地域･都市計画　第9回
市街地開発事業

9章　市街地開発事業　目次

- 9.1　面的整備の意義
  - 市街地開発事業とは
  - 市街地開発事業の背景と現状
  - 既成市街地を再生する事業
- 9.2. 土地区画整理事業
  - 土地区画整理事業の目的と施行者
  - 土地区画整理事業の流れと仕組み
  - 土地区画整理事業の意義と課題
- 9.3. 市街地再開発事業

9.1　面的整備の意義（p118）

- 都市計画制度の3本柱
  - 土地利用計画（規制）
  - 都市施設計画
  - 市街地開発事業（面的事業）
- 市街地開発事業の役割
  - 残地の発生を防ぐ
  - 不公平の回避（開発利益の配分）
- 歴史的な目的の変遷
  - 人口増加に対応する市街地の拡大
  - 産業の近代化に対応する工業用地の確保
  - 都市災害の復旧のための制度

9.1　面的事業の意義と課題

- 社会的な不公平の回避
  - あるまちの公共施設整備（道路・鉄道駅）
  - 買収対象となった土地所有者
    - 買収費を受け取り移転：施設整備の恩恵が無い
  - 偶然道路や駅前に接した位置の土地所有者
    - 全く労せずに恩恵（資産価値の増加）を受け取る
- 道路や鉄道の付加価値を地域全体に分配，負担する方が公平

9.1　市街地開発事業の概要

- 市街地開発事業の特徴
  - 事業を行う区域を面的に定める
  - 事業主体：自治体，特殊法人，組合，委託民間事業者
  - 多数の関係者が事業に参加
  - 合意形成，権利関係の調整，計画の練り直し
  - 時間と労力がかかるが，きめ細かな内容が実現
- 法律による制度化：公正な実施方法を担保
  - 事業促進のインセンティブ：優先的公共投資，税制優遇，国庫補助金支給，低利融資，都市計画規制緩和

9.1　市街地開発事業の概要
（1）新市街地を作る制度

- スプロール市街地の拡大防止
  - 1960年代後半からの高度成長期
  - 都市施設整備を伴わない住宅工場の混在市街地
  - 交通渋滞，通勤地獄，生活環境悪化
- 現行都市計画法（1968年）
  - 土地区画整理事業
  - 工業団地造成事業
  - 新住宅市街地開発事業
  - 市街地再開発事業
  - 新都市基盤整備事業(1972)
  - 住宅街区整備事業(1975)
- 市街地を新規開発する事業は役割が終了

表7・1　市街地開発事業の種類

① 土地区画整理事業 （土地区画整理法1954年）	公共施設（道路，公園，下水道等）の整備改善や宅地の利用増進を，換地方式によって土地の整備を行う事業。
② 新住宅市街地開発事業 （新住宅市街地開発法1963年）	人口集中が著しい市街地の周辺地域で，健全な住宅市街地開発や良好な居住環境住宅地の大規模供給を，用地買収方式によって行う事業。
③ 工業団地造成事業 （首都圏整備法1958年，近畿圏整備法1964年）	既成市街地への産業や人口の集中を抑制するために，首都圏や近畿圏の近郊整備地帯で計画的に市街地を整備し，都市開発区域を工業都市として発展させる事業で，用地買収方式によって行う。
④ 市街地再開発事業 （都市再開発法1969年）	低層の木造建築物が密集し公共施設が未整備な地区で，細分土地を集約して不燃・中高層共同建築物として建築し直すと同時に公共施設を，権利変換方式等で整備する事業。
⑤ 新都市基盤整備事業 （新都市基盤整備法1972年）	新都市の基盤（道路，鉄道，公園，下水道等の施設）を大都市の周辺部で整備することにより，大都市への人口集中の緩和と住宅地の供給を行う事業。
⑥ 住宅街区整備事業 （大都市住宅法1975年）	良好な住宅地として開発整備する地区として都市計画に定められたエリア内で，共同住宅の供給と公共施設の整備をするほか，必要に応じて集団的農地の確保を行う事業。
⑦ 防災街区整備事業 （密集法2003年改正）	密集市街地において，従前の土地・建物を共同化建築物へ権利変換を基本としつつも，土地・土地権利変換も可能とする柔軟な手法で，老朽建築物を除去し，防災機能のある建築物や公共施設の整備を行う事業。

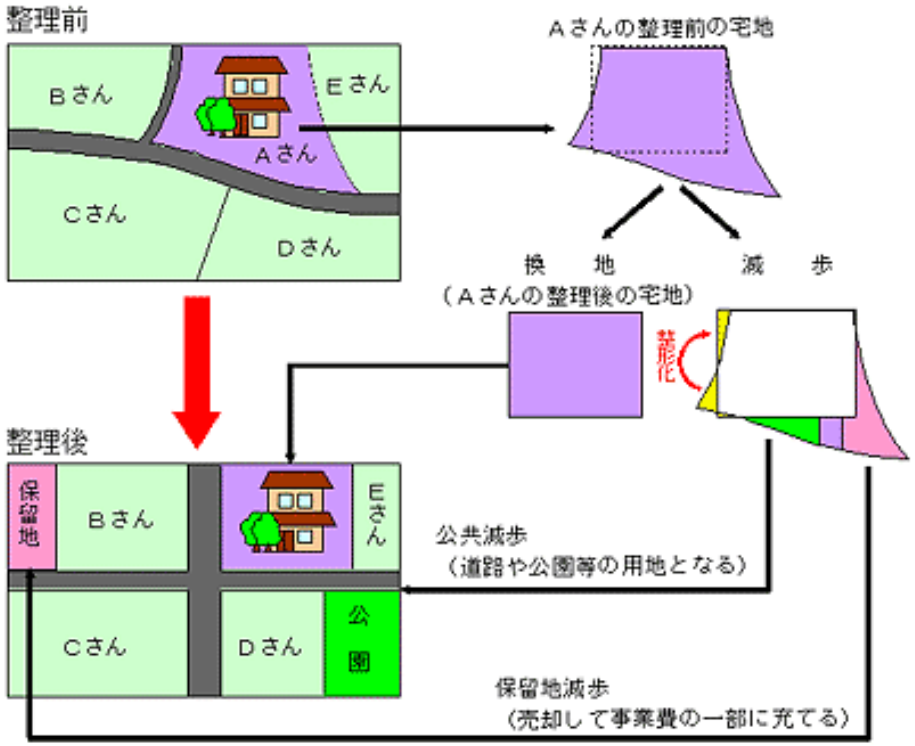
注1　都市計画事業として市街地開発事業には7種類があり（都市計画法第12条），それぞれに（　）内に示す事業法がある。

注2　これらの法による市街地開発事業のほかに，各省庁の通達や自治体の条例などによって，それぞれの事業に準ずる類のまちづくり事業制度もあり，インセンティブ策も数多く制度化されている。

9.1　市街地開発事業の概要
（2）既成市街地の問題改善

- 宅地･工業地の需要増の終息
  - 土地区画整理事業の行き詰まり
  - 都市基盤の整わないままに市街化した地域の再整備
  - 災害復旧のような再開発の重要性が増す.
- 木造都市を不燃都市に改造する事業
  - 耐火建築促進法(1952)　防火建築帯づくり
  - 防災建築街区造成法(1961)　市街地改造法　共同建築づく
  - 都市再開発法(1969)
- 密集市街地の防災整備
  - 密集法の改正(2003)
  - 防災街区整備事業

9.2　土地区画整理事業（p119）
（2）事業の流れと仕組み



資　金　構　成

【支出】
○道路等の公共施設整備費
○建物等の移転・移設補償費
○宅地の整地費
○調査・設計費、事務費
※減価補償地区の場合は減価補償費

【収入】
○公共側の支出
・道路特会補助 ← 都市計画道路の整備費相当額
・一般会計補助 ← 公共施設の整備費等相当額
・公共施設管理者負担金 ← 公園等の用地費相当額
・助成金
○保留地処分金

地権者は減歩により都市計画道路や公園等の用地を負担します。一方で、道路特会補助等の公共側の支出のうち、都市計画道路等の用地費に相当する資金は、宅地の整地費等に充てられ、地権者に還元されます。

9.2　土地区画整理事業（p120）
（2）事業の流れと仕組み

- 換地(かんち)
  - 施行地区を定め，その中で土地の形や利用の仕方を整理，整頓する
  - そのために，土地の交換や入れ替えを行う
  - 換地照応の原則：事業前後の状況を大幅に変えないようにする
- 減歩（げんぶ）
  - 土地所有者が土地を少しずつ提供し，元の土地よりせまくなる
  - 公共減歩：道路・公園などの公共施設にあてる土地
  - 保留地減歩：事業費を生み出すための売却予定地

7.2　土地区画整理事業（p151）
（2）事業の流れと仕組み

- 資産価値の保存
  - 地区内の権利者は，減歩により面積を減らす
  - 道路，公園が整備され，宅地が成型される.
    - 土地の利用価値が上昇し，地価が上昇する
  - 結果的に，事業の前後で資産価値は減らない
  - 金銭（清算金or減価補償金）で調整する
- 特徴
  - 従前の地区に住み続けることが可能
  - 土地の売買に関する税金がかからない

7.2　土地区画整理事業（p120）（2）事業の流れと仕組み

- 事業費の確保
  - 保留地処分金
    - 減歩により生み出され土地の一部を第3者に売却
  - 公共施設管理者負担金
    - 重要な道路や公園などの用地費と築造費相当額
    - 国，県，市町村が負担（もとは税金）
  - 補助金（国，県が負担）
    - 税金を，事業に投入することの理由が必要！
- 財源が少ないと，採算が取りにくくなる.
  - 保留地を増やすために，減歩率を高める必要が生じる
  - 権利者の同意が得られにくくなる

9.2　土地区画整理事業（p120）
（1）事業の目的と施行者

- 「土地区画整理法」(1954)
  - 未整備な市街地や市街地になる予定地で，宅地の利用を増進することと，道路や公園等の公共施設の整備をして，健全な街に作り替える事業
  - 土地(道路，公園，水路，広場，宅地等)を整備
  - 事業には建物の建設は含まない，
- 施行主体
  - 地権者(組合)　田園や丘陵地の新規開発
  - 民間事業者(個人，組合)
  - 自治体　既成市街地(権利化関係が複雑)
- 大規模工場，鉄道操車場跡地の適用例も

9.2　土地区画整理事業（p120）
（2）事業の流れと仕組み

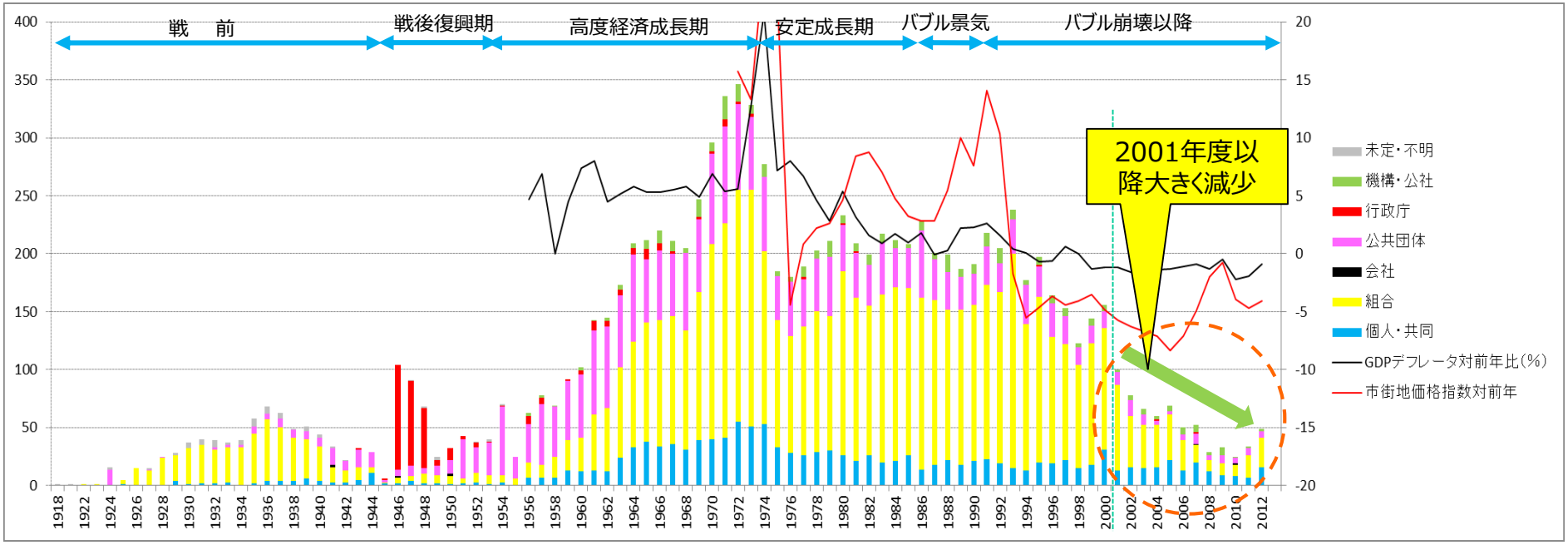
- 関係権利者の財産を公平かつ適正に扱う
  - 法律による事業の手順の規定
  - （調査，関係権利者との話し合い）
  - 都市計画決定
  - 事業計画の認可
  - 換地計画の認可
  - 工事
  - 換地処分
  - 清算
  - 完了

