

被災市街地復興土地区画整理事業の 工夫と適用事例

国土交通省 都市局
市街地整備課
平成26年3月

◆ 早期工事実施（宅地造成）

- ① 起工承諾の活用による造成工事の前倒し
- ② 仮換地指定の早期化による工事進捗
 - ②-1 土地区画整理審議会の早期設立
 - ②-2 公示送達の利用による所有者不明土地への対応
 - ②-3 工事のための仮換地指定による早期工事着手
- ③ CM等活用による工期短縮（一括発注による契約手続き分の期間短縮や、複数工事の組合せの効率化等による工期短縮）
- ④ 先行的事業認可による早期事業着手

◆ 早期工事実施（建築）

- ⑤ 早期再建希望者を先行整備エリアに申出換地することによる住宅建築の円滑化
- ⑥ 建築確認との連携による住宅建築の早期着手（道路整備と並行整備）

◆ 事業後を見据えた取組

- ⑦ 需要に応じた段階的事業実施

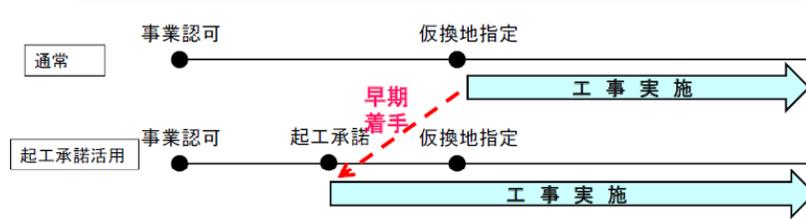
※説明の中で、特に記載のない場合、「法」は土地区画整理法を指す。

①起工承諾の活用による造成工事の前倒し

<概要>

土地区画整理事業に関する工事は、通常、仮換地指定後に着手するが、仮換地指定の前であっても、工事実施に関して地権者の任意の同意（いわゆる起工承諾）を得られた箇所から順次工事を実施することにより早期工事着手を図る。

■起工承諾のイメージ



<課題>

- 土地区画整理事業に関する工事は、通常、仮換地指定後に着手するが、換地設計に向けた検討・調整に時間を要する場合がある。

<対応策>

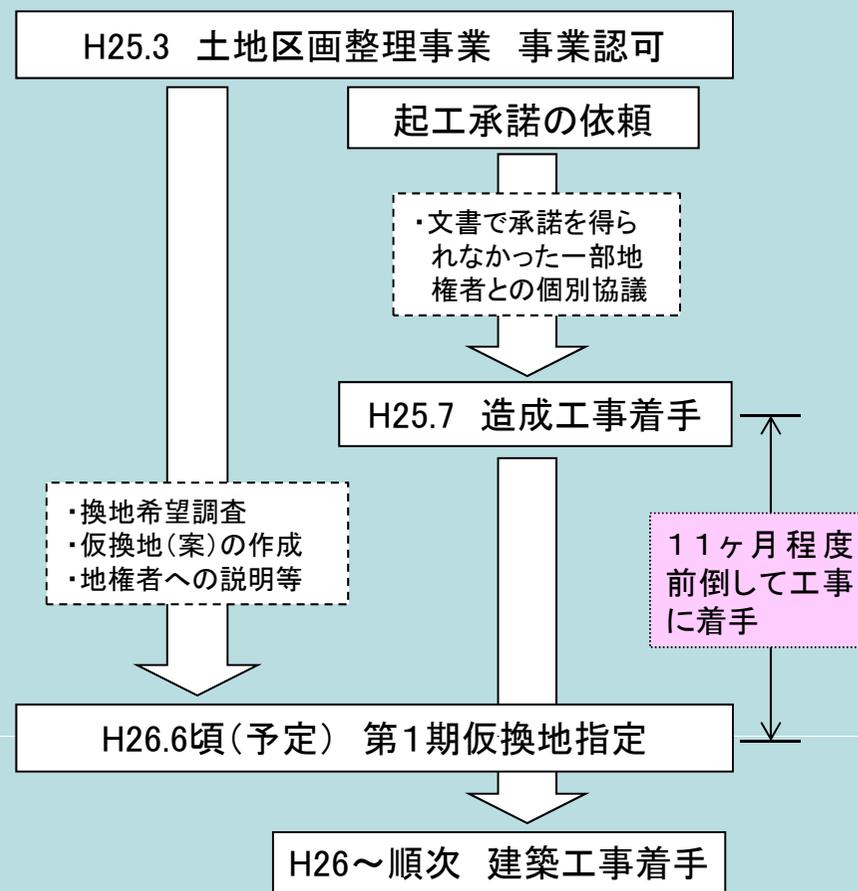
- 仮換地指定前であっても、法第78条第1項に規定する損失補償を伴う場合を除き、工事実施に関して地権者の任意の同意（いわゆる起工承諾）を得られた箇所から順次工事を実施することが可能。
- 起工承諾による工事と並行して、起工承諾が得られない範囲については仮換地指定に向けた手続きを行い、仮換地指定後に速やかに工事着手を図る。

