

## 6. 市街地開発事業

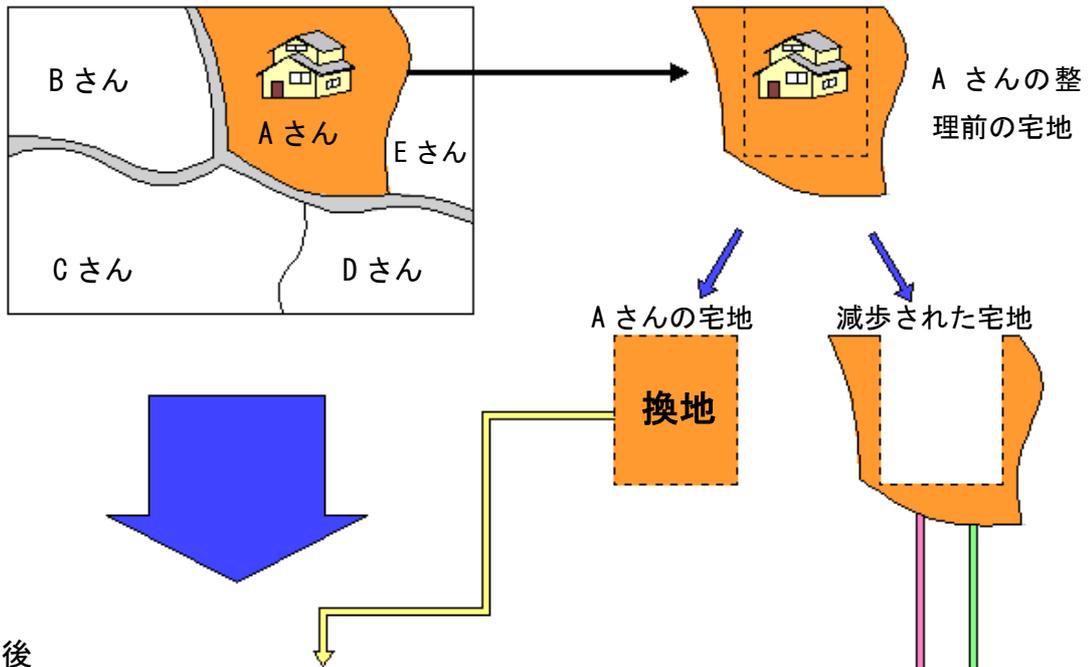
### (1) 土地区画整理事業

- 土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業です。
- 公共施設が不十分な区域では、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他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業です。  
（公共用地が増える分に充てるのが公共減歩、事業資金に充てるのが保留地減歩といいます。）
- 事業資金は、保留地処分金その他、公共側から支出される都市計画道路や公共施設等の整備費（用地費用分を含む）に相当する資金から構成されます。  
これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われます。
- 地権者においては、土地区画整理事業後の宅地面積は従前に比べ小さくなるものの、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。

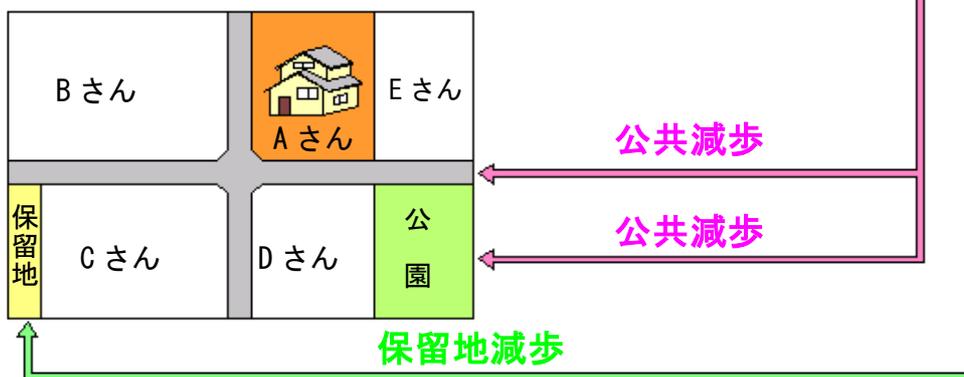
#### ◀ 土地区画整理事業による効果 ▶

- ◆ 整理前の権利を保全しながら事業を行うため、長年地元で培われてきた地域のコミュニティがそのまま生かされます。
- ◆ 曲がりくねった道路やすれ違いが出来なかった道路が、安全で快適な道路に生まれ変わります。
- ◆ 子供の遊び場や憩いの場として公園が確保されます。
- ◆ 地区内のすべての宅地が、道路に面し形の整った利用しやすいものとなり、境界も明確になります。
- ◆ 上・下水道やガスなどの供給処理施設を、一体的に整備することが出来ます。