9.2　土地区画整理事業（p120）
（2）事業の流れと仕組み

- 土地区画整理事業の実績（2019年度末まで）
  - 事業着工面積　約37万ha
    - 全国の人口集中地区(DID）の約1/3　東京都23区面積の6倍
  - 約１１，５００kmの都市計画道路を整備。
    - 供用･完成済み都市計画道路の約１／４
  - 公園面積は、約1.5万ha。
    - 開設済の街区公園、近隣公園、地区公園の約1/2
  - 全国で約960箇所の駅前広場を整備
    - 主要駅の駅前広場の約1/3
  - 戦災復興や震災復興といった復興事業にも土地区画整理事業が大きな役割。
  - 現在、754地区(約2.5万ha)を施行中
    - うち組合等施行　274地区(約0.7万ha)

9.2　土地区画整理事業（p120）
（2）事業の流れと仕組み

施行者別　土地区画整理事業認可地区数の推移



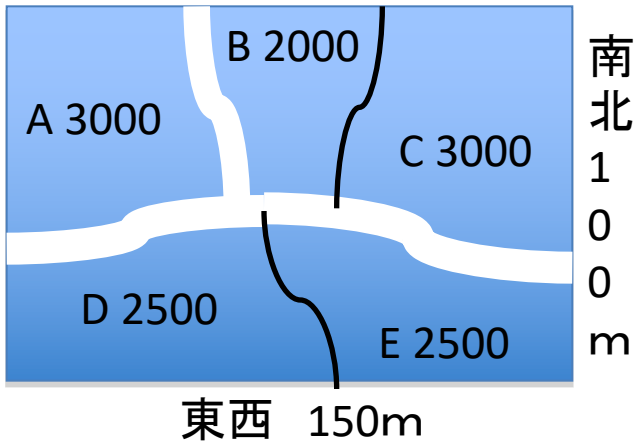
9.2　土地区画整理事業（p120）（2）事業の流れと仕組み

- 社会的な不公平の回避
  - あるまちの公共施設整備（道路・鉄道駅）
  - 買収対象となった土地所有者
    - 買収費を受け取り移転：施設整備の恩恵が無い
  - 偶然道路や駅前に接した位置の土地所有者
    - 全く労せずに恩恵（土地の価値の増加）を受け取る
  - 道路や鉄道の付加価値を地域全体に分配，負担
- 減歩があっても，地価の増進がそれ以上あり，事業を行う方が有利というコンセンサスが前提

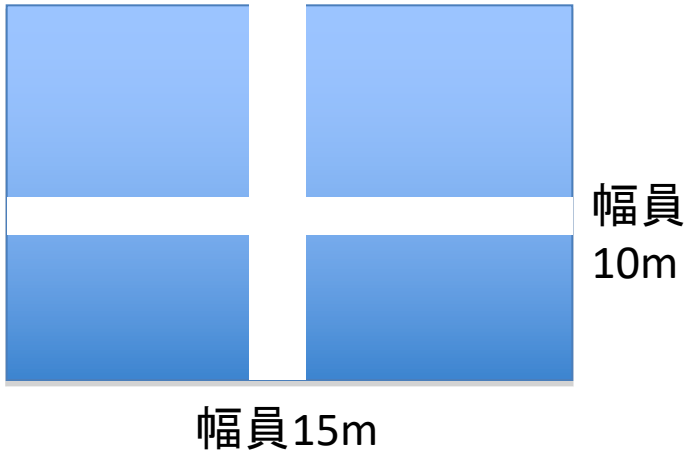
9.2　土地区画整理事業（p120）
（3）事業の意義と課題

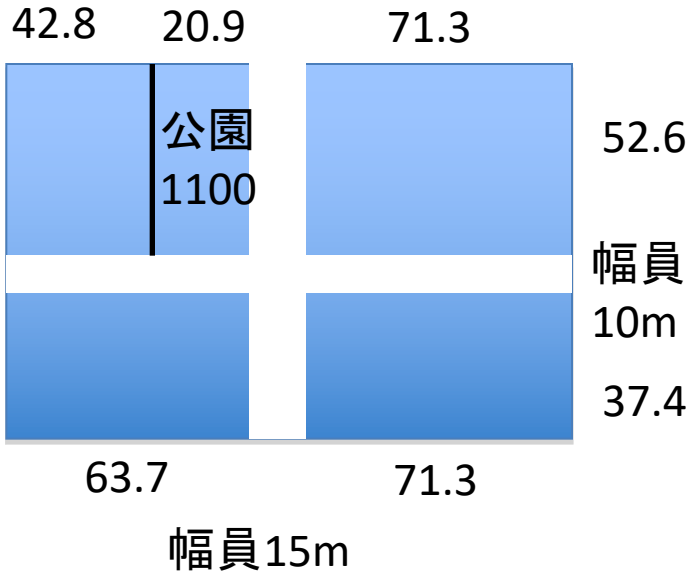
- まちの環境形成のためには，建築の形態や機能が改善される必要がある
  - 土地区画整理事業はあくまで土地の整除
  - 建物はそれぞれの権利者が建てる
- 建築誘導手法などと組み合わせ，地域の価値の増進を図る
  - 地区計画：計画的な建築誘導
  - 市街地再開発事業：建物建設事業手法

土地区画整理事業の換地計画例題

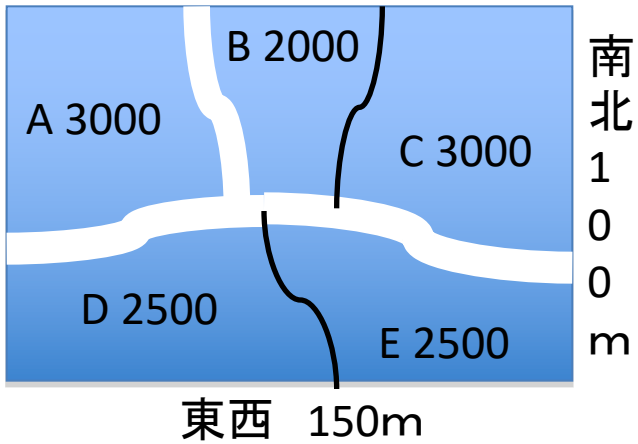


地権者	従前面積	従後面積	減歩率	画地幅
A	3000		25% 公共減歩 保留地減歩	
B	2000			
C	3000			
D	2500			
E	2500			
道路	2000	2850		
公園	0	1100		
保留地	0	1300		

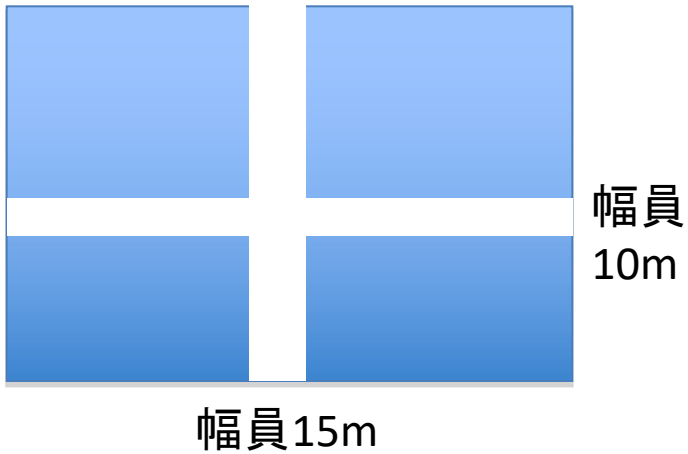


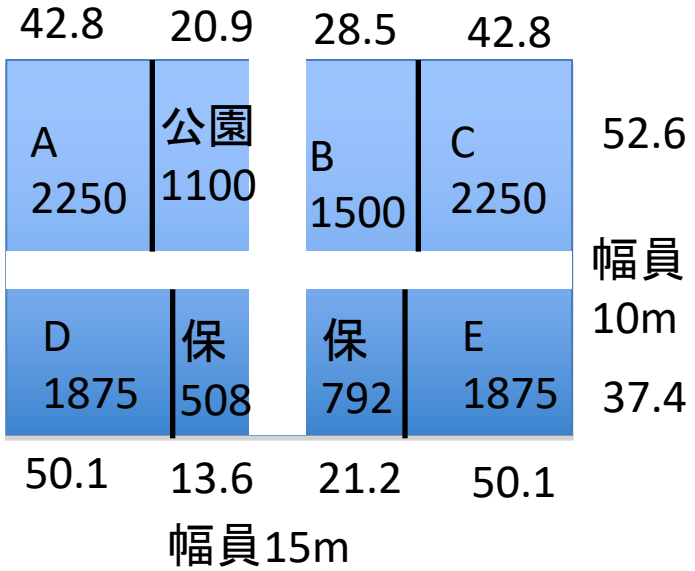


土地区画整理事業の換地計画例題

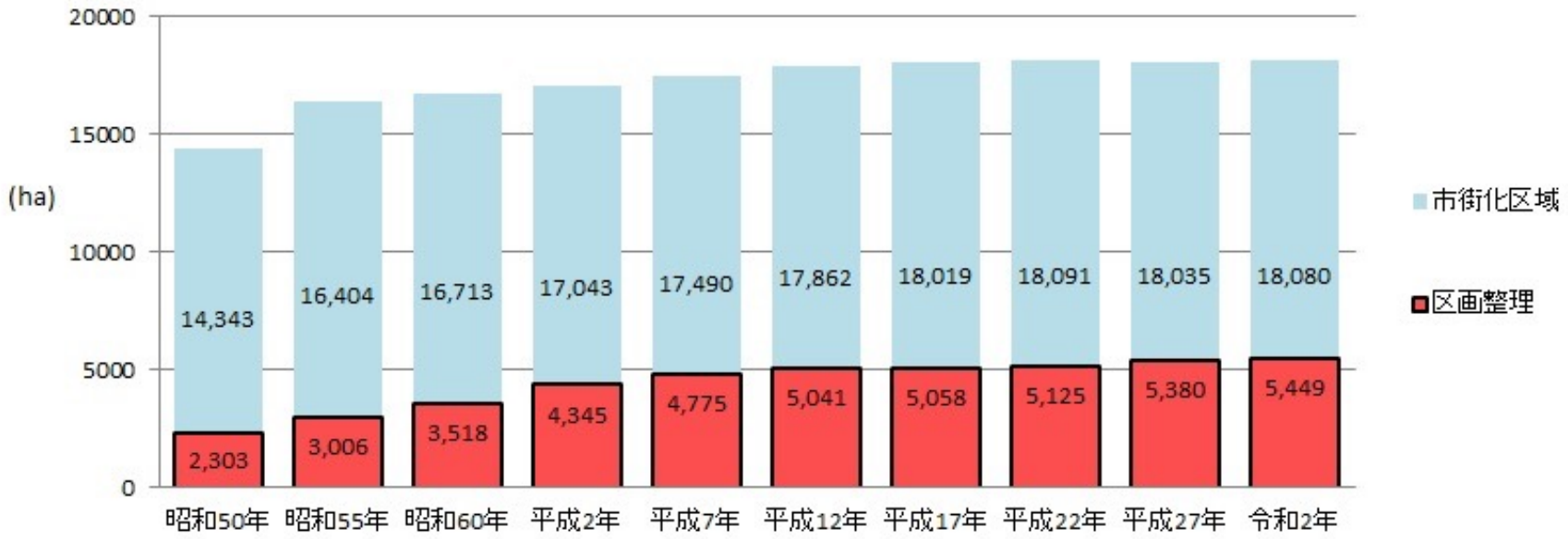


地権者	従前面積	従後面積	減歩率	画地幅
A	3000	2250	25%	52.6*42.8
B	2000	1500	公共減歩15% 保留地減歩10%	52.6*28.5
C	3000	2250		52.6*42.8
D	2500	1875		37.4*50.1
E	2500	1875		37.4*50.1
道路	2000	2850	+6.54%	
公園	0	1100	+8.46%	52.6*20.9
保留地	0	1300	+10%	37.4*34.8