<効果・実績>

- 仮換地指定を待たずに工事に着手できるため、造成工事が前倒しされ、公共施設整備や住宅等の建築までの期間が短縮される。
- 起工承諾は、平成26年2月末現在、36地区で実施。

※関連通知：「津波被災市街地における土地区画整理事業の早期工事着手等に向けた方策について（H25.3.11）」

【鹿折地区（気仙沼市）の例】



②-1 土地区画整理審議会の早期設立

<概要>

土地区画整理審議会の設立のために必要な選挙の
 手続きを短縮することにより、当該審議会を早期に設立
 し、仮換地指定を速やかに行う体制を整える。

<通常>

- 公共団体等施行の事業では、換地計画の作成や仮換地指定の際に土地区画整理審議会の意見を聴かなくてはならないが、当該審議会を設置するためには、通常、3ヶ月程度を要する。

<加速化策>

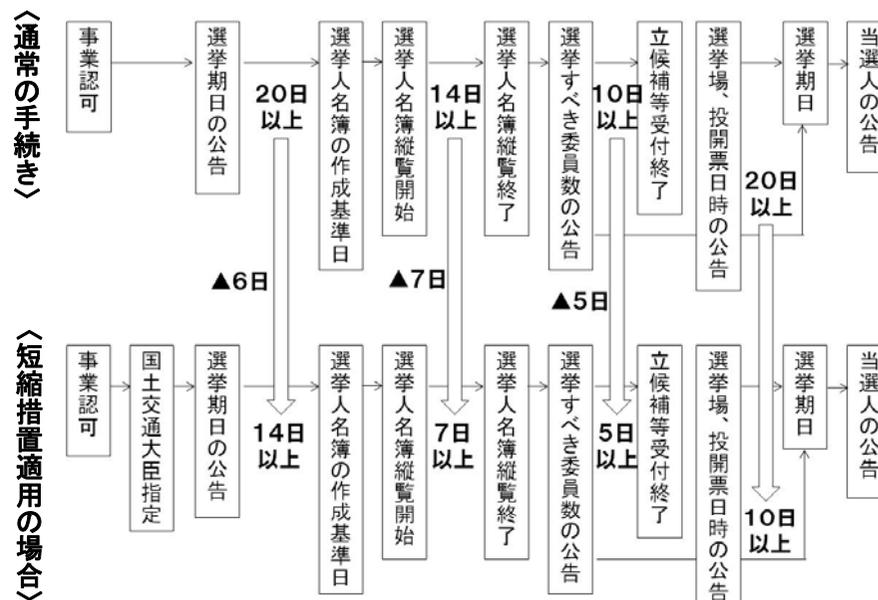
- 災害の発生により急施を要する場合に、土地区画整理審議会の設立に必要な審議会委員の選挙手続を短縮できる措置（法施行令第42条の2第1項）を適用できる。
 ※施行者の申請により、国土交通大臣が指定することで、短縮措置が可能となる。
- これにより、2ヶ月程度で選挙を行い、当該審議会を設置することが可能。

<効果・実績>

- 本措置を適用することにより、土地区画整理審議会の設立時期を早め、仮換地指定を早期に行い、工事着手の前倒しを図ることができる。
- 平成26年2月末時点で28地区において活用。

※関連通知：「津波被災市街地における土地区画整理事業の早期工事着手等に向けた方策について（H25.3.11）」

■土地区画整理審議会委員の選挙手続短縮イメージ



【織笠地区（山田町）の例】

- 5月10日 事業認可
- 5月13日 国土交通大臣が指定
- 5月17日 選挙期日の公告
- 5月31日 選挙人名簿の作成基準日 ← (20→14日以上)
- 6月 7日～13日 選挙人名簿の縦覧 (14→7日以上)
- 6月21日 選挙すべき委員数の公告
- 6月26日 立候補、推薦届受付終了 ← (10→5日以上)
- 7月 1日 開票日時等の公告 (20→10日以上)
- 7月 7日 選挙日 ←
- 7月 8日 当選人の公告

