

無利子貸付金による 組合等施行の土地区画整理事業の推進

～事業資金貸付金、保留地取得資金貸付金制度～



平成30年度版

趣旨と種類

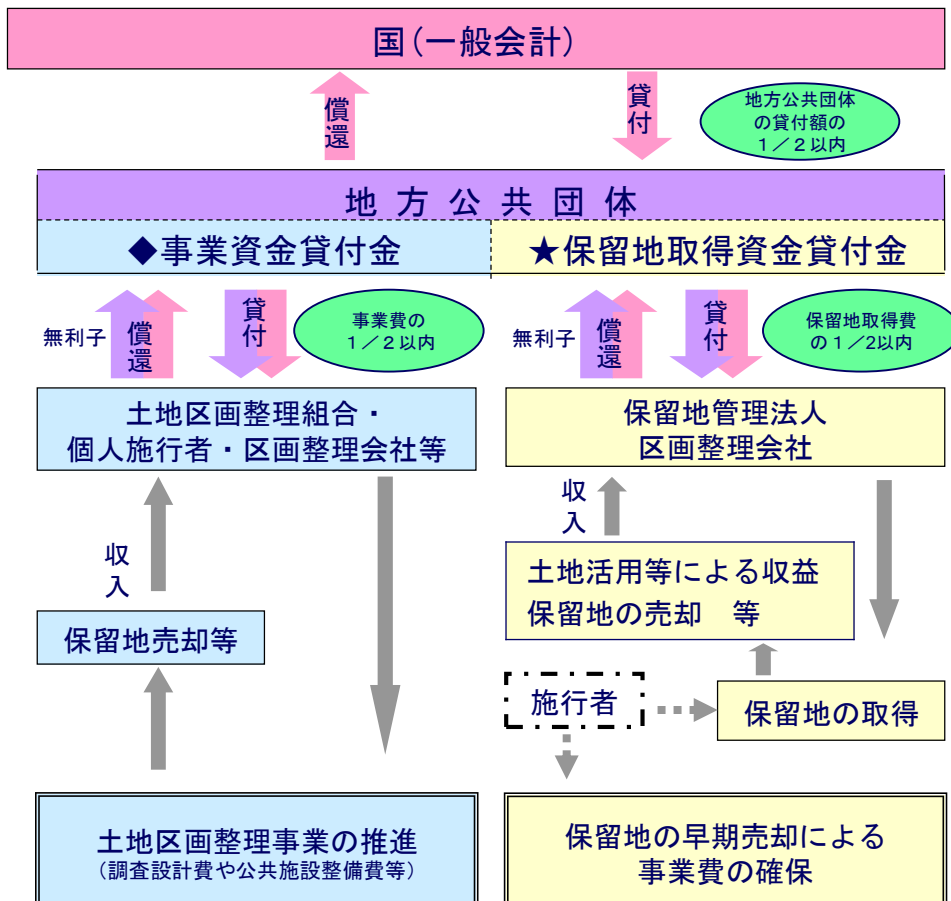
土地区画整理事業は、道路、公園等の公共施設の整備と宅地の整備とを一体的に行う事業であり、宅地の供給や都市の再生に大きく貢献する事業です。

無利子貸付金制度は、土地区画整理事業を施行する組合・個人施行者・区画整理会社、あるいは保留地管理法人等に対し、地方公共団体が無利子貸付けを行う場合に、その資金の一部について国が無利子資金を貸し付けることにより、組合等の金利負担の軽減や保留地処分の促進を図り、円滑な土地区画整理事業の推進を図るものです。

	◆ 事業資金貸付金	★ 保留地取得資金貸付金
貸付内容	組合等の事業費に対する貸付け	保留地管理法人等の保留地取得費に対する貸付け
貸付対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理組合 ・個人施行者 ・区画整理会社 ・地方公共団体(組合事業を引き継ぐ場合のみ) 	<ul style="list-style-type: none"> ・施行者、組合員、区画整理会社の株主等の出資による保留地管理法人 ・区画整理会社
活用の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・保留地処分までの「つなぎ資金」が確保できます。 ・無利子の資金であるため、金利負担が軽減されます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公募で売却できない保留地の早期売却が可能となります。 ・事業費確保が早まり、事業の早期終息が可能となります。

