

第 6 章 市街地開発事業

土地区画整理事業

■ 土地区画整理事業とは

土地区画整理事業とは、都市計画区域の土地について、公共施設の整備改善や宅地の利用の増進を図ることを目的に行われる面的な開発事業のことです。

■ 今治市における土地区画整理事業

今治市ではこれまでに、昭和22年から戦災復興土地区画整理事業、昭和62年から今治駅西地区土地区画整理事業、平成14年から今治新都市第2地区土地区画整理事業、平成15年から今治新都市第1地区土地区画整理事業を行っています。

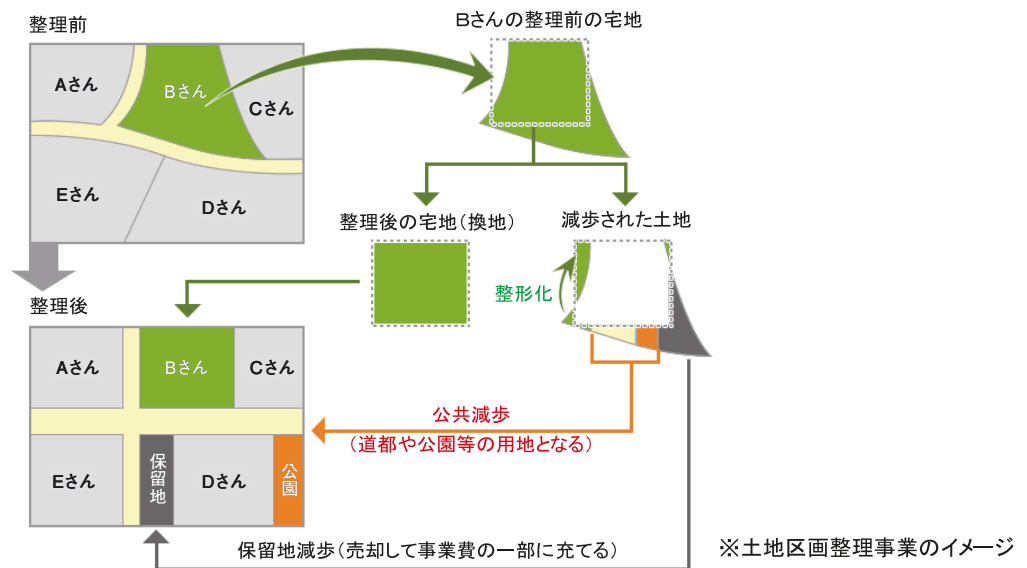
① 戦災復興土地区画整理事業

昭和20年、今治市の中心部は三度の空襲により焦土と化しましたが、この不幸の中から戦後いち早く土地区画整理事業に着手し、長い年月と幾多の困難を乗り越えて公共施設の整備と土地の区画形質の変更を行い、整然とした市街地の形成を図りました。この区画整理の施行区域内では広小路をはじめ、広幅員の幹線道路、森見、辰の口等の公園、さらには6～9メートルの生活道路に至るまで整備され、今日の今治市の発展の基盤となっています。

事業の概要

名 称	今治市都市計画事業復興土地区画整理事業
施 行 面 積	約238.2ha
施行区域に含まれる土地の名称(旧町名)	新町、米屋町、室屋町、本町、片原町、中浜町、風早町、日吉、今治村、別宮、蔵敷
施 行 者	今治市
施 行 期 間	昭和22年～昭和47年（昭和43年換地処分の完了）
減 歩 率 [※]	21%
総 事 業 費	544,762千円

※決定（変更）の概要は、資料編 P77を参照



用語解説

減歩 区画整理地区内に新たに必要となる道路・公園等の用地は、地区内の土地の所有者が少しずつ出し合うこと（これを「減歩」といいます。）によって生まれます。この減歩により宅地の面積は減少しますが、公共施設の整備や宅地の整形化によって、面積の減少に見合うだけ土地の評価が上昇します。

減歩率 地区内の土地の所有者から出していただいた土地の面積と、もとの面積との割合を減歩率といいます。この減歩率は、土地区画整理事業の内容、地域、時期等によって異なります。

②今治駅西地区土地区画整理事業

連続立体交差化事業の実施に伴い、今治駅の東西市街地の一体化が促進されることになりました。これを契機に、従来公共施設の整備が立ち遅れていた今治駅西地区を総合的に整備することにより土地利用の増進を図り、今治市の中心部にふさわしい近代

的でより住みよい街づくりを進めるため土地区画整理事業を行いました。

また、ふるさとの顔を創出するため地区計画を決定しています。(次の折込図面参照)

