

2. 基本事項 立地適正化計画・土地区画整理事業

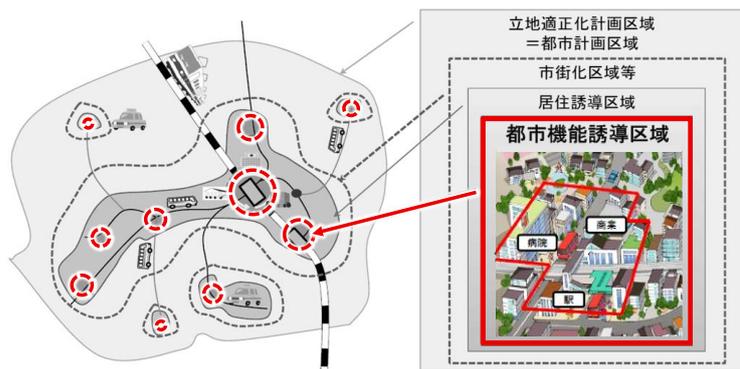
都市のスポンジ化対策のための市街地整備手法を紹介する上で、前提となる「立地適正化計画制度（特に、都市機能誘導区域）」及び「土地区画整理事業」について、制度概要を紹介します。土地区画整理事業については、あわせて最近の活用傾向も紹介します。

ア 立地適正化計画制度 / 根拠法：都市再生特別措置法

人口減少や高齢化の中にあっても、地域の活力を維持するとともに、福祉、医療の生活機能が確保された、高齢者をはじめとする住民が安心して暮らせるまちを実現するためには、各種の都市機能をコンパクトに集約し、ネットワークでつなぐ、「コンパクト・プラス・ネットワーク」のまちづくりを進めることが必要との認識のもと、平成 26 年に都市再生特別措置法を改正して立地適正化計画を創設しました。

立地適正化計画は、行政、住民、民間事業者等が一体となったコンパクトなまちづくりを推進するためのマスタープランです。立地適正化計画の区域内においては、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導すべき区域として

「都市機能誘導区域」を、都市の居住者の居住を誘導すべき区域として「居住誘導区域」を定めます。都市機能誘導区域内では、以下に示す「誘導施設」を定め、届出勧告制度、税財政上のインセンティブ等も講じながら、都市機能の誘導を図ります。



【都市機能誘導区域】

立地適正化計画に定められた、都市機能増進施設の立地を誘導すべき区域。（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3 号より）医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することで、これらの各種サービスの効率的な提供が図られるよう定める。

【都市機能増進施設】

医療施設、福祉施設、商業施設その他の都市の居住者の共同の福祉又は利便のため必要な施設であって、都市機能の増進に著しく寄与するもの（都市再生特別措置法第 81 条第 1 項より）

【誘導施設】

立地適正化計画に定められた、都市機能誘導区域ごとに記載する、その立地を誘導すべき都市機能増進施設（都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 3 号より）

●立地適正化制度の詳細、作成の手引きやQ&A等については、下記を参照ください。

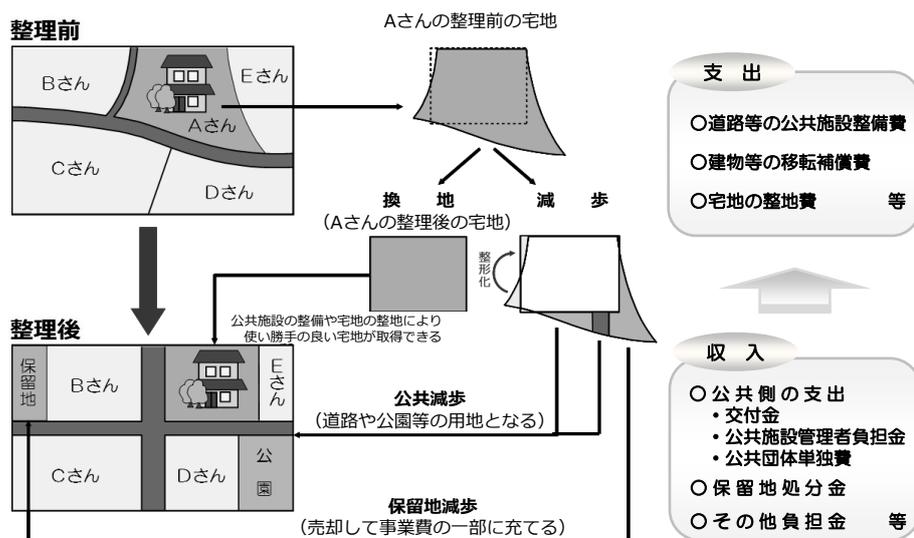
http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html

