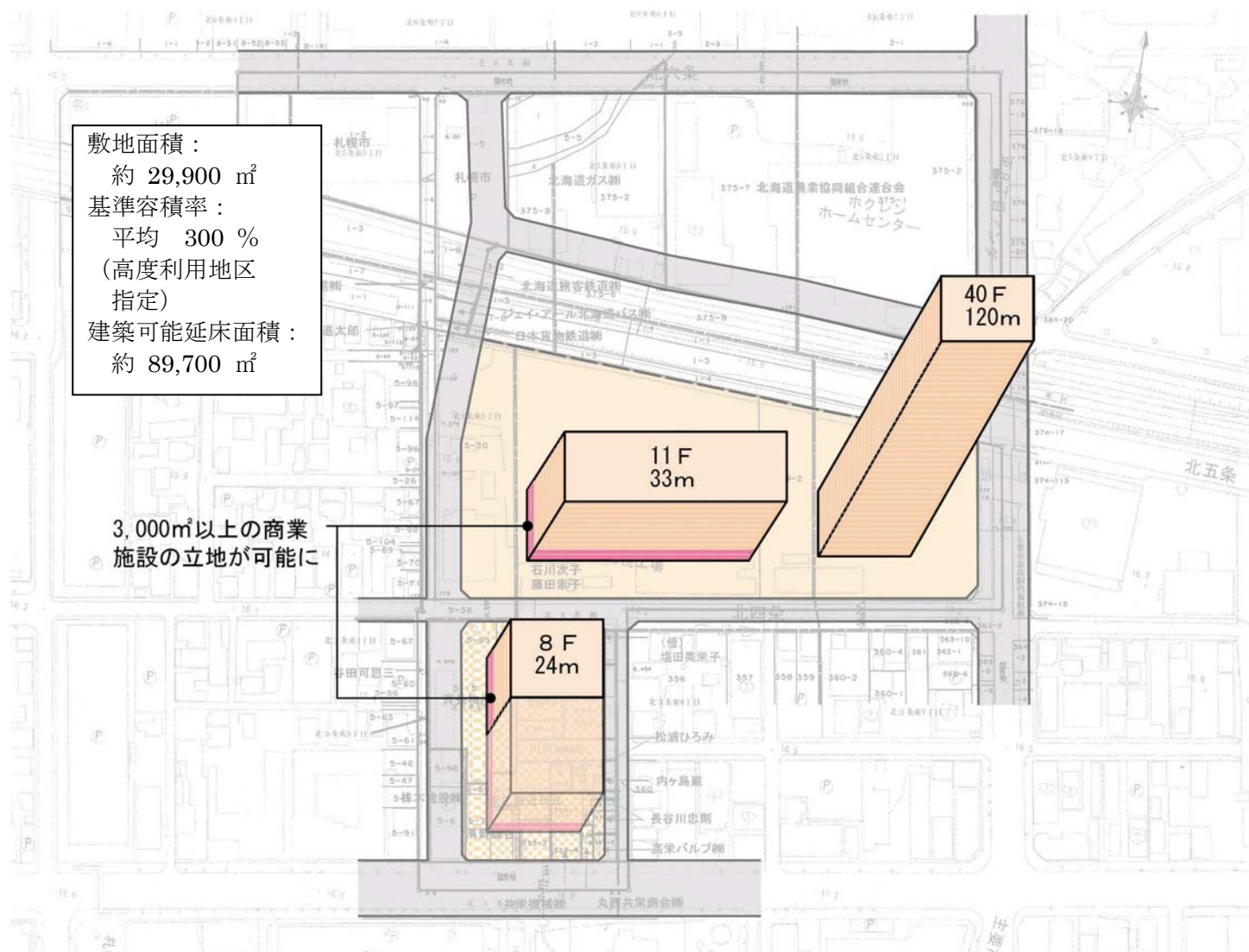
〔土地の高度利用の可能性の拡大〕

空閑地を区画整理事業により街路を整備する再開発事業街区に集約換地し、街路整備に見合う高度利用地区の決定等により容積率制限を緩和することによって減歩による宅地面積に減少（約 6,800 m²、減歩率 17 %）の影響を上回る建築可能床面積の増加（約 17,000 m²）を得ることとなる。

