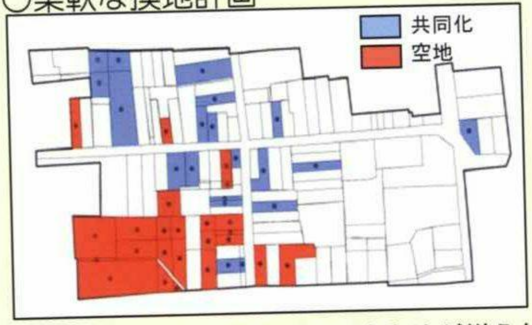
事例紹介 事例1：滋賀県彦根市

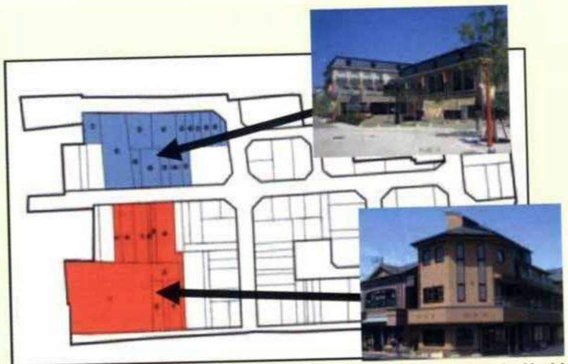
【地区の現況と事業の目的】

- JR琵琶湖線彦根駅から1km以上離れた、彦根城の城下町エリアのはずれに位置し、JR琵琶湖線彦根駅からは若干の距離がある地区です。
- 店舗やアーケードなどの老朽化に加え、駐車場の不足や道路整備の遅れなどから、顧客が減少し、空き店舗が目立つ商店街となり、賑わいが消失していました。
- 「このままではゴーストタウンになってしまう」という強い危機感を抱いたことから、住民を中心に商店街の活性化を目的した事業が行われました。

