

問題提起₁

沿道整備街路事業 の手法とまちづくり

県立広島大学名誉教授

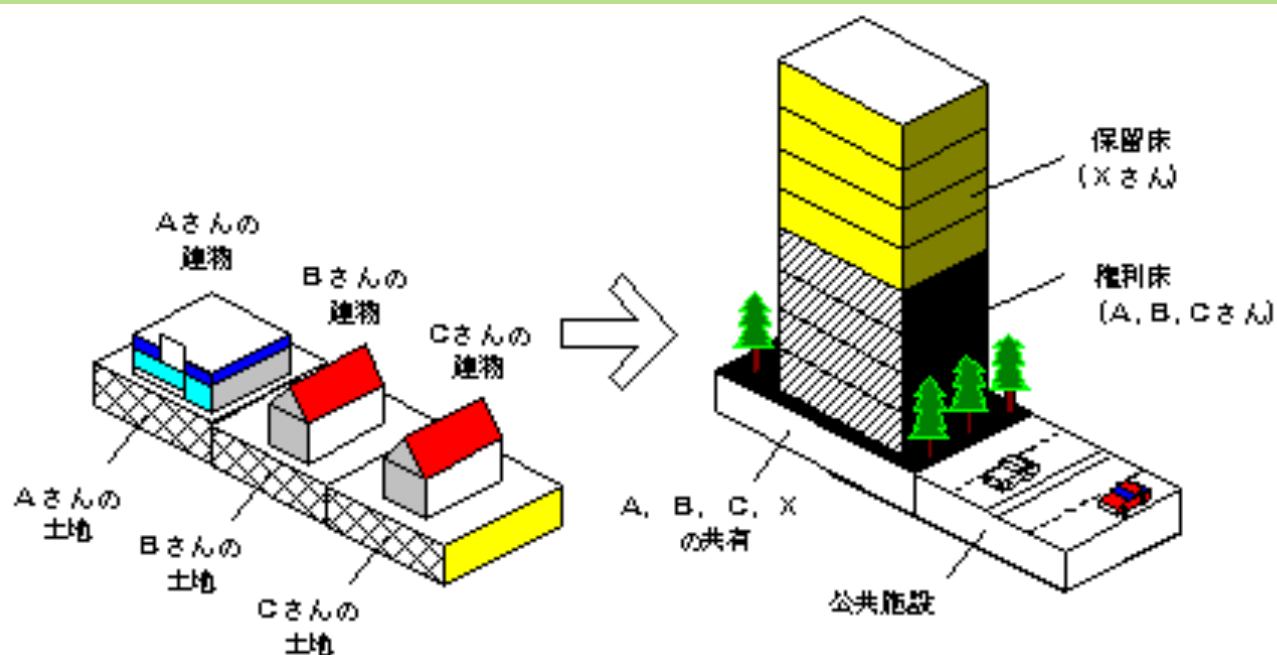
間野 博

1

1. 市街地再開発事業と 沿道整備街路事業

- 市街地再開発事業の事業内容
- 沿道整備街路事業の事業内容
 - 土地区画整理事業

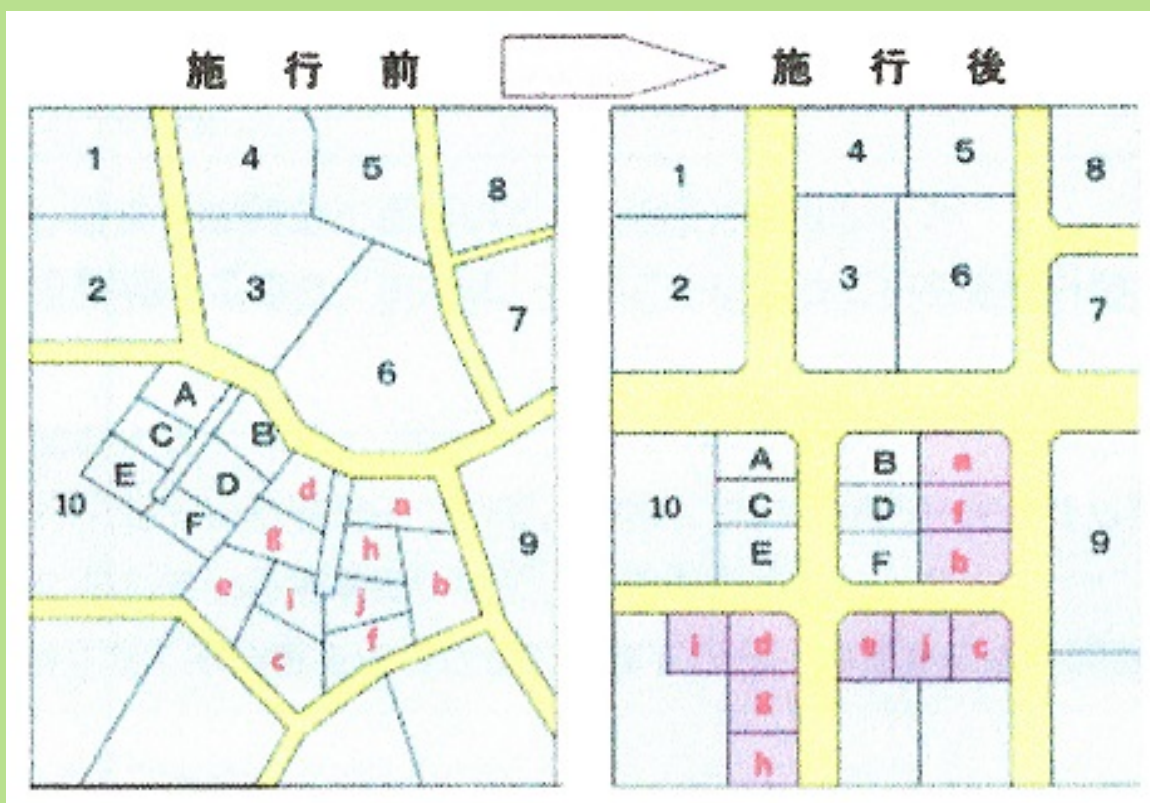
2



市街地再開発事業

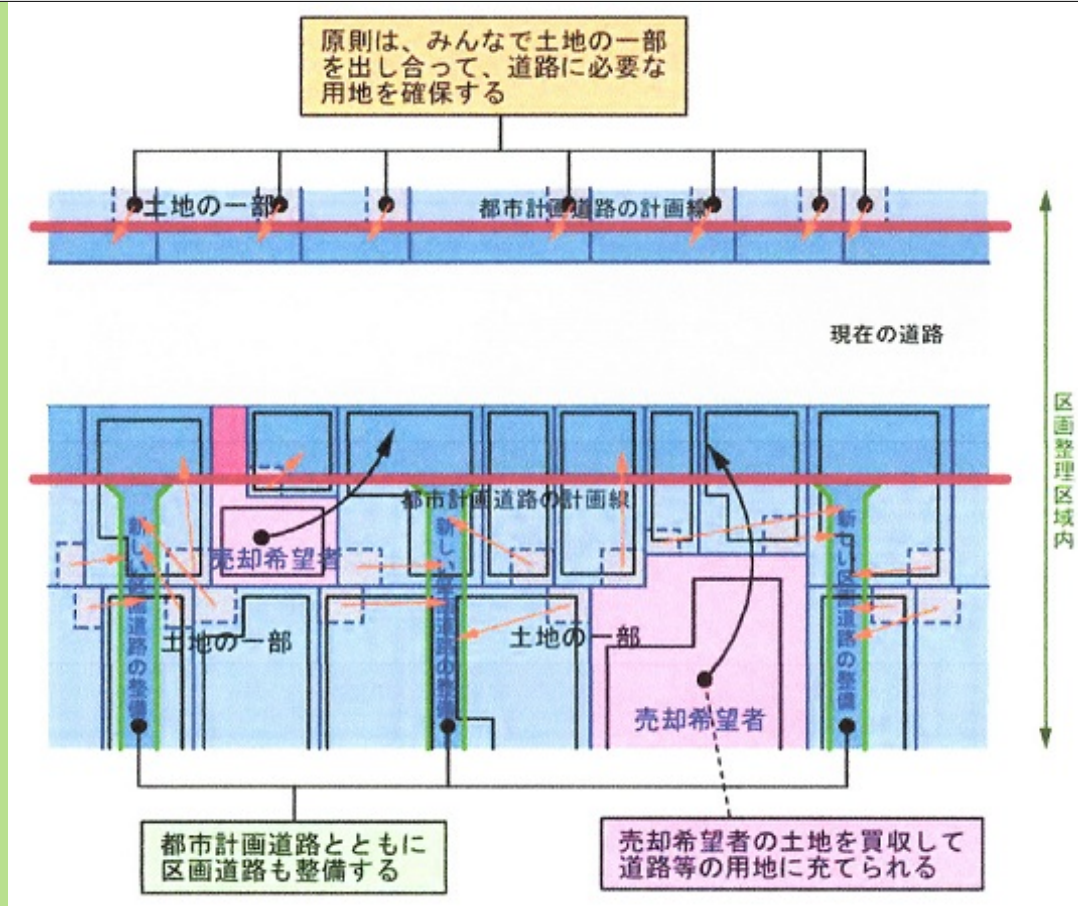
3

土地区画整理事業イメージ



注) 街づくり区画整理協会HPより

4



沿道整備街路事業

5

二つの事業の違い

- 市街地再開発事業
 - 公共施設整備 + 建物（施設建築物）
- 沿道整備街路事業
 - 公共施設整備 + 区画整理された敷地

6

2. その違いから生まれる権利者にとっての市街地再開発事業の問題点

- 「権利変換」による「区分所有」による「権利床」取得
- 「権利変換」：所有地の価値＋建物の価値を「等価交換」で「区分所有」建物の床に置換え

①取得床面積に対する失望

②自由に使える持地持家から区分所有法、管理組合のしばりの区分所有に