事業の概要

名称	今治広域都市計画事業今治駅西地区土地区画整理事業
経過	<ul style="list-style-type: none"> 設計概要の認可 昭和62年7月20日（愛媛県指令都第799号） 設計概要の変更 平成11年11月19日（愛媛県指令都第1395号） 事業の決定 昭和62年7月23日（今治市告示第230号） 事業の変更 平成12年8月10日（今治市告示第140号） 事業計画の完了 平成17年9月30日
施行面積	約14.9ha
施行区域に含まれる土地の名称	中日吉町一丁目、北日吉町一丁目、北宝来町一丁目、同二丁目、同三丁目、常盤町四丁目、同五丁目の各一部
施行者	今治市
施行期間	昭和62年7月23日～平成17年9月30日
減歩率	29.91% 12.98%（減価補償金及び施設拡充用地費で用地取得した場合）
総事業費	約189億円

※決定（変更）の概要は、資料編 P77を参照

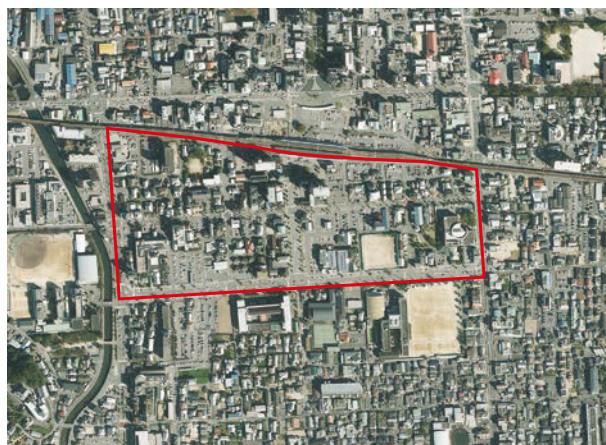
■ 再開発住宅建設事業

今治駅西地区土地区画整理事業の円滑な推進を図るため、当地区内に居住する借家人及び仮住宅対策として再開発住宅を建設しました。

名称	今治駅西第1再開発住宅	今治駅西第2再開発住宅
敷地面積 (㎡)	3,426	3,695
建設戸数	66戸（1DK16戸、3DK50戸）	54戸（1DK18戸、3DK36戸）
構造	鉄筋コンクリート（4階、6階）	鉄骨鉄筋コンクリート（9階）
事業費	12億円	20億円
完成	平成3年12月	平成6年2月