イ 土地区画整理事業 / 根拠法：土地区画整理法

土地区画整理事業は、都市計画区域内において、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え、宅地の利用の増進を図る事業です。健全な市街地の造成により、公共の福祉の増進に資することを目的としています。

土地区画整理事業の仕組みは、一般の公共事業のような用地買収方式によらず、「換地手法」により宅地の整備と公共用地の創出をすることが特徴です。用地買収方式により行う個別の道路、公園等の線的、点的な整備に比較して、土地区画整理事業では、施行後も地権者が地区内に残ることができ、公共用

地と宅地の面的な総合整備が行えます。なお、公共用地の創出は、「減歩」により行われます（減歩には、事業資金にあてるためのものもあります）。



[換地手法] 従前の宅地の所有権等について、それらにかわるべきものとして各種権利者に換地として再配置することにより、従前の宅地についての権利関係を土地区画整理事業によって整備した宅地の上に移行させる方法。

[減歩] 換地の面積が従前の宅地に比較して減少すること。減歩には、道路等の公共用地に対応する宅地減少分である「公共減歩」と、事業費の一部に充当するため施行者が取得し売却する保留地用地に対応する宅地減少分である「保留地減歩」がある。

土地区画整理事業の最近の活用傾向として、コンパクトなまちづくりを進める局面において、都市構造の集約化区域における良質な市街地のストックを形成するため、新しく市街地をつくるというよりも、既成市街地の再生に活用される傾向にあります。これに伴い、事業の使われ方も、広いエリアでの全面的な刷新整備というよりも、密集・老朽市街地の解消、道路・河川等の公共事業の前さばきとしての土地の整序、空洞化した中心市街地の再生、駅前の拠点市街地の機能強化など、目的を絞った上で、その目的の実現のための一過程を担うひとつの“ツール”として、一定程度整備された都市基盤等のストックを勘案しながら、より小さな区域で、より短期間で、また、より柔軟に、建築活動と一体連携しながら使われる傾向にあります。なお、既成市街地の再生ツールとなる各種土地区画整理事業手法の内容については、新たに創設された「誘導施設整備区」は本書の「3. ～5.」を、従来からの手法は本書の「6. (1)」を参照してください。

要点 ①

【既成市街地での土地区画整理事業における「公共施設の整備改善」について】

土地区画整理事業の目的は、土地区画整理法第2条第1項において、『公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため』とされており、土地区画整理事業の実体は、『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』となっています。

従来の、新たな市街地形成のための広いエリアでの全面的な刷新整備を行う土地区画整理事業では、公共減歩により公共施設用地の面積を増加させることで「公共施設の整備改善」を図り、また、公共・公益施設等の整備及び宅地整地などによる面的な市街地整備の広がりの中で、「宅地の利用の増進」が図られてきました。

これに対し、近年の既成市街地における土地区画整理事業では、都市基盤が脆弱な地区（あるいは、今後の都市機能誘導の受け皿として全面的に更なる強化を図るべき地区）においては上記の考え方が適用されますが、過去に一定程度基盤が整備された地区もあり、このような地区では、「宅地の利用の増進」を、面的な市街地整備の広がり求めるのではなく、スポット的な公共施設用地の付け替えや土地の入れ替えに伴う土地の集約による有効利用を求めるようになってきています。

これを受け、土地区画整理事業運用指針において、以下に定義される「敷地整序型土地区画整理事業」については、「公共施設の新設又は変更」に対する解釈が柔軟化されており、公共減歩を伴わずに公共施設の整備改善を図る土地区画整理事業が、一定の条件のもと、行われています。

敷地整序型土地区画整理事業

一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域で、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、相互に入り込んだ少数の敷地を対象として、換地手法によりこれら敷地の整序を図る敷地レベルの土地区画整理事業

