

04 市街地開発事業

市街地開発事業とは、新しい市街地の開発又は既存市街地の再開発に際し、道路、公園、下水道等の公共施設の整備と宅地や建築物の整備を併せて行い、都市基盤施設の整備を一体的に整備することにより居住環境を改善し、都市機能の向上を図るために、都市計画に定めるものです。

市街地開発事業には、整備手法の相違により以下のような事業があります。

- 土地区画整理事業
- 新住宅市街地開発事業
- 工業団地造成事業
- 市街地再開発事業
- 新都市基盤整備事業
- 住宅街区整備事業
- 防災街区整備事業

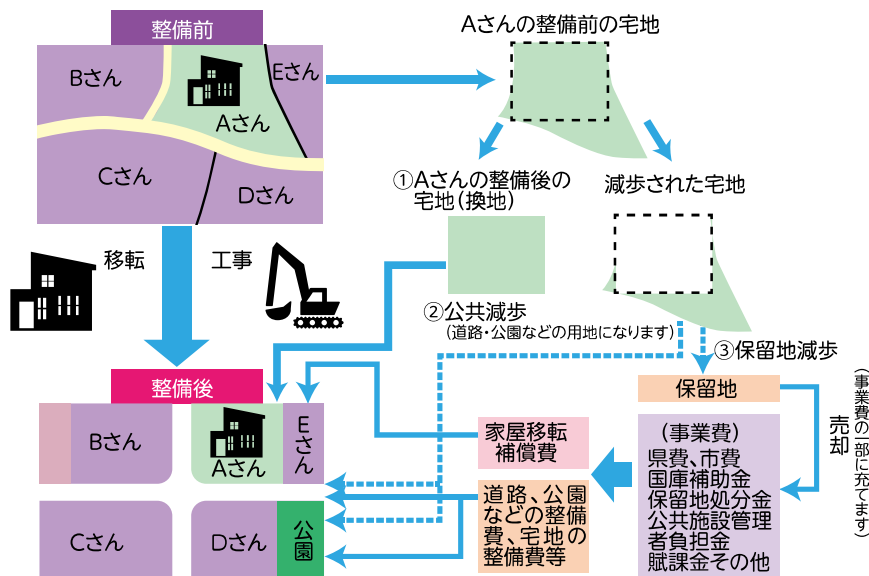
：鹿児島県内で実施している事業

1 土地区画整理事業

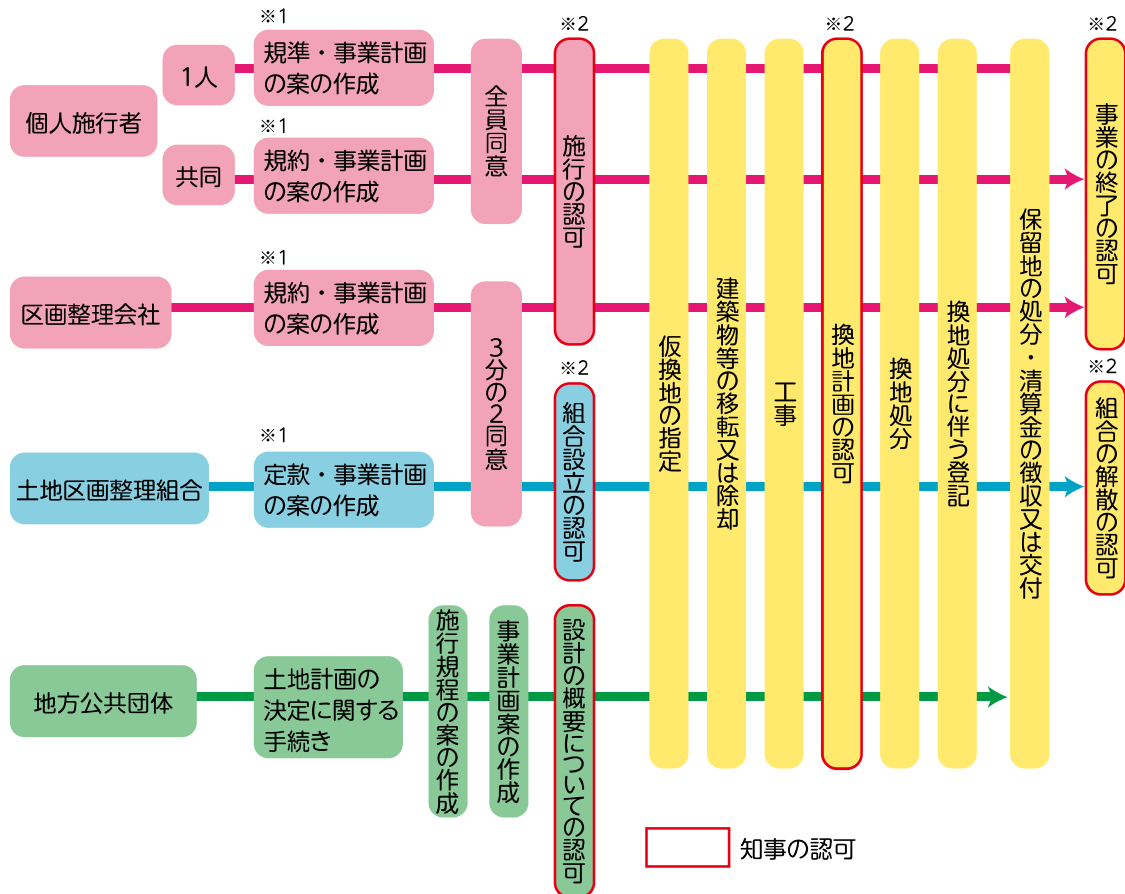
土地区画整理事業は、土地区画整理法に基づき、都市計画区域内において、道路、公園、河川等の公共施設を整備し、土地の区画を整え宅地の利用増進を図る事業です。地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい(減歩)、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てるほか、その一部を売却し事業資金の一部に充てて事業を行います。