■ 整理前



■ 整理後



○換 地

区画整理を施行する前の土地に見合った新しい土地を、従前の土地の位置、面積、環境、利用状況などに応じて、地権者へ渡すことを換地といいます。

○減 歩

地権者が、土地を少しずつ出し合うことを減歩といいます。

○公共減歩

公園、道路等の公共用地に充てるための減歩を「公共減歩」といいます。

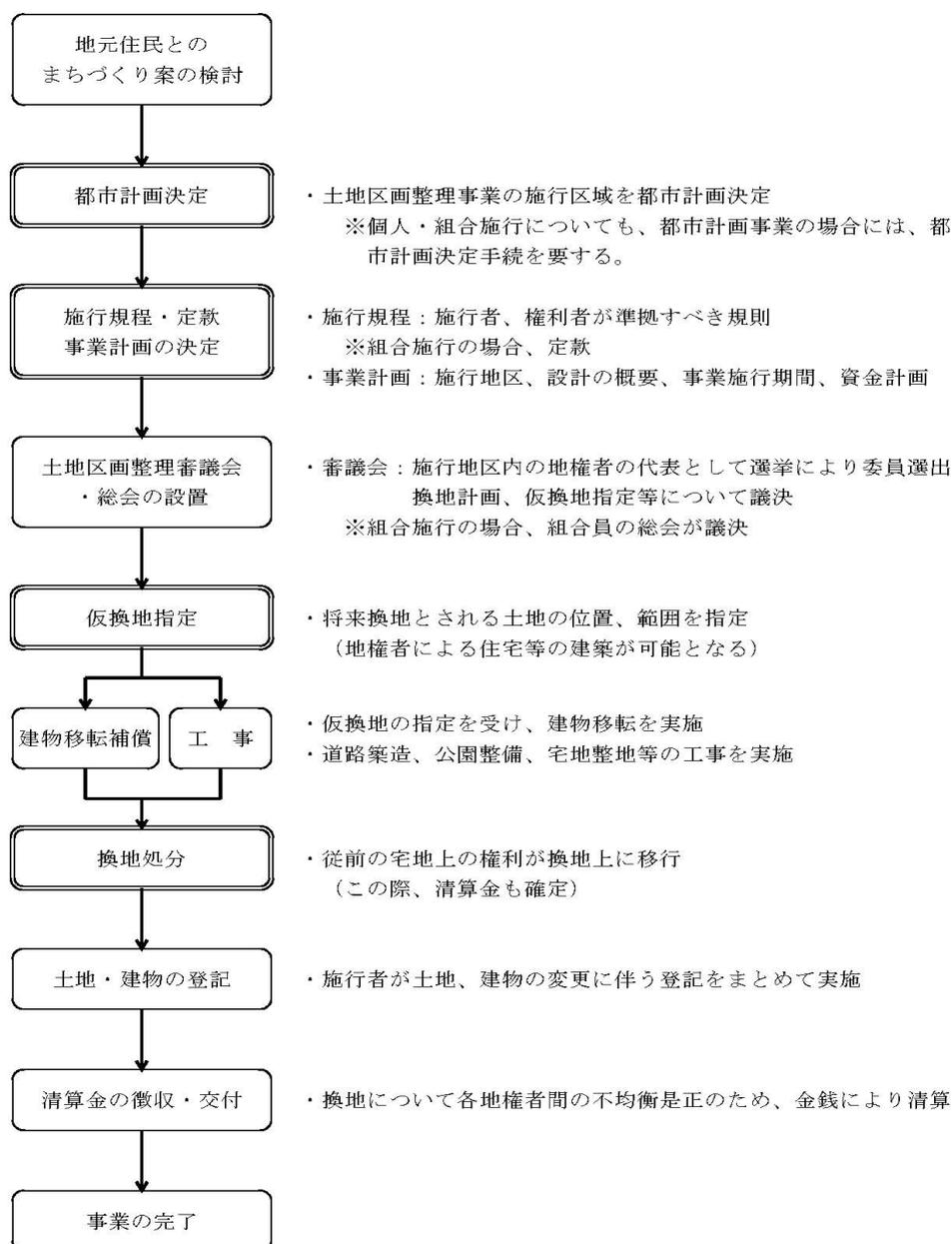
○保留地減歩

売却して事業費の一部をまかなうための土地（保留地）の減歩を、保留地減歩といいます。

## ■土地区画整理事業の施行者

施 行 者					
個人・共同	土地区画整理組合	区画整理会社	地方公共団体	国土交通大臣	機構・公社
土地所有者または借地権者が、その土地について一人で、または数人共同して施行します。	土地所有者または借地権者が7名以上で土地区画整理組合を設立して施行します。	地権者と民間事業者が共同で設立する株式会社（区画整理会社）が施行します。	都道府県・市町村が施行します。	国土交通大臣が施行します。	独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社が施行します。

## 《 土地区画整理事業の流れ 》



## 《 土地区画整理事業の概要 》

大分市のまちづくりにとって、土地区画整理事業は重要な役割を果たしてきました。都市計画に基づく道路・公園等の公共施設の整備改善や良好な住宅地の供給に貢献しており、現在までに施行済23地区 2,301.7haの整備が行われています。

