

柔らかい区画整理 事例集

平成29年2月

国土交通省 都市局 市街地整備課

掲載事例一覧（14地区）

		地区名（所在地）	事業認可年度	事業完了年度
①工夫を凝らした中心市街地の活性化	①-1	須崎町地区（福岡県直方市）	H19	H25
②点在する空地の集約化による土地の有効利用	②-1	大阪市茶屋町地区（大阪府大阪市）	H22	H28
③細分化された街区の再編成と既存公共空間の有効利用	③-1	有楽町一丁目地区（東京都千代田区）	H24	H26
	③-2	渋谷二丁目21地区（東京都渋谷区）	H20	H23
	③-3	藤井寺市藤井寺駅北地区（大阪府藤井寺市）	H25	H27
④大幅な更新を伴わない既成市街地の修復	④-1	篠崎駅西部（2班）地区（東京都江戸川区）	H17	H31
⑤工夫を凝らした密集市街地の解消	⑤-1	堀江・猫実B地区（千葉県浦安市）	H20	H30
	⑤-2	根岸三丁目中央地区（東京都台東区）	H21	H24
	⑤-3	太子堂円泉ヶ丘地区（東京都世田谷区）	H19	H21
	⑤-4	中須賀地区（高知県高知市）	H26	H46
⑥公団混乱地区の解消	⑥-1	平松本町第三地区（栃木県宇都宮市）	H22	H26
⑦事業停滞地区の見直し	⑦-1	中央第二地区（群馬県高崎市）	H10(H24)	H45
	⑦-2	岩沢北部地区（埼玉県飯能市）	H6(H21)	H40
	⑦-3	東長崎平間・東地区（長崎県長崎市）	H14(H23)	H28

※カッコ内は事業計画変更年度

事例①-1：集約換地により都市機能移転用地を確保した区画整理

- 基盤及び街区の再編を行うことにより、駅前街区への病院移転を誘導し、病院利用者数の増加、周辺商業施設への波及効果など中心市街地の活性化を図った事業

須崎町地区の概要

【福岡県直方市】

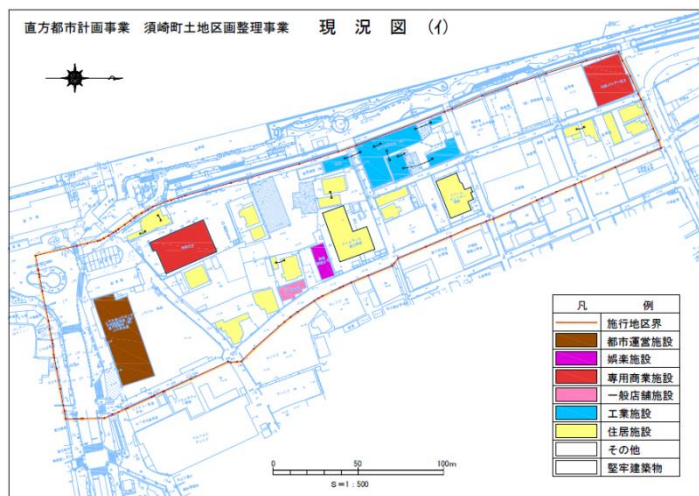
- ✓ 施行面積：約 3 ha
- ✓ 施行期間：平成 19～25 年度
- ✓ 施 行 者：直方市
- ✓ 事 業 費：約 17.6 億円

事業の特徴

- ✓ 駅前でありながら低未利用地や住宅が混在する地区であり、中心市街地活性化基本計画に区画整理事業が位置付けられた
- ✓ 郊外部に立地する病院の区域内への移転が行われ、また基盤整備により交通利便性が向上し、中心市街地の活性化に寄与している