⇒通常の手続きを行った場合より、3週間程度短縮

②-2 公示送達の活用による所有者不明土地への対応

<概要>

仮換地指定や換地処分の際に土地所有者等へ通知を行う必要があるが、所有者不明の土地が存在する場合、公告をもって書類の送付に代える(いわゆる公示送達)ことにより円滑な事業推進を図る。

<課題>

- 仮換地指定や換地処分の際に土地所有者等へ通知を行う必要があるが、土地の所有者が不明な場合、通知(書類を送付)すべき土地所有者等を確認するための調査に時間を要する場合がある。

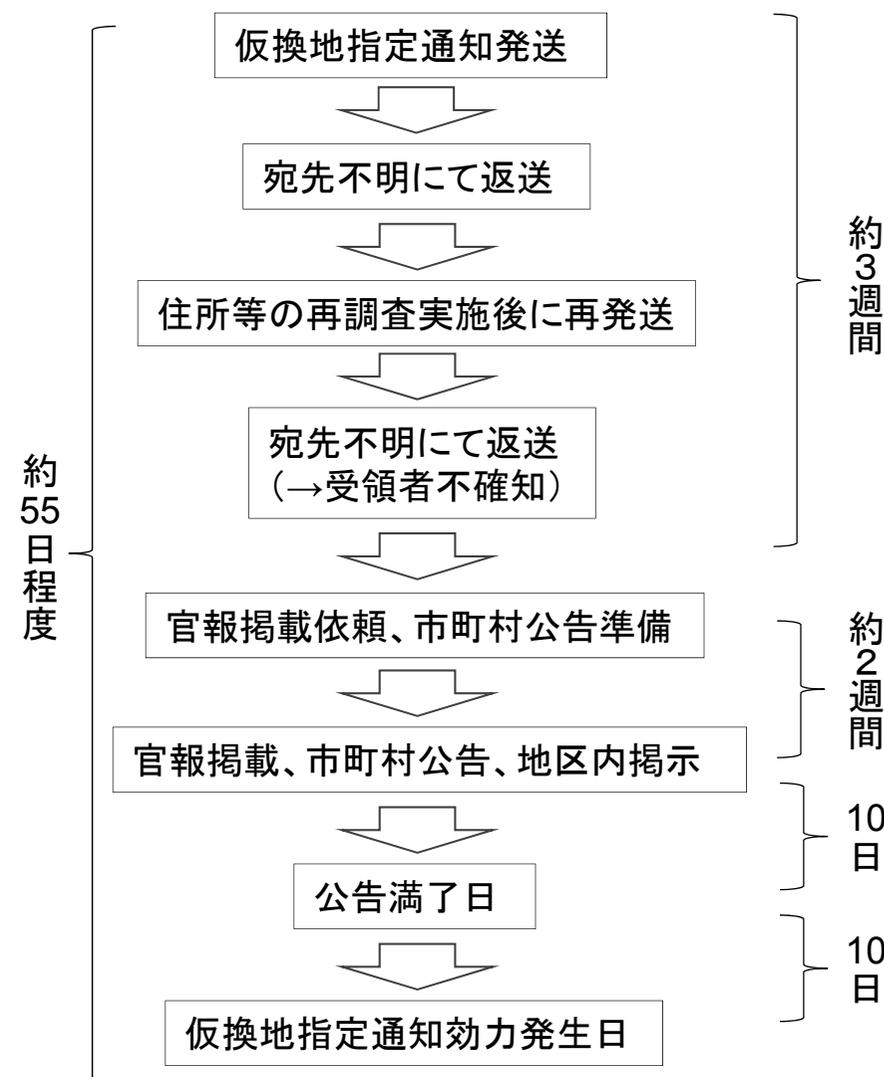
<対応策>

- 法第133条第1項の規定により、過失なくして書類を送付すべき者の住所等を確認できないときは、公告をもって書類の送付に代える(いわゆる公示送達)ことができる。
 ※「過失なくして」の要件を充足するためには、通常は、登記簿、戸籍簿及び住民票の調査、周辺聞き取り調査等の施行者が一般に行うと想定される調査をすることによってもなお、書類の送付を受けるべき者の住所等を確認できないことをもって足りると解される。
- 着工予定時期が迫っている場合、施行者が行う調査と並行して公示送達の検討・手続きを進め、結果的に住所等を確認できなかった場合に速やかに対応する。

<効果>

- 所有者の所在不明が解消せず工程が後ろ倒しになるリスクを回避しながら、事業を進められる。

■ 公示送達の流れ



②-3 工事のための仮換地指定による早期工事着手

<概要>

所有者所在不明や工事の同意を得られない地権者の土地において早期工事着手が必要な場合、換地設計に向けた検討・調整の進捗に先立って、工事の実施を目的として現位置に仮換地指定を行うことにより、早期の工事着手を図る。