◆現況空閑地における建築可能ボリューム



◆空閑地集約換地先（再開発街区）における建築可能ボリューム



〔需要に則した建築可能用途・形態の拡大〕

また、街路整備と再開発事業街区への集約換地等計画的な土地利用を担保する地区計画の決定等により、従前には規制されていた 3,000 m²を超える商業施設の整備や、高さ 33 m（高度地区規制）を超える超高層住棟の立地、建設が可能となり、まちなか居住等の施設建築物の需要に則した用途・形態での建築が可能となり事業性が向上している。

〔地域の系統的な基盤施設の円滑で効率的な整備〕

区画整理事業により地区を貫通し周辺地域間（幹線道路間）を連絡する補助幹線道路が整備されて地域交通の円滑化に寄与するとともに、当該道路整備には、相当分の補助金が投入されることとなり、円滑で効率的な整備が実施し得る。

また、この道路整備、街区形成により、当該空閑地が換地される再開発街区の路線価指数は、従前の 80 から、従後には 130～180 へと上昇すると想定されている。

(2) 事業による土地有効利用の促進の課題

〔市街地再開発事業との一体施行に係る換地計画・土地評価の合意形成〕

幹線道路沿道の再開発街区の小規模複数地権者と空閑地（工場跡地）の大規模地権者が市街地再開発事業による権利床の取得のあり方まで広範にわたる合意を形成するには、一定の期間を要することが予測され、合意形成の過程において、大規模地権者にとっての事業性が低下する可能性もあり、区画整理事業実施によるインセンティブの枠を拡大し確立することが事業促進に有効である。

〔単独開発・建築行為とのインセンティブの差別化〕

個別敷地における建築行為についても、「総合設計制度」等の活用により、基準容積率の 1.5 倍程度の容積率緩和が可能であるため、周辺地区を含めた土地の再編により系統的な基盤整備と高度利用を連動して行うためには、個別の建築基準法による土地利用規制緩和制度に、区画整理事業により整備形成された街区における特例措置を規定する等の推奨施策が必要と考えられる。