整備状況

低未利用地や住宅が混在



従前の地区の状況

集約換地により、域外からの病院の移転用地を確保



事業計画図

事例②-1：公有空地を活用した敷地整序型区画整理

- 都心の駅前に残された学校跡地を活用し、宅地利用増進・賑わい創出を目的として実施されている、敷地整序型の事業

茶屋町地区の概要

【大阪府大阪市】

- ✓ 施行面積：約0.9ha
- ✓ 施行期間：平成22～28年度
- ✓ 施行者：個人
- ✓ 事業費：約2.5億円

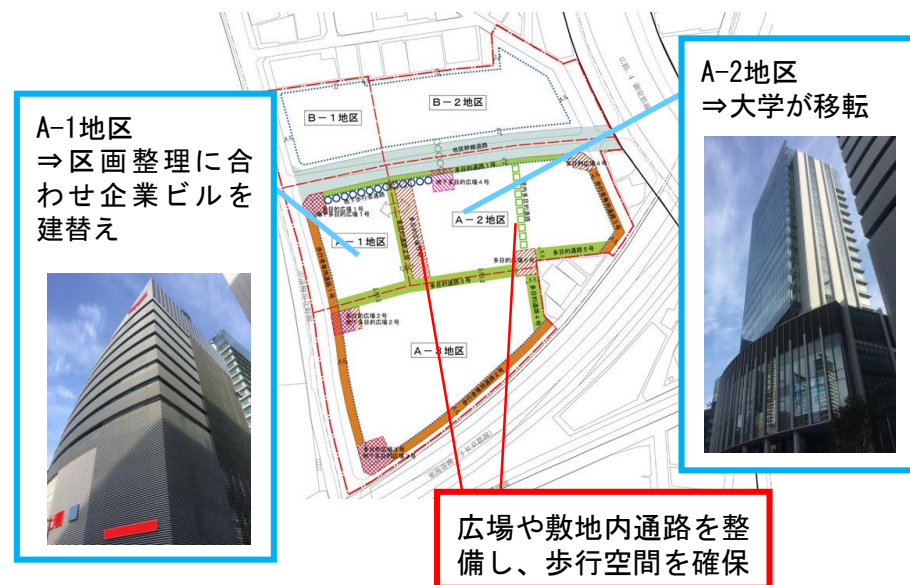
事業の特徴

- ✓ 梅田駅前にある小学校跡地を活用した土地有効活用による宅地の利用増進、賑わいの創出
- ✓ 区画道路の拡幅整備(5.5m→12m、歩道・電線共同溝整備)
- ✓ 地区内に通路や広場などを確保し、安全で良好な歩行者環境を創出

整備状況



従前の地区の状況



従後の地区の状況(地区計画区域)

事例③-1：道路付替えによる大街区化と広場空間整備を行った区画整理

- 道路で分断された街区の統合による土地の高度利用を実現するとともに、付け替えた道路用地を広場として再編することで市街地環境も改善

有楽町一丁目地区の概要

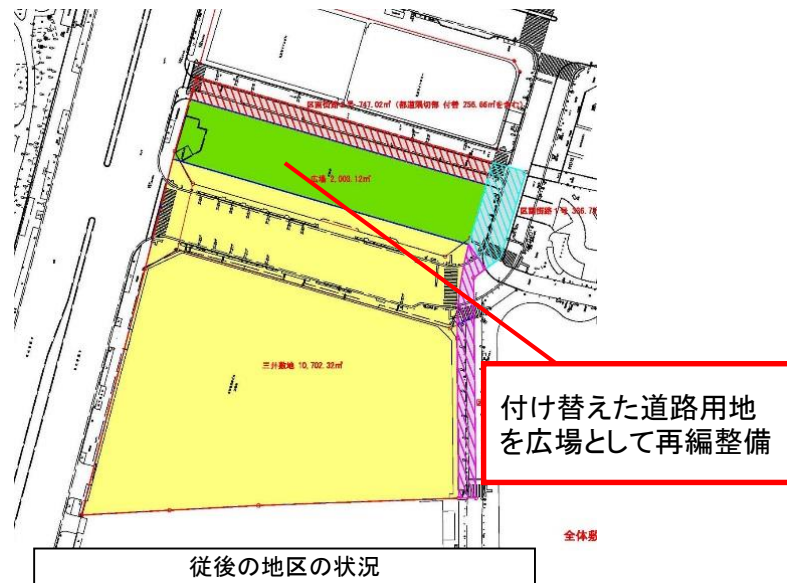
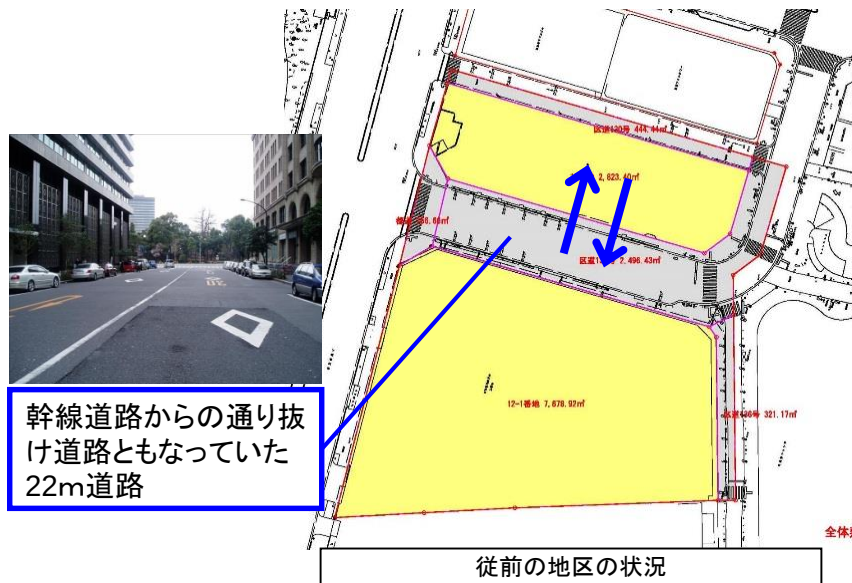
【東京都千代田区】

