

6 市街地開発事業

市街地開発事業（都市計画法第12条）は、都市基盤の整備、都市の不燃化、住環境の改善及び市街地住宅の供給を図り、都市を豊かで住みよい居住空間に造り替え、健全な都市を形成することを目的とするものです。

この事業には、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、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業があります。

●計画的な市街地の整備

昭和30年代から40年代にかけての著しい都市化の進展は、道路、公園等の公共施設の不足、過密住宅の形成、住工混在及びスプロール的な市街地の拡大などの市街地環境上、都市防災上さらには都市景観上の多くの課題を生み、市街地の形成に大きな影響を与えています。

特に既成市街地については、主要駅周辺における商業・業務機能を中心とする都市機能の集積強化や機能更新、住宅地における道路等の基盤整備や居住環境の改善、外環道路整備計画等の大規模プロジェクトに対応した都市構造の再編などを進める必要があります。また、都市の再開発を促進するためのマスタープランとなる都市再開発方針を定めています。また、周辺部については、東京圏における住宅・宅地需要に対応し、歴史・自然環境に配慮しながら計画的な整備開発により良好な宅地の供給と都市基盤の整備を進める必要があります。

●都市再開発方針（都市再開発法第2条の3）

都市再開発に関する事業については、都市全体からみた効果を十分に発揮させ、民間建築活動を適切に誘導し、民間投資の社会的意義を増加させることが必要です。本市では、都市再開発の長期的かつ総合的なマスタープランとなる「都市再開発の方針」を定めています。

1. 土地区画整理事業

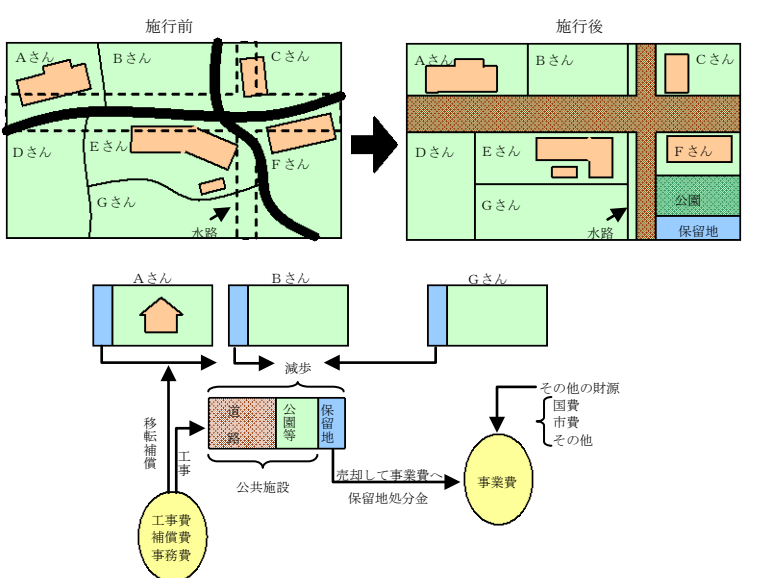
土地区画整理事業とは、宅地の利用増進と公共施設の整備改善を図るため、換地の手法により、土地の区画形質や公共施設の新設及び変更を行い、健全な市街地を造成して公共の福祉を増進する事業です。健全な市街地を整備する観点から、火災等からの災害復興、中心商業・業務地等の基盤整備、密集住宅地の環境整備、スプロール地区の公共施設の早期整備、新市街地の大規模住宅宅地の開発整備、流通業務市街地の整備、工業団地の整備、研究学園都市の整備、これらを統合したものなどの事業目的があります。

事業主体としては、地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社及び国土交通大臣の公的機関の他、土地所有者及び借地権を持つ個人、その集まりである組合、区画整理会社が施行者として認められています。本市では、人口の都市集中に対処し、新市街地における有効的な土地利用を図るため、昭和12年以降、組合施行により24地区、約854ha(市街化区域面積3,984haの21.4%)の事業が完了し、個人施行1地区、約11.3haが施行中です。

事業主体	数	事業年度	面積(ha)	備考
組合	24	昭和11年度～平成20年度	854.0	
個人	1	平成29年度～	11.3	施行中

土地区画整理事業のしくみ

1. 地区内に新たに必要となる道路、公園等の用地は、地区内の土地所有者が少しずつ出し合うこと(これを一般に「減歩」といいます。)によって生まれます。
2. 整理後の個々の宅地(これを「換地」といいます。)は、現在の宅地の位置、面積、環境、利用状況等に応じて適正に定められます。
3. 現在の土地に対する所有権、地上権、永小作権、賃貸借権等は換地へ移行します。