<課題>

- ・ 土地区画整理事業に関する工事は、通常、仮換地指定後に着手するが、換地設計に向けた検討・調整に時間を要する場合がある。
- ・ 早期工事着手のためには起工承諾の手法があるが、所有者所在不明や工事の同意を得られない地権者の土地については活用できない。

<対応策>

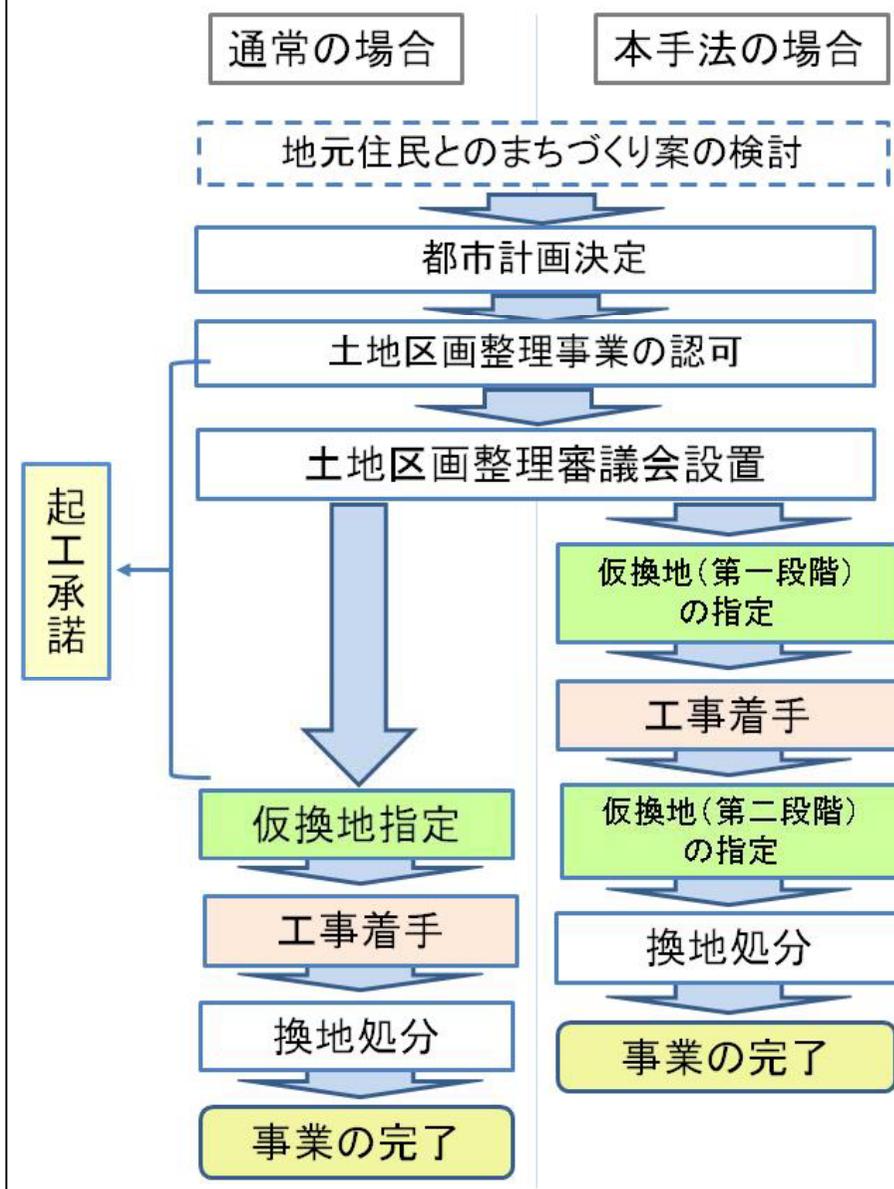
- ・ かさ上げ等の工事に早期着手する必要がある土地について、換地設計に向けた検討・調整の進捗に先立ち、工事の実施を目的として現位置に仮換地(第一段階)を指定し、工事着手する。
※仮換地(第一段階)の指定の対象となる土地は、原則として、指定時において使用収益が行われていない土地とする。
- ・ その後、換地設計に向けた検討・調整が進捗した段階で、仮換地(第一段階)を変更し、移転先地に仮換地(第二段階)を指定する。

