

参考4 現行制度の活用事例

①集約換地

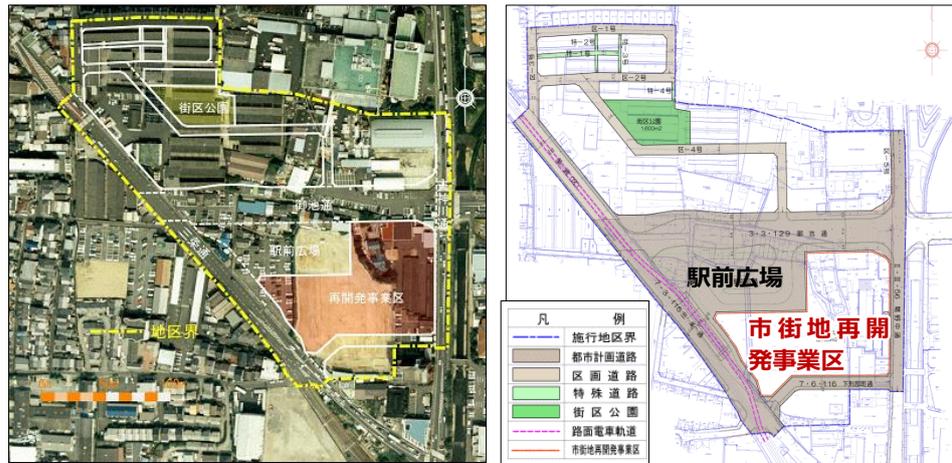
<p>従来型の集約換地</p> <p>集約換地の特例 (高度利用推進区)</p>	<p>【事例：福岡県飯塚市 飯塚本町東地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 施行面積：約 0.7ha ● 施行者：飯塚市 ● 施行期間：H24～H28 年度 ● 合算減歩率：14.9% (公共減歩率：14.9%、 保留地減歩率：0%) ● 当該地を含む中心商店街では、商業環境の変化に伴う活力の低下、平成 20 年に発生した火災による空洞化が進行。市の中核事業として、低未利用地・既存店舗の再編、集合住宅の整備、子育て支援施設の設置等を実施し、まちの賑わい再生を図っている。 ● 高度利用推進区を設定し、申出換地により集合住宅用地を創出。優良建築物等整備事業で建物整備（分譲マンション） 	  <p>出典：飯塚市 HP 独立行政法人都市再生機構九州支社 HP</p>
<p>従来型の集約換地</p> <p>集約換地の特例 (高度利用推進区)</p>	<p>【事例：福岡県福岡市 渡辺通駅北地区】</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 施行面積：約 2.5ha ● 施行者：都市再生機構 ● 施行時期：H17～H22 年度 ● 合算減歩率：27.5% (公共減歩：22.2%、 保留地減歩：5.3%) ● 高度利用推進区を設定し、土地を集約、任意の共同化。病院を誘致の他、宿泊施設や事務所等、業務機能を中心とした拠点形成。 	 <p>出典：福岡市 HP 渡辺通駅北土地区画整理事業</p>

従来型の
集約換地

集約換地の
特例
(市街地再開
発事業区)

【事例：京都府京都市 太秦東部地区】

- 施行面積：約 5.3ha
- 施行者：京都市
- 施行時期：H14～H26 年度
- 合算減歩率：22.97%
(公共減歩率：22.97%、
保留地減歩率：0%)
- 市街地再開発事業区(約 0.9ha)を設定し市街地再開発事業と一体的施行。市街地再開発事業地では住宅、店舗、公共公益施設を整備。



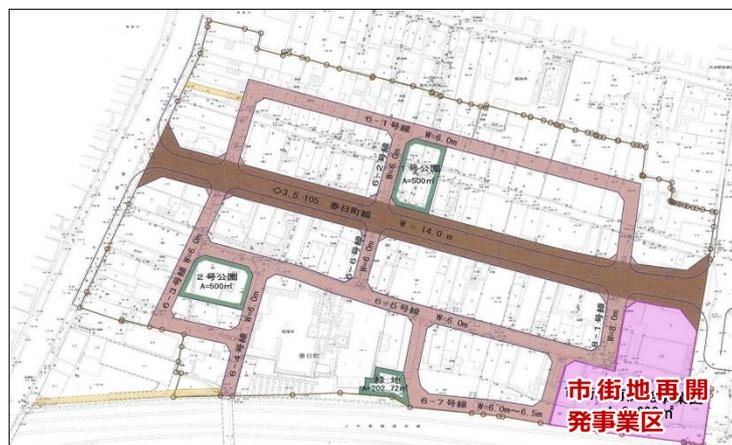
出典：京都市 HP 太秦東部地区土地区画整備事業

従来型の
集約換地

集約換地の
特例
(市街地再開
発事業区)

【事例：滋賀県大津市 大津駅西第一地区】

- 施行面積：約 3.2ha
- 施行者：大津市
- 施行時期：H19 年度～
- 合算減歩率：13.6% (公共減歩率：13.6%、保留地減歩率：0%)
- 市街地再開発事業区を設定し、市街地再開発事業と一体的施行。市街地再開発事業地では住宅、店舗公園を整備。



