

## 地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業について

### 1．地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業

土地区画整理事業は、都市部における市街地環境の整備改善に重要な役割を担っているだけでなく、測量成果に対する国土調査法（昭和26年法律第180号）第19条第5項の指定を通じて、地籍整備の推進にも大きく貢献している。このような土地区画整理事業の役割にかんがみると、不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第4項に規定する地図に準ずる図面（以下「公図」という。）と現況が大きく異なる等、地籍整備の緊急性が高い地域においては、土地区画整理事業を実施することにより、早期に地籍整備の効果の発現が期待される。

### 2．地籍整備の緊急性が高い地域のうち、土地区画整理事業の活用が期待される地域

地籍整備の緊急性が高い地域のうち、土地区画整理事業の実施により大きな整備効果が得られると期待される地域は、次のとおりと考えられる。

都市計画道路等の公共施設整備や民間による開発を実施中又は実施が予定されているが、地籍が未整備であるために事業期間の長期化や事業費の増大等に直面している地域

防災上危険な木造密集市街地等において、地籍が未整備であり、十分な公共施設が整備されていないこと等のために建物更新が妨げられている地域

過去に耕地整理事業等により一定水準の公共施設整備がなされたものの、何らかの原因で地図に準ずる図面又は登記簿に反映されていなかったため、土地取引や建築等の土地利用が困難となり、公共施設の更なる整備改善が求められている等、市民生活に多大な影響が発生している地域

### 3．地籍調査と比較した土地区画整理事業の利点

公図と現況が大きく異なっている地域において、筆数が多く権利関係が輻輳している等、通常的地籍調査の実施が困難な場合には、次のとおり土地区画整理事業が有する利点を活かして地籍を整備することが効果的な場合もあると考えられる。

一般的には隣地との境界確認や一筆ごとの土地の測量を行わずに従前の権利を確定して事業を行うことができる。

一部未確認の境界や所有者不明の土地があったとしても、所要の手続を経れば事業を行うことができる（例えば、組合施行の場合には土地所有者等の3分の2以上の同意により実施が可能）。

換地処分による不均衡を是正する清算等の仕組みがあるため、関係権利者間の合意形成を進めやすい。

地籍の整備にとどまらず、公共施設の整備改善にも同時に取り組むことができる。

#### 4 . 地籍整備の緊急性が高い地域において実施する土地区画整理事業

地籍整備の緊急性が高い地域において、地籍の明確化も主な目的の一つとして実施する土地区画整理事業(以下「地籍整備型土地区画整理事業」という。)については、公共施設の整備や宅地の利用増進について以下のような柔軟な運用のもと実施することができる。

##### ( 1 ) 公共施設の整備の考え方

###### 整備水準の考え方

- ・ 土地区画整理法第2条第1項にいう公共施設の新設又は変更には、区画道路の付け替えを伴うもののほか、道路の隅切りを行うもの又は公共的空地等の整備と一体となった道路の舗装の打替え・植栽を行うものを含むものとする。
- ・ 一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域においては、区画道路の幅員については、土地区画整理法施行規則第9条第3号の「ただし書き」、公園面積については、同第9条第6号の「ただし書き」を適用することができる。

###### 整備時期の考え方

公共施設の整備は、原則として土地区画整理事業により行う。

ただし、土地区画整理事業の完了後に別途事業により、主な公共施設の整備が担保される場合は、当該公共施設の用地について換地計画上宅地とし、当該公共施設については土地区画整理事業においては整備しないことも可能とする。なお、この際、土地区画整理事業後の当該公共施設の整備を確実なものとするため、原則として次のような要件を満たすものに限定する。

- ) 事業計画の設計図に当該公共施設を表示し、設計説明書の「公共施設の整備改善の方針」において、公共施設管理者負担金対応工事の場合と同様に、別途他事業で整備する旨や事業主体、事業予定等を記載する。
- ) 換地計画において宅地を分筆することにより当該公共施設の予定地との境界を明確にする。
- ) 当該公共施設が都市計画施設である場合はその整備事業(街路事業、公園事業等)が認可後又は事業準備段階にあることなど、当該公共施設整備が確実に行われる措置が講じられている。

当該公共施設が都市計画施設でない場合は、地区計画の策定等により事業計画に加えて将来の地域の姿を定めた上で、地権者と地方公共団体(当該公共施設の管理者)との間で、協定等により当該公共施設の整備や用地の帰属に関する方針等を予め協議・調整しておくことも考えられる。

### 都市計画適合の考え方

主な公共施設である都市計画施設に係る事業（街路事業、公園事業等）の認可後又は事業準備段階において、「地籍整備型土地区画整理事業」を実施する場合における、区画整理事業の都市計画への適合については、

- ・事業計画の設計図に当該公共施設が表示され、設計説明書の「公共施設の整備改善の方針」において別途他事業で整備する旨等が記載されていること
- ・土地区画整理事業により地籍を整備し、また、事業計画に定めた「公共施設の整備改善の方針」に従い、換地計画において都市計画に定められた当該公共施設の用に供する土地（買収対象分）とそれ以外の部分とを分筆することにより当該公共施設の予定地との境界を明確にするとともに、施行後の当該公共施設の整備を別途他事業により担保することにより、都市計画施設の整備が促進され都市計画の実現に寄与すること

から、事業計画は都市計画に適合しているものと考えられる。

### （２）宅地の利用増進の考え方

次の２種類の宅地利用の増進があるものと考えられる。

- 公共施設の新設又は変更による宅地の資産価値の増加
- 地籍が整備されることによる宅地の流通価値の増加

### ５．地籍整備の推進に係る支援措置

地籍整備の緊急性が高い地域において実施される土地区画整理事業は、土地区画整理事業に関する既存の国庫補助制度の要件等に従い支援が可能であるほか、地籍整備の推進にも重要な役割を担っていることから、地籍整備の推進に係る支援措置を受けることが可能な場合もある。詳細については、国土交通省都市・地域整備局市街地整備課へ相談されたい。

### ６．国土調査法第１９条第５項の規定に基づく指定について

土地区画整理事業運用指針（平成１３年１２月２６日付け国都市第１３８号国土交通省都市・地域整備局長通知）において、「土地区画整理事業の測量の成果は、国土調査法第１９条第５項の規定に基づき国土交通大臣に申請し、国土調査の成果と同一の効果があるものとして指定を受けるべきである」と規定しているところであるが、地籍整備の緊急性が高い地域において実施される土地区画整理事業の測量の成果については、同法第１９条第５項の規定に基づく指定を特に受けるべきである。