仙台市の区画整理事業地区



仙台市ホームページより
https://www.city.sendai.jp/kukakuseri/kurashi/machi/kaihatsu/tochikukaku/serijigyo/jisseki.html

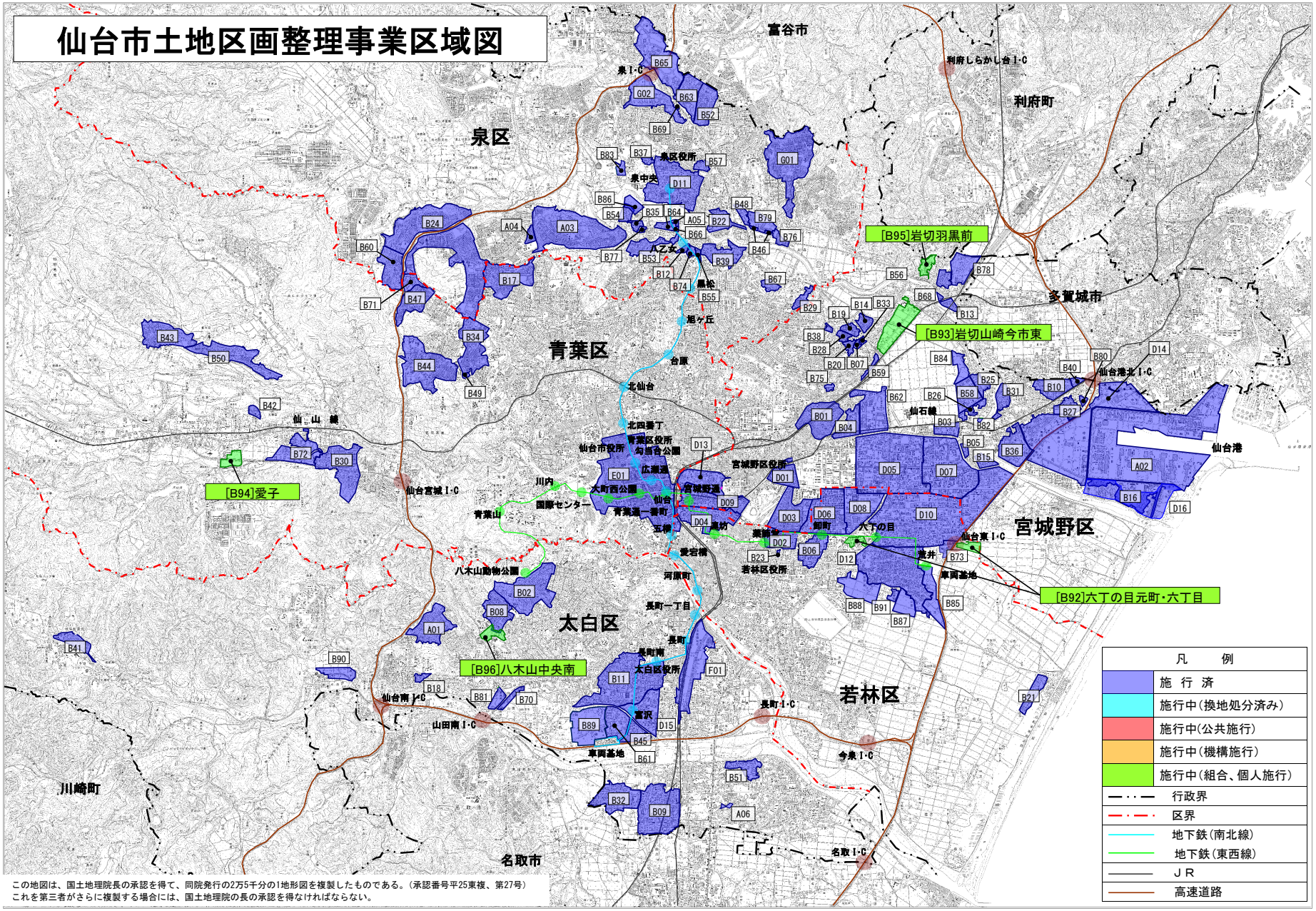
仙台市の区画整理事業

施行者	施行済地区数	施行済面積（ヘクタール）	施行中地区数	施行中面積（ヘクタール）	合計地区数	合計面積（ヘクタール）
公共団体等	20	2,279.3	0	0	20	2,279.3
区画整理組合等	97	3,104.9	5	104.3	102	3,209.2
計	117	5,384.2	5	104.3	122	5,488.5

公共団体等：仙台市、宮城県、宮城県住宅供給公社、都市再生機構
区画整理組合等：区画整理組合、個人

公共団体等による施行は、主に既成市街地の都市改造や流通・業務地区整備を目的としています。
区画整理組合等による施行は、良好な住宅地や流通業務地の供給を主な目的としています。

仙台市土地区画整理事業区域図



この地図は、国土地理院長の承認を得て、同院発行の2万5千分の1地形図を複製したものである。(承認番号平25東複、第27号)
これを第三者がさらに複製する場合には、国土地理院の長の承認を得なければならない。

青葉区 事業地区

https://www.city.sendai.jp/kukakuseri/kurashi/machi/kaihatsu/tochikukaku/serijigyo/ichiran.html

地区名	施行面積（ha）	施行期間（年度）	事業認可（公告）	換地処分（公告）	総事業費（百万円）	減歩率（%）	PDF版位置番号
戦災復興	291.1	S22～H2	S22年10月21日	S50年6月7日	1,305	24.4	E01
荒巻	66.0	S50～S56	S51年3月16日	S56年11月6日	7,500	61.6	B17
国見	65.2	S58～S63	S58年7月29日	S63年5月10日	8,465	64.2	B34
赤坂	54.6	S60～H1	S60年11月8日	H2年2月13日	5,300	70.9	B43
広瀬	6.2	S60～H2	S60年7月12日	H2年3月9日	643	62.2	B42
栗生	75.8	S57～H3	S57年9月7日	H3年4月26日	8,334	60.1	B30
吉成	97.5	S60～H3	S61年1月7日	H3年9月27日	11,036	59.5	B44
みやぎ中山	40.1	S61～H4	S61年8月26日	H4年1月24日	5,352	67.8	B47
国見南	1.9	H1～H4	H1年5月26日	H4年2月7日	551	52.2	B49
高野原	58.7	H1～H17	H1年10月17日	H9年10月7日	8,471	64.6	B50
栗生西部	47.0	H9～H20	H10年3月12日	H20年6月20日	9,562	41.5	B72
第二中山吉成	12.0	H9～H24	H10年1月19日	H23年12月16日	2,247	63.5	B71
愛子	16.6	R3～R8(施行中)	R3年12月2日		2,874	62.2	B94

位置番号凡例・・・

A：個人施行　B：組合施行　C：区画整理会社施行　D:公共団体施行

E：国土交通大臣施行（行政庁施行）　F：都市再生機構施行

G：地方住宅公社施行

宮城野区 （その1）

*は最終の換地処分公告日

地区名	施行面積(ha)	施行期間（年度）	事業認可(公告)	換地処分(公告)	総事業費(百万円)	減歩率(%)	pdf版位置番号
東仙台	54.2	S7～S10	S7年5月24日	S11年3月31日	39	13.0	B01
原町工業第一	26.7	S16～S26	S16.5.-	S27年3月29日	1	25.0	D01
福田町二丁目	3.0	S44～S47	S45年1月27日	S46年7月16日	25	17.3	B05
原町工業第三	60.7	S16～S50	S17年2月21日	S46年7月31日	285	24.5	D03
福田町第一	15.2	S43～S46	S44年1月28日	S46年12月24日	143	18.9	B03
原町東部第一第一工区	214.2	S41～S47	S41年9月20日	S47年7月31日	1,428	22.9	D05
山崎西部	2.7	S46～S48	S46年4月23日	S48年9月4日	63	39.1	B07
新田	24.3	S43～S49	S44年2月28日	S48年10月16日	438	27.5	B04
原町東部第一第二工区	138.3	S45～S51	S45年12月1日	S51年1月31日	2,314	21.4	D07
中野第一	30.3	S47～S52	S48年2月2日	S51年9月30日	1,532	32.8	B10
岩切東河原	6.2	S49～S52	S49年7月16日	S52年1月14日	266	34.2	B13
仙台港中央	401.1	S49～S53	S49年12月17日	S54年2月9日*	96	11.6	A02
鶴ケ谷東	10.3	S49～S54	S50年1月10日	S54年7月6日	560	33.4	B14
砂押	8.7	S49～S54	S50年3月14日	S54年8月24日	660	32.9	B15
西原	63.4	S50～S55	S50年5月27日	S55年2月26日	1,439	30.6	B16
鶴ケ谷	8.8	S52～S57	S52年11月4日	S56年10月9日	1,146	55.4	B19
鶴ケ谷南	5.5	S52～S56	S53年1月17日	S56年12月25日	700	53.1	B20
上田子	11.9	S54～S58	S54年12月25日	S58年10月4日	1,107	38.6	B25
田子要害	9.1	S55～S59	S55年9月5日	S59年2月7日	1,078	39.8	B26
鶴ケ谷中央	5.6	S57～S59	S57年6月22日	S59年10月16日	689	60.1	B28
山崎東	1.5	S58～S62	S58年4月26日	S61年6月24日	298	67.2	B33
出花	18.8	S56～S62	S56年9月22日	S62年4月14日	2,156	34.2	B27

宮城野区 （その2）

*は最終の換地処分公告日

地区名	施行面積(ha)	施行期間（年度）	事業認可（公告）	換地処分（公告）	総事業費（百万円）	減歩率(%)	pdf版位置番号
中野第二	4.0	S59～S62	S59年10月23日	S62年5月12日	439	39.6	B40
鶴ケ谷第二	2.0	S59～H1	S59年8月7日	S63年4月15日	537	69.7	B38
福室	16.7	S57～H2	S57年12月24日	H1年12月27日	2,189	38.9	B31
仙台駅東第一	55.8	S48～H8	S48年8月24日	H3年4月26日	27,306	29.5	D09
高砂	45.1	S58～H5	S59年2月28日	H5年2月23日	5,736	32.9	B36
田子	31.8	H5～H9	H5年10月1日	H9年9月10日	4,944	32.6	B58
岩切駅前	11.2	H3～H9	H4年2月6日	H9年12月19日	2,104	37.1	B56
燕沢東	5.2	H6～H11	H6年9月5日	H10年10月28日	1,269	39.9	B59
燕沢	2.1	H10～H13	H10年11月18日	H13年9月4日	438	43.9	B75
岩切駅南	1.0	H8～H13	H9年3月14日	H13年12月4日	236	40.1	B68
新田東	61.6	H6～H28	H6年12月28日	H19年1月19日	22,766	46.3	B62
出花東	3.0	H16～H19	H17年1月7日	H19年7月20日	570	48.0	B80
福田町駅東	1.2	H19～H23	H19年9月25日	H23年2月18日	175	38.1	B82
仙台駅東第二（リンク先）	45.3	S63～R8（清算中）	S63年4月1日	H27年9月18日	75,800	27.4	D13
田子西	16.3	H21～H28	H21年6月17日	H28年10月14日	3,733	54.8	B84
蒲生北部被災市街地復興（リンク先）	92.1	H26～R13(清算中)	H26年4月1日	R3年9月30日	10,150	13.8	D16
岩切山崎今市東	48.3	R2～R7(施行中)	R3年3月3日		10,689	59.5	B93
岩切羽黒前	5.7(仙台市域内)	R3～R7(施行中)	R3年12月1日		4,411	89.3	B95