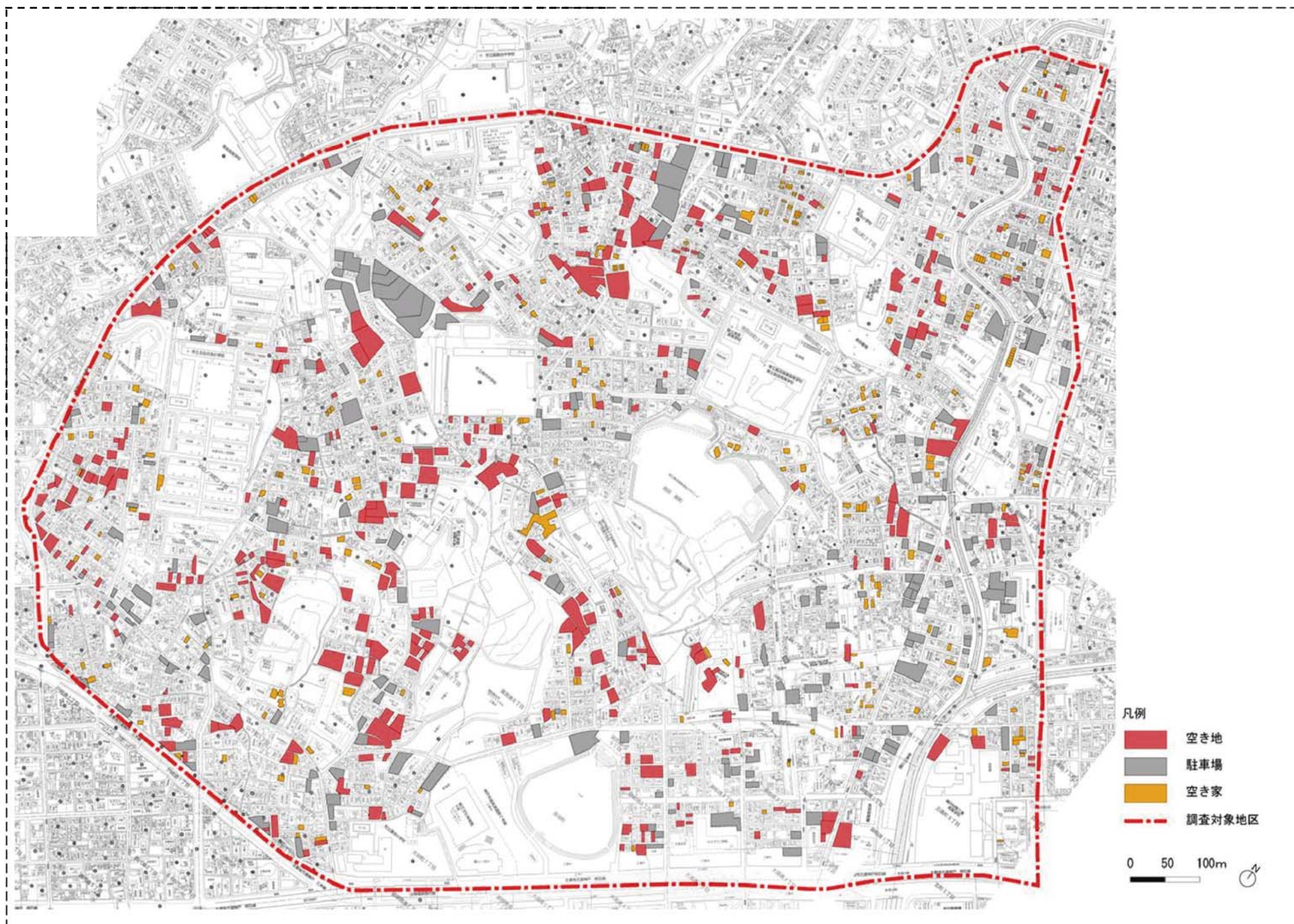
VI. D市丁地区

VI－１．モデル地区の整備状況及び土地区画整理事業等の整備方針

都市における地区の位置	空閑地の規模、分布状況	地域まちづくりに資する空閑地活用の目的（推定）	区画整理事業手法適用に期待される効果（推定）	ケーススタディによる主な計画検討評価
・D市丁地区は、市西部に位置し、複雑で高低差の大きい地形上に展開する既成市街地である。 ・地形条件から道路等の基盤施設の面的、系統的な整備は難しく、基盤水準の低い市街地に戸建て住宅、小規模な中層住宅団地、学校等の公共公益施設、残された農地や斜面緑地が複合した土地利用がなされている。 ・高低差の大きな交通弱者にとって不便な地域であるため少子・高齢化の進行により、空地や空き家が激増し、放置するとコミュニティの維持や地域の防災、防犯面から問題が大きいと考えられている地区である。 ・D市すまい審議会は「新たなD市住宅基本計画」の策定に向けて、“丁地区市街地における住環境や行政の取り組みのあり方”を提言している。 ・D市計画の「整備、開発及び保全の方針」では、“既成市街地においては、山麓部の住居地帯では魅力ある住宅地としての整備を図る”とするともに、“インナーシティや市街地山麓部等においては、道路等の基盤施設の整備をすすめるとともに、老朽化した家屋の建替えなどを促進し居住環境の整備改善に努める”としている。	＜散在小規模民有空閑地＞ ●120 ha に及ぶ地域全体に、100~5,000 m²の空地、駐車場、空き家がごま塩状に散在する。 ●3,000 m²を超えるまとまった空閑地は少なく、1宅地や小規模な住宅宅地が2~3件連担した規模である。	市市街地整備課の「集約土地区画整理事業の検討」資料から推定 a.空閑地自体の有効利用・高度利用の活用目的 なし（“活用すべき区域”に交換された宅地は住宅宅地として再利用） b.空閑地の周辺市街地整備への活用目的 ①利用意向（可能性）の低い空閑地の“保全すべき区域”への集約による地域の防災・防犯の問題点の解消 ②利用意向（可能性）の高い空閑地の“活用すべき区域”への集約による地域コミュニティの活力の維持、増進	◆空閑地（空地・空き家の土地）の円滑な（譲渡、税をともなわない）交換 ◇「住市総（密集型）」と合わせた、老朽住宅の解体撤去への補助金導入	⇒飛び地間の土地交換のみの（基盤整備をともなわない）事業のスキーム ⇒一団の空閑地を先行取得し交換に介在させることによる土地交換の促進、効率化