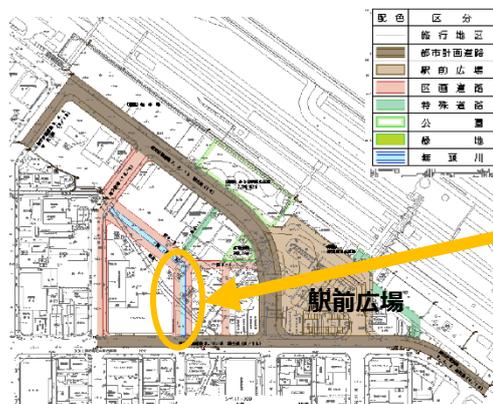
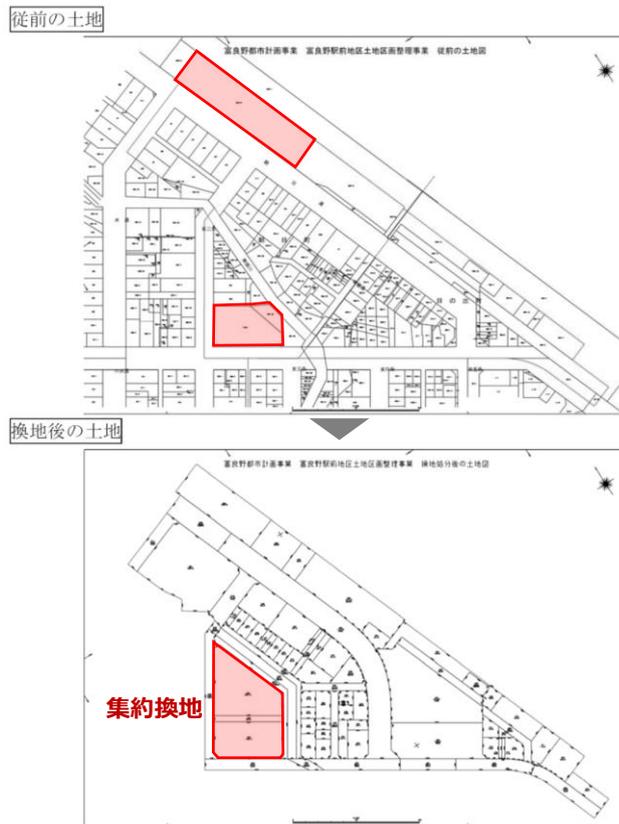
出典：大津市 HP 大津駅西第一地区土地区画整備事業

従来型の
集約換地

任意の集約
換地

【事例：北海道富良野市 富良野駅前地区】

- 施行面積：約 4.2ha
- 施行者：富良野市
- 施行期間：H14～H21 年度
- 合算減歩率：8.1%（公共減歩率：8.1%、保留地減歩率：0%）
- 申出換地の内容もしくは特徴：区を定めず市街地再開発事業と一体的施行。任意集約による一体的施行を実施。市街地再開発事業地では住宅、店舗、中心街活性化センターを整備。



出典：富良野市 HP 富良野駅前地区土地区画整理事業

② 敷地整序型土地区画整理事業、飛び施行地区など「柔らかい区画整理」等

敷地整序型 【事例：東京都港区 南青山二丁目地区】

- 施行面積：約 0.33ha
- 施行者：個人同意施行
- 施行期間：H11～H13 年度
- 合算減歩率：1.12%（公共減歩率：1.12%、保留地減歩率：0%）
※保留地減歩を設けず、地権者の負担金で事業を実施。
- 敷地の入れ替え、青空駐車場の集約化により、権利者の意向に対応した市場性の高い建築物の整備のための土地を創出。

出典：国土交通省資料
多様で柔軟な市街地整備手法について

大街区化敷地整序型 【事例：東京都台東区 御徒町駅南口西地区】

- 施行面積：約 1.1ha
- 施行者：御徒町駅南口西地区土地区画整理組合
- 施行期間：H18～H22 年度
- 減歩率：0%
- 公共用地（区画道路）の集約化と地区計画（地区施設）で担保した民地の活用により、公共減歩を伴わず駅前広場機能を確保。

