

# 小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン

～都市のスポンジ化地区における誘導施設整備のための集約換地等の市街地整備手法～

国土交通省 都市局 まちづくり推進課  
都市計画課  
市街地整備課

# 目次

1. 背景	1
ガイドラインの使い方	5
2. 基本事項 立地適正化計画・土地区画整理事業	6
▶ 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	8
3. 新たな区画整理手法「空間再編賑わい創出事業」の概要	10
▶ 要点② 「照応の原則」と集約換地について	12
4. 「空間再編賑わい創出事業」の活用について	17
(1) 「誘導施設整備区」の特徴・効果・活用地区イメージ	17
(2) 事業の進め方	22
▶ 要点③ 迅速かつ効率的な事業実施のための工夫について	42
(3) 事業成立のための方策	44
▶ 要点④ 保留地減歩による収入が見込めない場合等の資金確保等の方策について	52
5. 「空間再編賑わい創出事業」のモデルイメージ	53
6. 集約・再編のための各種制度について	60
(1) 従来市の街地整備手法	60
▶ 要点⑤ 「柔らかい区画整理」について	62
(2) 低未利用土地権利設定等促進計画制度	69
7. 賑わいの創出及び維持発展に向けて	71
(1) 賑わい創出のための施設の整備・活用について	71
(2) 継続的に誘導効果を発揮するための施設の維持管理手法	74
<b>参考資料編</b>	
参考1 「誘導施設整備区」関連 条文抜粋	81
参考2 「誘導施設整備区」関連 都市計画運用指針抜粋	86
参考3 「誘導施設整備区」関連書類 作成例	88
参考4 現行制度の活用事例	94
参考5 施設の維持管理手法等事例	104

# 1. 背景

## (1) コンパクトなまちづくりと「都市のスポンジ化」の進行

我が国では、人口減少下において、持続可能な都市構造の形成に向けて、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制度を創設し、届出勧告制度や税財政上のインセンティブ等を講じながら、まちなかや公共交通沿線への居住や都市機能の誘導を図っているところです。

一方で、昨今、人口減少社会を迎えた地方都市をはじめとした多くの都市の既成市街地において、空き地等の低未利用地が小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行しており、生活利便性の低下や居住環境の悪化により、コンパクトなまちづくりを進める上で重大な障害となっています。それぞれの空き地等は、面積が小さい、ばらばらと散在している、土地の形状が不整形など、使い勝手が悪いことが多く、単独で有効活用することが難しい状況となっています。また、空き地等の共同化により土地の有効活用を図る場合も、規模や形状等の共同化条件にあう空き地等が、たまたま隣接しており(あるいは買収、他の土地との等価交換により隣接見込みであり)、さらに各地権者の土地利用意向が合致する必要があり、かつ、低密度化が進む局面での共同化のノウハウや資金確保も必要と、条件が合う一部の場合に限られます。

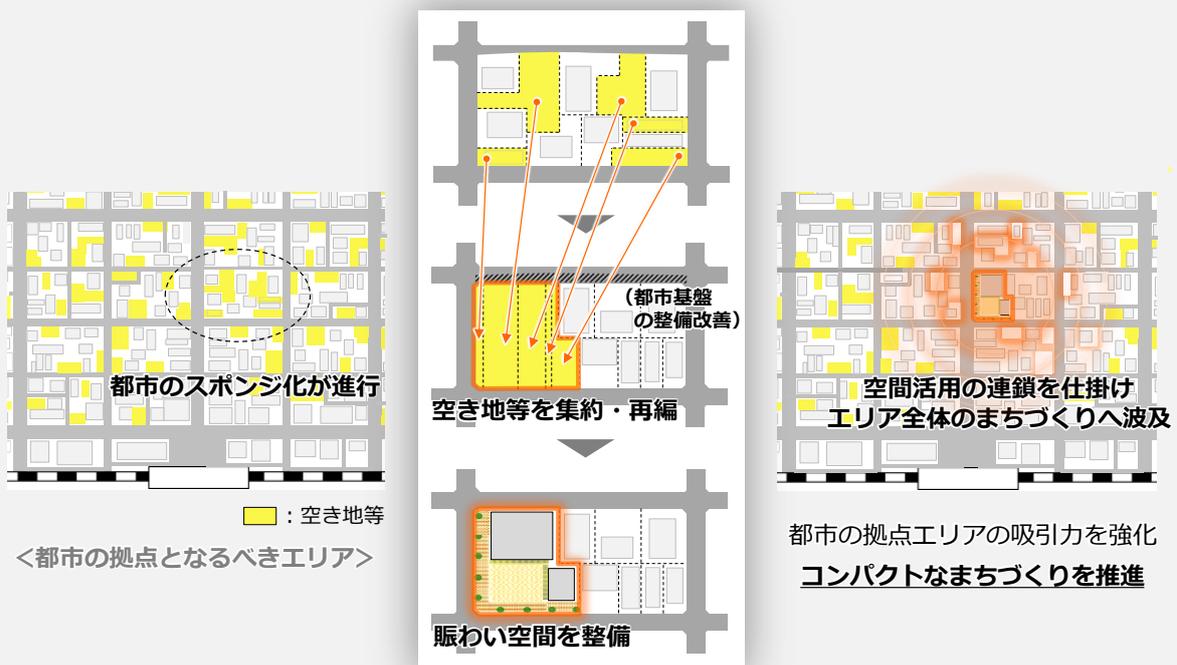
空き地等の増加は、都市の魅力をもっと低下させ、訪問者・滞在者が減少、商業・業務施設等の経営環境が悪化、結果、空き地・空き家化に繋がり、果ては集客力のある都市機能施設までもが撤退、スポンジ化がより一層進行する『負の連鎖』をもたらします。このため、スポンジ化がもたらす悪循環を解消すべく、潜在的な土地の利用ニーズを的確に把握し、限られた財政余力の中での、早急かつ効果的な対処が求められます。