本市における土地区画整理事業は、戦災により荒廃した中心市街地の復興から始まりました。復興計画で、大分駅北側 101.9haを昭和21年5月に区域決定し、昭和21年～48年にかけて事業を実施しました。続いて、これに隣接する舞鶴地区・駄原地区と旧市街地の都市基盤整備を行い、本市の中心市街地の骨格が出来上がりました。

昭和30年代に入り、戦後の経済成長が本格的に始まるとともに、昭和38年3月に新産業都市建設に向けた隣接の2市3町1村合併による新大分市が発足するなど、急激な人口増加による宅地需用や公共施設の整備の必要性から臨海工業地帯の後背地整備として土地区画整理事業の導入が図られました。これには、まず県施行による原川地区・萩原地区、市施行による津留地区の整備が行われました。さらに、昭和40年代末から50年代にかけて、大在・坂ノ市・三佐の各地区についても事業着手し、臨海工業地帯の後背地における新市街地の造成を目的に整備が進められました。

一方、旧鶴崎市の中心部であった本町地区や北九州方面からの西の玄関口にあたる西大分地区などの密集市街地については、昭和30年代末から50年代にかけて整備を行いました。また、宅地供給を目的とした新市街地整備として、組合施行による佐野地区・賀来西地区や県施行による賀来地区、市施行による下郡地区が昭和50年代から平成20年代にかけて、横尾地区が平成2年度から令和3年度にかけて整備されました。

さらに、都市拠点の形成を目的とした玉沢・植田新都心西部・植田新都心中央の3地区が平成10年代に組合施行により整備されました。

また、平成8年度から平成28年度にかけて大分駅周辺総合整備事業として「大分駅付近連続立体交差事業」「関連街路事業」とともに、「大分駅南土地区画整理事業」に着手し、交通の円滑化、南北市街地の一体化が図られました。

