

土地区画整理－まちづくりと不動産経営－

目 次

はじめに

第Ⅰ部 土地区画整理事業

1. 土地区画整理事業とは	2
1.1 区画整理のあらまし	2
(1) 区画整理の説明モデル	2
(2) 費用負担と減歩	3
(3) 開発利益とその配分	4
(4) 換地の地積と清算金	6
1.2 区画整理のしくみ	7
(1) 区画整理とは	7
(2) 宅地開発型区画整理の仕組み	8
(3) 市街地更新型区画整理の仕組み	9
1.3 区画整理の制度	11
(1) 事業の主体、目的、及び内容	11
(2) 根拠となる法令と土地の区分	13
(3) 費用負担と助成制度	17
(4) 事業の流れ	19
(5) 事業の実施状況	21
2. 土地区画整理事業の魅力	22
2.1 土地開発手法としての特徴	23
(1) 土地神話は崩壊したのか？	23
(2) 今後、地価は高騰することはないのだろうか？	26
(3) 地価神話の崩壊によって区画整理は大きなダメージを受けたか？	28
2.2 まちづくり手法としての柔軟性	32
(1) まちづくりにおける課題	32
(2) 土地区画整理事業への期待	33
(3) 都心居住のための基盤整備への期待	35
(4) 民間による段階的なまちづくりの可能性	36
(5) ミニ区画整理によるうるおいのあるまちづくり	37
(6) 農協方式区画整理の試み	38
(7) 民間活力の導入によるまちづくりへの期待	39

2.3 費用負担の合理性	41
2.3.1 減歩換地の仕組み	42
(1) 減歩換地による開発利益の還元	42
(2) 開発利益の分類と減歩換地	44
2.3.2 区画整理における開発利益の還元制度	45
(1) 還元制度としてみた区画整理の特徴	45
(2) 開発利益の計測方法としてみた区画整理土地評価	47
2.3.3 開発利益の還元制度としてみた区画整理の課題	48
(1) 開発利益の漏出	48
(2) 広域的な幹線施設への適用が困難	49
(3) 路線価算定式を用いた開発利益計測の課題	49
2.3.4 事例にみる区画整理による開発利益の還元方策	51
(1) 地区外に漏出する開発利益の還元	51
(2) 保留地売却益の剰余金の還元方法	52
(3) 地区外幹線施設への還元方法	53
3. 土地区画整理事業の調査と計画	58
3.1 区画整理における調査と計画	58
3.1.1 現況調査と市街地環境の評価	59
(1) 現況調査とその目的	60
(2) 市街地環境評価の方法	60
(3) 将来の市街地環境の予測と整備課題	62
3.1.2 土地区画整理計画とその構成	66
(1) 基本構想	67
(2) 事業計画	70
(3) 換地計画	72
3.1.3 土地利用計画の立て方	73
(1) 土地利用計画とは	73
(2) 土地利用計画の本質	76
(3) 土地利用計画のたて方	78
3.1.4 町割と街区計画	79
(1) 町割とは	80
(2) 新開発地における街区設計	81
(3) 既成市街地における街区設計	83
3.1.5 事業計画の立て方	84
3.2 換地の計画と設計	85
(1) 換地計画とは	85
(2) 換地設計の説明モデル	86

(3) 前提条件の整理	87
(4) 換地の予定地積の求め方	90
(5) 換地の割り込み	91
(6) 照応の原則と公共の福祉	93
3.3 区画整理の土地評価	96
3.3.1 例示による説明	97
(1) 画地の評価と路線価	97
(2) 路線価評定算式とその構成	99
(3) 評価の基準時点と増進率	102
3.3.2 区画整理における土地評価の方法	107
(1) 資料の収集、及び現地調査	107
(2) 対象宅地、対象路線、及び評価時点の確定	109
(3) 土地評価基準（案）の作成	110
(4) 路線価の計算、及び増進率の検討	111
(5) 画地評価計算	112
3.4 区画整理における最適設計の方法	114
(1) 区画整理における町割り問題の構成	115
(2) 最適町割りモデル	118
(3) 最適町割り問題の解としてみた換地設計	119

〈第II部 まちづくりと不動産経営〉

4. 区画整理によるまちづくり	124
4.1 区画整理とまちづくり	124
4.1.1 「まちづくり」の定義	124
4.1.2 町づくりの原則と地区構成論	125
(1) 都市設計論	126
(2) 不動産経営論	126
4.1.3 土地区画整理事業と町づくり	127
4.2 都市設計とまちづくりコーディネータ	129
4.2.1 都市設計とは？	129
4.2.2 敷地設計とコーディネータ	131
4.3 一群の建築物の整備	133
(1) 区画整理と建築	133
(2) 一群の建築の間接的な整備とその限界	135
4.4 歩行者空間とアフォーダンス	139
(1) 都市設計における歩行者空間整備の意義	139
(2) 区画整理による歩行者空間整備	142
(3) 歩行者空間のアフォーダンス	144

5. 区画整理と不動産経営	148
5.1 不動産経営とは	148
(1) 不動産経営とその動機	148
(2) 不動産経営における意思決定問題	149
(3) 不動産経営におけるリスクとその対応	151
5.2 不動産経営からみた区画整理の特徴	152
(1) 事業性	152
(2) 資金調達	153
(3) 税制	154
5.3 区画整理の採算性	156
(1) 事業費の構成からみた区画整理	156
(2) 宅地開発区画整理の採算性	157
(3) 市街地更新型区画整理のフィージビリティ	160
6. 震災復興と住民参加	163
6.1 阪神・淡路復興区画整理が提起した問題	164
(1) 復興区画整理の概要	164
(2) 都市計画決定までの経緯	164
(3) 平時の区画整理との違い	166
(4) 住民参加手続きの特徴	167
(5) 住民手続きへの批判	168
6.2 公民共同による詳細土地利用計画の重要性	169
(1) 土地利用計画の重要性	169
(2) 区画整理と街割りの再編	170
(3) 公民共同による詳細土地利用計画	171
6.3 震災への対応—まちづくりと不動産経営における不可避の課題—	173
6.3.1 震災が起こる前になすべきこと	173
(1) なぜ区画整理を実施できなかったのか?	174
(2) 阪神・淡路大震災の教訓	175
(3) 耕地整理と田園都市の開発	176
6.3.2 壊された町をどのように復興すべきか	177
(1) 後藤新平の全面買収案と帝都復興予算の削減	178
(2) 区画整理の採用	179
7. 区画整理と土地情報システム	184
7.1 土地情報システムとは	184
7.1.1 土地を表現する方法	184
7.1.2 L I Sとその機能	187
(1) L I Sを構成する要素技術	187
(2) L I SとG I S	189

7.2 LISの技術的基礎とその導入の意義	191
(1) 区画整理へのLIS導入の意義	191
(2) LISの技術的基礎	194
7.3 区画整理のための計画・設計支援システム	199
(1) グラフィック対話による換地トータルシステム	201
(2) 区画整理企画のための意思決定支援システム	202
参考文献	206