地権者にとっては、事業実施後の土地面積は減少しますが、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより利用価値の高い宅地が得られます。

(1) 仕組み



(2) 流れ



※1 都市計画事業として実施する場合は都市計画決定の手続きが必要

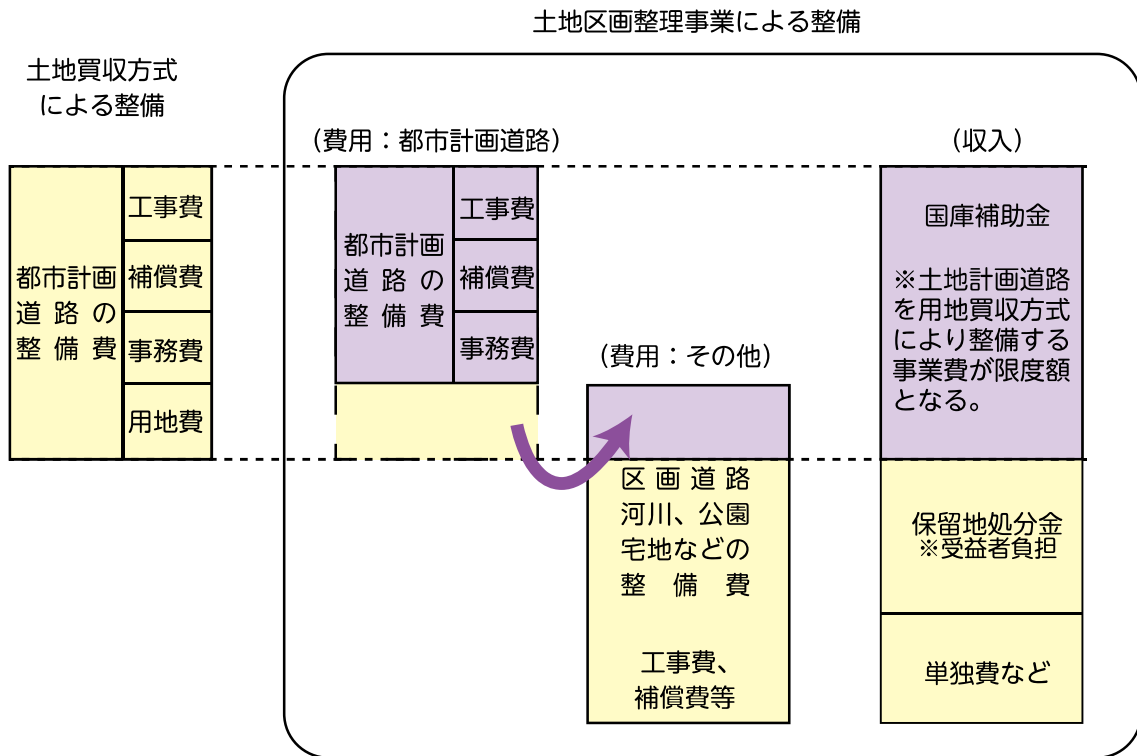
※2 知事の権限に属する事務で、政令で定めるものは、中核市の長が行うものとする。

