

第4章 市街地開発事業

市街地開発事業は、道路、公園、下水道等の公共施設の整備状況や土地利用状況を踏まえ、秩序ある良好な市街地を形成するため、計画的かつ一体的に整備する事業です。

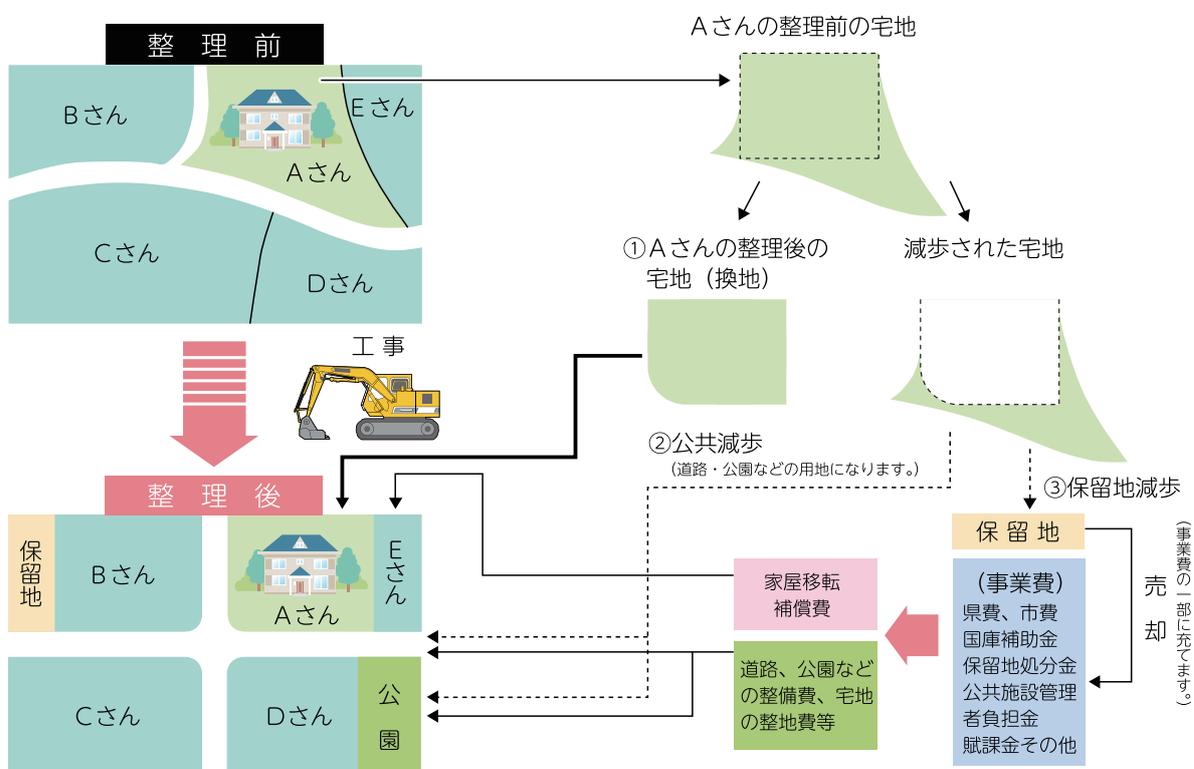
1 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、都市基盤が未整備な市街地を健全な市街地にするため、土地の交換分合整頓（換地）により、道路、公園などの公共施設の整備とともに宅地の区画形状を整える事業です。区域内土地の利用価値増進の範囲内で、権利者が公共施設用地等を生み出すために必要な土地を公平に供給する（減歩）という仕組みを持っています。

この事業は、計画的に市街地形成を実現する上で有効かつ最良の方法であることから、「都市計画の母」とも呼ばれています。

富士市の土地区画整理事業は、旧耕地整理法を準用した昭和12年の三宝土地区画整理事業（組合施行）に端を発しています。土地区画整理法による事業では、昭和37年4月10日に事業認可を受けた青島津田土地区画整理事業（市施行）が最初といえます。その後、新しい都市拠点づくりとして昭和46年から昭和60年に施行した依田原新田土地区画整理事業や昭和45年10月26日に事業認可を受けた小池土地区画整理事業（組合施行）等、現在までに17地区を施行し、そのうち15地区が完了しています。

◆土地区画整理事業のしくみ（例）



- ①換地：整理後の個々の宅地は、整理前の土地の位置、地積、環境、利用状況などに応じて適正に定めます。土地にある所有権、地上権、賃借権などは相応の権利分が換地上に定められます。
- ②公共減歩：地区内に新たに必要となる道路、公園などの用地は、地区内の土地所有者が少しずつ出し合います。
- ③保留地減歩：事業費の一部をまかなうため、売却する土地を地区内の土地所有者が少しずつ出し合います。

<土地区画整理事業一覧>

地区名	施行主体	面積 (ha)	当初決定		最終決定		総事業費 (千円)	事業認可 公告年月日	換地処分 公告年月日	進捗 状況
			年月日	告示番号	年月日	告示番号				
青島津田	市	48.9	S34.8.13	建告1500	—	—	654,153	S37.4.10	S50.5.2	完了
富士駅周辺	市	21.5	S37.3.17	建告638	—	—	9,367,000	S37.5.29	H10.10.9	完了
依田原新田	市	89.6	S45.6.26	県告471	S51.8.24	県告681	6,716,538	S46.2.4	S60.3.29	完了
富士中部	市	90.0	S49.11.19	県告1104	S51.8.24	県告680	17,839,900	S54.3.1	H12.7.28	完了
島田	組合	41.4	S55.12.2	県告1018	—	—	3,446,360	S56.1.23	H3.3.15	完了
八代	組合	6.7	S61.4.1	市告28	—	—	647,850	S58.4.20	H2.7.20	完了
川成島	組合	18.8	S62.8.3	市告65	—	—	3,544,067	S63.1.22	H14.5.31	完了
新富士駅南地区	市	29.2	H11.10.15	市告135	—	—	23,300,000	H12.9.7	—	施行中
第二東名IC周辺地区	市	45.0	H18.6.23	市告112	—	—	10,253,000	H18.12.14	—	施行中