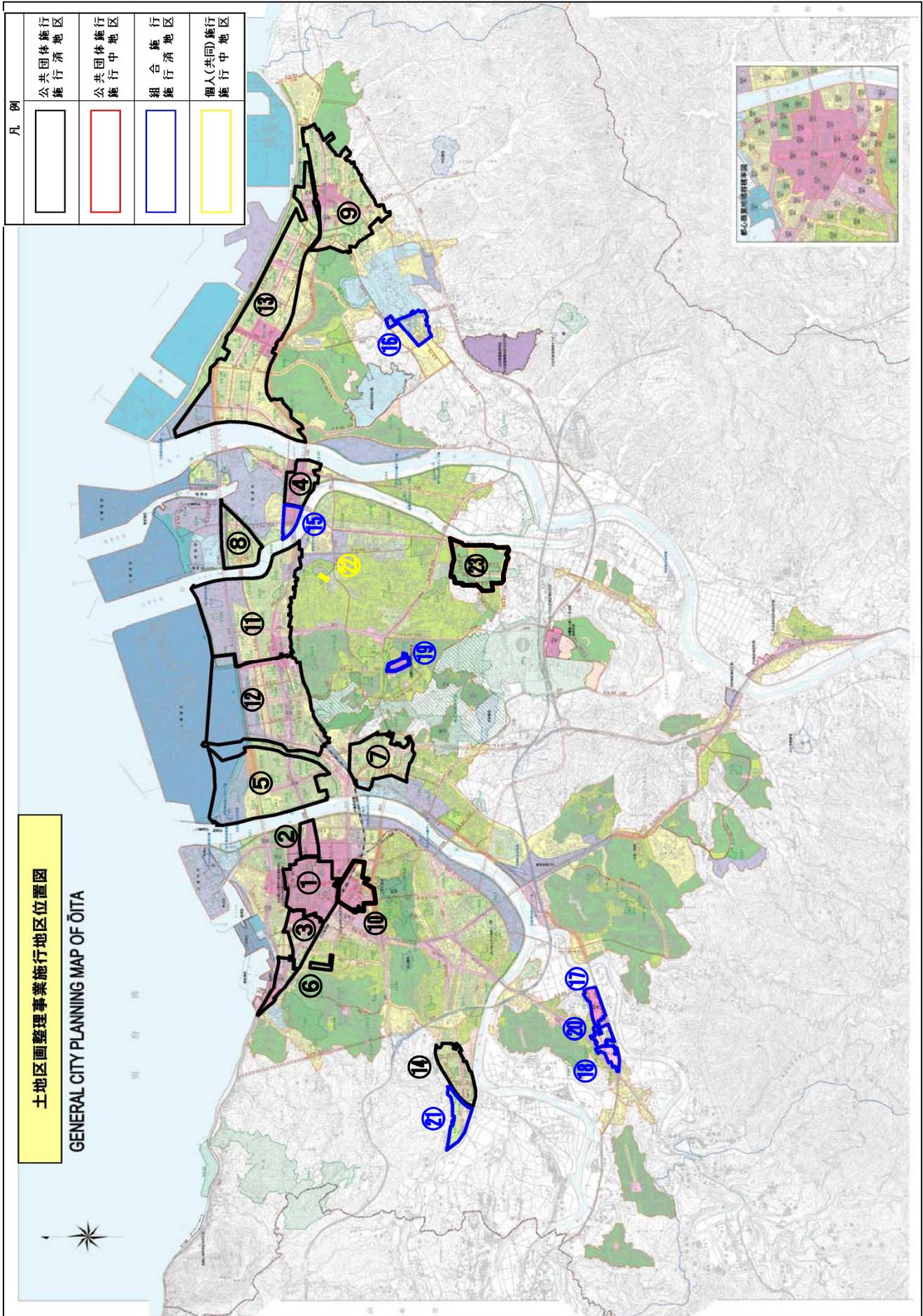
これにより、県都・中核市としてふさわしい都市構造を形成し、多様な都市機能が集積した風格ある広域都心と自然・歴史など地域の特性を活かした魅力ある地区拠点の形成を図るとともに、これらの拠点を中心に幹線道路の整備などにより地域間の連携を強化し、総合的かつ計画的な都市の骨格形成を推進しています。



■土地区画整理事業一覧

(令和7年3月末現在)