## (2) 「都市のスポンジ化」地区における誘導施設整備のための市街地整備手法

このような都市のスポンジ化が進む地域、特に、駅前やまちなかの公共交通の徒歩圏など、既存ストックが集積し都市の拠点となるべき潜在的な土地利用ニーズが高いエリアにおいて、空き地等の所有者、住民、民間、行政等、地域の多様な主体の参画・連携のもと、エリアの目指すべき将来像を描き、スポット的にでも、素早く散在する空き地等を集約・再編（整形化）し、集約した土地に、地域に不可欠でまちの顔となる都市機能増進施設の導入を図ることができれば、散在する空き地等の解消と同時に、まちなかの賑わいの核となる集客力の高い空間を創出することができます。結果、エリアへの訪問者、滞在者が増加することにより、エリアのポテンシャルが向上します。これを好機と捉え、都市機能増進施設の導入効果を維持・継続しつつ、その周辺にある空き地、空き家、歩道や広場といった公共用地等を、空間的な資源として、地域主導のリノベーション手法により実験的にでも活用する、連鎖的に次の集約・再編プロジェクトを行うなど、まちの魅力を高め、エリア全体の発展を促す自立的なまちづくり活動へと段階的に波及させることができれば、各々の活動の相乗効果により都市経営に好循環をもたらします。拠点エリアの「吸引力」が漸進的に強化され、コンパクトなまちづくりの推進に繋げることができます。

都市のスポンジ化地区の再生イメージ ～都市の拠点となるべきエリアにおいて～



まちの顔となる都市機能増進施設の導入イメージ



都市内に散在する低未利用な空間



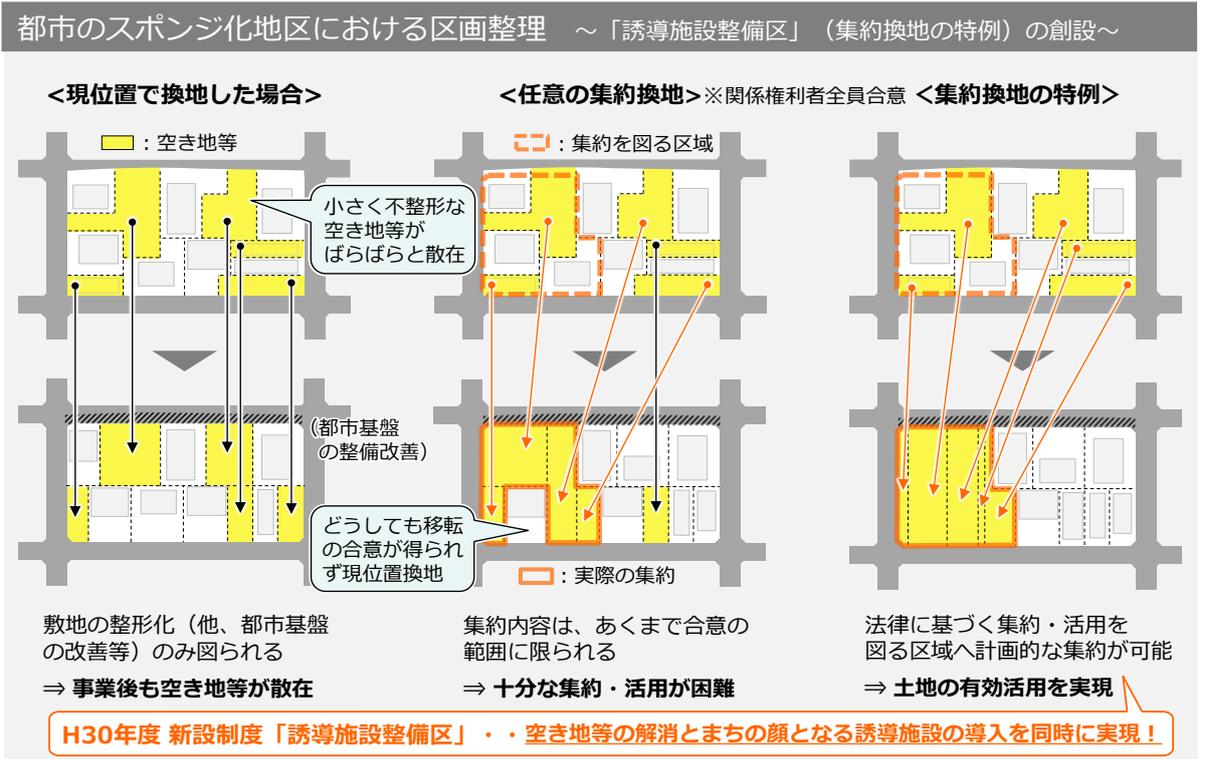
都市機能増進施設の導入による賑わいの創出

この際、散在する空き地等の集約・再編（整形化）が可能な市街地整備手法として、集約換地を活用した土地区画整理事業が挙げられます。（あわせて、既存都市基盤の整備改善等も、土地区画整理事業で実施可能。）