<効果>

- ・ 換地設計の検討・調整の進捗する前に工事着手が必要な土地について、地権者の同意に係わらず現位置に仮換地を指定することにより、工事着手が可能となる。

※関連通知:「津波被災市街地における土地区画整理事業によるかさ上げ等の工事の早期着手に向けた仮換地指定に係る特例的取扱いについて(H26.1.30)」

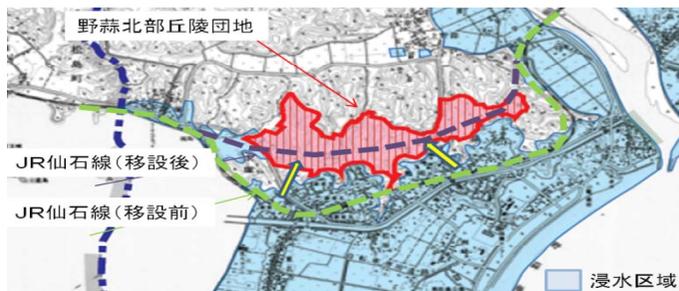
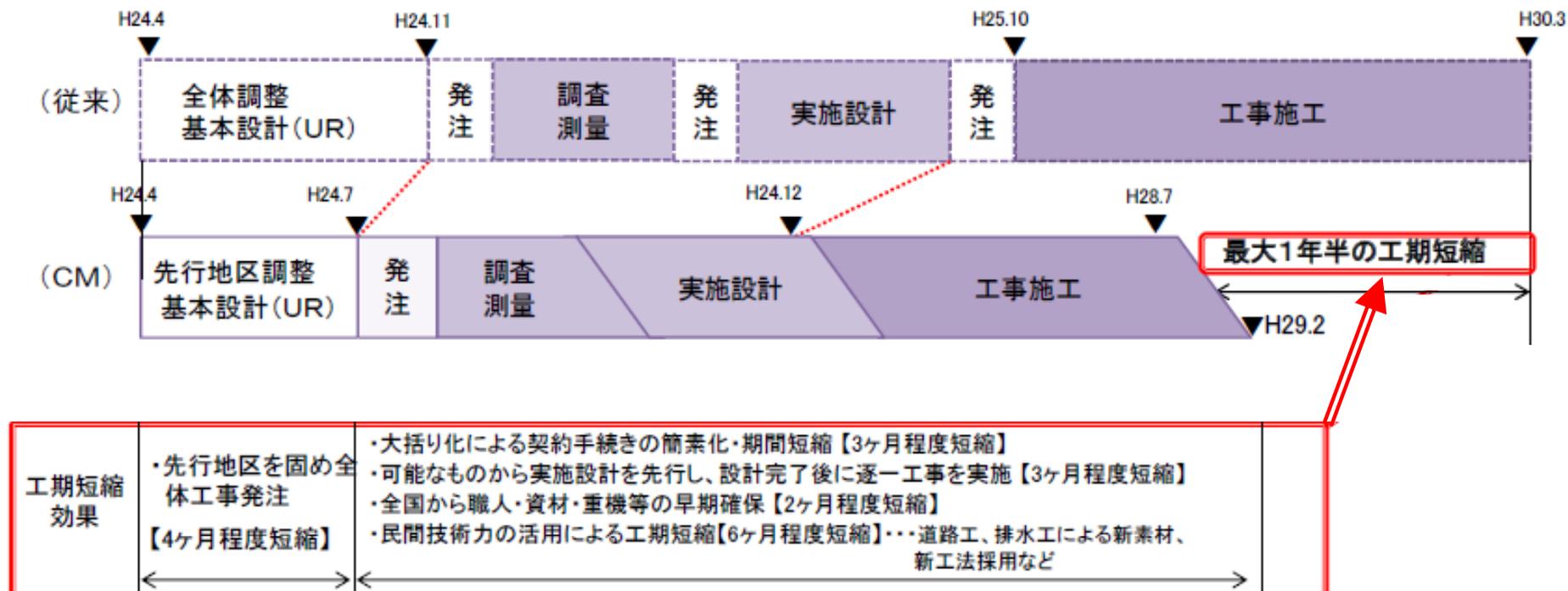
■工事のための仮換地指定のイメージ



③CM等活用による工期短縮

～一括発注による契約手続期間分の短縮や、複数工事の組合せの効率化等による工期短縮～

【東松島市野蒜北部丘陵地区の事例、UR資料より】



④ 先行的事業認可による早期事業着手

<概要>

早期に整備することが必要なエリアについて、先行的に事業認可を取得して、早期の事業着手を図る。

<課題>

- ・ 復興事業が大規模であり、また地権者が多いような場合、事業計画策定や地権者合意形成に時間を要する場合がある。
- ・ このような場合、事業認可まで時間がかかることにより事業着手が遅くなるとともに、地権者合意形成リスクが大きく、円滑な事業実施ができない懸念がある。