◆D市丁地区の区域と空閑地の分布状況

〔地区の計画区域と空閑地の分布〕



VI－２．事業実施上の課題と効果

(1) 地区の特徴

D市丁地区は、人口減少・高齢化の進展により、空き地・空き家が増加していることから、これら課題に対して、手放したい人と活用したい人との宅地の整序を区画整理事業の換地手法で行うことで地区のまちづくりに活用できる施策を検討する。

(2) 整備手法の検討

- ・空き地や空家が地域課題となり、土地を手放したい地権者から寄付の要望のある地域で、宅地の整序を目的として、まちづくり協議会を立ち上げる。
- ・行政はまちづくり協議会のエリアを、宅地の交換だけを実施する「区画整理区域」、古い建物の除却を実施する「住市総区域」として決定する。
- ・まちづくり協議会で「空地・空家情報」「寄付情報」を集約する。
- ・まちづくり協議会の住民に上記情報を周知する。
- ・まちづくり協議会では協議会エリアで「保全すべき区域」と「活用すべき区域」を選定する。
- ・まちづくり協議会で具体的な土地の交換ルールを策定する。交換には区画整理事業の換地手法を活用する。
- ・行政は、＜土地の整序＞には「まちづくり協議会の活動費」や「宅地の測量費」などを補助（まち協の活動費は住市総、測量費は国土調査法）する。＜建物の除却＞には住市総事業を活用し「古い建物の除却費」を補助する。

(3) 効果

- ・最終的に、「保全すべき区域」と「活用すべき区域」が整序され、地区全体が活性化する。

(4) 課題

- ・施行期間を定めない区画整理事業の可能性
- ・交換ルールの合意形成

第5章

土地区画整理事業等を活用した都市再生 推進手法のとりまとめ

第5章 土地区画整理事業等を活用した都市再生推進手法のとりまとめ

I. 土地利用転換の機会の増大傾向

少子高齢化や今後予測される人口減少社会において、小中学校の統合等公共・公益施設の再配置等による土地利用転換の機会は増えてゆくものと予測される。

また、人口減少社会は各地の県庁所在地に見られるような空地・空家や駐車場等の低未利用地化が進むと考えられる。経済情勢を見ると、その変化は加速度的に進む傾向にあり、社会情勢に合わせて土地利用転換の機会も増えてくるものと考えられる。

II. 基盤整備の必要性

我国の基盤整備の状況を見ると、既成市街地における整備は遅れており、特に密集市街地の整備は緊急の課題となっている。また地方の中心として中心市街地の落ち込みが著しく地域社会の活性化の観点からも中心市街地の整備が望まれている。