- ✓ 施行面積：約 1.4 ha
- ✓ 施行期間：平成 24～29 年度
- ✓ 施 行 者：三井不動産株式会社
- ✓ 事 業 費：約 2.1 億円

事業の特徴

- ✓ 2 街区間の道路を付け替えることで大街区を形成
- ✓ あわせて、付け替えた道路用地を災害時の滞留空間にもなる広場として整備。地区計画により機能を担保

整備状況



事例③-2：細分化された街区の再編と敷地整序を行った区画整理

- 細分化された駅前の街区の再編と敷地の整序を行うことで、公共施設の整備改善と宅地の利用を増進し、都心にふさわしい一体的な市街地形成を促進

渋谷二丁目21地区の概要

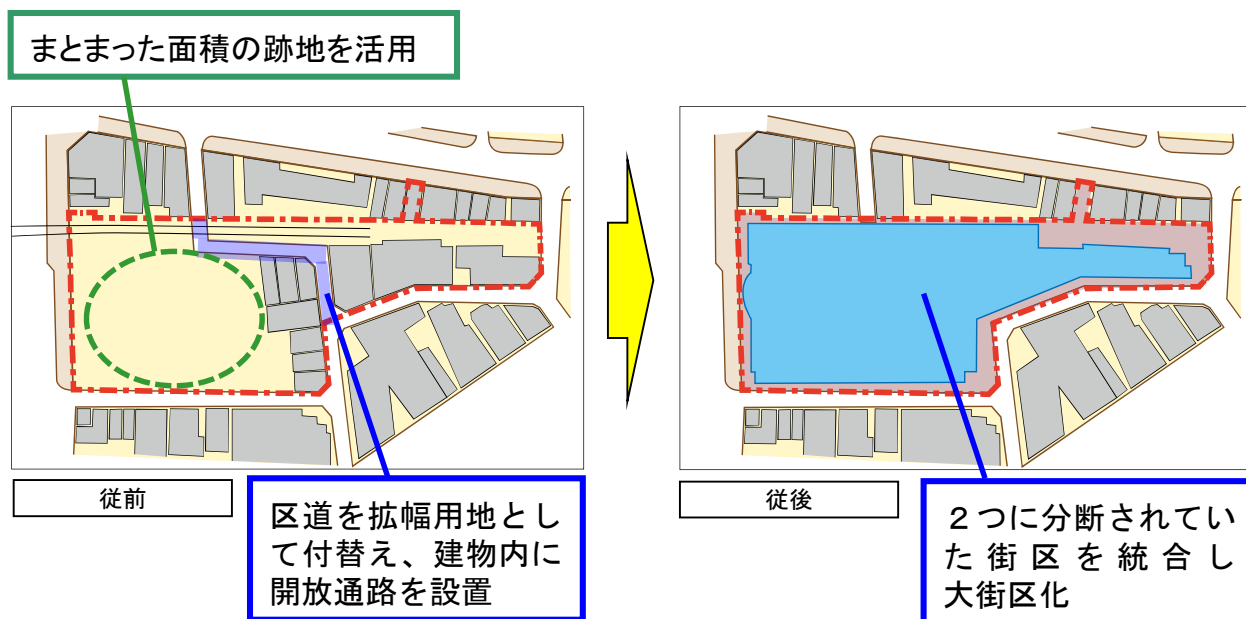
【東京都渋谷区】

- ✓ 施行面積：約 1.0 ha
- ✓ 施行期間：平成 20～24 年
- ✓ 施 行 者：個人
- ✓ 事 業 費：約 2.6 億円

事業の特徴

- ✓ 渋谷駅直近にありながら細分化された狭小敷地の多い地区で、東急文化会館が閉館した跡地を活用し、区画整理事業を実施
- ✓ 区道により分断された2つの街区を統合し大街区化
- ✓ 公共施設の整備改善、宅地の利用増進

