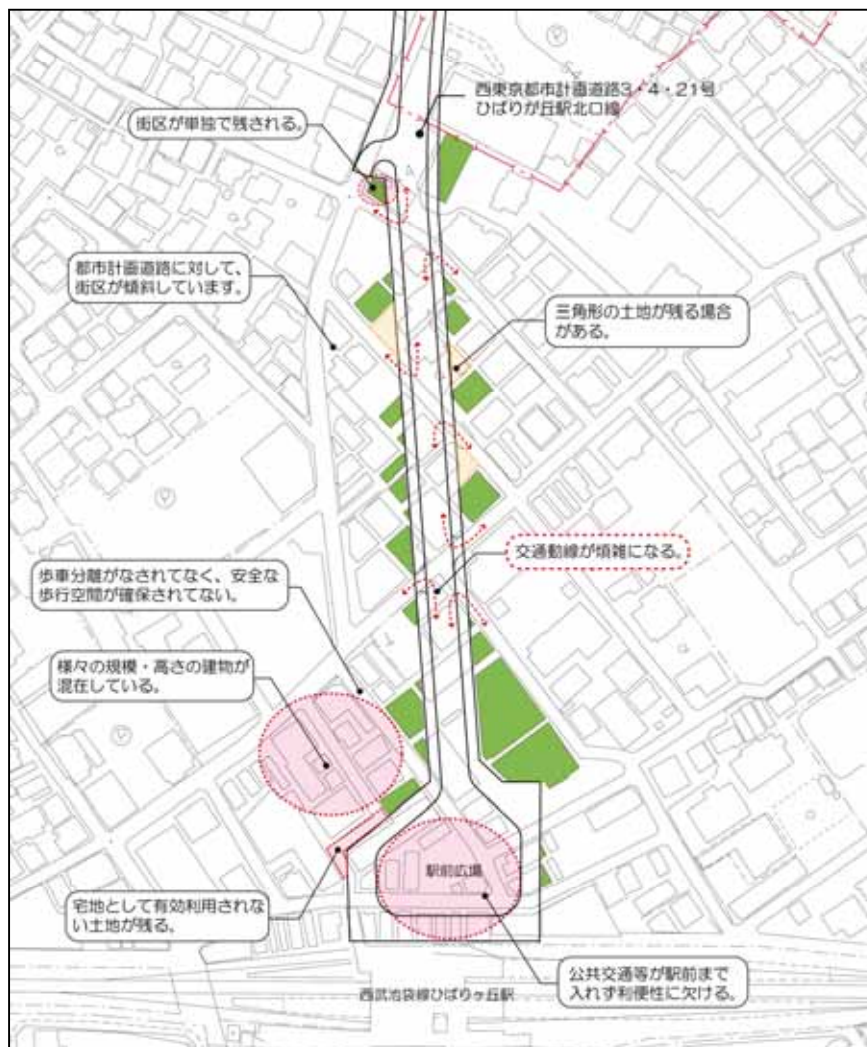


4. 事業手法の検討

西東京都市計画道路3・4・21号ひばりが丘駅北口線の整備に伴い、沿道周辺を含めた有効な土地利用、都市機能の向上、良好な街並みの形成を図る。

また、街路と駅前広場の整備に伴い、狭小宅地や不整形な残地、傾斜した街区等の課題が生まれるため、街路と駅前、沿道周辺を含めた事業手法の検討を行う。

現況の課題



(1) 整備方針

センターゾーン整備イメージと駅前広場の整備イメージをもとに、整備方針を定める。

- ・西東京都市計画道路3・4・21号ひばりが丘駅北口線の整備に伴う、新たな交通ネットワークを確立する。
- ・西東京都市計画道路3・4・21号ひばりが丘駅北口線と交差する現道部分の整備に伴い、良好な交通動線を確保する。
- ・駅前広場の整備により、公共交通などの利便性の向上を図る。
- ・街区の整備により、良質な土地と安全な歩行空間を確保する。
- ・民間活力の導入により、街並みの整備を図る。
- ・残地地権者と後背地の一体的整備による有効な土地利用を図る。(共同化ビル等)