<対応策>

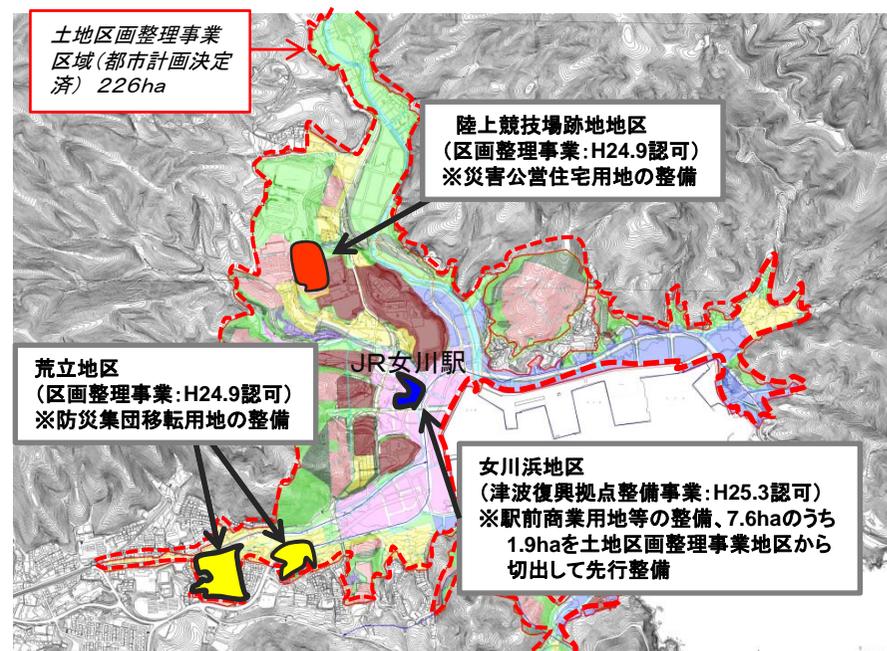
- ・ 特に早期に整備が必要なエリアについては、当該エリアの事業計画策定や地権者合意を先行して実施し、事業認可を取得することで、早期の事業着手を図る。
- ・ 全体計画が固まった段階で、全体の事業認可を取得し、早期着手エリアと整合を図りながら事業を進める。

<効果>

- ・ 特に早期整備が必要な事業地区について、先行して事業認可を取得することにより、全体の事業計画策定や地権者合意形成がなされる前に、早期に事業着手することができる。
- ・ 事業地区を絞るので、地権者数も絞られ、地権者調整も比較的円滑に進めることができる。

■ 中心部地区(女川町)の例

- ・ 当地区は、面積が226haと大きく、地権者数も約2千人と多いため、特に早期整備の必要な次のエリアを、全体から切り出し、先行的に事業認可を取得し、工事着手。
 - ① 荒立地区：防災集団移転事業の移転先団地として先行整備
 - ② 陸上競技場跡地地区：災害公営住宅事業用地として先行整備
- ・ なお、駅開業にあわせて商業地整備をするため、津波復興拠点事業(女川浜地区：7.6ha)により駅周辺を先行整備することとしており、その一部(1.9ha)を土地区画整理事業地区から切り出すこととした。これにより、仮換地指定のスケジュール(H26.秋予定)に影響されず、先行買収により用地確保、整備、供用開始が可能となった。



＜概要＞

早期再建希望者からの申出を受けて、先行整備エリアに仮換地指定することにより、地権者の意向に応じた円滑な住宅等の建築を進める。

＜課題＞

- ・ 土地区画整理事業では、土地活用は地権者に委ねられているため、造成工事が行われても住宅等の建築が進まない可能性がある。
- ・ 一方で、早期再建を希望している地権者がいても、地区内で造成工事の進捗に差がある場合、希望に応えられない可能性がある。