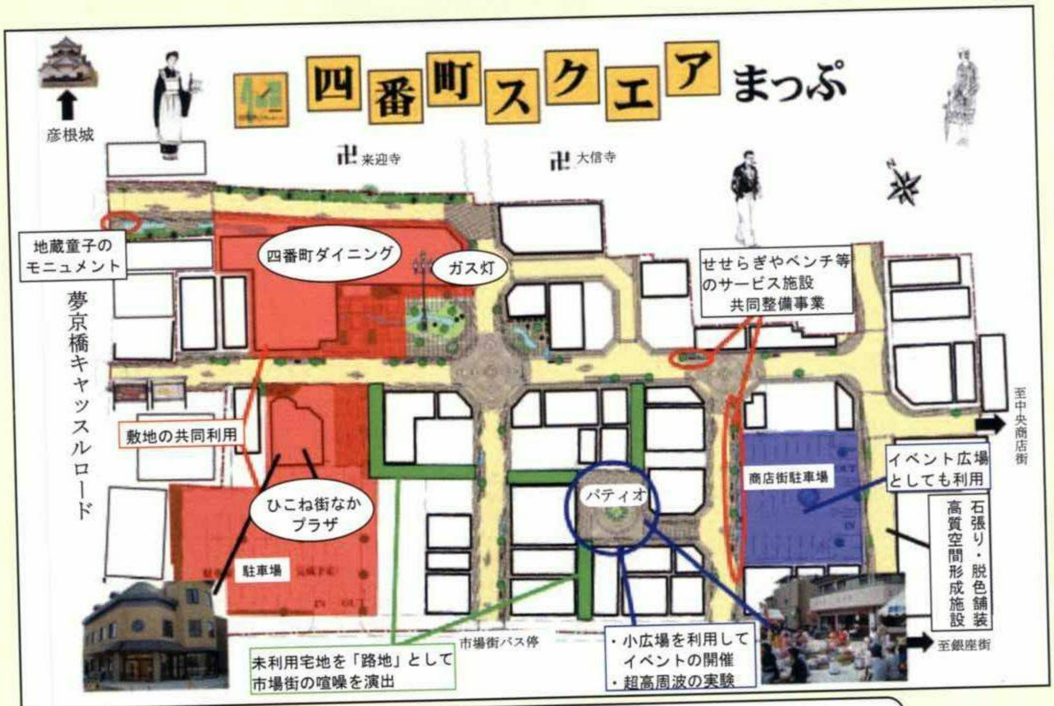
○柔軟な換地計画



〔事業前〕古くからの商店街で、空き地が増えたため、店舗が途切れ、賑わいが消失。



〔事業後〕柔軟な換地の検討により、各施設を集約
- 空地を集約 → 集客施設を設置
- 個別店舗は、パティオ周辺へ集約



地区内歩行者交通量増（約 500 人／日から約 1,700 人／日）
地区内営業店舗増（24 店から 54 店）

≪こんなに良くなりました≫

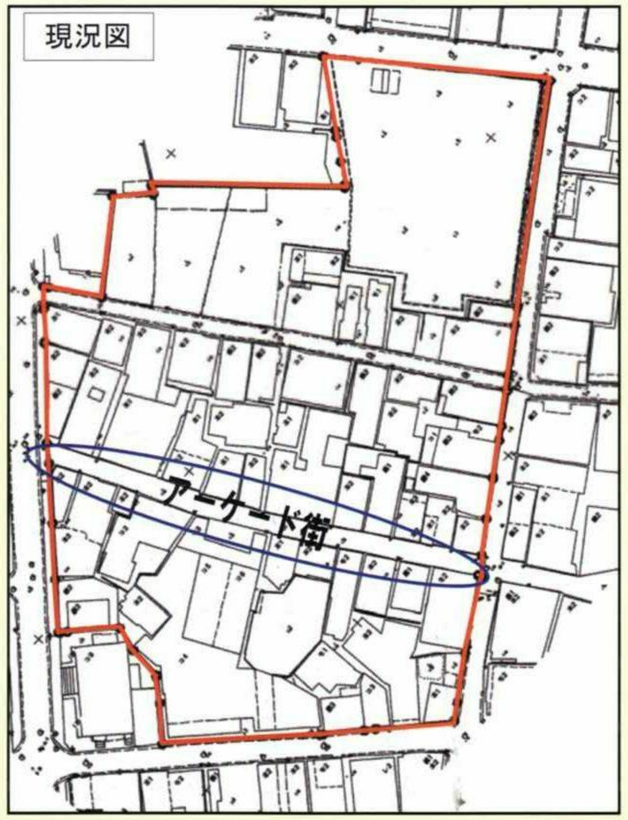
空地や土地の共同利用希望者を集約して、駐車場やイベント広場を設置したよ。
集客施設も作ったよ。
「人が集まり、賑わいが復活した。」
「広場が大きく取れて、人が多く集まるよ。」

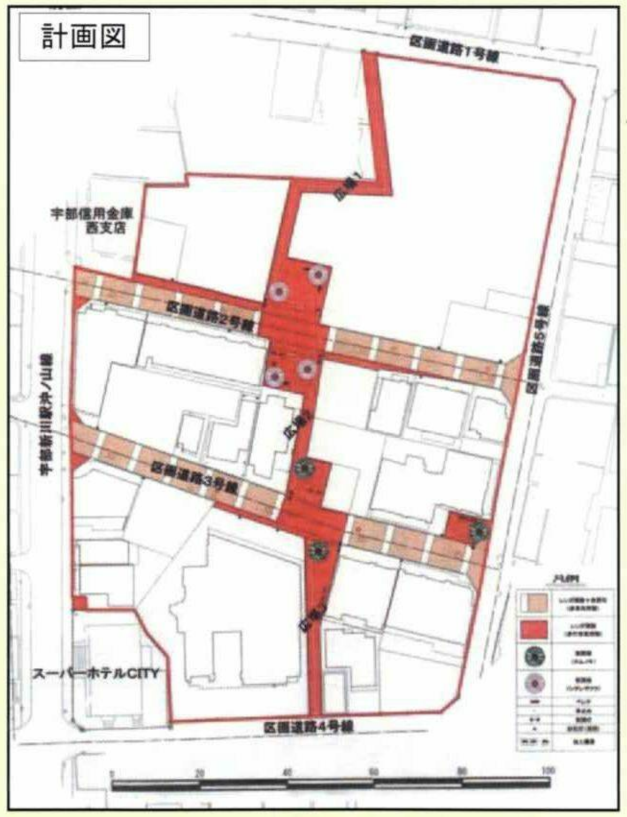
市や組合が土地を買収して、路地やパティオを作った。
「広い道路が増えて、明るい空間が多くなった。」
「明るい商店街を歩くだけで楽しいよ。」