整備状況



事例③-3：公共施設の再配置と街区の再編を行った区画整理

- 大型商業施設の建て替えにあわせて、市道の付け替えにより一体的に活用可能な大規模敷地を創出し、賑わいや魅力ある街並みを形成

藤井寺市藤井寺駅北地区の概要

【大阪府藤井寺市】

- ✓ 施行面積：約 1.6 ha
- ✓ 施行期間：平成 25～30 年
- ✓ 施 行 者：個人
- ✓ 事 業 費：約 5.6 億円

事業の特徴

- ✓ 駅前の商業施設の建て替えにあわせ、地区中央を南北に通る市道の一部区間を廃止し敷地を一体化
- ✓ 廃止した市道分を、大街区周辺の道路の拡幅に付け替え
- ✓ 民地のセットバックと一体的に連続した歩行空間を確保
- ✓ 駅前の都市基盤の再編・土地の有効活用を実現

整備状況



事例④-1：最小限の基盤整備による修復型の区画整理

- 既存道路を極力活用した行き止まり道路の解消など最小限の基盤整備により市街地環境改善を推進

篠崎駅西部(第4期)地区の概要

【東京都江戸川区】

- ✓ 施行面積：約5.1ha
- ✓ 施行期間：平成23～34年度（予定）
- ✓ 施行者：江戸川区
- ✓ 事業費：約10.9億円

事業の特徴

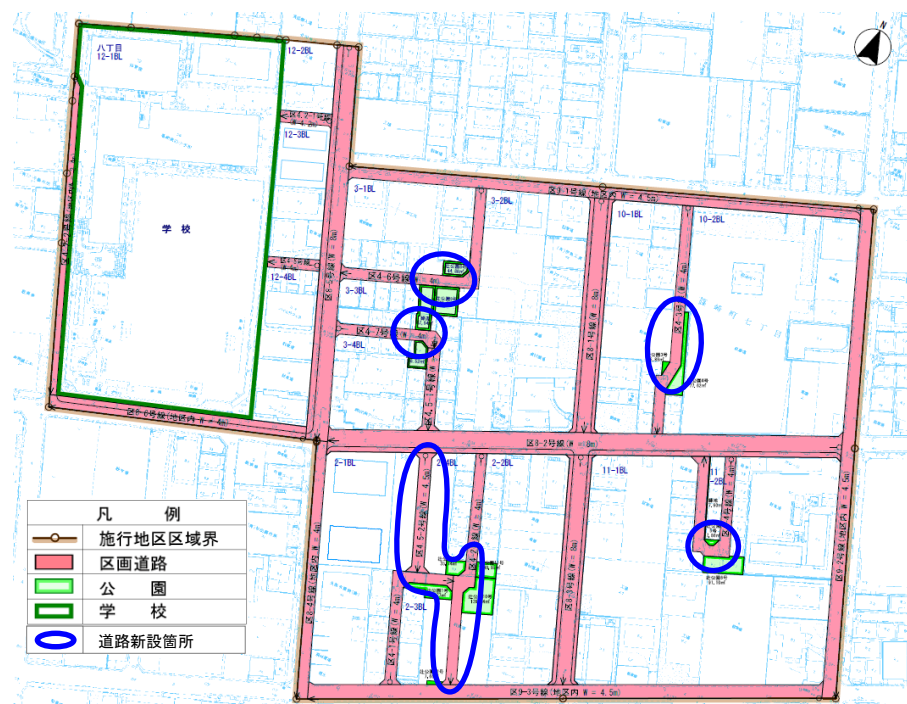
- ✓ 行き止まり道路を接続する最小限の基盤整備を実施
- ✓ 区画道路沿道の空地等を活用して小公園を複数配置