若林区

*は最終の換地処分公告日

地区名	施行面積(ha)	施行期間（年度）	事業認可(公告)	換地処分(公告)	総事業費(百万円)	減歩率(%)	pdf版位置番号
原町工業第二	32.4	S16～S26	S16年5月	S27年3月29日	不明	不明	D02
流通センター第一	85.5	S42～S51	S42年6月23日	S47年8月31日	795	26.2	D06
南小泉北部	32.8	S44～S49	S45年2月10日	S49年11月5日	763	27.1	B06
流通センター第二	60.1	S46～S50	S47年2月3日	S50年2月28日	1,361	25.5	D08
不動東	1.4	S54～S57	S54年5月1日	S57年6月25日	155	35.9	B23
荒浜	20.1	S53～S57	S54年2月16日	S57年8月31日	1,155	32.0	B21
新寺小路	60.4	S35～H2	S35年8月12日	S59年1月6日	7,373	25.2	D04
原町東部第三	298.6	S49～H5	S49年7月17日	S62年9月8日	13,624	23.6	D10
六丁の目東	7.7	H9～H13	H10年3月20日	H13年3月29日	1,629	37.8	B73
荒井（リンク先）	149.9	S61～R10（清算中）	S61年10月9日	H29年9月15日	46,367	29.8	D12
荒井東	33.7	H21～H30	H22年2月24日	H29年9月15日	9,527	44.4	B85
荒井南	17.7	H24～H28	H24年10月30日	H28年8月19日	4,389	61.0	B87
荒井西	46.8	H24～H30	H24年11月15日	H30年6月15日	11,554	55.9	B88
長喜城東	4.1	R1～R4	R1年12月10日	R4年1月20日	1,305	61.3	B91
六丁の目元町・六丁目	16.6	R2～R7	R2年5月12日		11,530	49.3	B92

太白区

*は最終の換地処分公告日

地区名	施行面積(ha)	施行期間（年度）	事業認可(公告)	換地処分(公告)	総事業費(百万円)	減歩率(%)	pdf版位置番号
八木山	105.0	S40～S47	S40年4月27日	S46年12月21日※	1,380	73.0	B02
太白団地	53.4	S49～S50	S49年7月19日	S50年4月30日	664	39.7	A01
八木山南	40.9	S46～S50	S46年6月15日	S50年7月25日	3,283	64.9	B08
山田羽黒堂	4.2	S51～S54	S52年3月18日	S54年7月31日	481	60.3	B18
中田第一	97.0	S47～S56	S47年8月1日	S55年11月18日	4,668	29.2	B09
富沢長町	146.9	S48～S58	S48年11月20日	S58年11月11日	8,040	29.7	B11
大野田富沢	18.0	S60～H2	S61年1月17日	H1年12月22日	2,051	31.6	B45
柳生	54.1	S57～H8	S58年3月1日	H6年3月4日	8,432	32.6	B32
中田第二	20.2	H1～H8	H2年3月5日	H8年2月23日	3,024	37.1	B51
富沢駅南	33.2	H6～H12	H6年11月22日	H12年10月11日	6,466	33.1	B61
山田鈎取	8.9	H9～H13	H10年1月19日	H13年6月26日	1,145	13.5	B70
秋保町湯向	20.0	S59～H17	S59年12月7日	H17年12月16日	2,830	31.4	B41
富沢駅周辺	48.3	H6～R8（清算中）	H7年1月31日	H28年6月17日	30,200	25.9	D15
あすと長町	82.0	H9～H30	H9年5月2日	H25年6月28日	112,834	49.8	F01
山田田中前	9.9	H19～H24	H19年5月30日	H24年2月14日	768	15.8	B81
中田二軒橋	1.8	H24～H25	H24年5月30日	H26年1月21日	278	50.6	A06
茂庭	19.9	H26～R3	H26年5月28日	R3年6月3日	2,869	55.10	B90
富沢駅西	71.9	H25～R3	H25年8月8日	R3年6月18日	14,229	45.85	B89
八木山中央南	12.0	R3～R7(施行中)	R4年3月10日		3,599	72.66	B96

*は最終の換地処分公告日

泉区(その1)

地区名	施行面積(ha)	施行期間（年度）	事業認可（公告）	換地処分（公告）	総事業費（百万円）	減歩率(%)	pdf版位置番号
杉ノ田	2.6	S49～S50	S49年6月7日	S50年11月25日	105	37.2	B12
加茂団地	144.7	S52～S55	S52年10月28日	S53年12月26日※	4,229	50.1	A03
高玉	21.0	S54～S56	S54年4月6日	S57年1月29日	1,041	31.6	B22
加茂第二	8.5	S56～S58	S56年12月18日	S58年12月2日	1,530	58.6	A04
中山	252.1	S54～S63	S54年12月14日	S63年2月16日※	25,967	65.2	B24
長岫	9.3	S57～S61	S57年9月7日	S61年5月27日	1,135	67.5	B29
上谷刈第一	5.0	S58～S61	S58年12月23日	S61年11月14日	201	13.8	B35
日野	3.3	S59～S61	S59年8月3日	S62年1月13日	164	30.5	B37
松森	118.6	S58～S61	S58年6月25日	S62年3月3日	14,905	76.3	G01
鹿島	2.8	S60～S62	S61年1月31日	S63年2月9日	267	28.3	B46
八乙女	33.2	S59～H6	S59年10月12日	H5年8月13日	6.523	36.2	B39
泉中央	104.8	S54～H11	S55年3月4日	H6年7月15日	19,635	27.2	D11
真美沢	3.0	H3～H6	H3年12月6日	H6年12月20日	961	40.8	B55
高柳東	1.5	H5～H7	H6年1月13日	H7年5月12日	153	16.8	A05
上谷刈第二	9.2	H2～H7	H2年5月17日	H7年6月23日	1,193	27.5	B54
寺沢	34.0	H2～H7	H2年5月2日	H7年9月1日	6,439	62.5	B52
市名坂	8.2	S63～H9	H1年3月31日	H8年11月22日	1,397	29.5	B48
丸田沢・念仏	22.8	H2～H9	H2年5月11日	H8年12月20日	5,192	51.0	B53

*は最終の換地処分公告日

泉区（その2）

地区名	施行面積 (ha)	施行期間（年度）	事業認可（公告）	換地処分（公告）	総事業費（百万円）	減歩率 (%)	pdf版位置番号
野山第一	6.2	H5～H9	H5年6月18日	H9年3月28日	1,242	35.8	B57
高柳南	1.0	H7～H9	H7年5月2日	H10年1月9日	110	11.2	B66
七北田新田	0.6	H9～H10	H9年4月1日	H11年1月18日	151	35.7	B69
高柳	6.4	H6～H11	H7年2月23日	H11年3月31日	1,186	19.2	B64
真美沢西	3.8	H10～H12	H10年9月30日	H13年1月10日	922	50.1	B74
上谷刈中央	2.8	H11～H12	H11年12月20日	H13年2月15日	157	8.6	B77
松森新田八沢	6.3	H8～H14	H8年10月7日	H14年2月7日	1,198	43.1	B67
笹	36.7	H6～H19	H7年1月13日	H14年5月2日	8,171	66.3	B63
将監北	56.0	H8～H14	H8年8月9日	H15年3月11日	9,644	71.7	G02
市名坂東	19.8	H12～H17	H12年8月4日	H17年1月27日	3,534	54.0	B79
東鹿島	6.7	H11～H20	H11年7月30日	H18年5月8日	1,478	47.8	B76
泉大沢	92.5	H6～H20	H7年3月13日	H20年1月18日	23,680	75.7	B65
野村	5.5	H20～H22	H21年1月8日	H23年1月28日	510	22.7	B83
泉中央南	5.1	H24～H26	H24年8月22日	H26年10月27日	979	55.9	B86
泉第二中山	41.7	H6～R4	H6年9月12日	R3年1月15日	8,357	76.2	B60

施行中の地区

各地区の概要は「組合(個人)施行地区の概要（地区別）」をご覧ください。
ここに掲載のない組合は既に事業完了により解散しました。

土地区画整理組合(個人)施行

地区	お問い合わせ先	
六丁の目元町・六丁目	仙台市六丁の目元町・六丁目土地区画整理組合 若林区六丁の目元町201番地29 電話：022-353-9855	組合施行地区の 土地区画整理法第76条に係る申請先 地下鉄沿線まちづくり課沿線整備係 電話：022-214-8296
岩切山崎今市東	仙台市岩切山崎今市東土地区画整理組合 宮城野区岩切字今市東65番地 電話：022-396-0040	組合施行地区の 土地区画整理法第76条に係る申請先 市街地整備課市街地整備係 電話：022-214-8312
愛子	仙台市愛子土地区画整理組合 青葉区下愛子字観音堂22番地 電話：070-8790-3517	組合施行地区の 土地区画整理法第76条に係る申請先 市街地整備課市街地整備係 電話：022-214-8312
（宮城県認可） 岩切羽黒前	仙台市岩切羽黒前・利府町神谷沢土地区画整理組合 宮城野区岩切字羽黒前89番地 電話：022-766-9431	組合施行地区（仙台市域内）の 土地区画整理法第76条に係る申請先 市街地整備課市街地整備係 電話：022-214-8312
八木山中央南	仙台市八木山中央南土地区画整理組合 太白区鈎取三丁目16番1号 電話：080-3328-0089	組合施行地区の 土地区画整理法第76条に係る申請先 市街地整備課市街地整備係 電話：022-214-8312

9.3　市街地再開発事業（p121）
（1）事業の目的と施行者

- 「都市再開発法」で規定
  - 都市として問題を抱えている地区
  - 建物と道路，広場，公園を一体的，総合的に作りかえて，安全で快適な都市の環境を創造する
  - 土地の整備と併せて必ず建築物も整備する
- 第1種事業：権利変換方式
  - 土地区画整理の「立体版」
- 第2種事業：全面買収方式

9.3　市街地再開発事業（p121）
（1）事業の目的と施行者

- 施行主体
  - 自治体（重要な道路や公園などの整備を伴う場合）
  - 権利者(組合)　→民間団体だが公法人
  - 民間事業者(個人からの事業委託)
  - 都市再生機構
  - 住宅供給公社
  - 特定の再開発会社
- 公共施設を含まない場合，個人施行は都市計画決定を受けずに施行できる