事例紹介　事例2：山口県宇部市

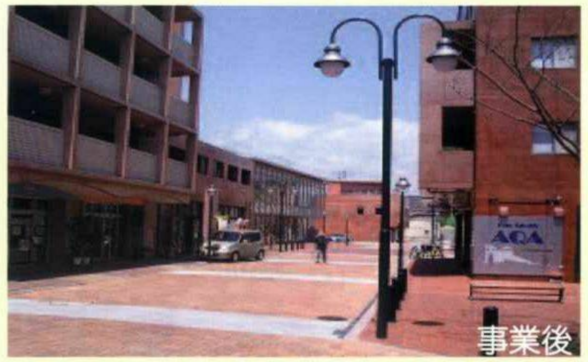
【地区の現況と事業の目的】

- JR宇部線宇部新川駅の南側にあり、宇部新川駅沖ノ山線沿いの地区です。
  地区内には、宇部市最大のアーケード街である宇部中央銀天街もあります。
- 目立った集客力がなく、衰退していましたが、定住人口を回復させ、にぎわいのある商店街へと再生するために、地元住民自ら主体となって動き、再生に向けた活動が行われました。
- 勉強会を重ね、将来に対する不安などを解消できるように合意形成を図ることにより、まちづくりを進めてきた地区です。
- 地元主導で行う建物の共同化及び協調化による建物整備を進めたこともあり、今ではいつでも住まう人々の声でにぎわう街となっています。





～街並みの様子～



街づくり協定により、
建替えに当たっての設計指針
を作ったよ

だからきれいな街並
みなんだね

≪こんなに良くなりました≫

商店街のアーケードはやめて、いつでも空が見えるようにした。
共同化をして、みんなで使えるスペースが
多くなるようにしたよ。
「いつでも空が見えて、明るい雰囲気になった。」
「新しく広場ができて、道路が広くなったね。」

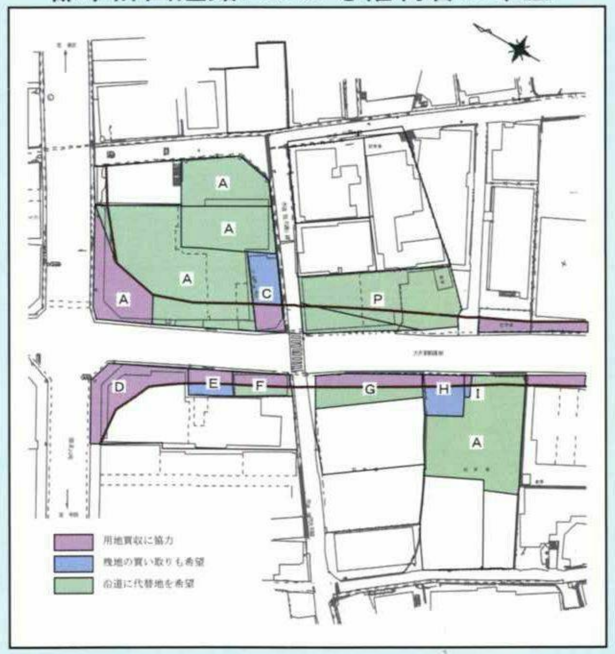
共同住宅が出来て、
ファミリー世帯が増えたよ。
「いつも子供の声がして、街の雰囲気が良いね。」
**「地元住民の活動も活発になり、
にぎわいが出来たよ。」**

事例紹介　事例1：山梨県大月市（沿道整備街路事業）

【地区の現況と事業の目的】

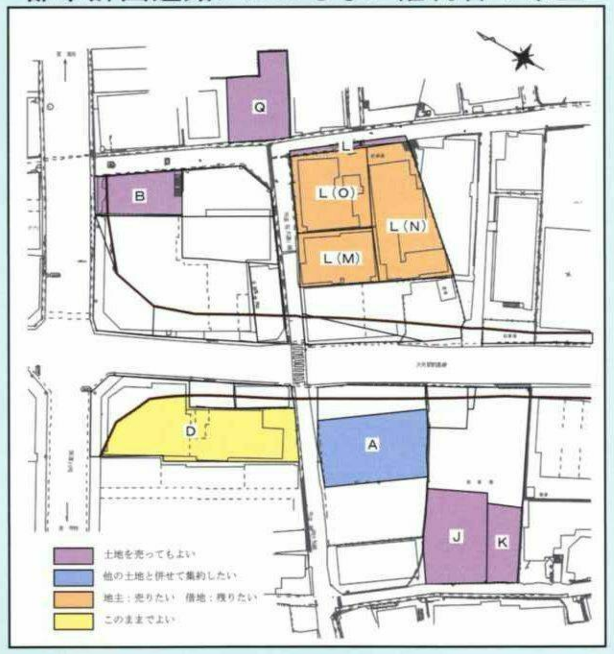
- JR中央本線大月駅の南側に位置する地区です。
- 駅を中心とする旧来からの商業地であり、甲州街道の慢性的な渋滞を解消するために国道20号バイパスの整備が進められています。
- バイパスと接続する都市計画道路の整備により、駅を中心とする拠点地区の形成に貸することが期待されています。
- 都市計画道路の整備を目的に、計画にかかっているが沿道に残りたい人、売っても良い人、奥の静かな場所へ移りたい人など、皆さんのご意見を聞きながら進めました。