整備状況



区画道路沿道の空地等を活用して小公園を複数配置

既設道路を接続するため、道路を新設し、行き止まり道路を解消



事例⑤-1：基盤整備等にあわせ段階的に市街地改善を行った区画整理

- 延焼遮断機能が期待される主要道路整備と併せた密集市街地の改善に向け、地区を4つのブロックに分け、段階的に整備を行うことで早期実現を行った事業

堀江・猫実B地区の概要

【千葉県浦安市】

- ✓ 施行面積：約2.1ha
- ✓ 施行期間：平成20～26年
- ✓ 施行者：浦安市
- ✓ 事業費：約49億円

事業の特徴

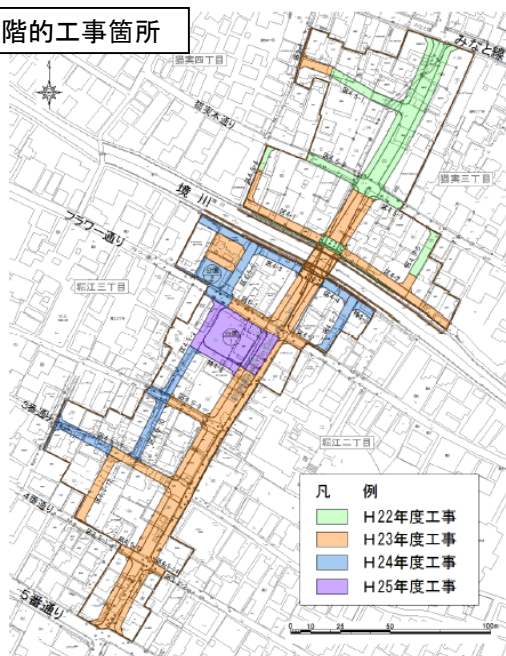
- ✓ 市による先行買収を進め、主要道路用地や換地先などに活用しつつ、地権者の合意形成を踏まえながら、段階的に道路整備、宅地整序(再築による集団移転を基本)を推進

整備状況

従前土地利用現況図



段階的工事箇所



地区を4つのブロックに分け、
段階的に整備を実施

	平成22年度	平成23年度	平成24年度	平成25年度
新中通り 区画道路 宅地等	堀江地区北側工事 (みたと橋～堀江地区)	堀江地区南側工事 (堀江地区～みたと橋)	堀江地区工事 (新中通り～堀江地区)	堀江地区工事 (新中通り～堀江地区)
新中橋架替工事	橋梁架替工事		○新中橋開通	
堀江護岸改修工事		猫実側	堀江側	
公園整備			もみじ広場	さくら広場

事例⑤-2：公有地を活用した区画整理による密集市街地改善

- 密集市街地の改善、必要な都市基盤施設整備を行うため、公有地を活用して移転が必要となる従前居住者向けの賃貸住宅を整備して円滑に推進した事業

根岸三丁目中央地区の概要

【東京都台東区】

- ✓ 施行面積：約0.3ha
- ✓ 施行期間：平成21～24年
- ✓ 施行者：都市再生機構（個人同意施行）
- ✓ 事業費：約0.5億円

事業の特徴

- ✓ 先行して整備された防災公園及び通り抜け道路に接続するため、基盤施設整備を実施
- ✓ 従前居住者用賃貸住宅制度を活用し、移転が必要になる借家人の移転先を区有地に確保
- ✓ 3年半という短期間で事業を実施

整備状況



従前の地区の状況



従後の地区の状況

事例⑤-3：連鎖的な密集改善の中で敷地整序を行った区画整理

- 太子堂三丁目地区の密集事業における道路整備に際して、自治体と都市再生機構の役割分担の下、区画整理を活用することで道路付け替えと敷地の整序を実施

太子堂円泉ヶ丘地区の概要

【東京都世田谷区】

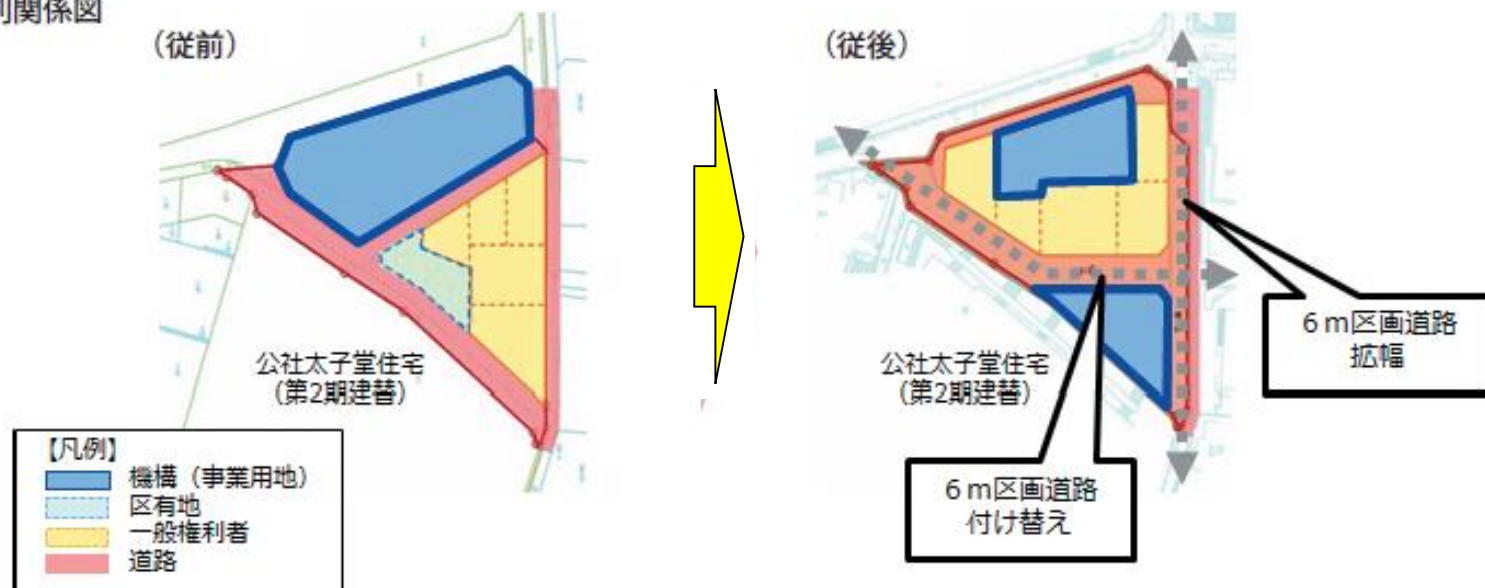
- ✓ 施行面積：約0.2 ha
- ✓ 施行期間：平成19～21年度
- ✓ 施行者：都市再生機構（個人同意施行）
- ✓ 事業費：約0.3億円