なお、事業実施にあたっては、本整備方針を踏まえ、今後、関係権利者の意向や要望を伺いながら、行うものとする。

(2) 事業手法の比較検討

西東京都市計画道路 3・4・21 号ひばりが丘駅北口線

駅前広場隣接街区（センターゾーン A）

都市計画道路沿道街区（センターゾーン B）

以上の 3 つの地区で事業手法について検討を行った。

西東京都市計画道路 3・4・21 号ひばりが丘駅北口線 - 道路と沿道の一体的整備 -

	沿道整備街路事業	沿道区画整理型街路事業	沿道再開発型街路事業
目的	沿道地権者の残留希望や代替地希望、共同化希望等の意向に柔軟に対応し、これらのニーズをできる限り反映させながら幹線道路の早期整備を促進し、同時に沿道市街地の一体的整備を図る。 (土地区画整理事業の換地手法を活用)	沿道地権者の現地残留希望に対応するとともに、街路整備の効果を促進するため、土地区画整理手法の活用により幹線道路と沿道市街地の一体的整備を図る。	沿道地権者の現地残留希望に対応するとともに、街路整備の効果を促進するため、再開発手法の活用により幹線道路と沿道市街地の一体的整備を図る。
事業内容	道路整備のための道路用地と代替地との交換を行うミニ区画整理事業のことで、国の街路事業から補助を受けて公共施設管理者負担金により事業を行うものである。	都市計画道路の整備を公共施設管理者負担金制度を活用して区画整理事業により行うもので、国は街路事業者が負担する公共施設管理者負担金について補助を行うものである。	都市計画道路の整備を公共施設管理者負担金制度を活用して区画整理事業により行うもので、国は街路事業者が負担する公共施設管理者負担金について補助を行うものである。
採択基準	<p>公共施設管理者負担金に対する国庫補助は、公共施設管理者負担金の支払い側である街路事業者に対して行われる。公共施設管理者負担金が支出される事業の条件は以下の通りである。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 事業施行区域内の幹線道路等が都市計画道路事業の国庫補助採択基準に適合している。 2) 事業が区画整理事業又は再開発事業の補助事業の現行採択基準に原則として適合していない。 3) 事業計画における、公共施設管理者負担金の額が妥当である。 <p>公共施設管理者負担金は、対象となる街路の用に供する土地の取得に要する費用の額（買収方式により積算される用地費、補償費及び事務費）を限度とし、築造・舗装に要する費用については街路事業として執行することとなり、通常通り国庫補助対象としうる。</p> <p>補助事業の採択基準に適合していても、負担金街路事業による採択を希望する場合は、担当課と街路課の協議により対処する</p>		

公共施設管理者負担金制度

市街地再開発、土地区画整理事業、住宅街区整備事業の施行区域内に、都市計画で定めた道路公園等の公共施設の整備計画がある場合、その公共施設の整備に要する費用を事業の施行者が公共施設の管理者に負担を求めることができる制度。