No	地区名	施行者	施行面積 (ha)	施行期間 (年度)	総事業費 (千円)	減歩率(%)		換地処分 告示年月日
						公共	合算	
1	復興	市長	101.9	S21~S48	206,215	23.40	24.00	S39.10.7
2	舞鶴	市	21.4	S28~S48	49,100	11.71	11.71	S43.3.23
3	駄原	市	50.3	S32~S50	259,000	20.36	20.64	S45.10.24
4	本町	市	44.3	S38~S57	1,897,203	19.00	22.44	S53.4.15
5	津留	市	252.6	S38~H7	4,528,430	18.45	19.95	S55.1.18
6	西大分	市	32.1	S44~H2	4,224,297	3.98	3.98	S56.2.27
7	下郡	市	95.5	S57~H27	22,721,660	20.73	23.95	H16.2.27
8	三佐	市	69.4	S58~H27	16,293,844	15.44	23.92	H16.3.12
9	坂ノ市	市	214.5	S53~H29	51,856,005	19.38	24.09	H19.6.15
10	大分駅南	市	49.6	H8~R9	68,437,677	19.20	19.20	H28.11.11
11	原川	県	298.8	S37~H12	4,499,726	21.51	24.00	S51.2.17
12	萩原	県	342.5	S43~H12	18,529,360	15.28	19.32	S61.4.11
13	大在	県	468.5	S49~R4	49,688,357	21.10	23.80	H10.3.27
14	賀来	県	50.7	S52~H8	3,488,300	22.99	23.98	S62.3.25
15	鶴崎市	組合	17.3	S35~S63	88,870	7.18	11.94	S63.10.18
16	佐野	組合	30.0	S52~S62	2,116,788	16.96	24.05	S60.4.19
17	玉沢	組合	16.2	H11~H14	2,397,997	17.36	25.38	H13.12.20
18	穂田新都心西部	組合	10.9	H13~H16	2,367,356	23.52	30.50	H15.10.31
19	明野中心部第一	組合	10.4	H15~H17	640,922	1.46	3.57	H17.9.29
20	穂田新都心中央	組合	12.9	H16~H20	2,286,560	16.03	30.41	H20.9.5
21	賀来西	組合	29.0	H13~H21	4,585,540	22.40	33.90	H20.10.10
22	明治北	個人(共同)	0.8	H24~H26	118,880	8.84	64.76	H26.5.21
23	横尾	市	82.1	H2~R8	19,272,000	21.68	25.15	R4.1.28
合計			2,301.7 (23箇所)		280,554,087	都市計画区域36,105ha (区画整理施行割合 6.4%)		
						市街化区域11,288ha (区画整理施行割合20.4%)		



## 横尾土地区画整理事業

施行者	大分市
都市計画決定	H 2. 4. 24
事業認可	H 2. 9. 20
施行面積	82.1ha
施行期間(年度)	H 2~R 8
総事業費(千円)	19,272,000
公共用地率	
施行前	9.42%
施行後	29.05%
公共減歩率	21.68%
合算減歩率	25.15%
換地処分公告年月日	R 4. 1. 28



当地区は、鶴崎市街地の南方約4キロメートルにあり、乙津川上流左岸沿いに位置する区域です。

地区周辺部において団地等の開発が活発であり、当地区も市街化に一層の拍車がかかることが予想され、このまま放置しているとスプロール化は進み、都市基盤整備の遅れにより快適な居住環境の形成が図れない状態となることから、当事業に着手しました。

当地区は、区域の約半分で文化財調査が必要であったことから、事業の進捗に大きく影響を与えていました。

このような中、平成13年5月に地区南東部において重要文化財が発見されたことを契機に道路・公園など公共施設の配置計画等を見直し、平成18年1月に事業計画変更の認可を受け、平成18年度よりこの事業計画に基づき事業を進め、令和3年度に完成しました。現在は、令和4年1月に換地処分の公告を行い、清算業務を行っています。

## (2) 市街地再開発事業

### 《 事業の目的》

都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市におけ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ります。

### 《 事業のしくみ》

- ・ 敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す。
- ・ 従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる。(権利床)
- ・ 高度利用で新たに生み出された床(保留床)を処分し事業費に充てる。

### 《 事業の種類》

- ・ 第一種市街地再開発事業<権利変換方式>

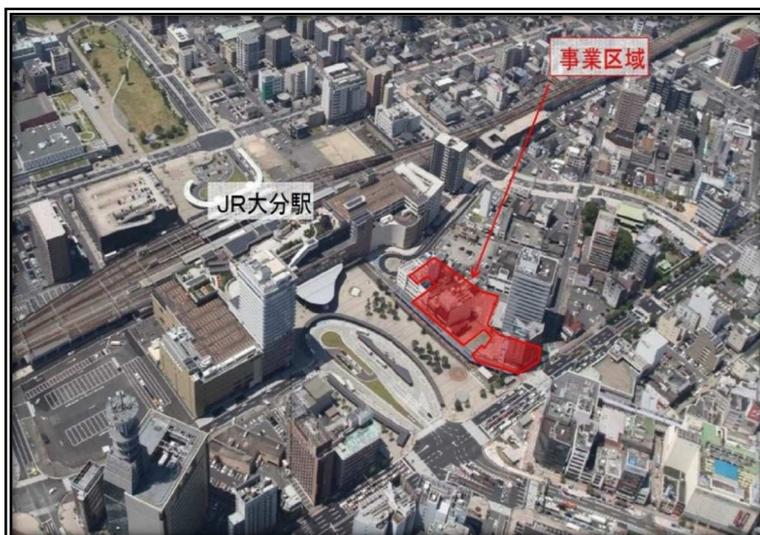
権利変換手続きにより、従前建物、土地所有者等の権利を再開発ビルの床に関する権利に原則として等価で変換する。

