

## 第4章 市街地開発事業

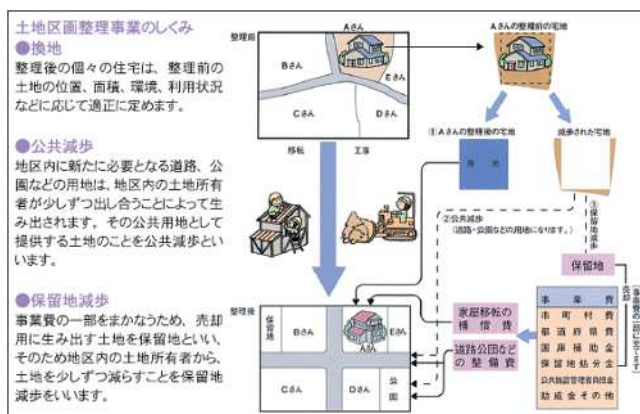
### ① 市街地開発事業

市街地開発事業は、既成市街地や今後市街化を図る区域において計画的なまちづくりを進める事業です。市街地開発事業では、安全で健康的・文化的な都市生活や機能的な都市活動を営める良好な市街地の形成を目標として、公共施設の整備や宅地の造成、建築物の整備・改善を行います。計画の際は、都市計画区域マスタープランや都市再開発方針を基に土地利用や道路、公園、下水道などの都市施設との総合性、一体性を検討して行われます。

#### a. 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、土地所有者が少しずつ土地を出しあい（減歩）、その土地を集約して、道路・公園などの公共施設の整備をするとともに、土地の区画の整形など宅地の整備を一体に行い、総合的なまちづくりを図ります。

この事業は、公共団体、組合、個人、都市基盤整備公団等が行うことができ、広い面積の区域を道路、公園等の都市基盤整備が整った市街地として整備ができることから「都市計画の母」と呼ばれています。



松江市 出雲郷東灘（施行前）



↓（施行後）



出雲市 平田中ノ島（施行前）



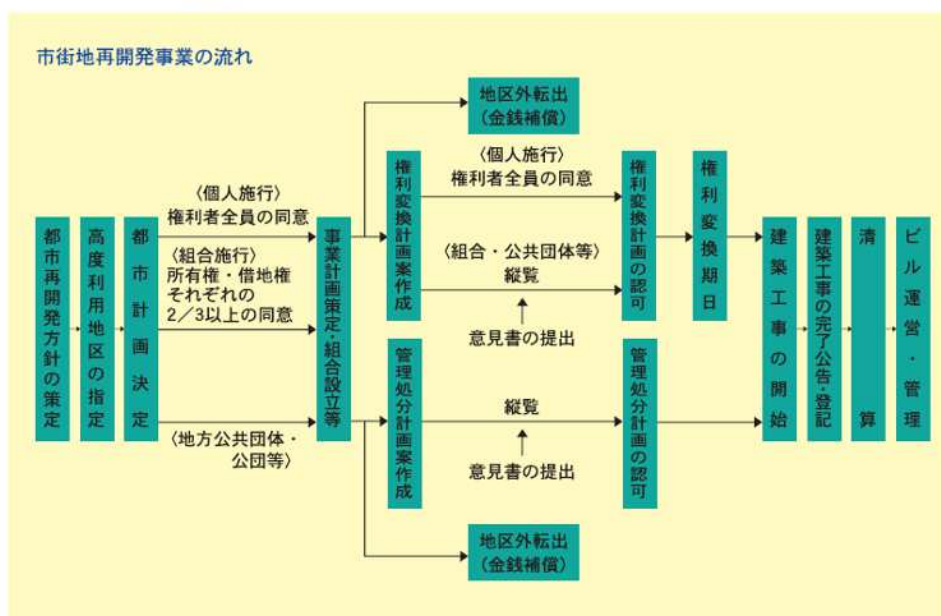
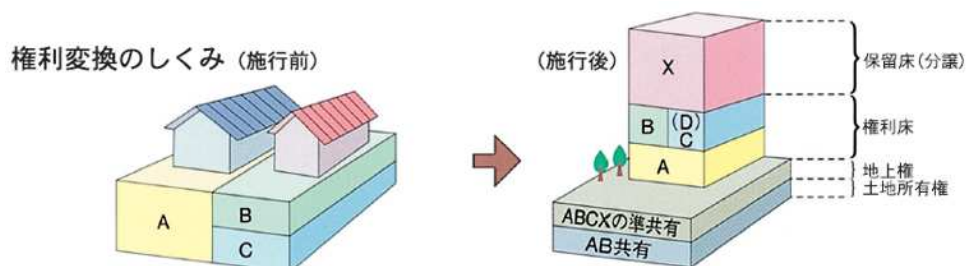
↓（施行後）



## b. 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、地区内の建築物を除去し、道路などの公共施設を整備するとともに、新しい高層の建築物を建築し、従前の権利をその建築物の床・敷地に関する権利に変換する（権利変換方式）ことにより、土地の高度利用と都市機能の更新を図ります。

権利変換方式とは、施行前の土地や建物についての権利を、新たに整備する再開発ビルの床として置き換えることを基本としています。地区外へ転出する人は、申し出をすることによって転出することが出来ます。



松江駅前地区第一種市街地再開発事業（松江市）



益田駅前地区第一種市街地再開発事業（益田市）