都市計画道路にかかる権利者の希望

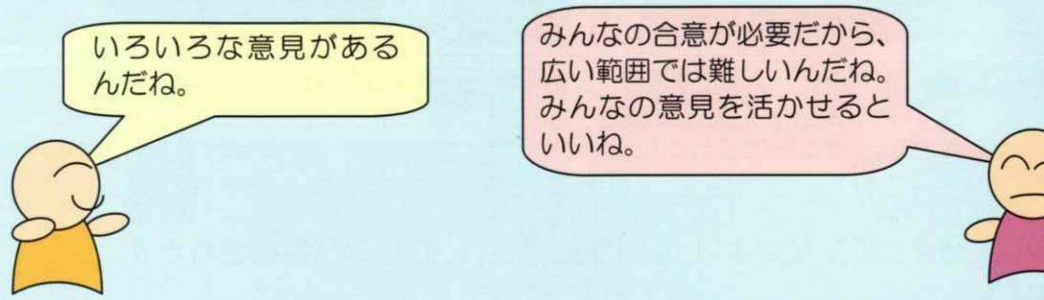


意　向
用地の買収には同意
用地の買収には同意するが、残地について沿道に代替地が欲しい
用地とともに残地についても買い取りを希望
現位置でセットバックして残留を希望

都市計画道路にかからない権利者の希望



意　向
税制の特典があれば売ってもよい
事業には協力するが、付近に居住を希望
権利解消して土地を売りたい
沿道の土地と集約を希望



それぞれの希望に答えるために、以下のような工夫をしました。

【売却希望の土地についての対応】

売却希望の土地は以下の3パターンに区分され、税制の特典をフル活用して権利者の節税希望に応えました。

パターン	略図	税制・補償
1. 都市計画道路用地買収型		用地・建築物は買収で補償 5 千万円特別控除
2. 同用地・残地買収型 同用地買収＋残地公社買取り型		用地・建築物は買収で補償 残地 100 ㎡以下の場合は全部について 5 千万円控除適用、 残地 100 ㎡以上の場合は残地の市土地開発公社の買い取りで 15 百万円控除
3. 飛地公社買取り型		土地開発公社買い取りで 15 百万円控除 建築物補償はない

【換地希望の土地についての対応】

イ. 権利者意向把握・・・換地を希望する位置、面積を聞きながら、位置決めを行い、清算金を提示して権利者の意向を固めていきました。

ロ. 従前地の評価・・・・従前地の評価は、転出希望者の土地が時価評価であるので、同じ基準による現金評価としました。

ハ. 換地の評価・・・・・換地の評価は、買収区間と整合させるため代替地としての評価としました。

ニ. 借地の権利分割・・・地主と借地権者の意向が同一でないため、双方の意向を実現させるように、権利分割を行いました。

ホ. 税務署協議・・・・・換地が60%超の減歩である宅地は、税務署と協議したところ、交付金額相当の土地は小宅地の増換地に充当されて、小宅地の救済に一役買っていることから特別控除が認められました。