- ・ 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、一旦施行地区内の建物・土地等を施行者が買収又は収用し、買収又は収用された者が希望すれば、その対償に代えて再開発ビルの床を与える。

### 《 末広町一丁目地区第一種市街地再開発事業》

末広町一丁目地区はJR大分駅府内中央口広場に隣接し、多くの人を訪れる大分市の玄関口であり、本市のみならず、県都、さらには東九州の拠点にふさわしい規模、質を兼ね備えた商業・業務都心を形成することが求められている地区です。また、大分市都市計画マスタープランの中心市街地の方針では、駅北・商業業務都心として、商業・業務の強化とともに都心居住機能の集積を図るための施策として、再開発事業の促進を掲げています。そこで、当該地区において、土地の合理的かつ、健全な高度利用を図り、都市環境の向上と活気ある地区を形成するため、市街地再開発事業を決定しました。

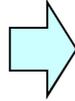


◇位置図(航空写真)◇

### (3) 住環境整備事業によるまちづくり

#### ◀ 住環境整備事業によるまちづくりとは ▶

- ・市民参加による協働のまちづくり
- ・市民と行政の役割分担
- ・修復型のまちづくり
- ・環境へ配慮したまちづくり



「まちの良さを残し、コミュニティを大切にしながら、整備により居住環境の向上を図る」そんな手法が住環境整備事業です。

住環境整備事業の内容には主に以下のものがあげられます。

安全安心なまちづくりのために

- ・幹線道路の整備
- ・防災施設等の整備
- ・歩行者空間の整備
- ・基幹公園の整備

居住環境の向上のために

- ・生活道路の整備
- ・小広場の整備
- ・地域コミュニティの維持・再生

#### ◀ 住環境整備事業によるまちづくりの背景とは～時代の変化とまちづくり～ ▶

なぜ住環境整備事業によるまちづくりを行うのでしょうか。その背景として時代の変化によるまちづくりがあげられます。

- ◆ 市民の自主的な行動のもとに、市民と行政がお互いを対等に認め合い、尊重し合いながら、対等の立場で良きパートナーとして連携し、それぞれの発意、発案と責任においてまちづくりに取り組むこと（「協働のまちづくり」といいます）が求められています。
- ◆ 市民の価値観や生活様式が多様化し、暮らしやすいまちづくりに対するニーズが多様化するにつれ、画一的な従来型ではなく個性あるまちづくりが求められています。
- ◆ 全く新しくまちをつくり変えるのではなく、現在のまちの良さを残しながら、問題点や課題を解決していく修復型（環境等への配慮）のまちづくりが求められています。
- ◆ 社会・経済情勢の変化による厳しい財政運営のなか、情報の共有化や事業の整備効果を評価しながら、市民生活に直結する公共事業（まちづくり等）への効果的な投資が求められています。

「まちの良さを残し、コミュニティを大切にしながら、整備による居住環境の向上を図る」そんな手法が住環境整備事業です。

## ◀ 住環境整備事業は、どのように進められるのでしょうか？ ▶

- ① 意向調査・ヒアリング  
・市民の皆様から、まちづくりの要望やご意見をお聞きします。



- ② 問題点・課題の抽出  
・ お聞きした要望やご意見から、「骨格整備」及び「ブロック整備」で解決すべき、問題点・課題を抽出して整理します。

<骨格整備計画>
行政が主導的な役割を果たす必要のある整備です。 幹線道路・防災施設・基幹公園等 まちづくりを必要とする地区全体で考える必要があります。
<ブロック整備計画>
市民の皆様が主体的な役割を果たす整備です。 生活道路・小規模な広場・公園等 市民生活レベル（身近な課題）で考える必要があります。