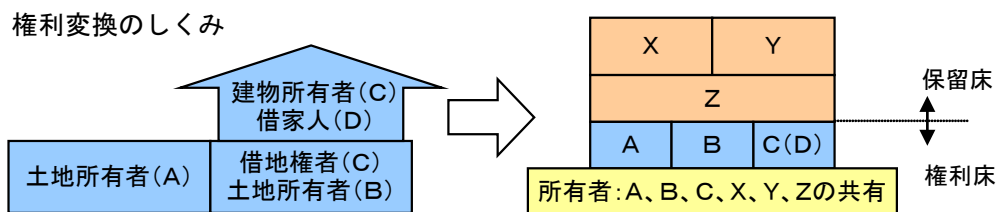


2. 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づき建築物や公共施設等の総合的整備により、土地の高度利用と都市機能の更新を図ることを目的とするものです。具体的には、老朽化した低層の木造建築物が密集し、公共施設が不十分で、土地利用が細分化されていることから、市街地の改造・更新を必要とする地区において、権利変換方式による第一種事業又は用地買収方式による第二種事業といった手法を用いて、建築物及び建築敷地の整備と併せ、道路や広場、緑地等の公共施設を確保し、快適で安全な市街地を創り上げていくものです。

本市では、市川駅南口地区（約 2.6ha）を市施行、本八幡駅北口地区（約 3.3ha）を組合施行等とし、第一種市街地再開発事業による建築物、公共施設等の総合整備を行い、合理的かつ健全な土地の高度利用と都市機能の更新を図るとともに、商業の活性化に寄与すべく、事業を行っています。

本八幡駅北口地区のうち約 2.9ha については事業が完了し、市川駅南口地区については、全区域について事業が完了しています。



施行者、施行区域の条件

	第一種事業	第二種事業
施行者	個人施行者、組合、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	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
施行区域	次の(1)、(2)のいずれかに該当すること (1)市街地再開発促進区域内にあること (2)次の各要件を満たすこと ①高度利用地区内、都市再生特別地区内、特定地区計画等区域内にあること ②耐火建築物(地上3階以上のもの、耐用年限の2/3を経過するもの、災害等により前者と同等のもの、建築面積が150㎡未満のもの、容積率が都市計画で定めるものの1/3未満のもの、都市施設の整備に伴い除去すべきもの)で建築面積の合計の割合が全体の概ね1/3以下、又は敷地面積の合計の割合が全体の概ね1/3以下	次の(1)、(2)に該当すること (1)第一種事業の(2)に該当すること (2)施行区域の面積が0.5ha以上で次のいずれかに該当すること ①安全上、防火上支障がある建築物で、区域内の建築物の数の7/10以上であること、又は延べ面積の合計が区域内の建築物の延べ面積の合計の7/10以上であること ②避難の用に供する公共施設等を早急に整備する必要があり、かつ、建築物及び建築敷地の整備と一体的に行うことが合理的であること (市街地再開発促進区域内では施行できない)
事業手法	権利変換方式	用地買収方式(土地収用法の適用)