事業の施行者の負担を軽減するとともに、公共施設を事業に併せ一体的に整備することを目的とするものである。

駅前広場隣接街区（センターゾーンA） 都市計画道路沿道街区（センターゾーンB）

区分	土地区画整理事業	敷地整序型土地区画整理事業 (ミニ区画整理事業)	第一種市街地再開発事業
定義・目的	都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業	一定の基盤整備がなされている既成市街地の地域で、早急に土地の有効活用を図ることが必要な地区において、少数の敷地の整序を図る区画整理 地権者が主体となった個人又は組合施行等による敷地レベルの小規模な土地区画整理事業	既成市街地を一体的・総合的に整備し、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、もって公共の福祉に寄与するもの
法手続き	土地区画整理法による認可（都道府県知事による認可） ・都市計画事業として実施する土地区画整理事業 ・都市計画事業以外の土地区画整理事業	土地区画整理法による認可（都道府県知事による認可） ・都市計画事業以外の土地区画整理事業	都市再開発法による認可
区域要件	施行地区又は施行地区を含む一定の地域について近隣住区を想定し、その住区内に居住することとなる者の生活の利便を促進するように考慮して定める地区 近隣住区 小学校を中心とする人口一人当たり三十平方メートルから百平方メートルまでの地積を基準とし、人口約一万を収容することができることとされる地区	一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域で、空地・駐車場等の小規模かつ不整形な低未利用地が散在し、早急に土地の有効活用を図ることが必要な地区において、相互に入り込んだ少数の敷地を対象 (0.5haよりも小規模の敷地でも可能)	高度利用地区内又は特定地区計画等区域内 耐火建築物が1/3以下 公共施設未整備、敷地細分化等 都市機能の更新に寄与
主な許認可基準	敷地の 接道 ・ 公園等	敷地の接道 住宅地 : 6.0m以上 商業又は工業地 : 8.0m以上 ・幹線道路と幹線道路以外の道路との交差が少なくなるように考慮して定めなければならない 公園等 公園の面積の合計が施行区域内に居住することとなる人口について一人当たり3㎡以上であり、かつ施行区域の面積の3%以上	敷地の接道 特になし 高度利用地区による制限 ・容積率の最高限度及び最低限度 ・建ぺい率の最高限度 ・建築面積の最低限度 ・壁面の位置の制限（空地の確保） 東京都高度利用地区指定および指定基準 概ね0.5ha以上。ただし、地区計画等その地域ごとの方針を策定し、一体としてそれぞれの区域の特性にふさわしい態様を備えた良好な環境の各街区を整備し、及び保全するため、地区の特性に応じた、建築物の形態、公共施設その他の施設の配置等必要な事項が定められた区域内において市街地再開発事業を施行する地区にあつては、 概ね0.2ha以上
	同意	個人施行：すべての地権者の同意 組合施行：区域内の宅地の所有者及び借地権者のそれぞれの2/3以上の同意、かつ同意した所有者及び借地権者対象地の面積が土地の総地積と借地権対象地の合計面積の2/3以上	個人施行：すべての地権者の同意 組合施行：区域内の宅地の所有者及び借地権者のそれぞれの2/3以上の同意、かつ同意した所有者及び借地権者対象地の面積が土地の総地積と借地権対象地の合計面積の2/3以上。 又は、全員同意型による同意

同 左

区分	土地区画整理事業	敷地整序型土地区画整理事業 (ミニ区画整理事業)	第一種市街地再開発事業
土地の入れ替えに伴う主な税制上の取扱い	<p>所得税 換地処分により失った従前地は、譲渡がなかったものとみなす（非課税）</p> <p>法人税 換地の価格から換地処分により失った従前地の換地処分直前の帳簿価格を控除した残額の範囲内で換地の帳簿価格を損金経理に減額した時は、当該事業年度の所得の計算上、損金算入する。</p> <p>特別土地保有税 換地処分による換地の所得は非課税</p> <p>不動産取得税 換地処分による換地の所得は非課税</p> <p>登録免許税 換地処分に伴う土地の変動に係る登記、及び地番変更の登記については非課税</p>	同 左	<p>事業そのものに関する税（再開発組合に対して）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・収益事業以外で所得を生じて法人税、事業税は非課税。収益事業は減税 ・事務所新築による事業所税は非課税 ・組合が支払いを受ける利子、配当について所得税は非課税 ・事業を行うのに必要な登記について登録免許税は非課税 ・請負契約書などの証書について印紙税は非課税 <p>不動産に関する税（権利者に対して）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・権利床を取得すれば不動産譲渡取得はなかったとされる。（非課税） ・権利床の不動産取得税は非課税。増床で住宅を取得する場合は減税 ・事業所の新增設に対する事業所税は非課税 ・特別土地保有税（取得分、保有分）は非課税 ・固定資産税は3～5年で減税
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・広範囲での市街地整備が促進される。 ・行き止まり道路の解消など、望ましい区画道路のネットワーク形成を誘導することも可能 ・公共施設の整備が促進される。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公共減歩が少ない。 ・(要件によっては補助制度の活用が可能) ・土地の交換や敷地形状の変更などを行う上で、税制上の優遇が大きい。 ・敷地の整序が行われ市街地整備が促進される。 ・行き止まり道路の解消など、望ましい区画道路のネットワーク形成を誘導することも可能 ・道路の入れ替えや敷地の整序により、開発行為では手の出しにくい土地でも民間活力を活用できるケースがある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・権利変換による権利の保護 ・比較的容易な容積率UP（高度利用地区） ・補助制度の活用が可能。 ・法定事業のため行政指導が可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模に区画が分割された土地では整備が行えない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模でしか既成市街地の整備改善が進まない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・法定事業により一定の期間が必要 ・同意を得るまで時間がかかるものが多い。
適否	センター地区(A)	×	
	センター地区(B)	×	×