こうした場面では、数ある土地区画整理事業手法の中でも、『敷地整序型土地区画整理事業』をはじめとした「柔らかい区画整理事列集」（国土交通省 HP）にて紹介している柔軟で機動的、かつスピーディに行える手法が有効です。『敷地整序型土地区画整理事業』とは、『一定の基盤整備がなされている既存市街地内の地域で、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』のことをいいます。

しかしながら、土地区画整理事業における換地は、照応の原則に基づき換地を定めることを原則としており、関係権利者の全員合意により、位置の照応によらず行われている任意の集約換地も、合意の下で行うため集約内容の調整に限界が生じたケースがしばしばみられます。結果、都市機能増進施設整備のために、離れて散在する空き地等を集約しきれず、土地の有効活用が困難となります。また、このような場面でスポット的に行う小規模な土地区画整理事業は、交付金の交付制度・都市開発資金貸付金の融資制度の支援対象外です。

このため、都市機能誘導区域において、事業計画に誘導施設（：都市機能誘導区域毎に立地を誘導すべき都市機能増進施設）を整備すべき区域を定め、同区域に空き地等を集約し、医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業の実施を可能とするよう、都市再生特別措置法を改正（平成 30 年 4 月 25 日公布、同年 7 月 15 日施行）し、全員合意によらず、計画的な集約換地が可能な手法として、新たに「誘導施設整備区」制度を創設するとともに、当該制度を活用した土地区画整理事業（通称：「空間再編賑わい創出事業」）に対する支援制度も創設しました（交付金（都市再生区画整理事業）の交付制度・都市開発資金貸付金の融資制度の支援対象に追加。平成 30 年 7 月 15 日施行）。



都市再生区画整理事業・都市開発資金貸付金(土地区画整理事業資金融資)の拡充

▶ 「空間再編賑わい創出事業」を支援対象に追加【H30年度からの予算措置】

事業イメージ



支援対象

▶ 都市再生区画整理事業	交付要件) 換算面積0.5ha以上 等 対象) 公共施設整備費、誘導施設の敷地上の建築物の移転補償費 等 (交付率 1/2)
▶ 都市開発資金貸付金 (土地区画整理事業資金融資)	貸付要件) 組合施行等で換算面積1.0ha以上、ただし最低施行面積0.2ha以上 等 内容) 事業に要する費用の1/2以内について、国と地方公共団体による無利子貸付

今後は、駅前やまちなかなど既存ストックが集積し都市の拠点となるべきエリアにおける都市のスポンジ化対策として、「柔らかな区画整理」「空間再編賑わい創出事業」等の制度を複合的かつ有効に活用していただくことが必要なことから、まちづくりの発意から計画、事業化、事業の進め方はもちろんのこと、事業と一体となって行う誘導施設の導入、そして施設導入後に持続的に誘導効果を発揮するための方策まで、一連の制度活用のガイドラインを、参考事例や留意点、工夫を交えながら示すこととしました。

本ガイドラインが、スポンジ化した市街地の再生という困難な課題に意欲的に取り組む地方公共団体、公益団体、コンサルタント、民間事業者、そして地元住民の皆様のまちづくり活動の一助となれば幸いです。

国土交通省 都市局 市街地整備課

## ガイドラインの使い方

本ガイドラインは、低密度化が進む既成市街地において、都市機能導入による賑わい空間の形成を図ることを目的として都市のスポンジ化対策の推進に携わる実務者（地方公共団体や建設コンサルタント、地権者等）、都市機能誘導に係る民間事業者を対象として作成しました。

本ガイドラインは、都市のスポンジ化対策の新たな制度である「空間再編賑わい創出事業」を中心に、小規模で柔軟な土地区画整理手法の活用方法や実施にあたっての留意点及び対応例を示すとともに、あわせて活用することが有効であると考えられる制度紹介等を行っています。

## ガイドラインの構成

1. 背景	<ul style="list-style-type: none"><li>● 都市のスポンジ化の現状と対策の必要性</li><li>● ガイドラインの使い方</li></ul>
2. 基本事項	<ul style="list-style-type: none"><li>● 立地適正化計画・土地区画整理事業の概要</li></ul>
3. 新たな区画整理手法「空間再編賑わい創出事業」の概要	<ul style="list-style-type: none"><li>● 都市のスポンジ化対策のための新たな制度である「空間再編賑わい創出事業」の概要（事業の概要、メリット、要件、事業の流れなど）</li></ul>
4. 「空間再編賑わい創出事業」の活用について	<ul style="list-style-type: none"><li>● 「空間再編賑わい創出事業」の活用イメージ等（特徴・効果・活用地区イメージ、事業の進め方など）</li></ul> <p><b>都市のスポンジ化対策の推進に携わる実務者：</b> 実務上のポイントも確認してください。</p> <p><b>都市機能誘導に係る民間事業者：</b> 参画上のポイントも確認してください。</p> <p>都市再生特別措置法第105条の2「誘導施設整備区」の設定要件の解釈については <b>オレンジ枠内</b> を確認下さい。</p>
5. 「空間再編賑わい創出事業」のモデルイメージ	<ul style="list-style-type: none"><li>● 「空間再編賑わい創出事業」のモデルイメージ（3つの代表的な活用ケースについて）</li></ul>
6. 集約・再編のための各種制度について	<ul style="list-style-type: none"><li>● 従来の集約換地等による土地の集約化や柔らかい区画整理、区画整理以外のスポンジ化対策のための新たな制度</li></ul>
7. 賑わいの創出及び維持発展に向けて	<ul style="list-style-type: none"><li>● 賑わい創出のための施設の整備・活用、施設の維持管理手法について</li></ul>
参考資料編	<ul style="list-style-type: none"><li>● 「誘導施設整備区」関連条文抜粋や現行制度の活用事例等</li><li>● 「誘導施設整備区」関連（条文抜粋、都市計画運用指針抜粋、書類作成例）</li><li>● 現行制度の活用事例</li><li>● 施設の維持管理手法等の事例</li></ul>