残った権利者と買収された土地

区画整理施行後の目標

事例紹介 事例２：徳島県小松島市

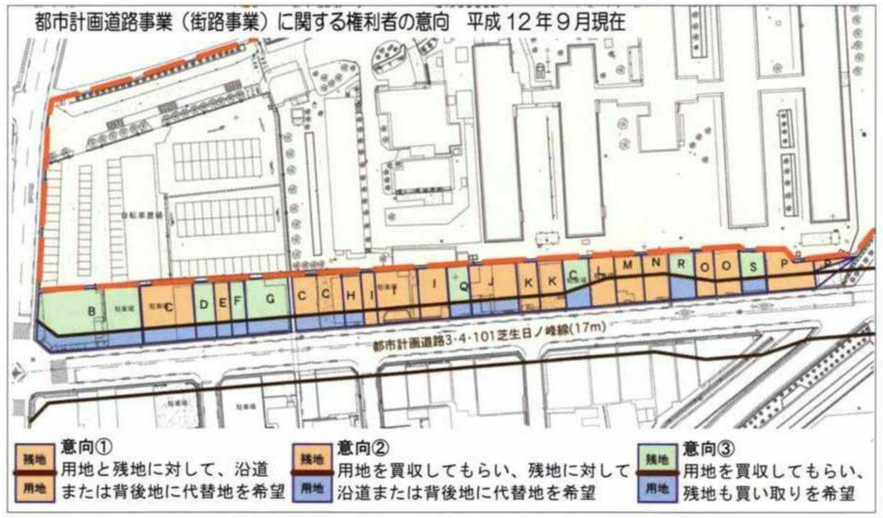
【地区の現況と事業の目的】

●都市計画道路の整備と工場跡地を利用した病院の移転が一体となって進められた地区です。

●整備する都市計画道路は、中心市街地の都市軸を形成するとともに、国道55号へのアクセス道路としての機能を持っており、隣接して病院棟・複合ビル等を建設し、都市基盤の整備を進めることにより、市街地活性化への役割が期待されています。

●当初、沿道権利者とともに再開発事業を予定していましたが、沿道権利者は戸建の代替地を希望していたため、思うような計画をたてる事は出来ませんでした。しかし、代替地となる換地先を確保することで、対応することが出来ました。