区分	認定再開発事業	特定民間再開発事業	特定の民間再開発事業	優良建築物等整備事業
定義・目的	建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業であって、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に資するもの	地上階数 4 以上の中高層の耐火建築物を目的とする事業。一定の「区域」内にあり、及び「一定の要件」を満たすことにより、税制上の特例措置が適用される。 (土地の共同化)	地上階数 4 以上の中高層の耐火建築物を目的とする事業。一定の「区域」内にあり、及び「一定の要件」を満たすことにより、税制上の特例措置が適用される。	市街地の環境改善、良好な市街地住宅の供給等に資するため、土地の利用の共同化、高度化等に寄与する優良建築物等の整備を行う事業について補助を行うもの
法手続き	都市再開発法に基づく再開発事業の計画の認定 (都道府県知事による認定)	任意の再開発事業(都道府県知事による認定) (都市再生特別措置法第 25 条に該当する場合は国土交通大臣が認定) 国土交通大臣は、認定事業者に対し、認定計画(認定計画の変更があったときは、その変更後のもの。以下同じ。)に係る都市再生事業の施行の状況について報告を求めることができる。(都市再生特別措置法第 25 条)		都市計画決定、事業計画、権利変換計画等の手続き不要
区域要件	都市再開発方針に定められる特に再開発を促進すべき地区(2号地区又は2項地区) 耐火建築物等が1/2以下であること 土地の利用状況が著しく不健全であること 土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献すること	次のいずれかに該当する地域 三大都市圏の既成市街地等 都市再開発方針により特に一体的に、総合的に再開発を促進すべきとされた地区 中心市街地活性化法に規定する特定中心市街地の区域 高度利用地区 次に掲げる要件のいずれにも該当する地区計画、防災街区整備地区計画又は沿道地区計画の区域 (1)地区整備計画、特定建築物地区整備計画若しくは防災街区整備地区計画又は沿道地区整備計画において容積率の最低限度又は高さの最低限度が定められていること (2)(1)の事項が条例で制限として定められていること 都市再生緊急整備地域(特定の民間再開発事業は要件としない) (都市の再生の拠点として、都市開発事業等を通じて、緊急かつ重点的に市街地の整備を推進すべき地域)		三大都市圏の既成市街地、近郊整備地帯、都市開発区域 人口5万人以上の市の区域 大都市法に規定する重点供給地域 中心市街地内の一定要件を満たす区域 人口5万人以上の市の市域 特定商業集積整備基本構想策定区域 土地区画整理事業の高度利用推進地区 大都市法に規定する重点供給地域 県庁所在都市または通勤圏内人口が25万人以上である都市の通勤圏 密集市街地整備促進事業の促進地区等
敷地の 接道 ・ 公園等	事業計画の内容が当該区域の都市計画に適合していること 建築される建築物が以下の要件にあてはまるもの (1)3階以上の耐火建築物 (2)建築面積が200㎡以上 (3)容積の容積率の上限の1/3以上 (4)建ぺい率が指定建ぺい率の-10% 公共施設が必要な位置に適切な規模で配置されていること	4階以上の耐火建築物を建築 施行地区面積1000㎡以上 都市施設用地は又は一定の空地の確保 1 地区内の従前地権者2人以上 従後土地の所有権又は借地権が従前地権者を含む2人以上により共有 ~の要件を満たすことについて、都道府県知事が認定 1 建築基準法施行令第136条による	4階以上の耐火建築物を建築 施行地区面積1000㎡以上 都市施設用地は又は一定の空地の確保 1 地区内の従前地権者2人以上 ~の要件を満たすことについて、都道府県知事が認定 1 建築基準法施行令第136条による	基礎要件 地区面積:概ね1,000㎡以上(区域により500㎡以上) 地区要件(耐震型以外):一定規模以上の空地確保、一定の接道条件を満たしていること 階数:地上3階以上 構造:耐火建築物又は準耐火建築物 個別要件 (1)優良開発型(区域要件 ~) ・共同化タイプ(区域が ~ 等-地区面積500㎡以上) 3人以上の共同化、または200㎡未満の敷地等を含む2人の共同化 ・市街地環境形成タイプ(同上) 建築協定・地区計画等による制限を受けるもの、公共的通路等の整備を行うもの等 ・マンション建替えタイプ(区域要件 ~ 等-地区面積500㎡以上)区分所有者は10人以上、法定耐用年数の1/2以上経過建物。建替え後は1/2以上は住宅用途等の要件に該当 (2)市街地住宅供給型(区域要件 ~ 、 ~) ・住宅複合利用タイプ(区域が ~ 等-地区面積500㎡以上)他の施設との合築により、住宅の地価負担を軽減して15戸以上の住宅を供給 ・優良住宅供給タイプ(区域が ~ 等-地区面積500㎡以上)重点供給地域等における30戸以上の優良な住宅供給 ・住宅転用タイプ(区域が ~ 等-地区面積500㎡以上)10戸以上住宅供給。耐用年数の1/2以内経過建築物。転用後は1/2以上を住宅用途等 その他、既存ストック活用型、耐震型
	同意	以下のもの全員の同意が必要 宅地の所有者・借地権者 宅地の権現に基づいて存する建築物の所有者・借家権者 その他の権利者 (その権利をもって再開発事業計画の認定を申請しようとする者に対抗することができない者についてはこの限りではない。) 申請者は、あらかじめ、再開発事業計画に関係がある公共施設の同意を得、かつ、当該再開発事業計画の実施により設置される公共施設を管理することとなる者その他政令で定める者と協議しなければならない。	すべての地権者の同意	すべての地権者の同意