9.3　市街地再開発事業
（1）事業の目的と施行者

1）市街地再開発事業の要件

［1］ 高度利用地区・都市再生特別地区又は特定地区計画等区域内

［2］ 区域内にある耐火建築物の割合が1/3以下

［3］ 区域内の土地が細分化などで、土地の利用状況が不健全

［4］ 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献

（「都市再開発法」に定める施行区域要件）

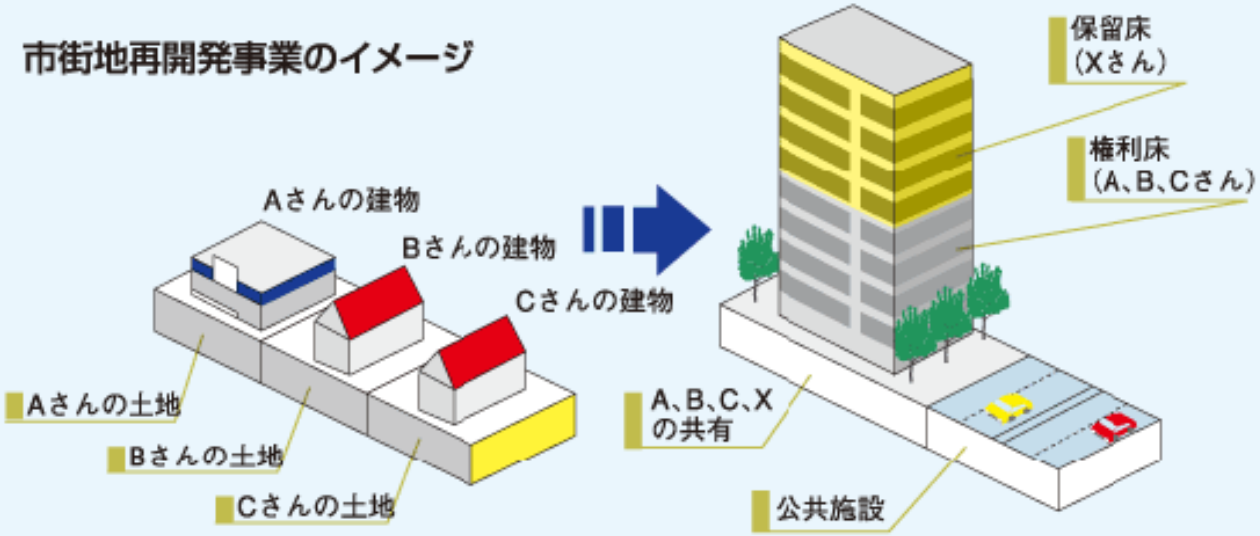
9.3　市街地再開発事業（p123）
（2）事業の流れと仕組み

- 関係権利者の財産を公平かつ適正に扱う
  - 法律による事業の手順の規定
  - 通常都市計画決定を受けて，都市計画事業として実施する
  - 調査・計画・話しあい，権利関係の調整
  - 都市計画決定（事業の区域と内容を定める）
    - 公共的な事業として適切な都市が公正なる手法によってできることを担保する
  - 事業認可
  - 権利変換認可
  - 工事，入居，清算，解散

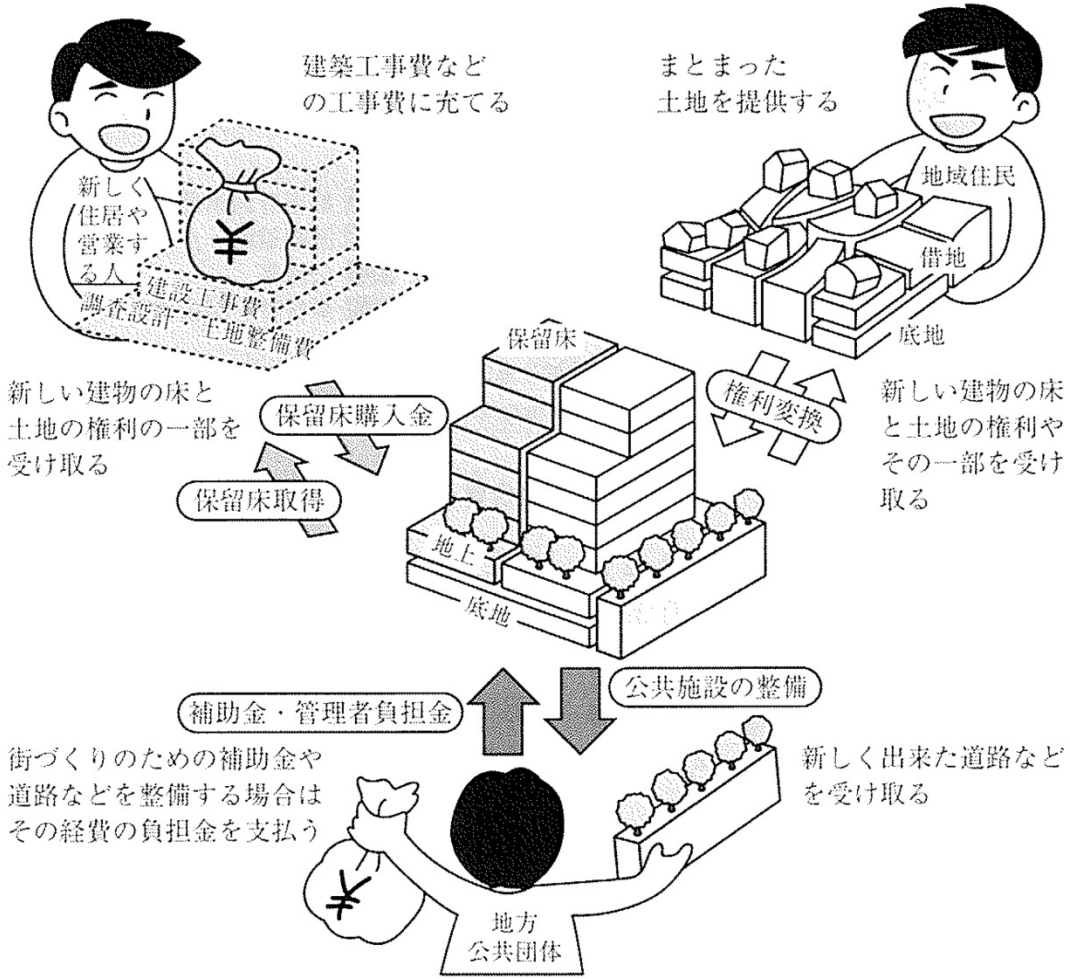
9.3　市街地再開発事業（p122）
（2）事業の流れと仕組み

- 敷地を共同化して高度利用し、道路等の公共施設やオープンスペースを生み出します
- 市街地再開発事業に参加しない転出希望者は、現在の資産について金銭で補償を受けることが出来ます
- 現在の資産は、再開発ビルの床（床と土地に関する権利）に等価で置き換わります（権利床）
- 工事期間中の営業は、原則として仮設店舗で継続します
- ビルの建設費用は、交付金や土地の高度利用で生み出した床（保留床）を売却すること等でまかないます

市街地再開発事業のイメージ



9.3　市街地再開発事業（p122）
（2）事業の流れと仕組み



出典：茨城県土木部都市整備課ウェブサイト，市街地再開発事業のしくみより作成．
http://www.pref.ibaraki.jp/bukyoku/doboku/01class/class10/03.html（2014 年 2 月現在）

図 9.3　再開発事業の仕組み

9.3　市街地再開発事業（p122）（2）事業の流れと仕組み

- 権利変換方式
  - 事業前の大小さまざまな土地の建物を調査
  - 権利者と権利額を確定させる
  - 建物類を全面的に取り壊して，整地する
  - 道路，公園，共同建築等を整備する
- 権利床
  - 新たな共有土地と共有建物の一部に権利の形を変えて移し替える
- 事後の権利床は，事業前の所有資産と等価
  - 地区外に転出する権利者には，補償金を支払う

9.3　市街地再開発事業（p122）
（2）事業の流れと仕組み

- 事業費（工事費，設計費，事務費，補償費）の確保
  - 保留床処分金
    - 権利床のほかに作られた「保留床」を第3者に売却
  - 公共施設管理者負担金
    - 重要な道路や公園などの用地費と築造費相当額
    - 国，県，市町村が負担（もとは税金）
  - 補助金
- 財源調達を容易にする制度
  - 容積率を緩和する制度
  - 税の減免措置

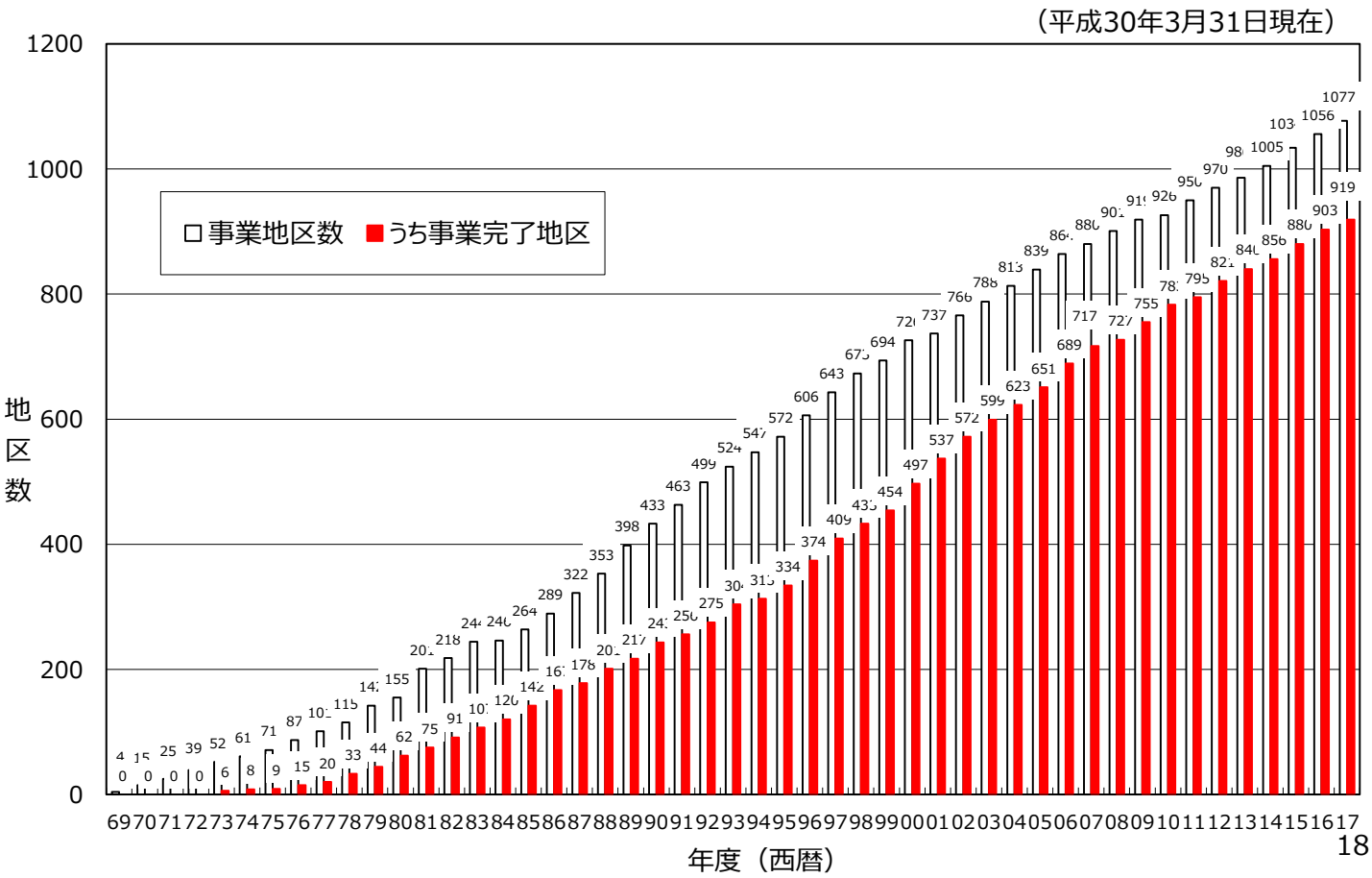
市街地再開発事業の現状

- **（1）市街地再開発事業の実施状況**
- 平成30年3月31日現在において、全国の919地区で事業が完了
- （2）市街地再開発事業の効果

（平成18年～22年度の事業完了地区の平均値より）

- 土地の高度利用　容積率が平均約7.5倍（94%⇒706%）
- 公共施設の整備　整備率が平均約1.6倍（22%⇒34%）
- 都市型住宅の供給　約262戸
- 防災性の向上 不燃化率　34%⇒100%