●地元商業者による、商店街の再生や住民の街づくりの気運を高めることを目指した街づくりを平成12年から平成16年末までかけて進めました。

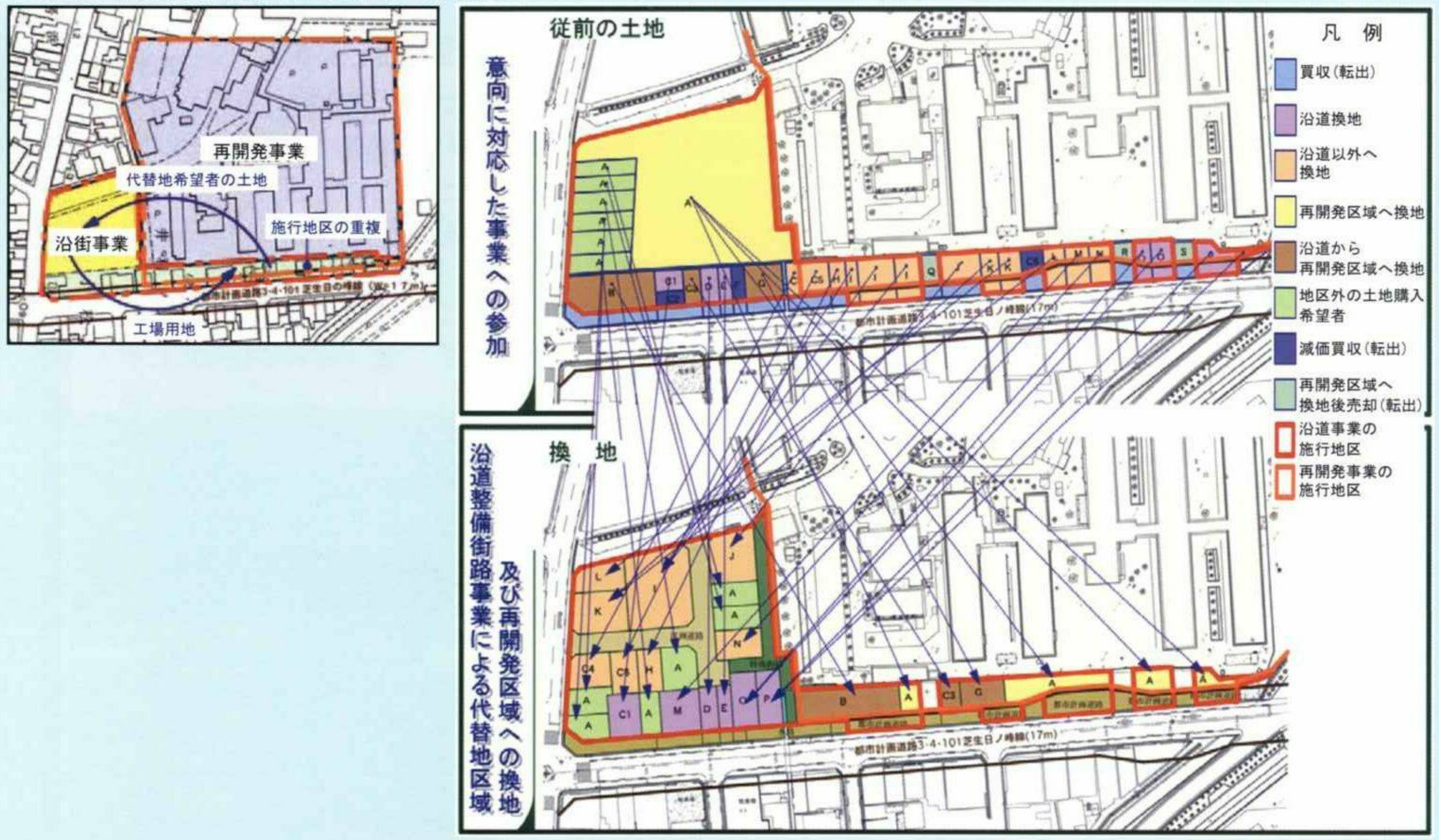


問題点

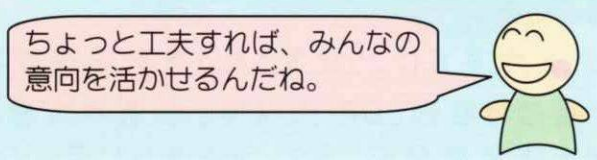
・街路事業では、残地の買い取り希望についての対応ができず、残地の代替地希望についても、民々間では、課税の負担がある。
・市街地再開発事業では、工場敷地の範囲だけでは、拡幅された都市計画道路に面することができない。

・都市計画道路の残地となる土地を再開発事業の施行地区に含めて、沿街事業と再開発事業の重複施行とした。
・再開発事業地区が都市計画道路に面するように工場用地の換地を定めた。
・残地の買い取りを希望する権利者の宅地について、重複施行地区に換地を定め、再開発事業において転出補償することにより、転出者の希望に応えることとした。

沿街事業と再開発事業の複合の考え方



権利者の意向	対応
・土地所有者と借地権者の意向が違う。 土地所有者→ 転出希望 借地権者 → 換地希望	・権利形態は変えずに、希望面積で換地。所有権分は、借地権者が土地所有者から購入。
・代替地に等価、または希望面積で換地希望。	・沿道より代替地となる土地の方が土地単価が安いため、等価希望の場合は、増換地で対応。 →希望面積の換地を優先の場合は、清算金にて調整。
・沿道に希望通りの間口で換地希望	・希望通りの間口で沿道に換地。 →従前より条件がよくなった場合は、清算金徴収とした。
・沿道に等価で換地を希望	・基本は希望通り、沿道に等価で換地。 ・換地割込の関係から、等価分の面積を確保できなかった場合は、差額分を清算金交付とした。