- ③ 整備計画（基本構想）の策定  
・市民のみなさんと協働で、問題の共有化や、提案整備の具体的効果、評価を行って、整備計画を作成します。



- ④ 事業計画「事業実施」の策定  
・整備計画に基づき、事業実施に向け整備の必要性や優先度等から整備の順位を定め、財政や関係機関との協議を経て、住環境整備事業計画としてまとめます。



まちづくり（住環境整備事業）の実施

## ◀ 大分市の住環境整備事業 ▶

本市には、道路や公園などの公共施設が未整備のまま宅地化が進んだことで老朽化した建物が密集している地区があり、地震による建物の倒壊や、火災時には延焼による大火が心配されています。

住環境整備事業とは、このような地区において、消防車などの緊急車両がスムーズに入れ、延焼防止帯や避難路にもなる防災道路の整備や、住環境の向上を目指した公共施設整備を行い、あわせて老朽住宅の建替えを促すことで、災害に強く安全で快適な住環境を整備する事業です。

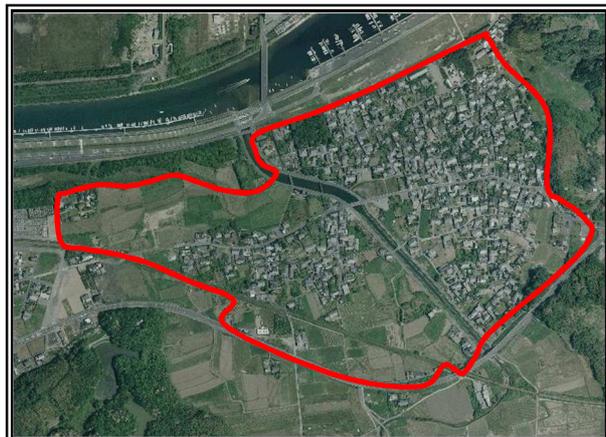
近年、市民ニーズが多様化し、市民生活に直結する整備への効果的な投資が求められているなか、こうした地区については、計画的な市街地の形成と地域住民のまちづくりに対する発意を十分に反映した居住環境の整備を進めるため、対象地区の特性を生かし、住民との協働による住環境整備事業を推進する必要があります。

このようなことから、都市基盤の未整備な地区や密集住宅地等における居住環境の整備・改善を図るため、地域住民のまちづくりに対する発意と主体的な関わりや協力を得ながら、地域の特性に応じた事業制度の選択・適用を行うと共に、規制・誘導を含む様々な手法を用いて住環境整備事業を推進します。

現在、都市基盤の未整備な地区や密集住宅地等を対象として、浜町・芦崎・新川、三佐北、滝尾中部、細の4地区（約 268ha）において、コミュニティや地区の特性を生かしながら、災害に強く、安全・安心・快適な居住環境の形成に向け地域住民と協働で住環境整備事業を施行中です。



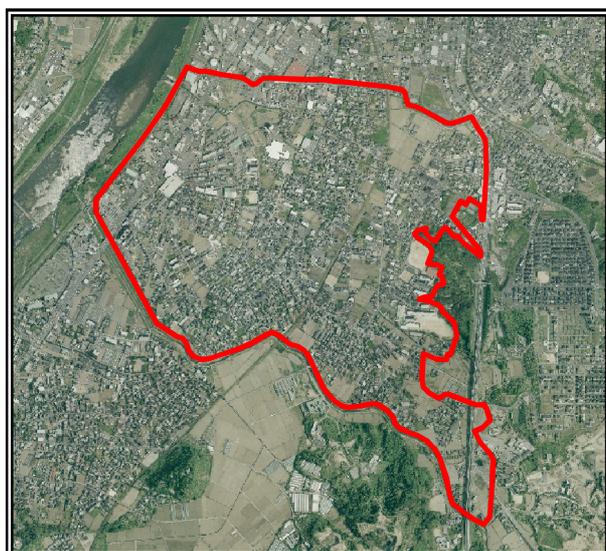
◇浜町・芦崎・新川地区◇



◇細地区◇



◇三佐北地区◇



◇滝尾中部地区◇