<都市計画決定されていない土地区画整理事業>

三宝(※)	組合	4.2		—			8,600	S12.3.12	S14.7.5	完了
小池	組合	4.7		—			60,304	S45.10.26	S48.10.12	完了
津田	組合	12.5		—			336,383	S46.8.25	S50.11.4	完了
浜田	組合	1.1		—			26,048	S52.8.1	S54.11.20	完了
神谷	組合	16.0		—			1,331,728	S53.1.31	H2.11.9	完了
三新田	組合	5.0		—			375,498	S56.4.24	S61.1.10	完了
四丁河原	組合	8.1		—			1,526,081	H6.4.22	H15.9.5	完了
神戸	組合	12.8		—			2,858,065	H13.1.26	R2.5.3	完了

※旧耕地整理法の準用



平成17年(施行前)



令和5年(施行中)

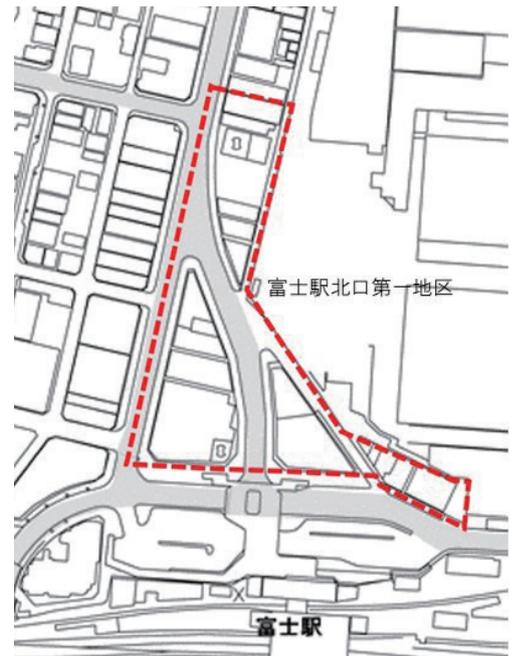
第二東名IC周辺地区

2 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、低層で老朽化した建築物が密集し、生活環境などが悪化した市街地において、敷地の共同利用・高度利用により、建築物の不燃化・共同化を行うとともに、道路や駅前広場等オープンスペースを確保し、快適で安全な街につくりかえる事業です。土地区画整理事業が減歩・換地という平面的整備手法であるのに対し、市街地再開発事業は、関係権利者の従前の土地・建物等に関する権利を再開発のビルの床等に関する権利に変換する立体的整備手法です。

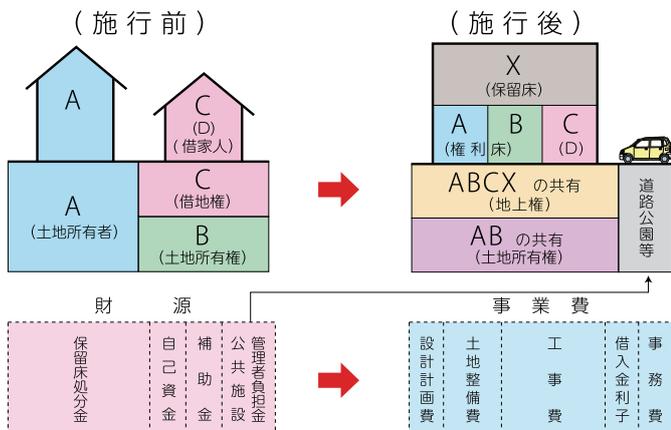
都市再開発法に基づく市街地再開発事業には、権利変換方式による第一種事業と、用地買収による第二種事業とがあります。

富士市の市街地再開発事業は、第一種市街地再開発事業が2地区、優良建築物等整備事業が2地区、計4地区が完了しています。現在施行中の富士駅北口第一地区市街地再開発事業は、富士市の玄関口としてふさわしい、交流と賑わいのあるまちづくりの実現に向けて、都市機能の更新と土地の健全な高度利用を図るため、事業が進められています。



富士駅北口第一地区

◆第一種市街地再開発事業（権利変換）の仕組（例）



ラクロス吉原

<市街地再開発事業の一覧>

地区名	事業区分	施行主体	施行面積 (ha)	当初決定		変更最終決定		事業認可 告示年月日	事業施行 年度	建築物の 主要用途
				年月日	告示番号	年月日	告示番号			
富士駅前 第三地区	第一種市街地再開発事業 (非都市計画事業)	個人 (5人)	0.17	—	—	—	—	S51.12.24	S51~53	店舗 ホテル
富士駅前 第四地区	第一種市街地再開発事業 (非都市計画事業)	個人 (5人)	0.18	—	—	—	—	S56.9.29	S56~58	店舗 ホテル
富士吉原 二丁目地区	優良建築物等整備事業	組合	0.29	—	—	—	—	—	H14~17	店舗 公益施設 住宅 駐車場
富士駅 南口地区	優良建築物等整備事業	組合	0.40	—	—	—	—	—	H25~29	店舗 住宅
富士駅北口 第一地区	第一種市街地再開発事業	組合	1.00	R4.3.29	市告35	—	—	R5.7.18	R5~10 (予定)	店舗 住宅 公益施設

※富士駅前第四地区については、新たに民間企業による土地利用が図られました。(店舗・住宅)