(要件の詳細は次ページを参照)

無利子貸付金の流れ



主な貸付要件等

	事業資金貸付金	保留地取得資金貸付金
貸付者	地方公共団体 (国は、地方公共団体を通じて貸付け)	地方公共団体 (国は、地方公共団体を通じて貸付け)
貸付対象者	①土地区画整理組合 (事業計画認可前に設立された組合を含む) ②個人施行者 (施行区域内に2人以上の権利者が存する場合には限る。また新市街地を除く。) ③区画整理会社 (土地区画整理法第51条の2第2項に規定する区画整理会社)	①以下の要件を満たす保留地管理人 (1) 施行者、組合員又は区画整理会社の議決権を有する者(地権者に限る)の出資割合が1/2超(地方公共団体施行の場合は1/4超) (2) 個人施行者、組合員、区画整理会社の議決権を有する者(地権者に限る)又は区画整理会社と地方公共団体の出資割合が1/2超 ②区画整理会社
対象費用	土地区画整理事業を施行する土地区画整理組合、個人施行者又は区画整理会社が当該土地区画整理事業に要する費用(土地区画整理法施行令第63条第1項各号(第8号を除く。)に掲げる費用) ※土地区画整理法施行令第63条第1項の一部が改正され、「工事雑費」及び「事務費」は、平成22年度より貸付対象費用から除外されている。	土地区画整理事業の施行者が保留地の全部又は一部を公募して譲渡しようとしたにも関わらず譲渡することができなかった場合に、当該保留地の全部又は一部の取得に必要な費用 ※施行者が行う公募 ・国土交通大臣、都道府県又は市町村にあつては官報、公報その他所定の手続により行う ・その他の施行者にあつては掲示により行う
貸付額	①土地区画整理事業に要する費用の1/2以内(うち1/2以内を国が貸付け)かつ ②(貸付単価×施行面積)×1/2以内 貸付単価：平坦地10,100円/m ² 、丘陵地16,700円/m ² 、都市部等75,200円/m ²	保留地取得に要する費用の1/2以内(うち1/2以内を国が貸付け) ・保留地の一部を取得する場合でも活用可能 ・取得した保留地の利用形態は自由
貸付利率及び償還方法等	貸付利息：無利子 償還期間：8年以内(10年以内) 据置期間：6年以内(8年以内) 償還期限：組合設立後若しくは施行認可後10年以内(12年以内) 又は事業計画の見直し後10年以内 償還方法：均等半年賦償還 ※()内は事業計画認可前に設立された組合の場合 ※事業継続又は引継ぎの場合の一部の貸付金の償還期限及び据置期間は、当初の貸付からの年数	貸付利息：無利子 償還期間：25年以内 据置期間：10年以内 償還方法：均等半年賦償還 (ただし、買い取った土地を譲渡する場合には、当該土地等に係る借入金の未償還残高を償還する必要があります。)
その他	貸付者が認めた担保又は保証人が必要	

施行地区要件等（事業資金貸付金・保留地取得資金貸付金に共通）

	市街地要件等	施行面積	整備される道路の幅員	施行後の公共用地率
既成市街地	◎次のいずれにも該当 ①DID内またはこれに隣接する区域内 ②住居系用途地域、商業系用途地域又は工業系用途地域の区域内（*1）			
	都市整備型	◎次のいずれにも該当 ①0.4ha以上 ②200/容積率(%)ha以上 例:容積率が400%の場合、0.5ha以上	◎次のいずれかに該当する道路を含む。 ①9m以上 ②6m以上 （防災や市街地の計画的な整備改善に資する道路を整備する場合（*3） 但し施行面積5ha以上の地区は8m以上）	15%以上
	景観計画区域設定型		6m以上（施行面積5ha以上の地区は8m以上）	15%以上
	市街地再開発事業区設定型、高度利用推進区設定型（*2） 又は、空間再編賑わい創出事業型	◎次のいずれにも該当 ①0.2ha以上 ②100/容積率(%)ha以上 例:容積率が400%の場合、0.25ha以上	6m以上（施行面積5ha以上の地区は8m以上）	15%以上
新市街地	◎次のいずれかに該当 ①新たに造成される住宅市街地の面積が施行地区の大部分（概ね70%以上）を占める。 ②1住区以上の住宅市街地が新たに造成される。			
	都市整備型		12m以上	22%以上
	景観計画区域設定型	5ha以上	8m以上	22%以上