事業の特徴

- ✓ 区が行う密集事業による道路整備のうち、建物補償等を除く部分を都市再生機構が受託し、道路用地確保部分のみを土地区画整理事業により整備することで事業の軽量化を図り、密集事業全体の円滑な推進を実現

整備状況

■ 権利関係図



事例⑤-4：柔軟な計画変更により密集改善を行っている区画整理

- 住民意向を踏まえた基盤施設計画の変更、複数の区画整理事業に対応した都市再生住宅整備など円滑な密集市街地改善を図っている事業

中須賀地区の概要

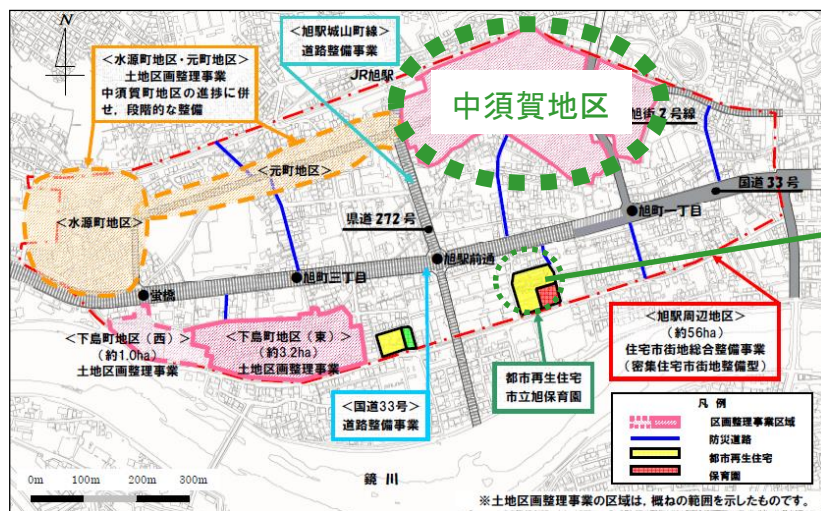
【高知県高知市】

- ✓ 施行面積：約 8.1 ha
- ✓ 施行期間：平成 26～46 年
- ✓ 施 行 者：高知市
- ✓ 事 業 費：約 133 億円

事業の特徴

- ✓ 分散配置の計画とされていた公園を、地権者等の意向を踏まえ、地区中央に集約し一時的な避難場所としての機能を備えた公園に変更
- ✓ 代替住宅に対応した都市再生住宅を、隣接する事業とともにまとめて整備