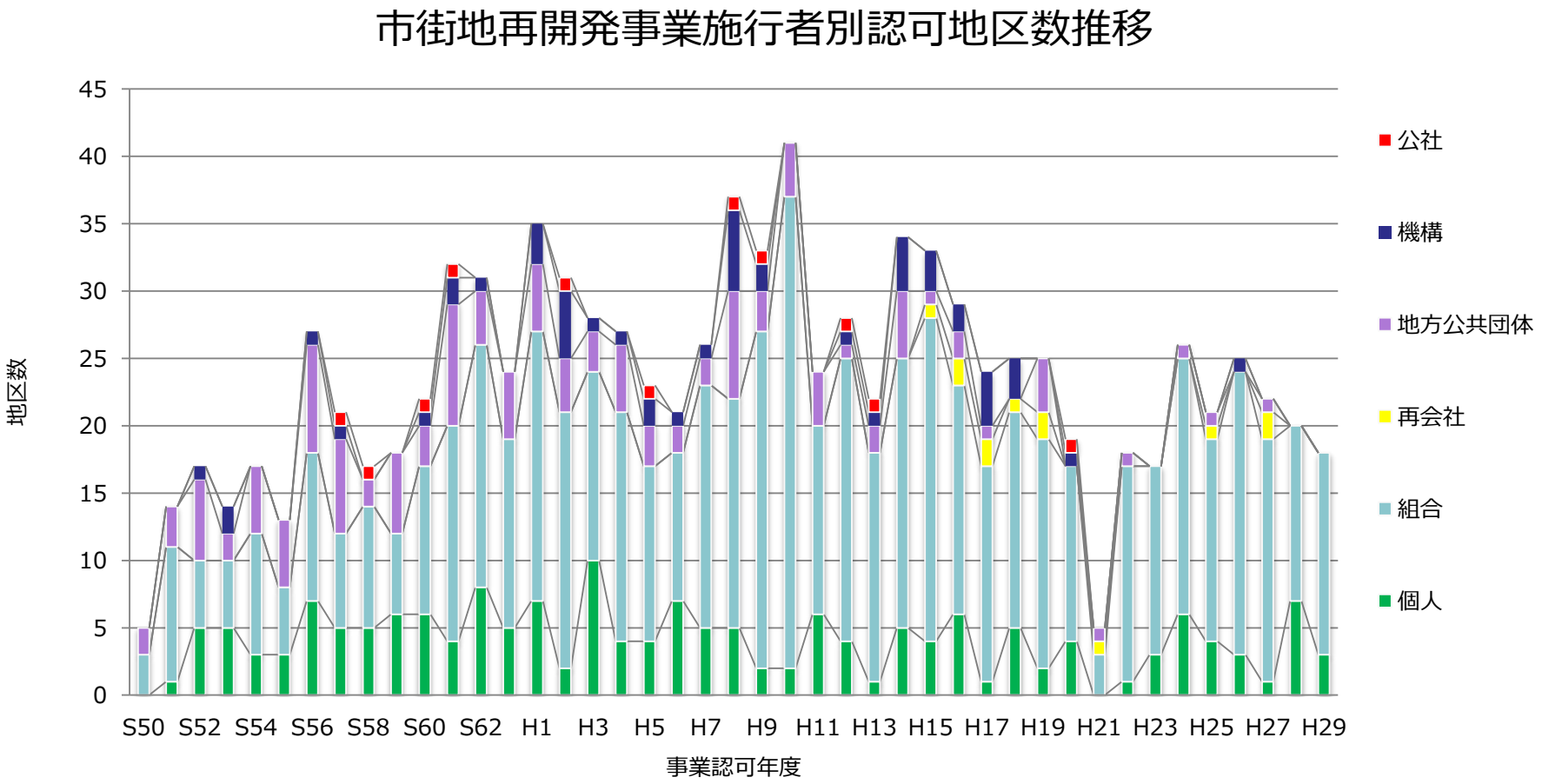
市街地再開発事業地区数の推移



施行者別認可地区数推移

国土交通省

○市街地再開発事業の認可地区数は、平成10年頃をピークに減少傾向であるが、平成21年の5地区以降、近年は20地区前後が認可されている。平成29年度においては、18地区で事業が認可されている。



市街地再開発事業の実績（施行者別）

国土交通省

（平成30年3月31日現在）

施行者	所管	進捗段階								合計	
		事業完了		権利変換計画決定		事業計画決定		都市計画決定			
		地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)
地方公共団体	都市局	139	469.20	7	31.30	1	2.27	4	3.98	151	506.75
組合	都市局	149	230.00	13	17.41	8	12.18	11	16.28	181	275.87
	住宅局	407	387.78	44	47.30	16	14.07	25	31.67	492	480.82
	小計	556	617.78	57	64.71	24	26.25	36	47.95	673	756.69
再開発会社	都市局	2	3.78	0	0.00	0	0.00	0	0.00	2	3.78
	住宅局	7	8.99	4	9.34	0	0.00	1	0.34	12	18.67
	小計	9	12.77	4	9.34	0	0.00	1	0.34	14	22.45
都市再生機構	都市局	25	63.97	1	2.98	0	0.00	0	0.00	26	66.95
	住宅局	24	33.37	1	2.40	0	0.00	0	0.00	25	35.77
	小計	49	97.34	2	5.38	0	0.00	0	0.00	51	102.72
住宅供給公社	都市局	4	4.52	0	0.00	0	0.00	0	0.00	4	4.52
	住宅局	7	9.35	0	0.00	0	0.00	0	0.00	7	9.35
	小計	11	13.87	0	0.00	0	0.00	0	0.00	11	13.87
個人	都市局	2	3.16	1	18.00	1	0.38	0	0.00	4	21.54
	住宅局	153	97.87	14	20.81	2	0.85	4	1.70	173	121.23
	小計	155	101.03	15	38.81	3	1.23	4	1.70	177	142.77
計	都市局	321	774.63	22	69.69	10	14.83	15	20.26	368	879.41
	住宅局	598	537.36	63	79.85	18	14.92	30	33.71	709	665.84
	総計	919	1311.99	85	149.54	28	29.75	45	53.97	1077	1545.25

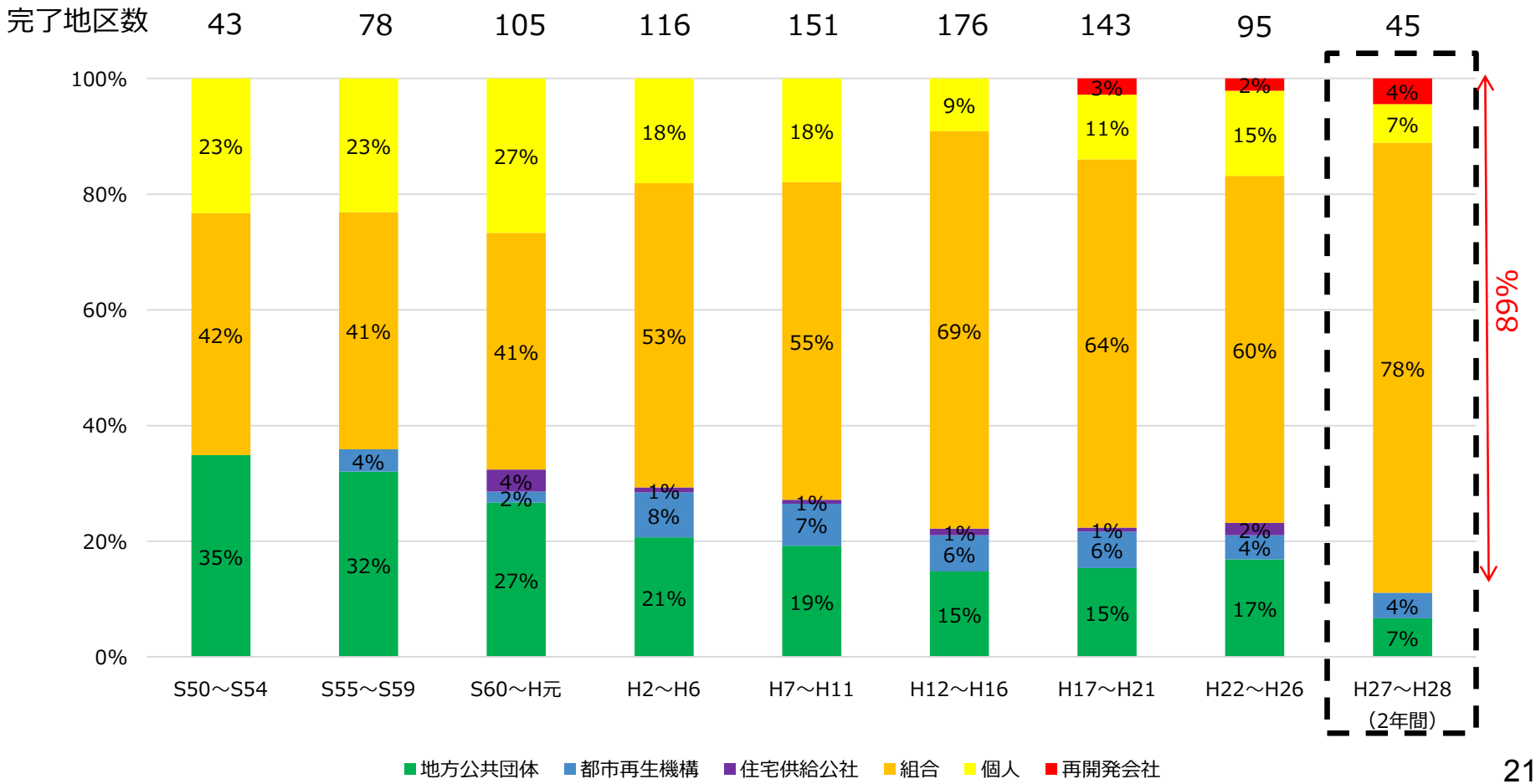
注）
都市局所管事業については、補助事業として採択された地区を対象としており、１の採択地区で２の施行者若しくは種別のある場合については、２地区としている。また、工区等ごとに進捗段階が分かれる地区については、それぞれの段階ごとに面積を計上し、全ての工区・街区等に共通した進捗段階において地区数を計上している。