≪こんなに良くなりました≫

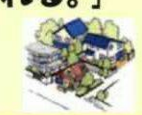
自分達の意向にあわせて、土地の入替えができた。

「住み続けられて安心」

「沿道の車の多い通りから、静かな場所で、生活できる。」

土地の入替えにより、敷地の形状がよくなった

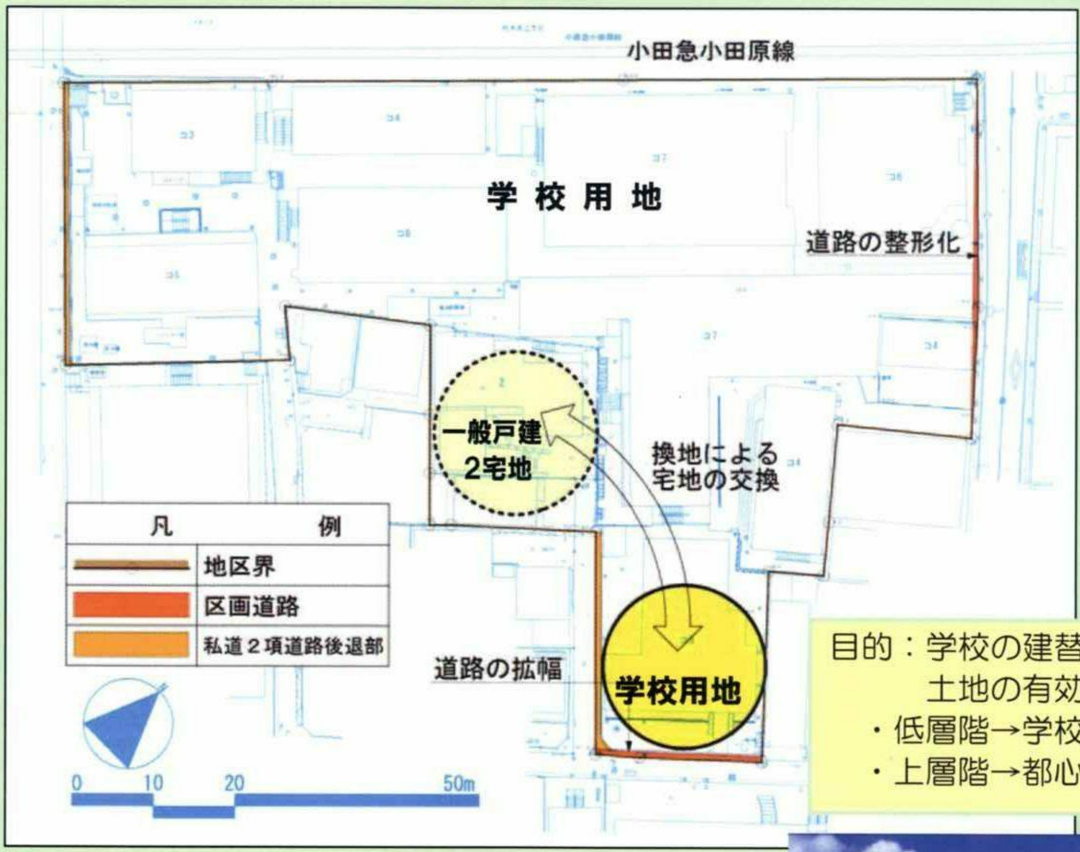
「土地の有効活用が図れる。」



事例紹介　事例１　：東京都渋谷区　山野学苑

【地区の現況と事業の目的】

- 不整形な土地のため、効率の良い建築計画が出来ない状況でした。
- 敷地の有効利用を図ることを目的に、道路の拡幅とあわせて隣接地との土地の交換を行いました。その結果、高容積の建築敷地を生み出しました。
- 建築計画で総合設計制度が活用されており、質の高い管理ができる広場状空地を敷地内に設けることで、公園の設置に代えています。



目的：学校の建替えにあわせて、
　　　土地の有効活用を図りたい。
・低層階→学校
・上層階→都心居住

不整形な大規模敷地の建替えにおいて、
土地の入替えを行い、敷地の有効利用を図りました。

事例紹介　事例２　：大阪市

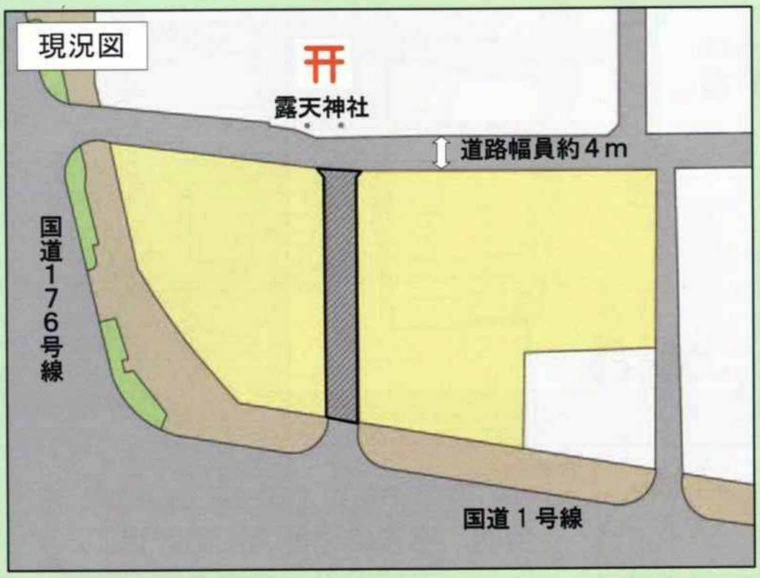
【地区の現況と事業の目的】

●一つの企業が持つ土地が、幅員約3.7mの狭小な市道を挟んで、2つの街区に別れていました。

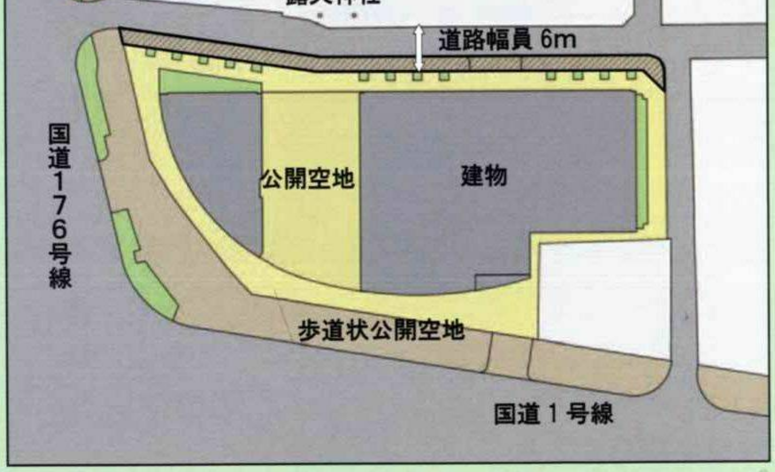
●そこで、狭小な市道を廃道とし、1つの大きな街区を生み出すことにより、土地の有効活用を目的とした整備を行いました。