## 2. 基本事項 立地適正化計画・土地区画整理事業

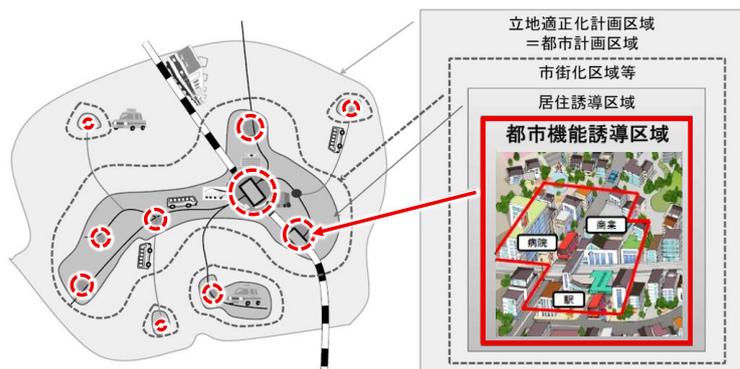
都市のスポンジ化対策のための市街地整備手法を紹介する上で、前提となる「立地適正化計画制度（特に、都市機能誘導区域）」及び「土地区画整理事業」について、制度概要を紹介します。土地区画整理事業については、あわせて最近の活用傾向も紹介します。

### 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。

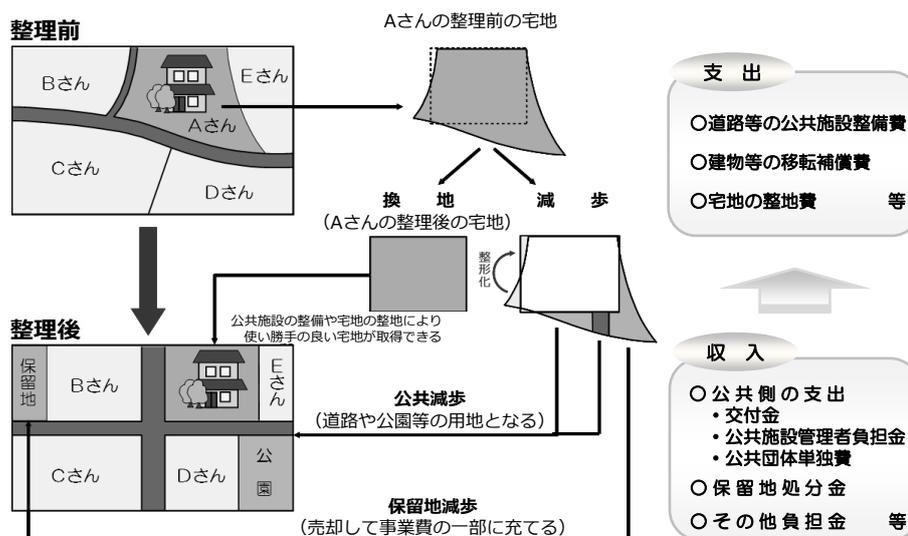
[http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city\\_plan/compactcity\\_network.html](http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html)