施行者内訳の推移

国土交通省

○施行者のうち、地方公共団体が占める割合は減少傾向にある。

○直近(Ｈ27～Ｈ28)の完了地区では、組合施行が45地区中35地区(78%)と最も多く、個人施行や再開発会社を含めた民間主体による地区が全体の約9割を占める。



（平成29年3月31日現在）

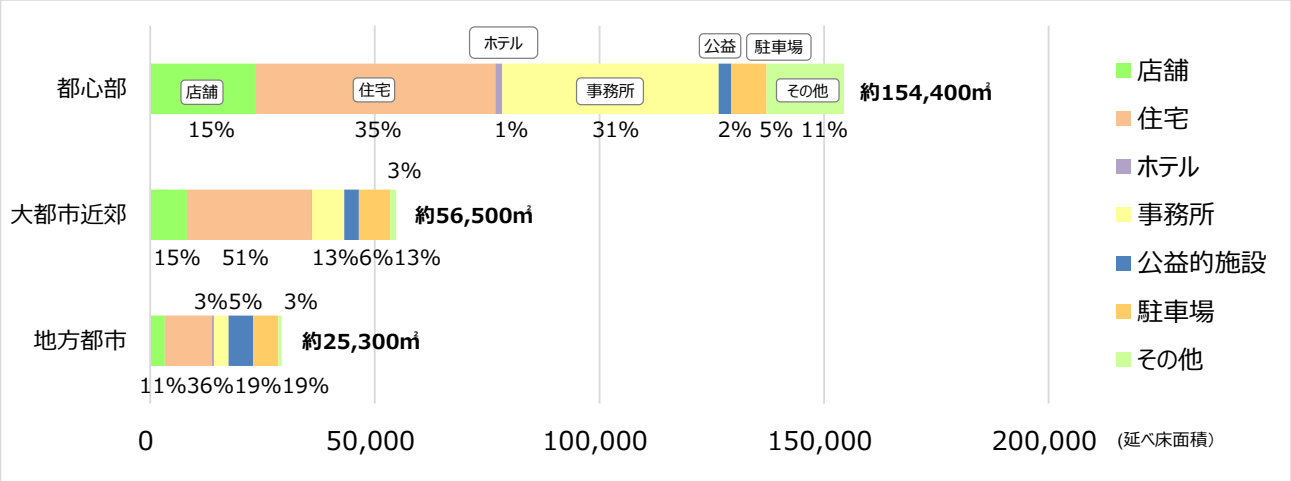
延べ床面積・用途の状況

国土交通省

○都心部における再開発ビルで、事務所・住宅が占める割合が非常に多い一方で、公益施設が占める割合が少ない。

○地方都市における再開発ビルでは、都心部に比べて事務所・住宅・店舗の占める割合が少なく、公益施設・駐車場の占める割合が多い。

H25～H29完了地区の地域特性別　延べ床面積・用途の状況（平均）　（N＝93（地区））



※地域特性については、下記の通り分類を行った

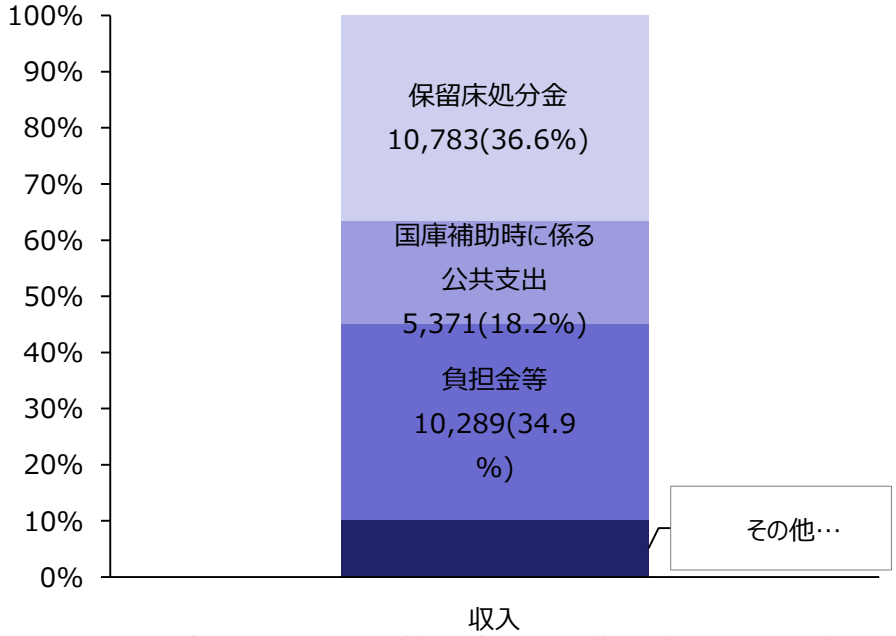
①	都心部 ⇒11地区	都心8区（千代田区、中央区、港区、渋谷区、新宿区、文京区、台東区、豊島区） 名古屋市内、大阪市内
②	大都市近郊 ⇒43地区	東京（都心部除く）、埼玉、神奈川、千葉 大阪（都心部除く）、京都、兵庫、奈良、滋賀 愛知（都心部除く）、岐阜
③	地方都市 ⇒35地区	都心部及び大都市近郊を除く全地域

市街地再開発事業の平均像

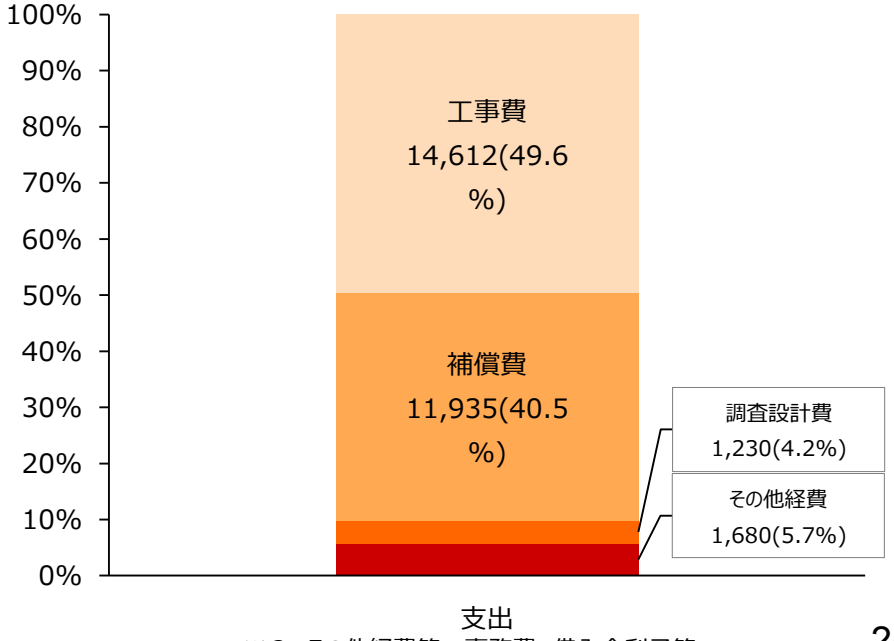
国土交通省

○平成24年度～平成28年度に完了した都市局所管の地区及び工区（工区面積平均約1.91ha） 31地区の平均的な収支の内訳は以下の通り。

収入内訳			支出内訳		
項目	金額（百万円）	構成比（%）	項目	金額（百万円）	構成比（%）
国庫補助に係る公共支出	5,371	18.2%	調査設計費	1,230	4.2%
負担金等	10,289	34.9%	工事費	14,612	49.6%
保留床処分金	10,783	36.6%	補償費	11,935	40.5%
その他	3,014	10.2%	その他経費	1,680	5.7%
計	29,456	100.0%	計	29,456	100.0%



※１　負担金等：公共施設管理者負担金、都道府県単独費、市町村単独費、鉄道事業者負担金、事業参加者負担金、権利者負担金等



※２　その他経費等：事務費、借入金利子等

9.3　市街地再開発事業（p123）
（3）事業の意義と課題

- 全国各地の都市中心部の活力向上・環境整備
  - 駅前広場，道路，市民ホールなどの公共施設整備
  - 商業や居住施設整備
  - 大規模店舗の保留床引き受け
- 新規床需要の減退と事業の行き詰まり
  - 再開発ビルの規模が巨大となりがち
  - 周りの環境，景観とのギャップ
- スクラップ＆ビルド型の発想から，都市のストックの重視へ
  - 既存建築物の再利用や歴史的建造物の保存

完了地区（１６地区）

地図番号	地区名(ビル名称)	地区面積	完了年	備考
A1	仙台駅東第一地区(駅東スカイビル)	約0.4ha	S54	一種　組合施行
A2	中央一丁目第一地区(仙台駅前開発ビル)	約0.5ha	S57	一種　組合施行
A3	仙台駅東第一・2号地区(パルシティ仙台)	約0.5ha	S58	一種　組合施行
A4	一番町四丁目第一地区(141ビル)	約0.9ha	S62	一種　組合施行
A5	長町三丁目地区(ライオンズプラザ長町中央)	約0.2ha	H2	一種　個人施行
A6	花京院一丁目第三地区(シティタワー仙台)	約0.3ha	H3	一種　個人施行
A7	河原町一丁目西地区(ツインタワー広瀬川・春圃)	約0.5ha	H7	一種　組合施行
A8	国分町三丁目第一地区(仙台パークビルヂング)	約0.4ha	H8	一種　組合施行
A9	仙台駅北部第一南地区(アエル)	約1.7ha	H10	二種　仙台市施行
A10	本町二丁目2番地区(鹿島広業ビル)	約0.2ha	H10	一種　個人施行
A11	北仙台駅第一地区(北仙台シティプレイス) (エムズ北仙台)(仙台市青葉体育館・武道館)	約3.4ha	H11	一種　組合施行
A12	長町駅前第一地区(たいはっくる)	約1.2ha	H11	一種　組合施行
A13	花京院一丁目第二地区(花京院スクエア)	約0.8ha	H11	一種　組合施行
A14	中央一丁目第二地区(仙台マークワン)	約0.6ha	H20	一種　組合施行
A15	花京院一丁目第一地区(ソララプラザ・ソララガーデン)	約0.9ha	H22	一種　組合施行
A16	一番町二丁目四番地区THE　SENDAI　TOWER	約0.3ha	H26	一種　組合施行

優良建築物等整備事業　完了地区（１地区）

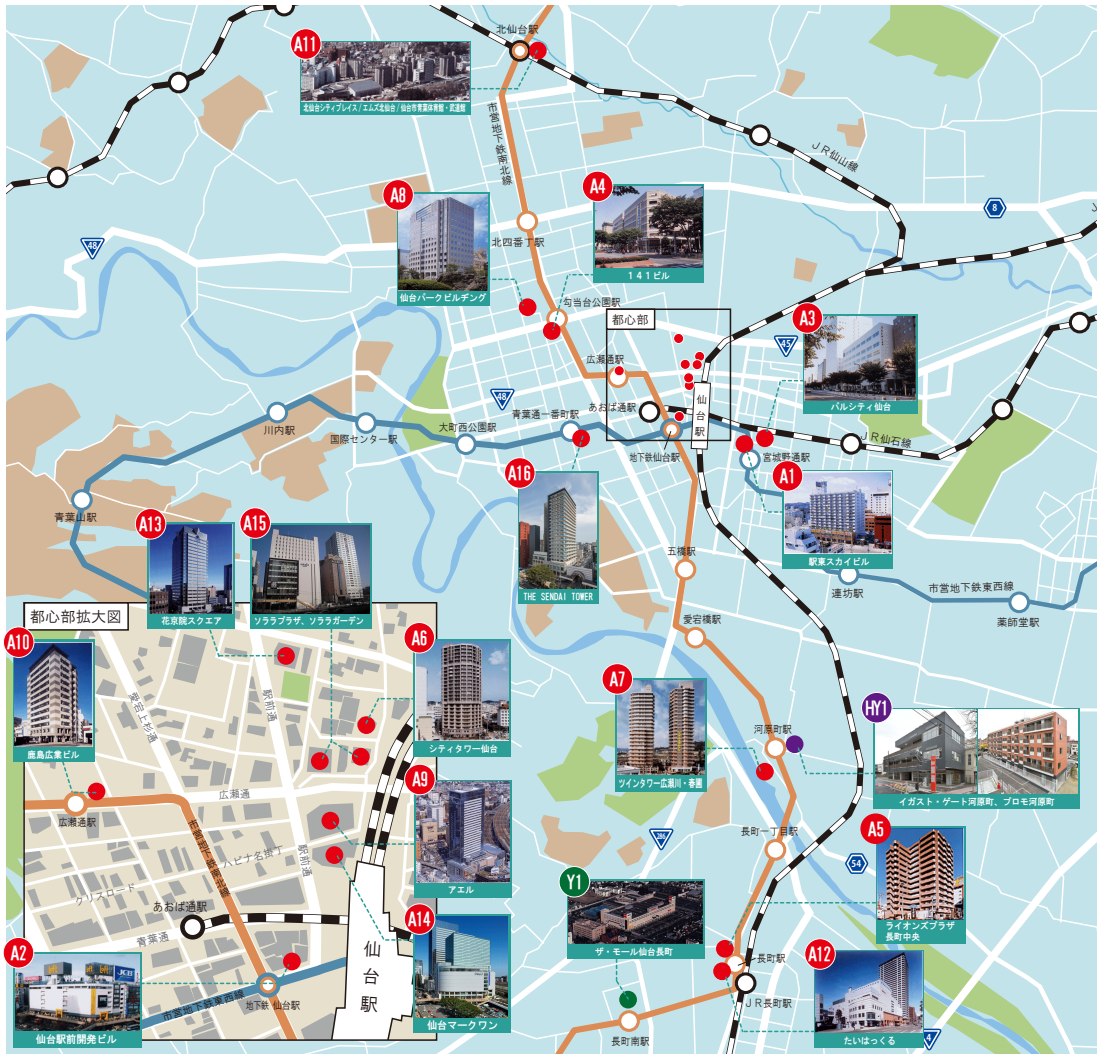
地図番号	地区名	整備面積	備考
Y1	長町七丁目西地区	約0.8ha	優良再開発型　市街地環境形成タイプ