- *1. 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域、第1種中高層住居専用地域、第2種中高層住居専用地域、第1種住居地域、第2種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域又は工業専用地域にあたる区域をいいます。
- *2. 0.1ha以上の市街地再開発事業区又は高度利用推進区が定められている事業に限ります。
- *3. 「防災や市街地の計画的な整備改善に資する道路」とは、次に該当する道路をいいます。
 - ①災害対策基本法に規定する地域防災計画における避難路、消防活動困難の解消に資する道路
 - ②地区計画の地区整備計画区域等の整備に必要な道路
 - ③施行地区内及びその周辺の居住者等による公益的施設（学校、病院、駅、店舗等）の有効な利用を確保するために必要な道路

Q&A (1)

- Q 1. 事業資金貸付金は国庫補助を受けている地区でも貸付けを受けることができますか。
- A 1. 事業資金貸付金は事業の終盤において保留地処分による収入が得られるまでのつなぎ資金を貸付けるものであり、道路等の整備費に相当する金額を補助する国庫補助制度とは別に支援するものですので、無利子貸付金を国庫補助制度と併用することは可能です。
- Q 2. 組合等に対して貸付対象となる土地区画整理事業に要する費用の範囲はどこまでですか。
- A 2. 土地区画整理事業に要する費用の1/2以内を貸付対象としており、その費用の範囲は、調査設計費、公共施設整備費、建築物の移転・除却費、整地工事費等の土地区画整理事業の準備・施行に必要な費用であり、事業計画の中の資金計画において支出予算として計上される経費が貸付対象の範囲となります。
- Q 3. 保留地取得資金貸付金の貸付対象となる保留地管理法人の出資要件をもっと分かりやすく教えてください。
- A 3. 保留地管理法人の出資要件を図示すると下図のとおりとなります。