## 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

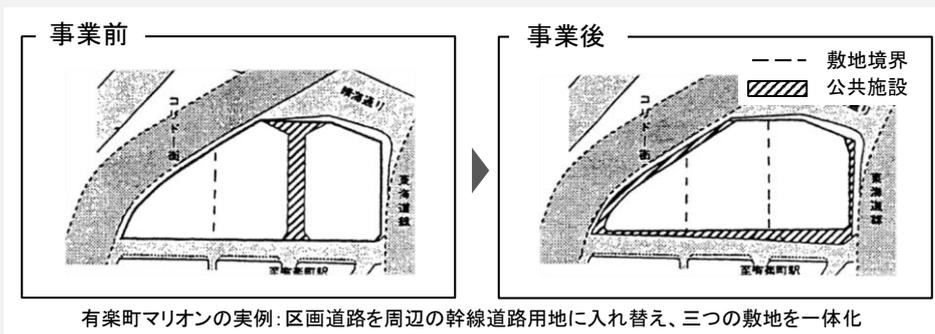
##### <手法の特徴>

- 「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㎡以上

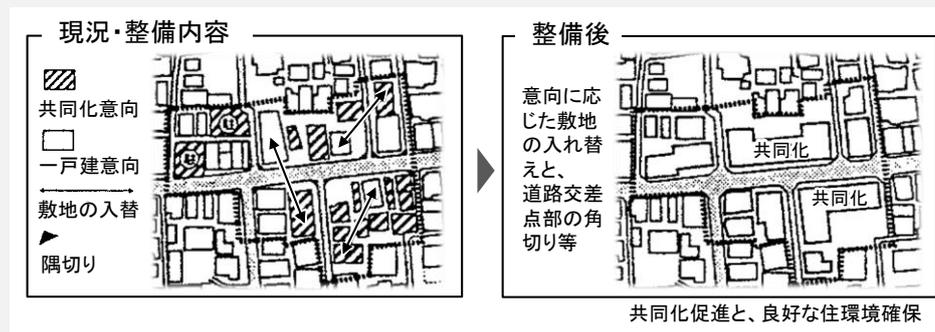
かつ施行地区の面積の3%以上、とする基準を適用しないものとし、さらに次の場合は健全な市街地を造成するのに支障がないと認められるとして、公園を配置しないことも可能。

- ・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。

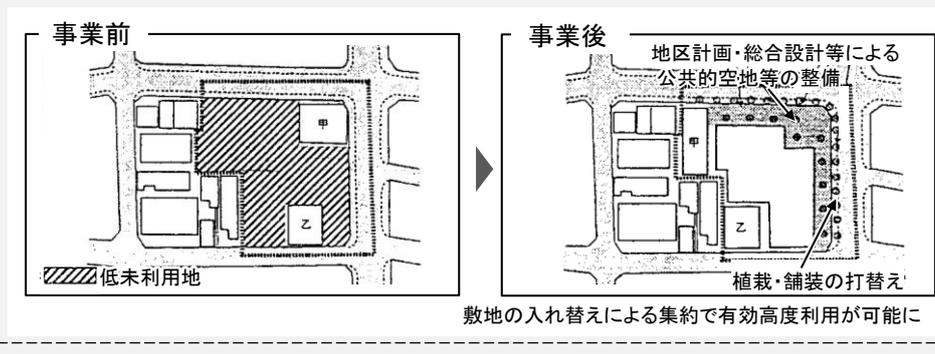
（整備イメージ1：区画道路等の付け替え）



（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）

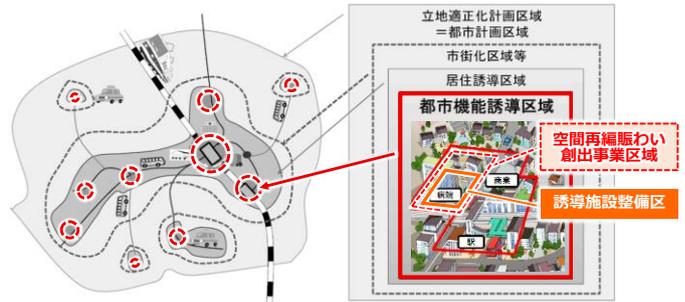


●敷地整序型土地区画整理事業の事例や詳細については、本書の「6. (1) 従来の市街地整備手法」、また、土地区画整理事業運用指針、「敷地整序型土地区画整理事業実用マニュアル（財団法人 区画整理促進機構）」※を参照ください。

※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。

### 3. 新たな区画整理手法「空間再編賑わい創出事業」の概要

人口減少社会を迎えた我が国では、地方都市をはじめとした多くの都市において、空き地等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行し、持続可能な都市構造への転換に向けた「コンパクト・プラス・ネットワーク」の取組みを進める上で重大な障害となっていることを受け、空き地等の利用促進によるまちの賑わい創出に向けて、立地適正化計画に定める都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に、都市のスポンジ化対策を総合的に推進する「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成30年法律第22号）」が、平成30年7月15日に施行されました。「空間再編賑わい創出事業」は、この総合施策のひとつとして、都市機能誘導区域に主眼を置いて創設された新たな制度である「誘導施設整備区」を活用した土地区画整理事業手法の通称です。



＜立地適正化計画と空間再編賑わい創出事業※の関係イメージ＞

※【注】実際の立地適正化計画には土地区画整理事業を記載（空間再編賑わい創出事業区域、誘導施設整備区の記載は不要）

#### 【定義】

**空間再編賑わい創出事業**（土地区画整理事業の手法）

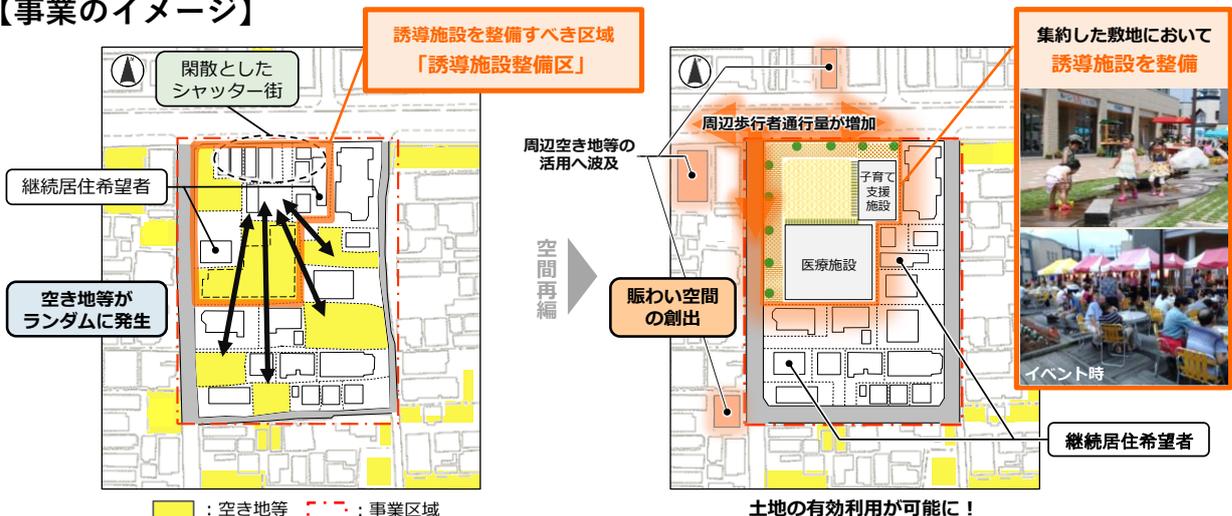
事業計画に「誘導施設整備区」を定め、空き地等を集約し、集約した土地に医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業。