●本八幡駅北口地区市街地再開発事業

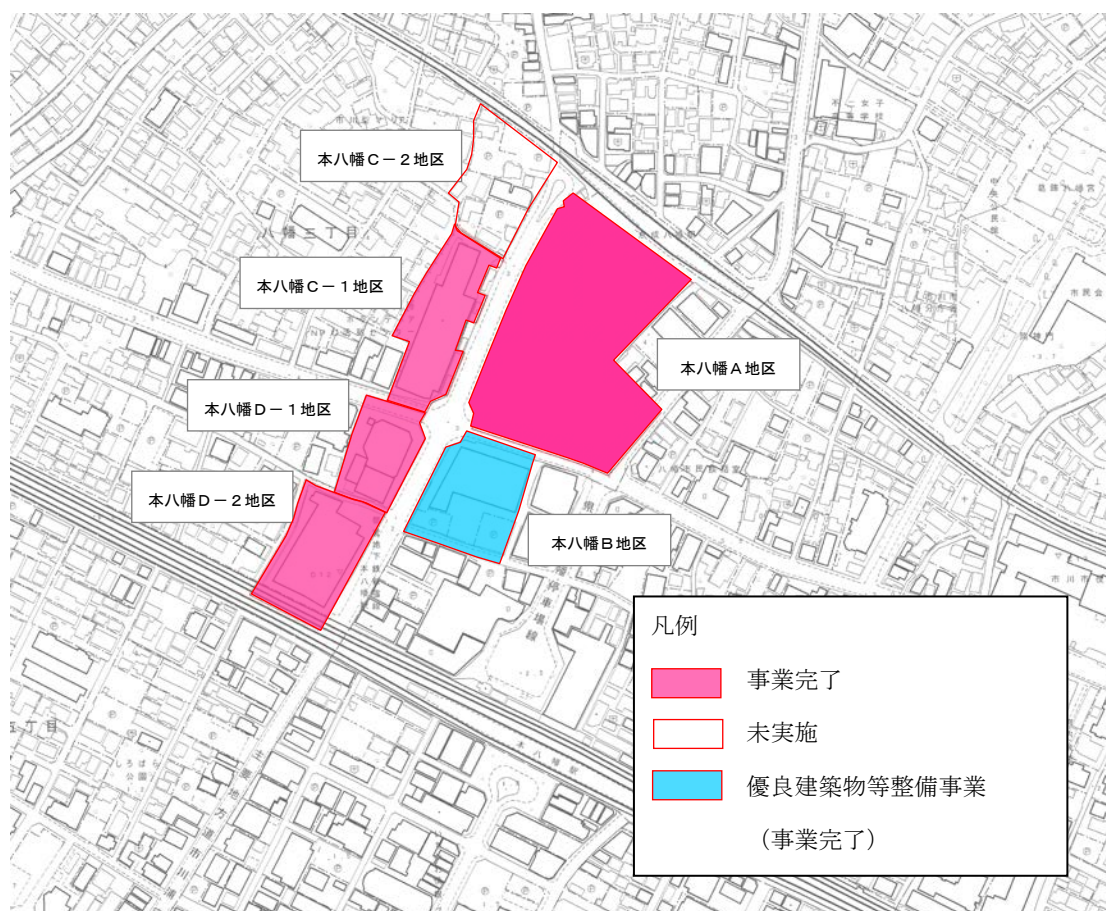
①事業前の地区の状況

本地区は、JR本八幡駅、京成八幡駅及び都営地下鉄本八幡駅の3駅に隣接し、商業・業務・都市型住宅地域として恵まれた立地条件にあり、広域型商業地として商業環境の形成が求められています。しかし、地区内には老朽化した低層の木造家屋が密集し、防災面からも有効な土地利用が図られていませんでした。

このため、土地の合理的かつ健全な高度利用を進め、良好な都市型住宅の供給と魅力ある商業・業務地域の拠点として再生する必要があります。

②事業の目的

市街地再開発事業により、商業の拠点となる施設を建築し、都市計画道路の拡幅や区画街路等を含む公共施設の整備を図り、防災機能の向上と安全で快適な歩行者空間を確保し、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を目的として事業を行ったものです。



地区名	面積	権利者数	構造・規模	主要用途	事業年度	都市計画決定 (最終変更)
B	地区 約0.4ha 敷地 約0.29ha	16名	RC造 (約119m) 地上34階 地下2階	住宅 店舗	平成17年～ 20年	- (優良建築物等整備事業)
C-1	地区 約0.4ha 敷地 約0.36ha	34名	SRC造 (27m) 地上9階 地下2階	住宅 店舗 業務	平成2年～ 9年	平成2年3月27日
D-1	地区 約0.27ha 敷地 約0.24ha	24名	RC造 (約87m) 地上24階 地下2階	住宅 店舗	平成2年～ 13年	平成2年3月27日 (平成8年3月8日)
D-2	地区 約0.37ha 敷地 約0.32ha	33名	RC造 (約79m) 地上24階 地下2階	住宅 店舗	平成11年～ 16年	平成2年3月27日 (平成11年3月12日)
A	地区 約1.4ha 敷地 約1.2ha	161名	S・RC・SR造 (約144m) 地上40階 地下2階	住宅 店舗 業務	平成19年～ 28年	平成18年3月17日
C-2 (未実施)	地区 約0.4ha 敷地 -	-	-	-	-	-
合計	地区 約3.3ha 敷地 -	-	-	-	-	-