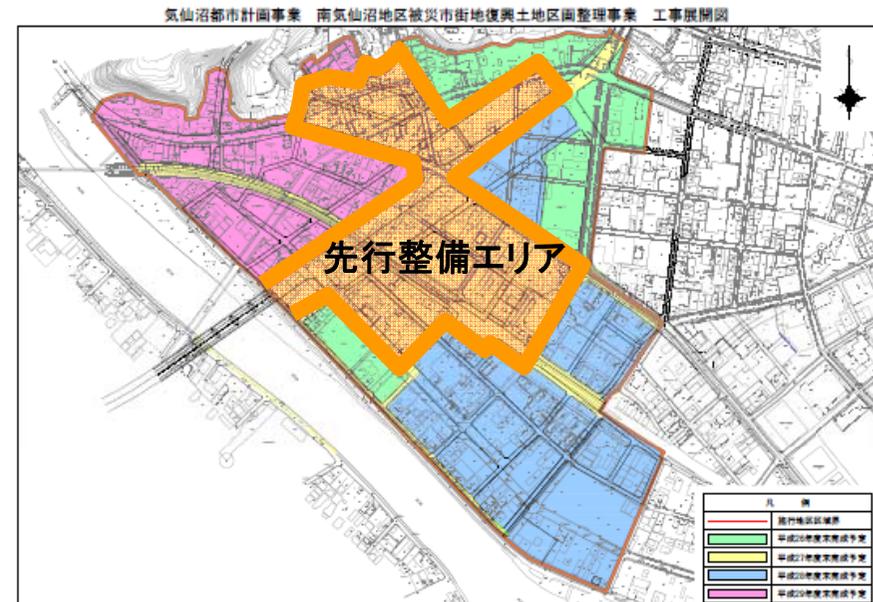
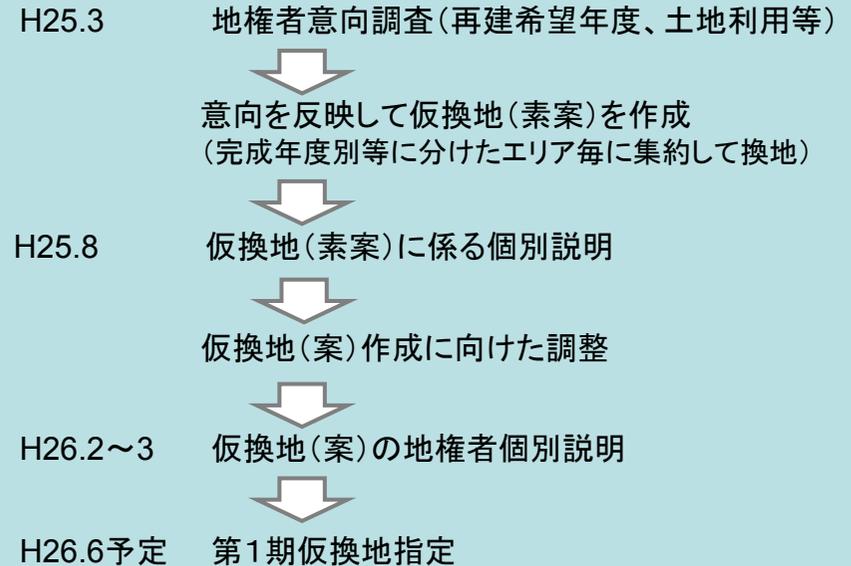
＜対応策＞

- ・ 換地設計の前に、予め地権者の土地活用時期等の意向を調査し、先行整備エリアへの換地を申し出てもらうこと(申出換地)により、地権者の再建時期と造成時期とをマッチさせ、効率的・円滑な住宅等の再建を図る。

＜効果＞

- ・ 早期再建希望者を先行整備エリアに換地することで、地権者の意向に応えるとともに、まちの円滑な立ち上がりを促進する。
- ・ 住宅や商業等の生活機能を集約することにより、効率的なまちづくりが可能。

■ 南気仙沼地区(気仙沼市)の例



⑥ 建築確認との連携による住宅建設の早期着手

<概要>

建築確認所管部署との連携等により、土地区画整理事業による周辺道路整備と並行して、災害公営住宅の建築工事を実施することにより、災害公営住宅への早期入居を図る。

<通常>

- ・ 施行地区内における住宅建設は、通常、土地区画整理事業による周辺道路や宅地整備が完成し、使用収益が開始された後、建築確認申請（計画通知）を行い、住宅建設に着手する。