**誘導施設整備区**（土地区画整理事業の集約換地の特例）

立地適正化計画に定める都市機能誘導区域をその施行地区に含む土地区画整理事業の事業計画において「誘導施設を有する建築物の用に供すべきもの」として定めることができる土地の区域。当該区域を事業計画に定めた場合、空き地等の所有者からの申出に基づき、指定した宅地については、換地計画において換地を誘導施設整備区内に定めなければならない。

※詳細については都市再生特別措置法第105条の2から第105条の4の規定を参照

#### 【事業のイメージ】



## ① 事業の概要

- 立地適正化計画に記載された土地区画整理事業について、事業計画に誘導施設整備区を設定し、散在する空き地等を対象として、所有者からの申出に基づき、当該空き地等の換地を誘導施設整備区内に集約して定めることを可能とするもので、都市再生特別措置法における集約換地の特例である誘導施設整備区制度を活用した手法です。

- 土地区画整理事業において、照応の原則にとらわれず、例外的に従前の宅地の位置にかかわらず（誘導施設整備区内に）換地を定めることができ、空き地等の集約・再編（整形化）により、地域に不可欠でまちの顔となるような医療・福祉施設等の誘導施設※の敷地を確保します。

※「誘導施設」とは、本書の「2. 基本事項」にて紹介した都市再生特別措置法第81条第2項第3号に定める施設のこと。

※ 照応の原則、集約換地については次ページ「要点②」参照

- 誘導施設整備区の区域は、誘導施設を有する建築物の整備用地（※建築物の床の一部に誘導施設を整備する場合も含む）となりますので、導入する誘導施設の機能・規模に応じて定めます。
- 都市基盤が一定程度整備され権利関係が複雑に入り込む既成市街地において、早急なスポンジ化対策のために進める場合、賑わい空間の創出にポイントを絞って、スポット的にでも小規模で機動的な土地区画整理事業として行うことが有効です。

## ② 事業活用の主なメリット

- 散在する空き地等の解消と同時に、誘導施設を整備するための敷地が確保できます。
- 立地適正化計画において都市機能誘導区域での土地区画整理事業の実施を位置づけ、事業計画において誘導施設整備区を定めることで、計画的に、空き地等の集約・再編（整形化）が可能です。
- まちの将来像や導入する誘導施設に適した都市基盤の改善・整備が可能です。
- 誘導施設整備区制度は集約換地の特例であり、関係権利者全員の同意を必要としないため、一部の反対地権者や所在不明者がいても事業実施が可能です。

※ 集約換地の特例の詳細については次ページ「要点②」参照

- 集約元地は空き地等が対象のため、建築物等の敷地として利用されている土地を対象とする場合に比較して、補償費等の支出が抑制できます。
- 従前地の譲渡益課税の特例、換地取得の際の不動産取得税の非課税、換地処分のための登録免許税の非課税など、土地区画整理事業における税制上の特例措置を、通常の土地区画整理事業と同様に適用することができます。
- 国からの交付金（都市再生区画整理事業）の交付制度・都市開発資金貸付金の融資制度による支援を受けることが可能です。※別途、各支援制度の要件を満たす場合に限り。

※ 詳細は「4. (1)」参照

## 要 点 ②

### 【「照応の原則」と集約換地について】

土地区画整理事業は、土地の区画形質の変更と公共施設の新設・変更を行い、公共施設の整備・改善と宅地の利用増進を図る公益性の高い事業です。一方で、施行地区内の地権者等の公平と利益の保護を図ることも重要です。こうした観点から換地計画における換地の定め方として「照応の原則」が土地区画整理法第 89 条に規定されています。

#### <照応の原則>

換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない。

(土地区画整理法第 89 条第 1 項より抜粋)

集約換地とは、土地区画整理事業の換地計画において、施行地区内の土地の所有者等の申出に基づき、施行者が指定した宅地についての換地を特定の場所に定めることをいいます。照応の原則における各要素のうち、宅地の位置についての照応の例外であり（※従って、従前地と換地について、各要素を総合的に勘案して、概ね同一条件となるようにしなければならないことは通常土地区画整理事業と同様）、施行地区内の全ての関係権利者の合意がある場合と、「誘導施設整備区」などを定め特別の公益的な目的のために行われている事業についてのみ認められています。

参考までに、先に述べた施行地区内の全ての関係権利者の合意がある場合については、下記の判例の通り、公益に反せず事業施行上支障を生じず、他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内で、位置の照応のみならず照応の原則を全て適用除外とできます。