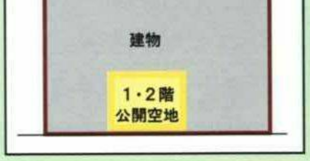
●廃道した市道は、露天神社への由緒ある参道であったことから、総合設計による公開空地により、建物2層分を吹き抜ける幅約13mの貫通道路として整備しました。

●整備後は、安全で豊かな祝祭空間に生まれ変わり、地域貢献と土地の有効高度利用を両立させています。



・南北道路を廃道



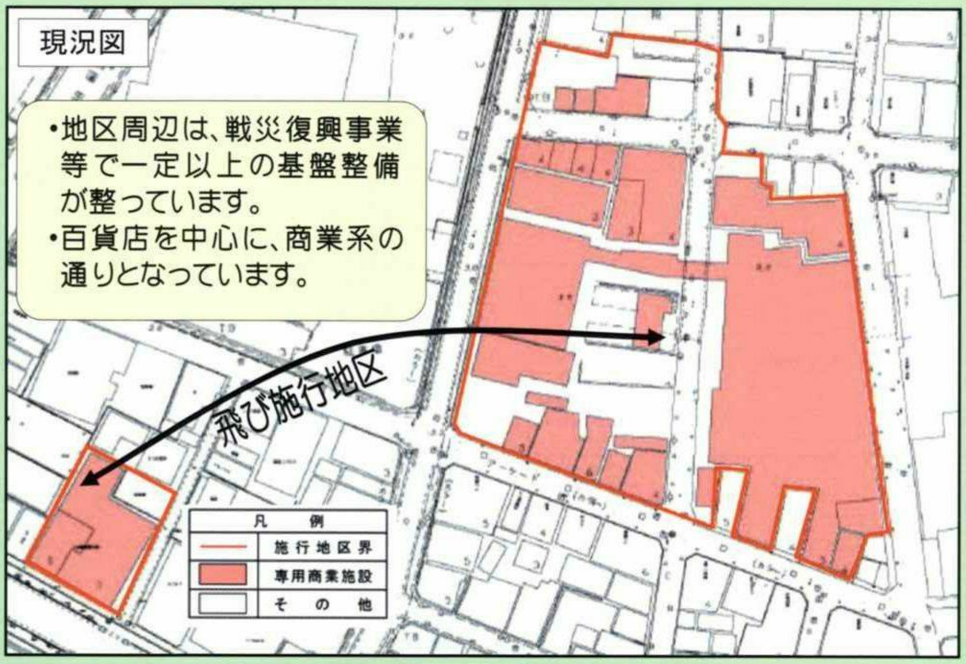


・敷地を一体化し、北側道路を南側に拡幅

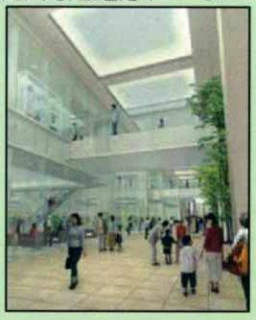
事例紹介　事例３：鹿児島県　鹿児島市

【地区の現況と事業の目的】

- 鹿児島県鹿児島市の代表的な中心市街地（いづろ･天文館地区）に位置し、老舗百貨店の増床により中心市街地の活性化に寄与する事業です。
- この百貨店は建物が数ブロックに分かれて構成され、利用効率があまり良くない状況でした。
- そこで、建物間を通る市道を廃止し、建物の一体化利用という目的から、計画が始まりました。
- 廃止した市道敷きは、換地手法により百貨店所有の別敷地の一部と入替え、24時間歩行者の通行が可能となる立体都市計画通路に位置付けました。
- 1･2階部分は通路、3階以上で建物の一体化という計画となっています。
- また、市有地となった旧市道敷きの土地は、入替え先で今後の中心市街地活性化のための用地として確保します。



＜立体都市計画通路イメージパース＞



＜立体都市計画通路断面図＞