<加速化策>

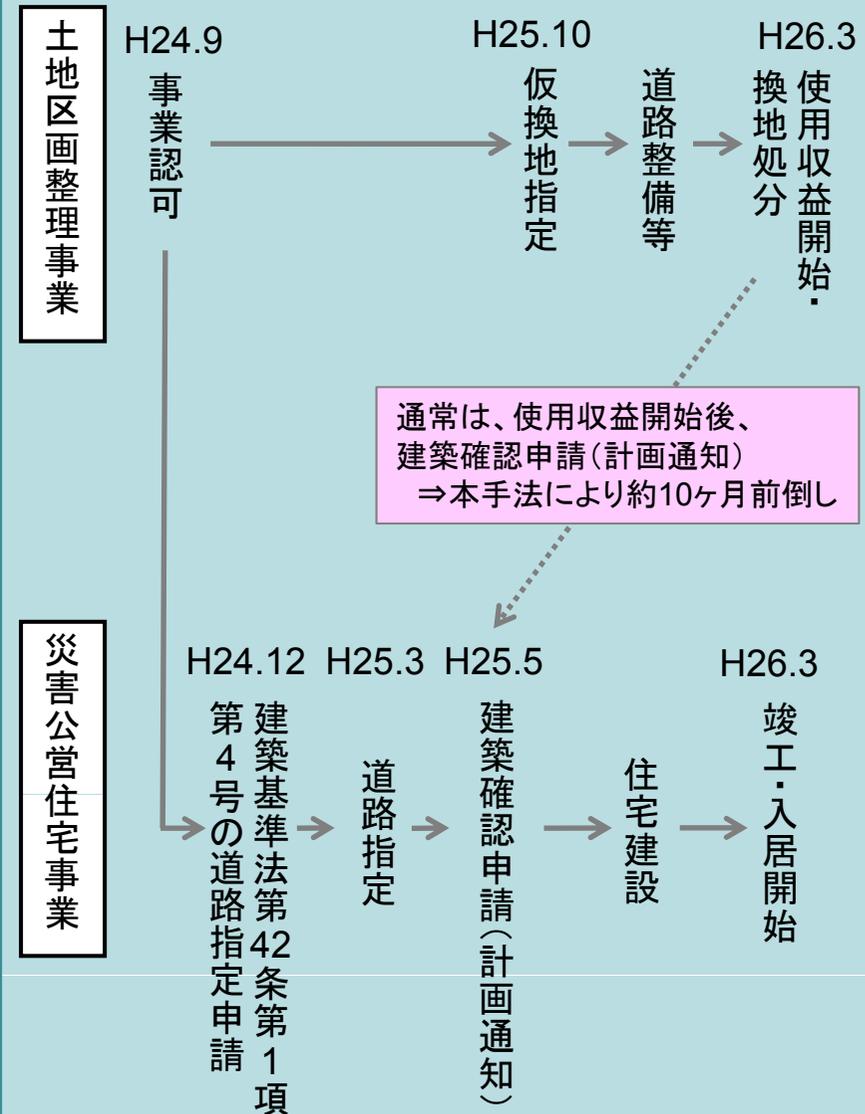
- ・ 建築確認を所管する部署と連携し、土地区画整理事業による周辺道路の整備前であっても、建築基準法第42条第1項第4号に基づく道路指定※により接道条件を確保し、建築確認申請（計画通知）を行うことで、住宅建設に着手する。

※土地区画整理法による新設又は変更の事業計画のある道路で、二年以内にその事業が執行される予定のものとして特定行政庁が指定する。

<効果>

- ・ 住宅建設に早期着手することが可能となり、早期の災害公営住宅等への入居が可能となる。
- ・ 平成26年2月末現在、同手法を活用した事例は1地区。

■ 陸上競技場跡地地区（女川町）の例



⑦ 需要に応じた段階的整備

<概要>

需要が確実で土地利用が明確なエリアについて集中的に整備を行い、需要が不確実なエリアについては大街区化するなど整備水準に差を付けることで、未利用地の維持管理の効率化等を図る。

<課題>

- ・ 新市街地系の地区において、地権者意向の変化や調査の精度向上等により、当初想定していた需要が見込めなくなる場合がある。
- ・ 防集跡地を含む地区において、需要が不確実で、跡地利用が直ちに進まない場合がある。
- ・ このような場合、当初計画通り進むと、必要以上の公共施設が整備されることになり、完成時期が全体的に遅れるとともに、未利用エリアの維持管理費が嵩む。
- ・ 未利用エリアでも同水準の整備を行うと、細街路等が将来的な需要に対応できない可能性が有る。

<対応策>

- ・ 現時点で土地利用が具体化していないエリアについて、細街路等を整備せず、大街区化して整備を終え、需要が具体化した段階で細街路等のインフラの整備を行う。

<効果>

- ・ 需要が不確実なエリアを大街区化することで、未利用地の維持管理が効率化される。
- ・ 土地利用が具体化した段階で細街路等の整備を行うことで、利用者のニーズに的確に対応できる。

【田老地区(宮古市)の例】

- ・ 田老地区は、早期現地再建意向のある地権者の土地がある一方で、防災集団移転促進事業による市の買収地については、現時点で需要が不確実な状況。
- ・ 早期現地再建意向のある地権者の土地を国道45号線以北のエリアに集め、先行的に整備を実施。
- ・ 一方で、市有地については、国道45号線沿道より南側に集約し細街路を極力整備せず、大街区化。需要が具体化した段階で、必要な細街路等を整備する計画としている。