整備状況



住宅市街地総合整備事業と土地区画整理事業の位置図

代替住宅に対応した都市再生住宅を隣接する事業とともにまとめて整備

公園を集約して、一時的な避難場所となり得る機能を備えた公園として整備



事例⑥-1：公共施設整備とあわせて地籍整備を行った区画整理

- ❑ 道路や下水道等の基盤施設が脆弱な住宅地について、土地区画整理事業と合わせて地籍調査を実施し、基盤整備とともに公図混乱の解消を行った事業

平松本町第三地区の概要

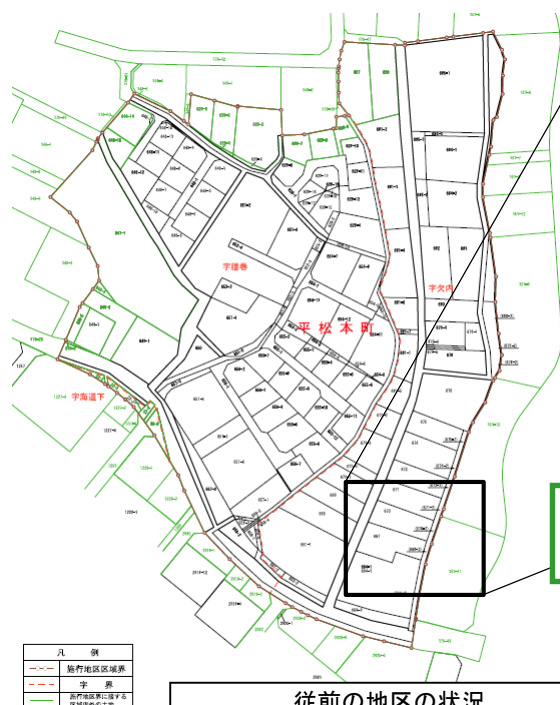
【栃木県宇都宮市】

- ✓ 施行面積：約3.9ha
- ✓ 施行期間：平成22～26年度
- ✓ 施 行 者：宇都宮市
- ✓ 事 業 費：約4.7億円

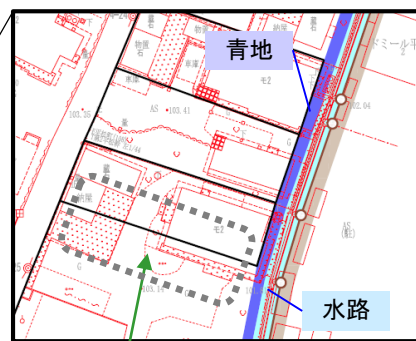
事業の特徴

- ✓ 区画整理にあわせて地籍調査を行い、全宅地について実測した地籍を基準地籍として事業を実施
- ✓ あわせて、道路や下水道など一部基盤施設も整備
- ✓ 現道を生かして建物移転補償費を抑制し、低減歩、短期間、低予算で実施

整備状況



従前の地区の状況

公図と現地で民
界が不一致地区界沿いの水
路は機能が残さ
れているが、青地
は隣接者が使用

事業計画図

事例⑦-1：地区を分割し段階的に実施している区画整理

- 事業区域の一部で合意形成が難航していたため、事業を先行する地区、事業を止める地区に分割し、現道を活かした事業へと変更することにより合意形成を進め、再開した事業

中央第二地区の概要

【群馬県高崎市】

- ✓ 施行面積：約 7.2 ha
- ✓ 施行期間：平成 10（24 年変更）～ 45 年
- ✓ 施 行 者：高崎市
- ✓ 事 業 費：約 13.4 億円

事業の特徴

- ✓ 事業区域の一部で合意形成が難航していたことから、先行して事業を行う地区と10年間事業凍結し、その間に権利者の合意形成を進める地区に分けて事業を実施
- ✓ 基盤の目状に新規道路を配置する計画から、現道を活かした道路計画へと見直し