③高額な管理費を払わねばならなくなる

7

3. 最近はうまくいっていない再開発事業計画が多い。

1) 新長田駅南地区

- 阪神淡路大震災復興の負の遺産
- 「復興〈災害〉」塩崎賢明.岩波新書

2) 枚方市駅周辺地区

- 2018年8.5ha市街地再開発事業、1400億円➡2020年、駅前1街区のみ450億円

3) 西日暮里駅前地区

- 211115朝日夕刊記事
- 整備済みの地区、追われる地権者

8

4. そこで、代替案としての 「沿道整備街路事業」

- ・「宅地所有者等の同意によって行う土地区画整理事業で、『公共施設管理者負担金』で街路用地を確保する街路事業」
- ・駅前広場（街路の一種）の整備＋土地区画整理事業
- ・「街路」が整備された「換地」に自分で建物を建築する
- ・街路事業事業認可－区画整理事業認可－減価買取－仮換地指定－移転補償－建物移転－街路整備－換地処分

9

5. 「沿道整備街路事業」の権利者にとってのメリット

- ・「換地」により、道路が整備され、接道が良くなる。
- ・敷地の場所も調整できる。
- ・自分の土地に自由に建築できる＝自己決定
- ・管理費は不要で、管理組合に煩わされることはない。

10

6. 「沿道整備街路事業」の権利者にとっての留意点

- 建設費は額自分で負担

*ただし「移転補償費」を再建築費に充てられる

- 「減歩」で土地の面積が減る

*ただし、「減価補償金」で減歩率は下がる

11

7. 沿道整備街路事業の事例

1) 服部天神駅周辺沿道整備街路事業

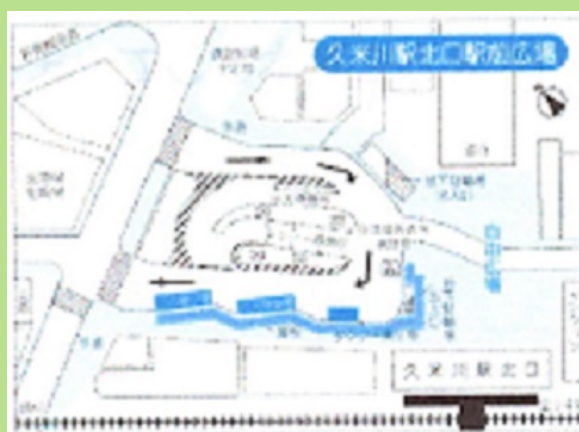
- 目的：駅前広場の整備
- 面積：0.6ha 施行期間：2021年～23年
- 1966年防災建築街区造成事業に合わせ事業認可but頓挫
- 2020年沿道整備街路事業による整備を決定
- 2021年9月 土地区画整理事業の事業認可

12



2) 久米川駅北口地区

- 目的：駅前交通広場の整備
- 面積：0.62ha 施行期間：2001年～2017年
- 1962年 旧駅前広場計画決定
- 2000年 新駅前広場計画変更
- 2001年 沿道整備街路事業の事業認可
- 2017年度末 工事完了



15

8. 今後の課題

- 市との合意
- コンサルタントへの委託条件
- 都市計画変更（街路、駅前広場）
- 権利者間の合意
- 土地区画整理事業の事業計画決定

16