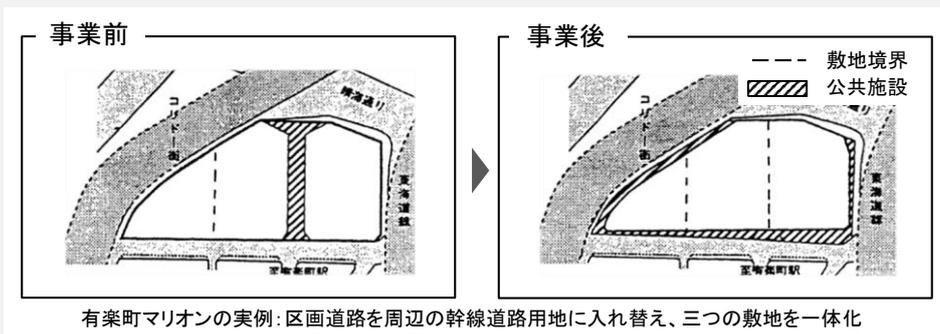
<手法の特徴>

- 「公共施設の新設及び変更」には下記の場合を含むものと解釈
 - ・ 区画道路等の付け替え
 - ・ 土地の入れ替えと併せた道路隅切りの新設
 - ・ 地区計画等による公共的空地等の整備と一体的な道路舗装の打替え・植栽
- 施行地区の設定にあたっては、土地区画整理法施行規則第8条第1号ただし書を適用し、地形、地物のほか、敷地界をもって施行地区界に設定することも可能。
- 区画道路の設計にあたっては、土地区画整理法施行規則第9条第3号ただし書を適用し、区画道路の幅員を、住宅地にあっては4 m以上、商業地にあっては6 m以上に設定することも可能。
- 公園・緑地の設定にあたっては、規則第9条第6号ただし書を適用し、公園の面積の合計が、施行地区内に居住することとなる人口について1人当たり3 m²以上

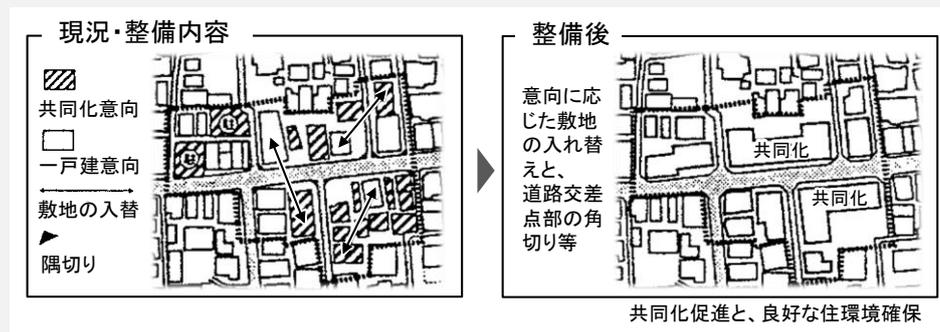
かつ施行地区の面積の3%以上、とする基準を適用しないものとし、さらに次の場合は健全な市街地を造成するのに支障がないと認められるとして、公園を配置しないことも可能。

- ・施行地区が周辺における既存の公園（整備されることが確実と見込まれるものを含む）の誘致距離内にある場合。
- ・地区計画の地区施設等、総合設計制度の公開空地等により、同等のオープンスペースが整備されることが確実な場合。

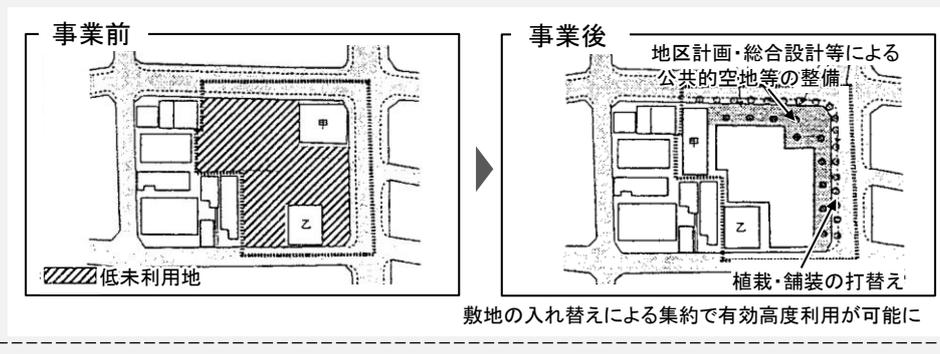
（整備イメージ1：区画道路等の付け替え）



（整備イメージ2：道路の隅切り）



（整備イメージ3：公共的空地等の整備と一体となった植栽・舗装の打替え等）



●敷地整序型土地区画整理事業の事例や詳細については、本書の「6. (1) 従来の市街地整備手法」、また、土地区画整理事業運用指針、「敷地整序型土地区画整理事業実用マニュアル（財団法人 区画整理促進機構）」※を参照ください。

※注）「平成9年4月18日付建設省都市局区画整理課長通達『既成市街地の低未利用地に係る小規模な土地区画整理事業の技術的規準の運用指針について』」は、土地区画整理事業運用指針の策定を受け、廃止済みです。