整備状況



事例⑦-2：未建築地等を中心とした区域の見直しを行った区画整理

- 認可後、10年以上を経ても一部工事着手に止まっていた地区について、未建築地を中心とした事業区域へと見直し、区域縮小を行った事業

岩沢北部地区の概要

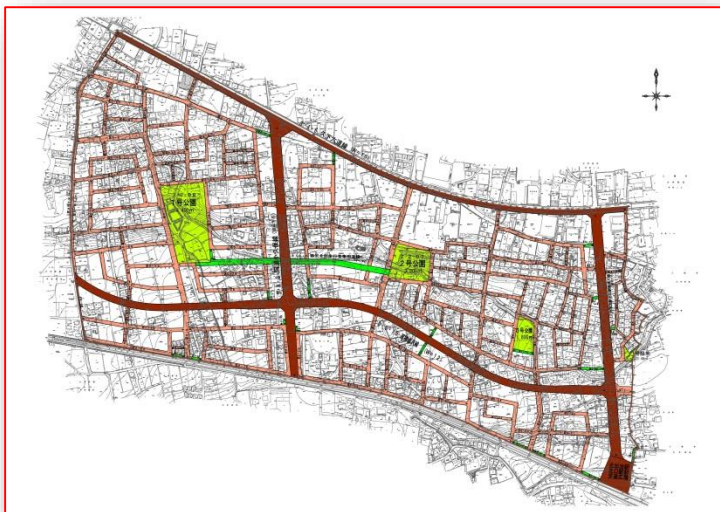
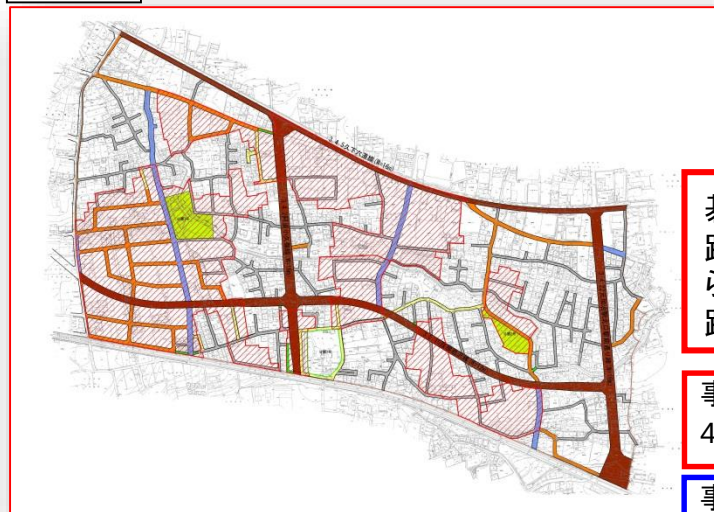
【埼玉県飯能市】

- ✓ 施行面積：約17.8ha
- ✓ 施行期間：平成6（21年変更）～40年
- ✓ 施行者：飯能市
- ✓ 事業費：約72億円

事業の特徴

- ✓ 一部仮換地指定を行い公共施設整備済みの区域を含め、未建築地がまとまっている区域を中心に、事業区域を44haから18haに縮小
- ✓ 区画整理事業から除外した区域は地区計画を定め公共施設整備を担保

整備状況

当初
事業区域見直し後
事業区域

基盤の目状に新規道路を配置する計画から現道を生かした道路計画へと見直し

事業区域を
44haから18haに縮小

事業から除外した区域
は、地区計画により公共
施設整備を担保

事例⑦-3：事業収支を確保するため区域を縮小した区画整理

- ❑ 事業停滞による収支バランス悪化等を考慮し、事業の早期完了を目指して、事業区域の見直しを行った事業

東長崎平間・東地区の概要

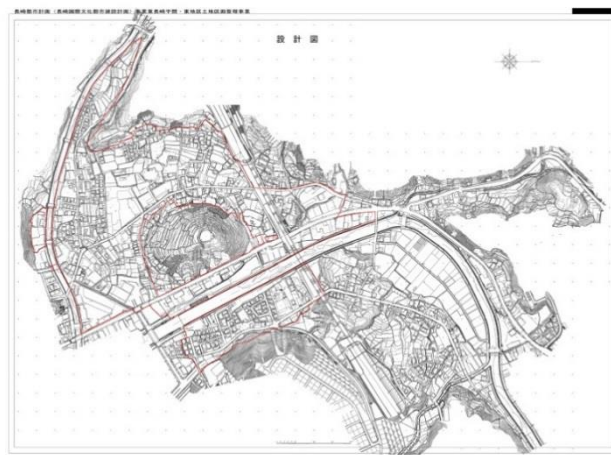
【長崎県長崎市】

- ✓ 施行面積：約29.9ha
- ✓ 施行期間：平成14（23年変更）～33年度
- ✓ 施行者：長崎市
- ✓ 事業費：約105億円

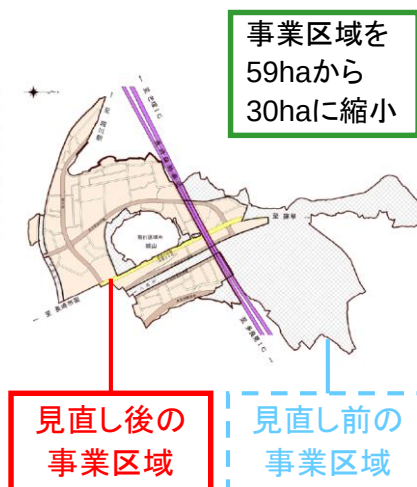
事業の特徴

- ✓ 事業停滞により約32億円の収支不足との試算を受け、斜面地など工事費が高くなる地区、工事未着手・仮換地未指定地を区域から除外
- ✓ これにより事業区域は約59haから約30haに、事業費は約151億円から約105億へと縮小、削減

整備状況



従前の地区の状況



事業区域の見直し



見直し後の事業計画図