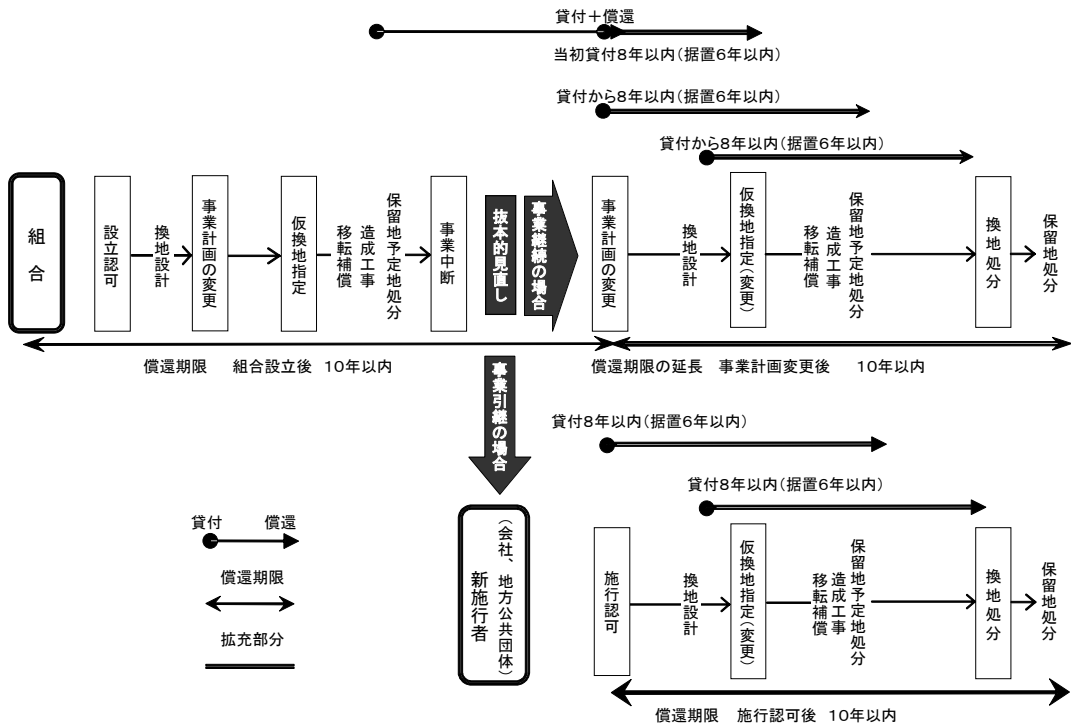
事業の施行者	保留地管理法人の出資要件				
組合 個人施行者 区画整理会社	<p>次のいずれかに該当する法人</p> <p>① 施行者、組合員又は区画整理会社の株主の出資割合が1/2超</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="background-color: #f8d7da;">施行者、組合員又は 区画整理会社の株主</td> <td style="background-color: #d4edda;">その他</td> </tr> </table> <p>② 個人施行者、組合員、区画整理会社、区画整理会社の株主と地方公共団体との合計出資割合が1/2超</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="background-color: #f8d7da;">個人施行者、組合員、区画整理会社、 区画整理会社の株主+地方公共団体</td> <td style="background-color: #d4edda;">その他</td> </tr> </table>	施行者、組合員又は 区画整理会社の株主	その他	個人施行者、組合員、区画整理会社、 区画整理会社の株主+地方公共団体	その他
施行者、組合員又は 区画整理会社の株主	その他				
個人施行者、組合員、区画整理会社、 区画整理会社の株主+地方公共団体	その他				
地方公共団体	<p>地方公共団体の出資割合が1/4超</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td style="background-color: #f8d7da;">地方公共団体</td> <td style="background-color: #d4edda;">その他</td> </tr> </table>	地方公共団体	その他		
地方公共団体	その他				

- Q 4. 市町村においても貸付けを行うことはできますか。
- A 4. 市町村、都道府県が各々単独で貸し付けることもできますし、市町村と都道府県が協調して、同一の地区に貸し付けることも可能です。
- Q 5. 地方公共団体負担分についての起債制度について教えてください。
- A 5. 事業資金貸付金・保留地取得資金貸付金ともに、貸付事業に係る地方公共団体負担分については、地方債の事業区分「教育・福祉施設等整備事業債、一般補助施設整備等事業」として対象事業とされており、その充当率は、都道府県、政令市、及び市町村について75%となっています。

Q&A (2)

- Q 6. 組合の経営改善策として、事業資金貸付金を活用したいのですが、設立後10年以上を経過した場合、貸付けを受けることはできるでしょうか。
- A 6. 組合設立後10年以上を経過していても、
 ①事業の施行の推進を図るための措置を講じたにもかかわらず、工事、換地計画の作成及び仮換地の指定に必要な測量、換地処分、保留地処分といった事業の主要な部分が相当期間にわたり実施されていないもので、②当該主要な部分の実施するために事業計画を変更したものを施行する場合には、償還期限を延長し、事業計画変更後10年以内について事業資金貸付金を活用することができます。

<組合が事業計画を抜本的に見直した場合の事業継続又は事業の引継ぎのイメージ図>



- Q 7. 組合区画整理事業の経営問題についての相談はどこにすればいいのですか。
- A 7. 組合区画整理事業における経営問題については、(社)街づくり区画整理協会において「組合相談室」が設けられており、豊富な改善事例の紹介や改善方策の指導・助言を行っておりますので、積極的に御活用ください。

公益社団法人 街づくり区画整理協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3番32号 都市計画会館2階
 TEL : 03-3262-2089
 FAX : 03-3262-5907

国土交通省 都市局 市街地整備課 TEL : 03-5253-8111 (内線32754)