※権利者数は権利変換時点。

※事業年度は、B地区は優良建築物等整備事業の認可年度から整備完了まで、

B地区以外は組合設立認可から組合解散年度まで。

●市川駅南口地区市街地再開発事業

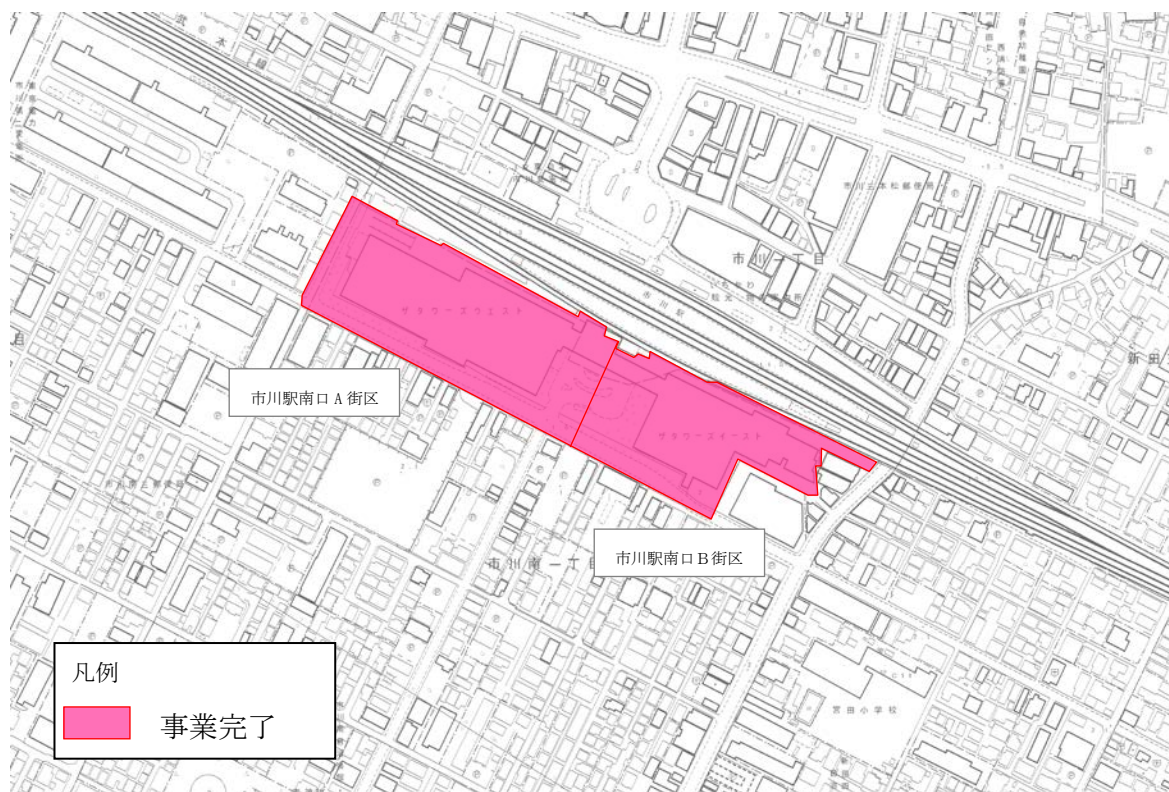
①事業前の地区の現況

本地区は、JR市川駅南口に接し、駅周辺地区の中心となる大規模な街区であります。既存商業も活発とはいえず、中心街区としての魅力に乏しい状況にあり、土地の高度利用も図られていませんでした。

また、事業前の駅前広場は約 680 m²と極めて狭小で、オープンスペースも不足しており、その機能が十分に果たせず、更に周辺の幹線及び区画道路も狭隘で、防災上も土地の有効利用の面からも支障があり、土地の合理的かつ健全な高度利用を進め、駅南部地区の拠点として再生する必要性がありました。

②事業の目的

市の施行でA街区・B街区のそれぞれに施設を建築し、同時に駅前広場、都市計画道路等の公共施設の整備を行うことにより、安全で快適な歩行者空間を確保するとともに、防災機能の向上を図り、駅前にふさわしい街区を形成することを目的として事業を行ったものです。



街区名	面積	権利者数	構造・規模	主要用途	事業年度	都市計画決定 (最終変更)
A	敷地 約1.0ha	153名	RC造 地上45階 地下2階	店舗 業務 住宅	平成14年～ 21年	平成5年3月9日 (平成15年2月28日)
B	敷地 約0.6ha	91名	RC造 地上37階 地下2階	店舗 業務 住宅		
合計	地区 約2.6ha 敷地 約1.6ha	244名	—	—	—	—

※権利者数は権利変換計画書による。

※事業年度は事業計画に定めた期間。

●防災建築街区事業

防災建築街区造成事業は、密集市街地の建築物不燃化を目的とした、民間による共同ビル化事業です。都市再開発法（昭和44年）の制定以前に、旧防災建築街区造成法に基づいて実施され、都市の防災化と土地の合理的利用に寄与してきました。