以上の様な背景を踏まえて、土地利用転換に伴う空閑地の活用として以下のような点に留意してゆく必要がある。

1. 土地利用転換に伴う空閑地を活かした整備チャンスを逃さない。

地区の特性と課題を常に把握し、整備すべき地区を把握しておくことがまず重要である。これらの整備すべき地区で土地利用転換の機会が生じたときは、地域全体への波及効果のある事業を行うよう努める必要がある。

また、小中学校の統廃合等の場合は、空閑地をまちづくりに活かせるような点からも検討し、積極的にまちづくりに活かすことが望まれる。

2. 地域課題を踏まえた空閑地の活用。

空閑地を活用した、まちづくりは、事例やモデルケースの検討において示されたように、数多くのパターンがある。特にここでは、その特徴的なものは次の通りである。

① 中心市街地活性化に向けた拠点市街地の形成

A市に見られるように中心市街地の停滞が見られる中で中心市街地に大規模な空閑地がある場合は、最大限活用して周辺を含めた再編により、魅力ある中心市街地の形成を図ることが望まれる。

② 密集市街地の基盤整備による防災機能の向上

B市に見られるように、密集市街地の整備を行い防災機能の向上を果たすために空閑地の果たす役割は大きいと考えられる。このことから、密集市街地での空閑地活用を積極的活用することが望まれ、隣接地区への連鎖的な整備にも空閑地活用が望まれる。

③ 空閑地を活用した都市施設の整備

都市計画道路や公園等の整備にあたっては、近隣の空閑地を活用すること

が、事業の早期実現に大きな役割を果たすことと考えられ、高輪地区においても、このような活用が望まれる。

④ 大規模空閑地の積極的土地利用展開の促進

既成市街地における工場跡地等低未利用地は地域社会の活性化や自治体税収の増加の観点からも好ましくない。このため、周辺地域への貢献と合わせて都市計画上のインセンティブを与えることにより、積極的に土地利用が進むよう誘導することが望まれる。

これらの他にも空閑地の活用は考えられるが、地域の課題や将来の方向性に合ったものにすべきであり、十分に各地域の特徴を踏まえて検討・計画する必要がある。

3. 積極的に民間活力の導入を支援する。

中心市街地における工場の土地利用転換等が生じたときはその大規模な空閑地を活用して周辺を含めたまちづくりの展開を図ることが望まれる。

このためには、地区計画制度等の活用や、用途・容積率の緩和等を積極的に進め、民間事業者インセンティブを与えながら地域社会のまちづくりに貢献してもらうよう努めることが望まれる。

4. 空閑地を最大限に活かして柔軟に事業を進める。

既成市街地の区画整理事業にあたっては、空閑地があることは事業の実現にとって次のような点で大きく寄与する。

① 事業のスピードアップ

移転が多い場合、空閑地があることにより、効率的な移転が可能となり、事業のスピード化が図られる。

② 合意形成がとりやすい

事業のスピード化による生活への影響の軽減の他、減歩の緩和等地権者の合意形成に寄与する。

③ 事業の目的を達成しやすい

まちの顔づくりや必要な施設・機能の導入等、事業の目的を達成することが出来やすい。

以上の様な利点があり、更にこの利点を活用するためには、二重使用、公園等の整備水準等地区に合わせたきめ細やかで柔軟な対応が必要である。

5. 空閑地を「種地」として更に近隣地域への展開を進める。(連鎖型への発展)

空閑地を地区内の事業のみに終わらせるのではなく、隣接地においても同様な事業展開が必要な場合は、隣接地の事業の「種地」となるようにすることがより望まれる。

6. 多様で柔軟な市街地整備の活用

土地区画整理事業は土地の交換分合を行うにあたって、最も適した手法であるとともに、基盤整備が同時に行える手法である。

このため空閑地を活用するためにその事業の特徴を活かしてより柔軟に展開をすべきである。しかし、まちづくりは上物整備やソフト面も大切な要因であり、区画整理事業と併せて各手法を用いて地域の課題を解決してゆくことが望まれる。

参考資料