(3) 補助制度

土地区画整理事業は、都市計画道路を用地買収方式による整備費を限度額とする国の支援措置(補助金)があります。

用地買収方式による整備費は、土地購入費(用地費)が含まれていますが、土地区画整理事業は、公共施設に必要な土地を地権者からの土地の提供(減歩)によって確保するため、用地費分をその他の公共施設(河川、公園等)の整備や宅地整備に充てることができます。

また、国道などの重要な公共施設は、その管理者が用地費等を負担し、土地区画整理事業で用地を確保する公共施設管理者負担金制度があります。この場合、工事は公共施設の管理者が別途行います。



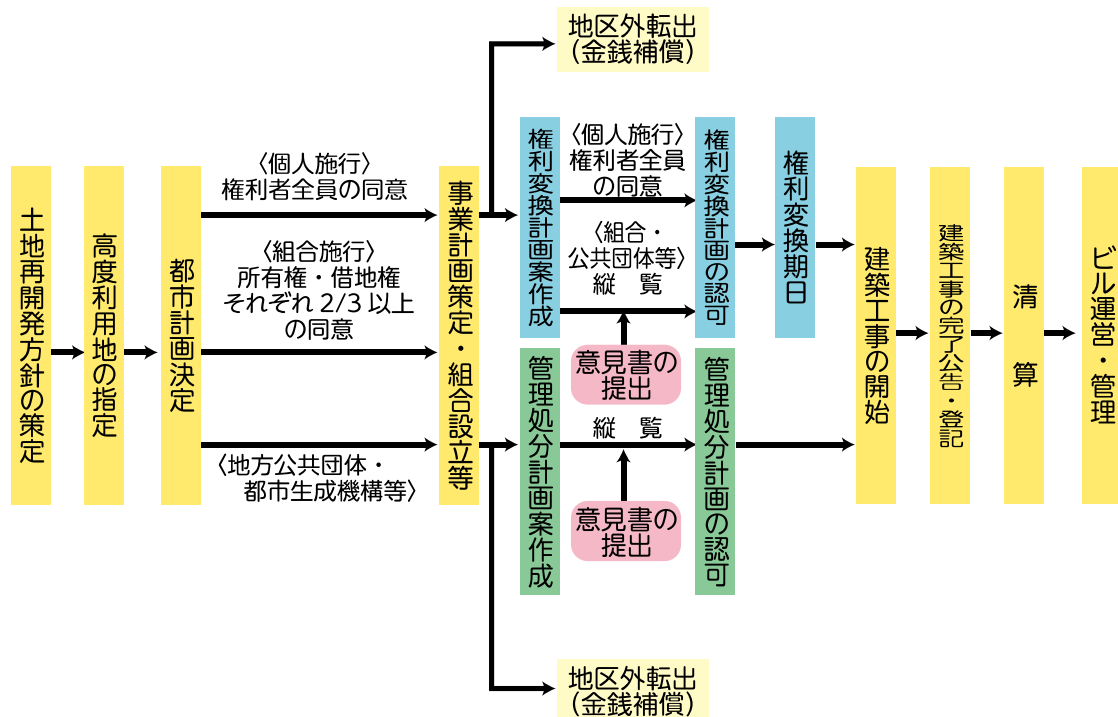
2 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、低層で老朽化した木造家屋等が密集した市街地の一体的・総合的な整備を図るものであり、細分化された敷地を統合し、不燃化された共同建築物に建て替えるとともに、公園、道路などの公共施設の整備と有効なオープンスペースの確保を行うものです。

(1) 仕組み

- ① 敷地を共同化し高度利用することにより、多くの床や用地を生み出します。
- ② これまでの権利者は、その権利に見合う新しい建物(再開発ビル)の床(床と土地に関する権利=権利床)を受け取ります。
- ③ 事業費には、国や地方公共団体からの補助金と、土地の高度利用で新たに生み出された床(保留床)を処分(新しい居住者や営業者への売却等)して得られた収入を充てます。
- ④ 公共施設の用地費・築造費は、管理者となるべき者が負担します。

(2) 流れ



(3) 事業の種類

(ア) 第一種市街地再開発事業(権利変換方式)

従前の建物所有者や土地所有者等の権利を、原則として等価で、新しくできる再開発ビルの床に関する権利に置き換える方式です。

施行者：個人、市街地再開発組合、市街地再開発会社、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社

(イ) 第二種市街地再開発事業(管理処分方式(用地買収方式))

公共性・緊急性が著しく高い事業で、一旦施行者が施行区域内の建物・土地等を買収または収用して再開発ビルを建てる方式です。買収または収用された者は申し出により再開発ビルの床を譲り受けることができます。

施行者：市街地再開発会社、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社

市街地再開発事業(権利変換方式)のしくみ