本市では、昭和41年からJR市川駅周辺（約3.8ha）とJR本八幡駅周辺（約1.2ha）の4街区で、いずれも組合施行により事業が実施されました。

防災建築街区事業

防災建築街区名	街区面積(m ²)	ビル棟数(棟)	建築延べ面積(m ²)	施行年度
本八幡駅前通り	11,880	10	41,355	昭和41年～51年
市川駅東第1	14,000	1	7,350	昭和43年～46年
市川駅東第2	12,700	1	26,511	昭和43年～50年
市川駅西	12,000	1	10,881	昭和44年～49年
計	50,580	13	86,097	

(資料編 P58 参照)

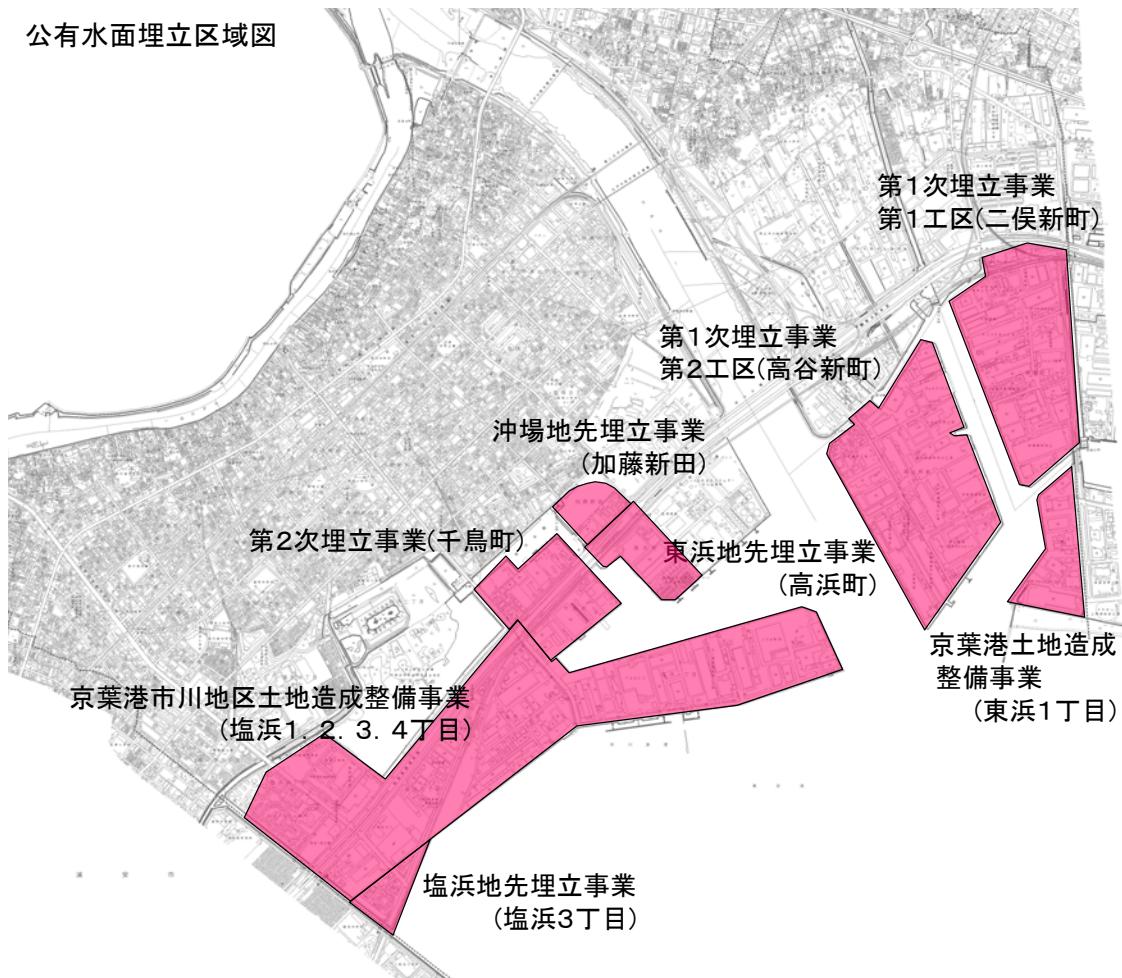
3. 公有水面埋立事業



昭和 27 年 3 月の「千葉県産業経済振興計画」により、浦安市から富津市までの京葉臨海工業地帯の造成事業が進められることになりました。本市の埋立事業は、千葉県の京葉臨海工業地帯開発の一環として工業用地の造成を目的に進められ、昭和 32 年から順次事業を実施し、市（6ヶ所

409.6ha）及び県企業庁（2ヶ所 30.1ha）により 439.7ha が整備され、昭和 61 年 3 月に事業は完成しました。

公有水面埋立区域図



(資料編 P58 参照)