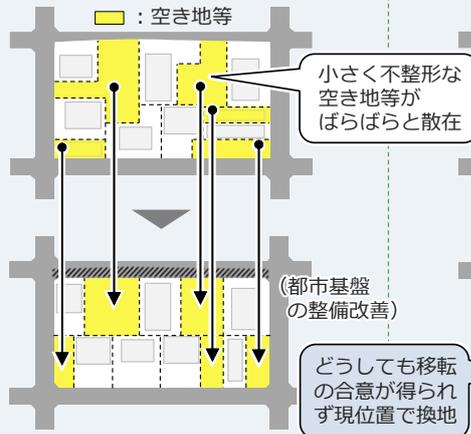
ただし、関係権利者全員の合意により、位置の照応によらず行われている任意の集約換地では、集約内容の調整に限界が生じたケースがしばしばみられます。このため、都市の低密度化等の課題に対応したコンパクトなまちづくりを進めるため散在する空き地等を活用し都市機能の増進に寄与する誘導施設の導入を図ることが必要な場合は、集約換地の特例制度である「誘導施設整備区」を活用することが、計画的に土地の集約を行う上で有効です。

#### <参考> 判例（最高裁昭和 54 年 3 月 1 日第一小法廷判決（民集 126 号 197 項））

※関係権利者全員の合意がある場合は照応の原則に基づかない換地が可能とした判例

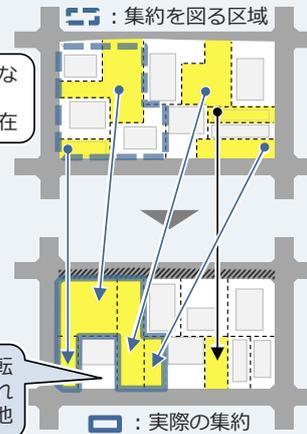
土地区画整理事業の換地計画において換地を定めるにあたり、施行地区内の特定の数筆の土地につき所有権その他の権利を有する者全員が他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内において右数筆の土地に対する換地の位置、範囲に関する合意をし、右合意による換地を申し出たときは、事業施行者は、公益に反せず事業施行上支障を生じない限り、土地区画整理法第 89 条第 1 項所定の基準によることなく右合意されたところに従って右各土地の換地を定めることができるものと解すべきである。(抜粋)

### 現位置で換地



敷地の整形化のみ図られる  
⇒ 事業後も空き地等が散在

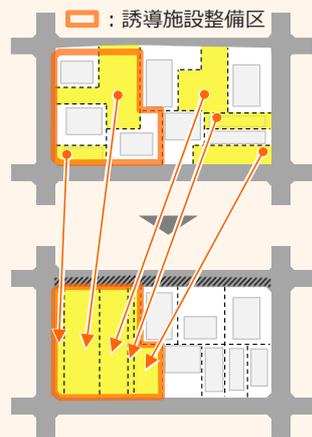
### 任意の集約換地※



集約内容はあくまで合意の範囲に限られる  
⇒ 十分な集約・活用が困難

※関係権利者全員合意

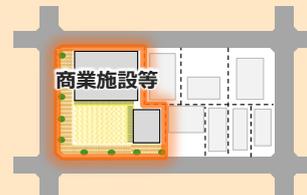
### 誘導施設整備区



法に基づき計画的に集約  
⇒ 土地の有効利用が可能に



誘導施設の導入による  
賑わいの創出



空き地等の解消とまちの顔となる  
誘導施設の導入を同時に実現！

### ③ 「誘導施設整備区」制度の活用にあたって

#### 【設定要件】

誘導施設の整備用地となる誘導施設整備区の設定にあたっては、都市再生特別措置法第 105 条の 2 に規定する要件として、次の内容を満たす必要があります。

- |             |   |
|-------------|---|
| <b>要件 1</b> | 立地適正化計画に記載された土地区画整理事業であること<br>※ 詳細は「4. (2) イ」参照   |
| <b>要件 2</b> | 都市機能誘導区域を土地区画整理事業の施行地区に含むこと<br>※ 詳細は「4. (2) カ」参照  |
| <b>要件 3</b> | 建築物等の敷地として利用されていない宅地又はこれに準ずる宅地が相当程度存在する区域内において施行されること<br>※ 詳細は「4. (2) カ」参照  |
| <b>要件 4</b> | 施行地区内の宅地のうち都市再生特別措置法第 105 条の 3 第 1 項に定める誘導施設整備区への換地の申出の見込まれるものについての換地の地積の合計が、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を有する建築物を整備するのに必要な地積と概ね等しいか又はこれを超えると認められること<br>※ 詳細は「4. (2) 工、カ」参照 |

(都市再生特別措置法第 105 条の 2 より抜粋作成)

なお、誘導施設を整備する場所の選定にあたっては、誘導施設の用途・規模により、必要となる敷地条件や周辺への影響度も異なることから、空き地等の状況のみならず、インフラの整備状況や周辺土地利用状況等を踏まえ、事業の実施により賑わい創出効果が期待できる場所を選択することが有効です。