＜駅前広場＞

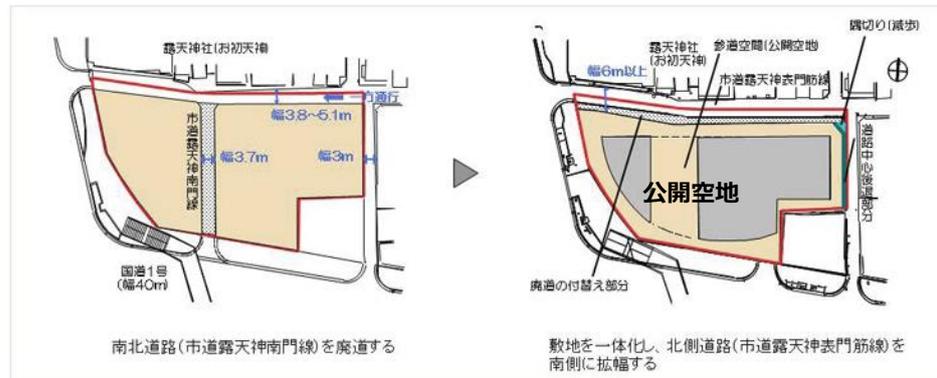


出典：一般財団法人都市みらい推進機構 HP/多様なまちづくり事例
御徒町 HP

大街区化
敷地整序型

【事例：大阪府大阪市北区 梅田新道地区】

- 施行面積：約 0.2ha
- 施行者：個人施行
- 施行期間：H17～H19 年度
- 減歩率：0.08%
- 露天神社の参道となっていた市道を隔て二街区に跨る第一生命所有地を敷地整序型土地区画整理事業により、市道を付け替えてひとつの街区として一体化。総合設計制度を併用して敷地の高度利用を実現。



- 設計・施工者が『敷地整序型土地区画整理事業』による敷地の一体化を提案し、事業の認可手続きから施行期間中の事業推進、および建物完成後の事業完了手続きまでの施行者の業務を総合的にサポート。



＜公開空地＞

参道機能を通り抜ける公開空地により安全で快適な祝祭空間として確保

出典：竹中工務店 HP/梅新第一生命ビルディング
大阪市 HP/土地区画整理事業等の換地確定図

敷地整序型
飛び施行
地区

【事例：鹿児島県鹿児島市 中町土地区画整理事業】

- 施行面積：約 1.2ha
- 施行者：個人施行
- 施行期間：H19～H22 年度
- 減歩率：0%
- 市道を廃止し、飛び地への市有地としての換地、街区の再編により、中心市街地の核となる商業機能の集積を図る土地を創出。



出典：国土交通省 HP
「多様で柔軟な市街地整備手法」

柔軟な換地
による連鎖
型土地区画
整理事業

【事例：東京都千代田区 大手町】

- 施行面積：約 17.4ha
- 施行者：独立行政法人都市再生機構
- 施行期間：H18 年度～
- 高度利用推進区・土地利用に応じて高度利用推進区を複数設定し、連鎖して市街地再開発事業を事業化
- 第 1 次再開発事業 施行者：有限会社大手町開発
- 第 2 次再開発事業 施行者：独立行政法人都市再生機構（代表施行者）
三菱地所株式会社（共同施行者）
- 第 3 次再開発事業 施行者：三菱地所株式会社
- 第 4 次再開発事業 施行者：独立行政法人都市再生機構（代表施行者）
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（共同施行者）



	施行地区	面積 (ha)	施行認可	事業年度
第 1 次	大手町一丁目地区 第一種市街地再開発事業	約 1.3	H18 年 11 月	H18～H25 年
第 2 次	大手町一丁目第 2 地区 第一種市街地再開発事業	約 1.4	H18 年 11 月	H20～H28 年
第 3 次	大手町一丁目第 3 地区 第一種市街地再開発事業	約 1.1	H25 年 11 月	H25～H29 年
第 4 次	大手町二丁目常盤橋地区 第一種市街地再開発事業	約 2.0	H28 年 9 月	H25～H30 年



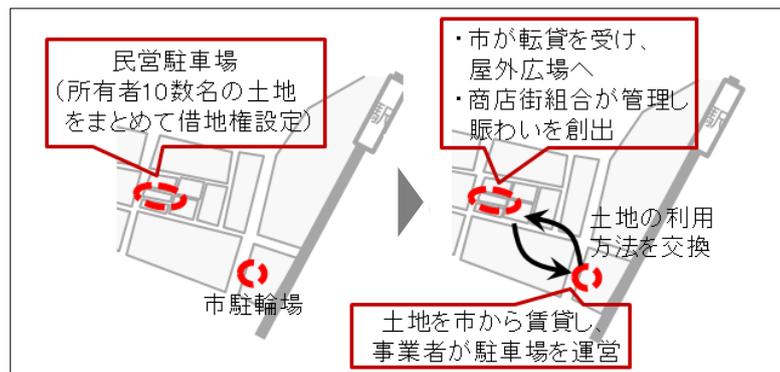
出典：U R 都市機構 HP 大手町連鎖型都市再生プロジェクト

③ 低未利用土地権利設定等促進計画などスポンジ化対策手法

利用権交換

【事例：福井県福井市「新栄テラス」】

- 事業主体：民営駐車場事業者及び市
- 商店街地区内の民営駐車場と地区外の市営駐輪場との権利を交換（相互に賃貸借契約を締結）し、当該民営駐車場の低未利用地を広場化。



出典：国土交通省：都市のスポンジ化対策
（低未利用土地権利設定等促進計画・立地誘導促進施設協定）活用スタディ集

利用権集約

【事例：長野県長野市「ばていお大門」】

- 事業主体：株式会社まちづくり長野
- 複数の地権者が所有する空き家の敷地、空き地、民営駐車場の土地に賃借権を一体的に設定。空き家をリノベーションするとともに、敷地一体を交流広場として供用。



出典：国土交通省：都市のスポンジ化対策
（低未利用土地権利設定等促進計画・立地誘導促進施設協定）活用スタディ集