区分	認定再開発事業	特定民間再開発事業	特定の民間再開発事業	優良建築物等整備事業
土地の入れ替えに伴う主な税制上の取扱い	<p>所得税 特定の事業用資産の買い替えの場合：譲渡益の80%課税繰延べ</p> <p>法人税 特定資産の買い替えの場合：譲渡益の80%課税繰延べ</p> <p>特別土地保有税 取得・保有分建築物敷地は非課税とする。</p> <p>事業所税 新增設に係る床面積の3/4を控除する。</p> <p>不動産取得税 不動産価格×20/100 控除の特例 ・公共施設面積 事業区域の3割以上 ・事業区域面積 500㎡以上 ・残留地権者数 2名以上</p> <p>登録免許税 所有権移転登記：不動産価額×20/1000</p>	<p>事業のために土地等を譲渡し、事業により建築された建築物等を所得する場合（所得税） 譲渡による収入金額が取得価額以内のときはその譲渡はなかったとみなし、非課税</p> <p>収入金額が超えた場合は超えた額のための譲渡があったとみなし、譲渡所得税を課税 （長期保有の場合は20%（所得税15%、住民税5%）の税率を掛けた額となる）</p> <p>「特別な事情」がある場合において地区内の居住用資産を譲渡し、地区外に転出する場合</p> <p>居住用の場合 ・課税譲渡取得 6000万円 所得税10%、住民税4% 課税譲渡取得×（10%+4%） ・課税譲渡取得 > 6000万円 所得税15%、住民税5% （600+240）万円+（課税譲渡取得-6000万円） ×（10%+5%） の軽減税率をそれぞれ適用 （他に居住用財産の特別控除(3000万円)がある）</p> <p>事業用資産の場合 ・事業用資産買換えの特例適用（80%の繰延べ）</p>	<p>事業のために長期保有の土地等を譲渡する場合 所得税（軽減税率） ・課税譲渡取得 2000万円 10% ・課税譲渡取得 > 2000万円 15%</p> <p>法人税 ・課税所得の5%重課税の適用除外</p>	<p>（1）優良開発型の・共同化タイプの場合は、特定民間再開発事業等の税の特例が得られる。</p>
メリット	・簡便な手続きによって（都市計画決定なし等）ある程度の税制特例が得られる。	・従前資産の保有期間を問わない。 （居住用、事業用に該当） ・税制の特例が多い。	・従前資産の保有期間を問わない。 （居住用、事業用に該当）	・簡便な手続きによって（都市計画決定なし等）ある程度の税制特例が得られる。 ・他のまちづくり手法と併用が可能である。
デメリット	・補助制度がない。	・都市施設用地及び公開空地の確保が必要とされる。	・他の事業と比べ税制の特例が少ない。 ・都市施設用地及び公開空地の確保が必要とされる。	・同意を得るまで時間がかかるものが多い。
適否	センター地区（A）			
	センター地区（B）			