被災市街地優良建築物等整備事業　完了地区（１地区）

地図番号	地区名	整備面積	備考
HY1	河原町地区 (イガスト・ゲート河原町、プロモ河原町)	約0.3ha	優良再開発型　共同化タイプ

市街地再開発位置図

仙台の再開発



市街地再開発事業

番号	地区名	建物名称	施行面積	完了年	区分	施行者
A1	仙台駅東第一地区	駅東スカイビル	約 0. 4ha	S54	一種	組合
A2	中央一丁目第一地区	仙台駅前開発ビル	約 0. 5ha	S57	一種	組合
A3	仙台駅東第一・２号地区	パルシティ仙台	約 0. 5ha	S58	一種	組合
A4	一番町四丁目第一地区	１４１ビル	約 0. 9ha	S62	一種	組合
A5	長町三丁目地区	ライオンズプラザ長町中央	約 0. 2ha	H2	一種	個人
A6	花京院一丁目第三地区	シティタワー仙台	約 0. 3ha	H3	一種	個人
A7	河原町一丁目西地区	ツインタワー広瀬川・春圃	約 0. 5ha	H7	一種	組合
A8	国分町三丁目第一地区	仙台パークビルヂング	約 0. 4ha	H8	一種	組合
A9	仙台駅北部第一南地区	アエル	約 1. 7ha	H10	二種	市
A10	本町二丁目２番地区	鹿島広業ビル	約 0. 2ha	H10	一種	個人
A11	北仙台駅第一地区	北仙台シティプレイス エムズ北仙台 仙台市青葉体育館・武道館	約 3. 4ha	H11	一種	組合
A12	長町駅前第一地区	たいはっくる	約 1. 2ha	H11	一種	組合
A13	花京院一丁目第二地区	花京院スクエア	約 0. 9ha	H11	一種	組合
A14	中央一丁目第二地区	仙台マークワン	約 0. 6ha	H20	一種	組合
A15	花京院一丁目第一地区	ソララプラザ ソララガーデン	約 0. 9ha	H22	一種	組合
A16	一番町二丁目四番地区	THE SENDAI TOWER	約 0. 3ha	H26	一種	組合

優良建築物等整備事業

番号	地区名	建物名称	整備面積	完了年	タイプ
Y1	長町七丁目西地区	ザ・モール仙台長町	約 0. 8ha	H9	市街地環境形成

被災市街地優良建築物等整備事業

番号	地区名	建物名称	施行面積	完了年	タイプ
HY1	河原町地区	イガスト・ゲート河原町 プロモ河原町	約 0. 3ha	H25	共同化

事業名	一番町二丁目四番地区第一種市街地再開発事業			
施行地区位置	仙台市青葉区一番町二丁目4番地内			
地域地区	商業地域・防火地域・駐車場整備地区・高度利用地区			
事業施行者	一番町二丁目四番地区市街地再開発組合			
事業目的	地下鉄東西線青葉通一番町駅出入口整備と併せて、市街地再開発事業による土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。			
事業規模	施行地区面積	約0.3ha	建築敷地面積	1,722.08平方メートル
	建築面積	1,285.53平方メートル	建ぺい率	74.65%
	延床面積 （容積対象面積）	14,745.22平方メートル （12,036.84平方メートル）	容積率	698.97%
	建築構造及び階数	鉄骨鉄筋コンクリート造　地下1階、地上22階		
	総事業費	約53億円		
建物用途	商業、業務、共同住宅、地下鉄駅出入口			
地権者	土地所有者4名、区分地上権者1名			

主な事業経過	高度利用地区及び市街地再開発事業の都市計画決定	平成21年5月22日
	市街地再開発事業の都市計画の変更	平成22年9月15日
	再開発組合の設立認可	平成22年11月25日
	建築工事の着工	平成23年11月15日
	建築工事竣工	平成25年12月6日施設建築物 （地下鉄増築部を除く） 平成26年7月29日施設建築物 （地下鉄増築部）
	組合解散認可	平成26年12月17日

防災街区整備事業
（1）事業の基本

- 「密集法」密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律
  - 密集した市街地の老朽建築物の撤去
  - 建築敷地の共同化して不燃建築へ建て替え
  - 道路や公園などの公共施設整備
- 都市区画整理事業＋市街地再開発事業
  - 建物→建物，土地→土地の権利変換が可能
- 施行者：市街地再開発計画と同様
    - ［1］防災街区整備事業組合，［2］個人施行者
      ［3］事業会社，［4］地方公共団体・都市再生機構
      ［5］地方住宅供給公社

防災街区整備事業
（1）事業の基本

- 対象となる地区

［1］特定防災街区整備地区 又は 防災街区整備地区計画の区域内にあること

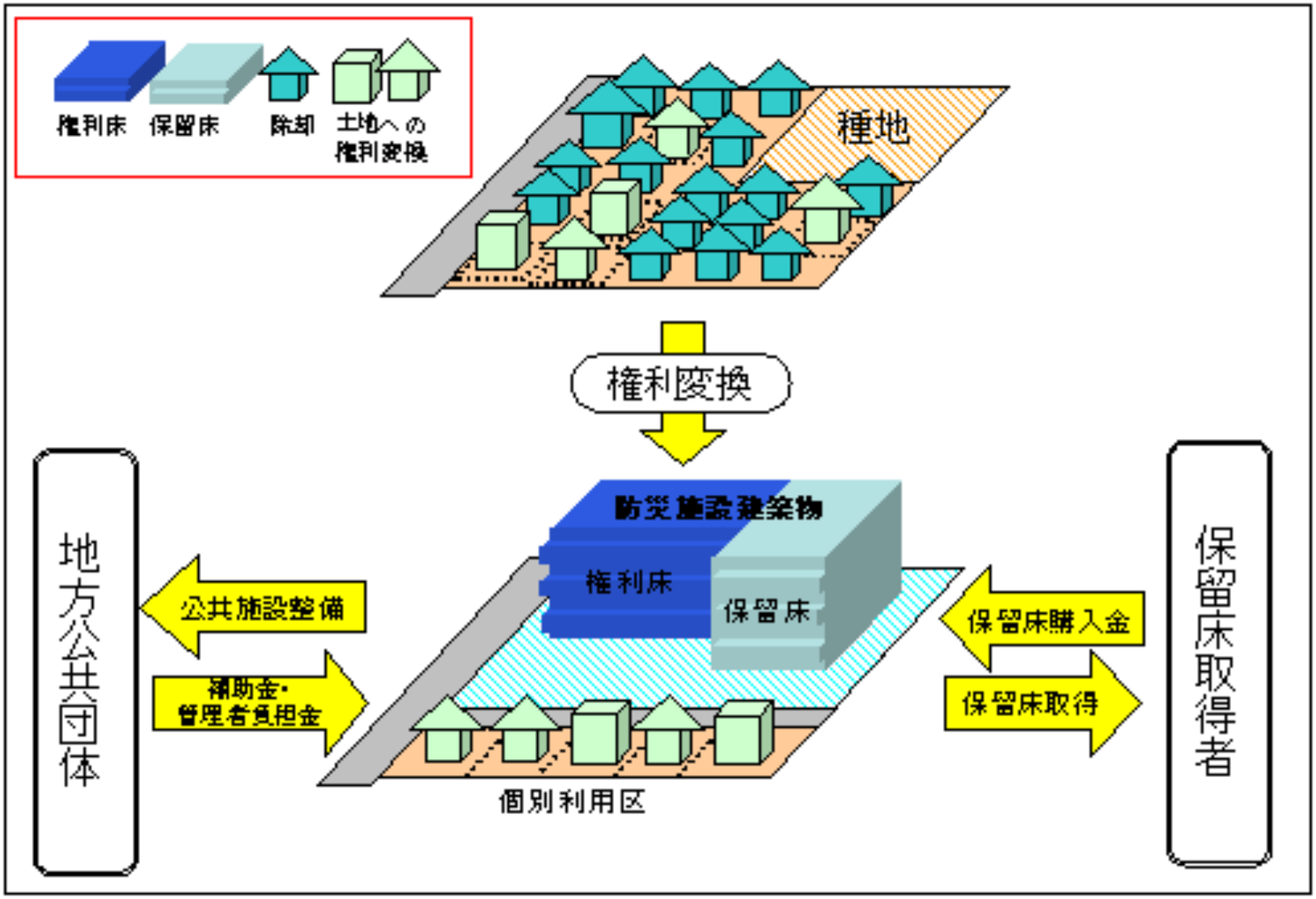
［2］耐火建築物又は準耐火建築物の延べ床面積の合計が、全ての建築物の延べ床面積の合計の概ね1/3以下であること

［3］建築基準法の規定に適合しない建築物の数又は建築面積の合計が、全ての建築物の数又は建築面積の合計の1/2以上であること

［4］十分な公共施設がなく、土地の利用が細分化されている等により土地の利用状況等が不健全であること

［5］当該地区を防災街区として整備することが、特定防災機能の効果的な確保に貢献すること

出 典:防災街区整備事業ハンドブック
【発行:(社)全国市街地再開発協会】



老朽建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行った事例（豊中市庄内地区）

防災街区整備事業
（1）事業の基本

- 特定防災街区整備地区（地域地区の一つ）
  - 防火上の構造制限
  - 敷地面積の最低限度
  - 壁面位置制限
  - 建築物の間口率の最低限度
  - 建築物の高さの最低限度
- 「防災街区整備地区計画」の区域内，
  - 整備の方針，防災公共施設の区域，地区施設および建築物等の整備計画を定める
  - 整備計画では，防火上の制限，建築物の高さの最高限度または最低限度，用途の制限，容積率の最高限度または最低限度，壁面の位置の制限を定めることができる

防災街区整備事業
（2）事業の方法

- 組合の設立（土地所有者と借地権者のおのおの2/3以上の合意による）
- 事業計画と定款(組合の運営ルール)の作成
  - 事業内容の縦覧・意見書の提出
- 都道府県知事：組合・定款・事業計画の認可
- 権利変換計画の作成
  - 権利変換計画内容の縦覧・意見書の提出
- 都道府県知事：権利変換計画の認可
- 権利変換処分
- 工事着手，工事完了，清算

防災街区整備事業(3)東京都の事例

	区市	地区名	施行者	施行地区 面積(ha)	都市計画 決定年月日	事業計画 認可年月日	進捗状況
1	板橋区	板橋三丁目	組合	0.4	平成18年11月 2日	平成19年 3月26日	平成22年完了
2	足立区	関原一丁目中央	個人	0.4	平成19年 9月26日	平成22年 4月13日	平成25年完了
3	墨田区	京島三丁目	機構	0.2	平成21年11月 6日	平成22年 8月 3日	平成25年完了
4	品川区	荏原町駅前	組合	0.1	平成24年10月31日	平成25年 4月10日	平成28年完了
5	目黒区	目黒本町五丁目24番	組合	0.06	平成25年12月27日	平成27年 1月19日	平成28年完了
6	品川区	中延二丁目旧同潤会	組合	0.7	平成27年 4月17日	平成28年 2月12日	平成31年完了
7	新宿区	西新宿五丁目北	組合	2.4	平成27年 8月25日	平成28年12月 6日	事業中
8	北区	志茂三丁目9番	組合	0.06	平成30年11月 1日	平成31年 3月27日	令和3年完了
9	北区	上十条一丁目4番	組合	0.2	令和元年 8月22日	令和 2年 3月18日	事業中
10	目黒区	原町一丁目7番・8番	組合	0.4	令和元年10月25日	令和 2年 6月23日	事業中
11	豊島区	池袋本町三丁目20・21番南	組合	0.2	令和 2年 1月28日	令和 2年 7月 2日	事業中
12	品川区	東中延一丁目11番	組合	0.2	令和 4年 3月10日	令和 4年10月25日	事業中
13	墨田区	東向島二丁目22番	組合	0.2	令和 4年 4月 1日	令和 4年 4月14日	事業中

防災街区整備事業
（3）東京都の事例

事業地区数		１３地区
施行者別	事業組合	１１地区
	会社	０地区
	個人	１地区
	区市	０地区
	都市再生機構	１地区
進捗状況別	完了地区	７地区（防災施設建築物の工事が完了した地区）
	事業中地区	６地区（事業認可から工事完了前の地区）
	予定地区	０地区（都市計画決定から事業認可前の地区）

参考サイト

- 国土交通省都市・地域整備局市街地整備課
  http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/yakuwari/yakuwari.htm
- 市街地整備事業の事例集
  https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/content/001347109.pdf
- 社団法人街づくり区画整理協会
  http://www.ur-lr.or.jp/outline.html
- 社団法人全国市街地再開発協会
  http://www.uraja.or.jp/town/knowhow/bosai.html