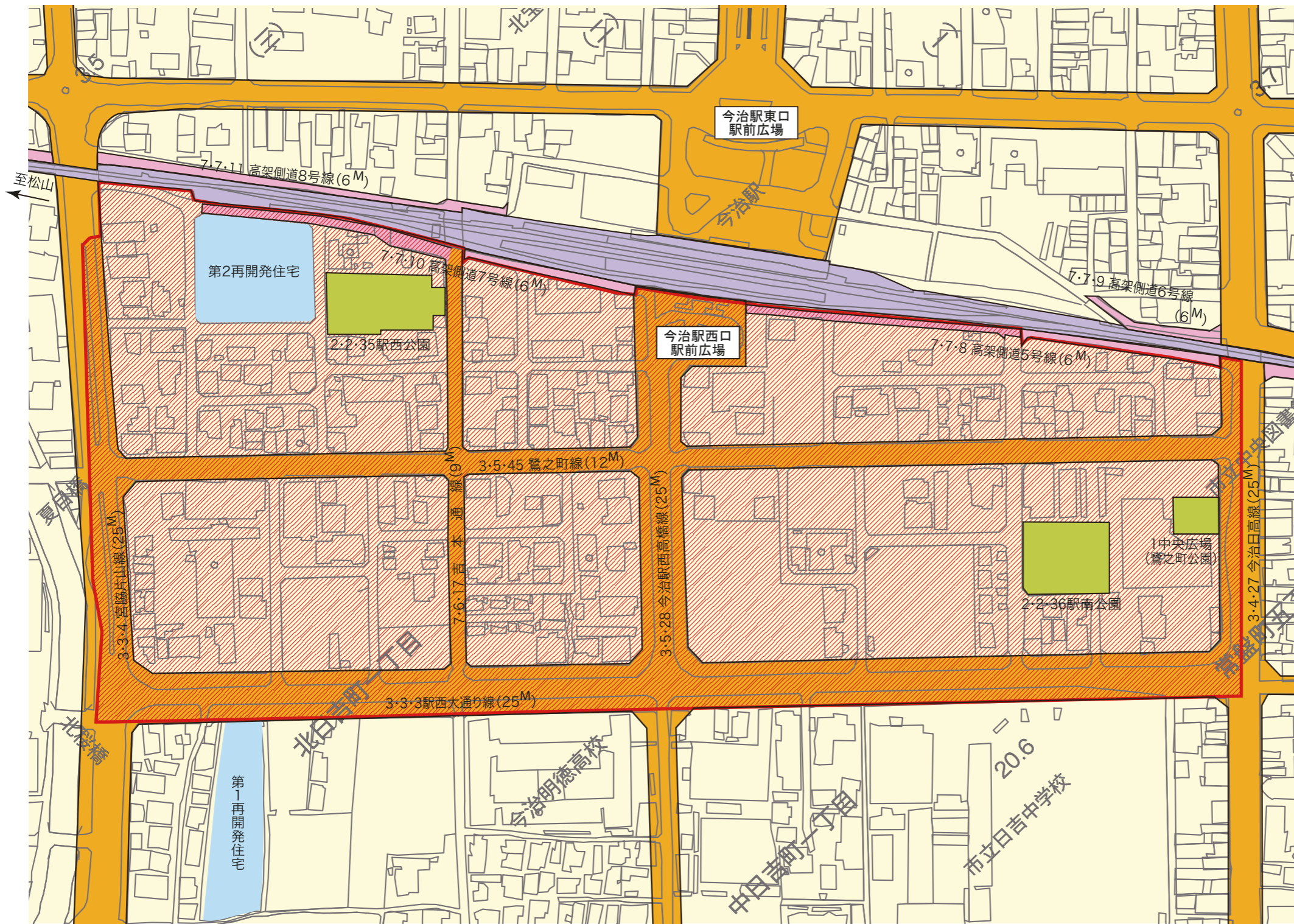
▲駅西地区（施工前 S58年）



▲駅西地区（施工後 R2年）

市街地開発事業計画図

1 : 2.500



▲鷺之町線

今治駅西地区地区計画の内容

区域の整備・開発及び保全の方針	地区計画の標	建築物、工作物等の景観向上に努め、快適で潤いのある都市景観の形成を目指す。
	土地利用の方針	健全な都市景観の形成に配慮し、地区の活性化を図る。 健全な近隣商業地の形成、快適な歩行者空間を創出するため、建築物の色彩等を制限する。
	建築物等の整備の方針	美しい市街地景観を保全するため、地区内の広告物等の設置を制限する。 市街地景観を整備し保全するとともに、防災の観点から塀等の設置を制限する。
地区整備計画	壁面の制限	建築物の1階の壁面から、都市計画道路今治日高線及び今治駅西高橋線(駅前広場は北側のみ)までの距離は、0.75m以上とする。
	建築物等の形態又は意匠の制限	外壁・屋根 建築物等の色彩は、周辺的美観風致を損なわないものとする。 屋外広告物等 (1)屋外広告物等は、形状、色彩、意匠、その他の表示方法が周辺的美観風致を損なわないものとする。 (2)袖看板及びポール看板の下辺の高さは、道路面から2.5m以上とする。
	垣又は柵の構造制限	道路に面する塀等の高さは、道路面から1.2m以下とする。 ただし、生け垣、門柱及び透視可能なフェンス等はこの限りではない。
その他	地盤面の制限	地盤面の嵩上げを目的とする盛土は、道路面から30cm程度までとする。 ただし、部分的な造園等はこの限りではない。

区画整理施行区域
 地区計画施行区域

凡 例			
	街 路		鉄 道 高 架
	高 架 側 道		広 場 ・ 公 園

③今治新都市第1地区土地区画整理事業

本地区は、西瀬戸自動車道における四国側玄関口となる今治インターチェンジ周辺に位置し、市の長期総合計画、都市計画マスタープランに新たなまちづくりの拠点として位置付けられています。

こうしたことから、今治広域都市計画市街化区域及び市街化調整区域の変更に伴い、本地区の特性を活かした地域の中核にふさわしい工業、流通、住宅、高次都市機能等の複合的機能を有する都市拠点の形成を目的に、土地区画整理事業を施行することにより、街路・公園等公共施設の計画的な整備を行うと共に、良好な宅地の形成に努め、都市機能の充実を図るため、平成12年4月に都市計画決定されました。

④今治新都市第2地区土地区画整理事業

本地区は、中心市街地西部に隣接し、第1地区と同じく市の長期総合計画、都市計画マスタープランに新たなまちづくりの拠点として位置付けられています。

こうしたことから、今治広域都市計画市街化区域及び市街化調整区域の変更に伴い、本地区の特性を活かした地域の中核にふさわしい住宅、高次都市機能等の複合的機能を有する都市拠点の形成を目的に、土地区画整理事業を施行することにより、街路・公園等公共施設の計画的な整備を行うと共に、良好な宅地の形成に努め、都市機能の充実を図るため、平成12年11月に都市計画決定されました。