(参考) 街区再編まちづくり制度

事業名	街区再編まちづくり制度（東京のしゃれた街並みづくり推進条例）
定期・目的	<p>密集市街地などまちづくりの様々な課題を抱える地域において、細分化された敷地の統合や、行き止まり道路の付替えなどを行いながら、共同建替え等のまちづくりを進めることにより、魅力ある街並みを実現する。</p>
区域要件	<p>小規模再開発型</p> <p>(1) 地区面積 3ha 超</p> <p>(2) 平均敷地面積 300 m²以下。ただし、平均敷地面積が 100 m²超 300 m²以下のとき、平均敷地面積 (S) 及び容積充足率 (V) が次式を満たすこと。</p> $V \geq 80 - S/10$ <p>(3) 低層住宅専用地域でないこと</p> <p>多摩地域の駅周辺や沿道沿いに見られる密集市街地</p> <p>都心近傍でありながら、敷地の細分化・道路基盤の不足により、土地の有効活用が図られていない市街地</p> <p>主に山手線外周沿いに広がる「木造住宅密集地域」</p> <p>低未利用地活用型</p> <p>(1) 地区面積が 0.5ha を超えること</p> <p>(2) 核となる低未利用地の面積が 1,000 m²を超えていること</p> <p>統廃合された学校跡地</p> <p>企業の社宅跡地、工場跡地</p>
制度の流れ	<p>STEP 1 街並み再生地区の指定・街並み再生方針の策定</p> <p>街区全体の街並みをコントロールするガイドラインの事前明示</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくりの方向性（地区の整備の目標、主要な公共・公益施設に関する事項、建築物の配置、形態、用途等に関する基本的事項） ・地域貢献度に応じた規制緩和の概要 など <p>STEP 2 再開発等促進区を定める地区計画の決定</p> <p>街並み再生方針の内容を都市計画に基づき具体化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・容積率、斜線制限等の規制緩和 建築物に関する制限を有効にするために区市町村による条例化が必要である。 ・土地所有者等による都市計画提案 提案規模要件の緩和：法定 0.5ha 条例 0.1ha ・スピーディな都市計画決定（6ヶ月以内） 本制度における地区整備計画の提案に関する特例であり、一般の都市計画に等しく適用はされないものである。 ・後戻りの仕組み（5年経過後、1/2以上の同意で廃止の申出） 計画提案時は土地所有者等の 2/3 以上の同意でスタート

制度の流れ	STEP 3 共同化事業等の支援 街並み再生方針・地区整備計画に適合する共同化などの事業支援 ・東京都建築安全条例に基づく接道条件の緩和 ・市街地再開発事業の適用による課税特例の要件充足
支援区分	税制特例、東京都建築安全条例に基づく接道条件緩和等

区部・3ha を超える再開発等促進区を定める地区計画以外の場合（区部 3 ha 以下及び多摩地域のすべて）には東京都の都市計画権限が及ばないため、区市町村が同様の都市計画を定めることで、まちづくりを進めていく。