事業の概要（今治新都市第1地区土地区画整理事業）

名 称	今治新都市第1地区土地区画整理事業
経 過	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画の決定 平成15年4月23日（国土交通省告示第442号） 事業計画の変更（第1回）平成18年10月26日（国土交通省告示第1247号） 事業計画の変更（第2回）平成21年9月7日（国土交通省告示第983号） 事業計画の変更（第3回）平成23年9月2日（国土交通省告示第873号） 事業計画の変更（第4回）平成25年4月5日（国土交通省告示第381号）
施 行 面 積	約88.0ha
施行区域に含まれる土地の名称	小泉一丁目、別名、高橋、矢田の各一部 （地区内の新町名：クリエイティブヒルズ、にぎわい広場、高橋ふれあいの丘）
施 行 者	独立行政法人 都市再生機構
施 行 期 間	平成15年4月23日～平成25年11月15日換地処分
減 歩 率	53.70%
土地区画整理事業費	約89億円

※決定（変更）の概要は、資料編P77を参照

事業の概要（今治新都市第2地区土地区画整理事業）

名 称	今治新都市第2地区土地区画整理事業
経 過	<ul style="list-style-type: none"> 事業計画の決定 平成14年10月11日（国土交通省告示第881号） 事業計画の変更（第1回）平成18年10月26日（国土交通省告示第1248号） 事業計画の変更（第2回）平成21年9月7日（国土交通省告示第984号） 事業計画の変更（第3回）平成22年10月6日（国土交通省告示第1049号）
施 行 面 積	約47.1ha
施行区域に含まれる土地の名称	阿方、高地町一丁目、同二丁目の各一部 （地区内の新町名：いこいの丘、しまなみの杜、しまなみヒルズ）
施 行 者	独立行政法人 都市再生機構
施 行 期 間	平成14年10月11日～平成23年2月10日換地処分
減 歩 率	58.68%
土地区画整理事業費	約62億円

※決定（変更）の概要は、資料編P77を参照



▲今治新都市第1地区（令和2年3月撮影）



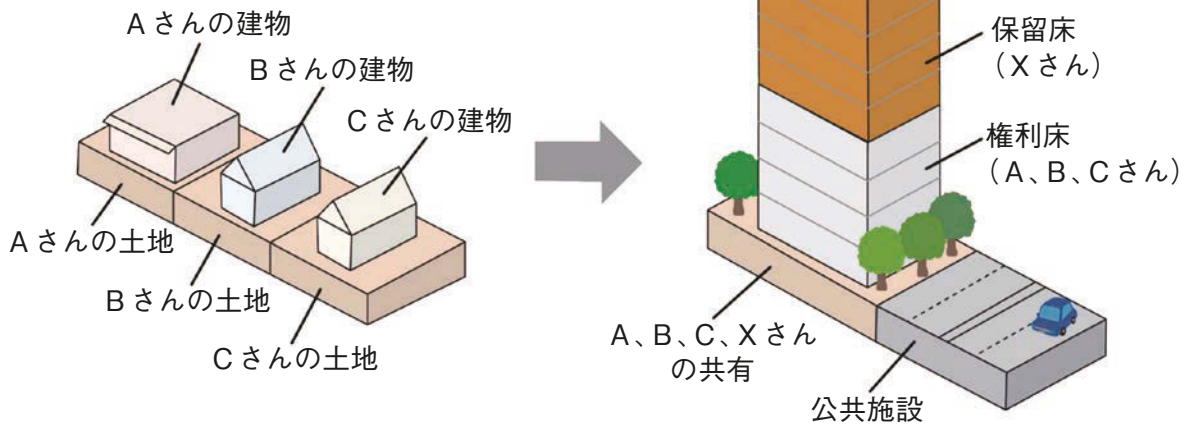
▲今治新都市第2地区（令和2年3月撮影）

市街地再開発事業

■ 市街地再開発事業とは

市街地再開発事業とは、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図るため、建築物や建築敷地あるいは人や組合でも施行者とな

ることができます。高地価となっている地区での今後のまちづくりには極めて有効な整備手法といわれています。



- 敷地等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
- 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる（権利床）*

- 高度利用によって新たに生み出された床（保留床）*を処分して事業費に充てる

用語解説

- 権利床** 市街地再開発事業において、事業前に存在する権利の所有者に対して、その権利に相応して与えられる事業によって建築された建物（施設建築物）の敷地・床のことを権利床といいます。
- 保留床** 市街地再開発事業によって、現在の資産以上のビルを建てますが、このビルによって生まれた床から現在の資産（これは等価の床に置き換えます。）を差し引いた床のことを保留床といいます。