#### 【制度フロー】

誘導施設整備区の活用にあたっては、通常の土地区画整理事業の流れの中で、次の手続きが必要です。  
※ 詳細は「4. (2)」参照

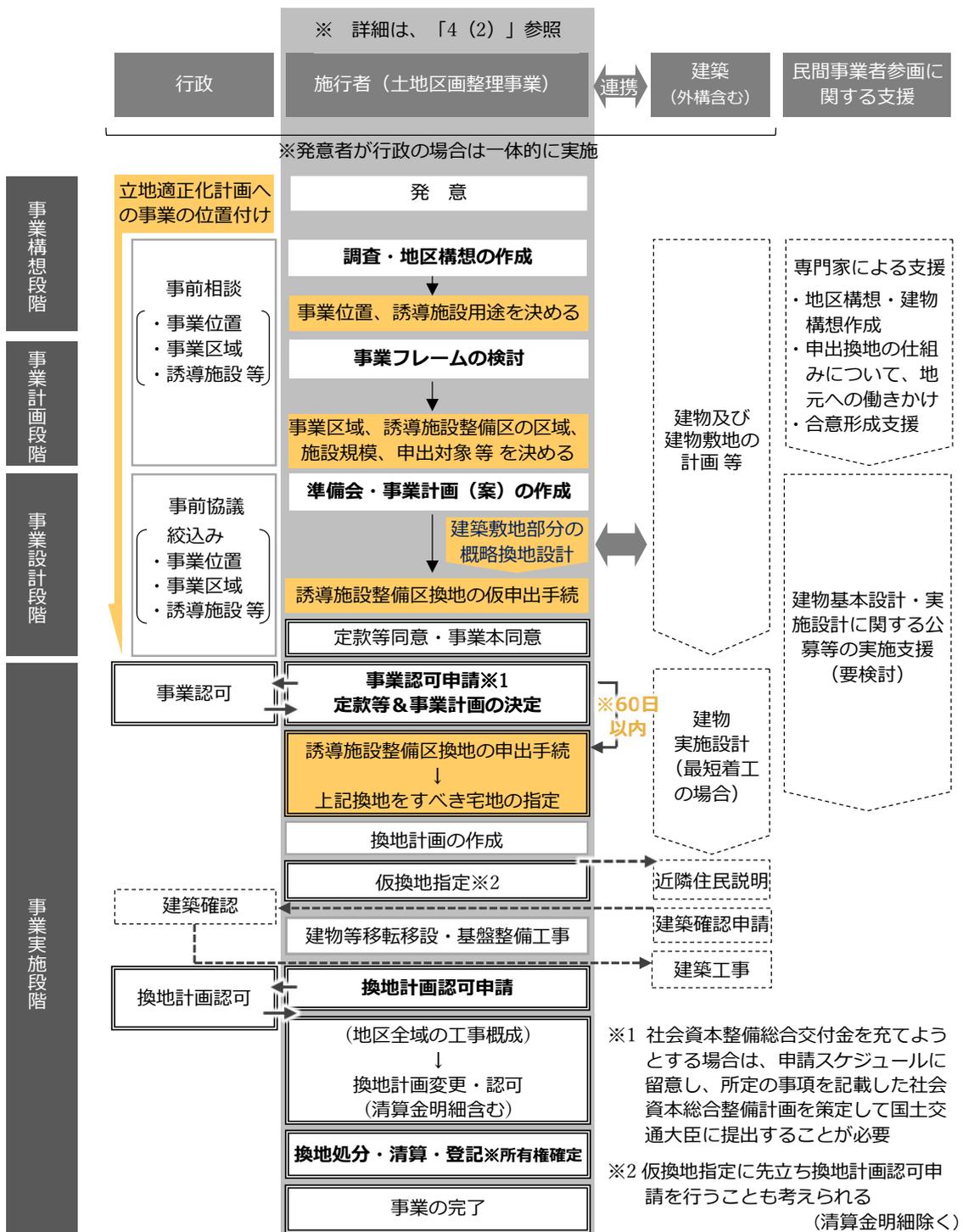
- ① 必要に応じ、土地区画整理事業の施行者が、定款等に、建築物等の敷地として利用されていない宅地に準ずる宅地を設定
- ② 施行者が、誘導施設整備区の面積、位置等を記載した事業計画を決定・公告
- ③ 空き地等の所有者が、事業計画決定の公告後 60 日以内に、施行者へ「誘導施設整備区への換地を希望する」旨を申出
- ④ 施行者が、申出に係る宅地の地積を勘案し、誘導施設整備区内に換地が定められるべき宅地を指定
- ⑤ 施行者が、換地計画において、指定された宅地の換地を誘導施設整備区内に定める  
・・・(以後、施行者は、換地計画を決定し、換地処分を実施)

(都市再生特別措置法第 105 条の 2 から第 105 条の 4 等より抜粋作成)

#### ④ 事業全体の流れ

事業計画において誘導施設整備区が定められた土地区画整理事業（以下、「空間再編賑わい創出事業」という。）の全体の流れは、原則、通常の土地区画整理事業と同様ですが、事業化に先行して立地適正化計画に土地区画整理事業を位置付ける必要があることに留意し、また、誘導施設整備区の設定要件等を鑑み、地権者の申出意向の状況や誘導施設を有する建築物の機能・規模（敷地規模を含む。）等に配慮し、建築計画と連携して進めることが重要です。

【全体の流れ】 □ : 土地区画整理事業における法定手続 □ : 誘導施設整備区において特徴的な流れ



## ⑤ 支援制度の拡充

空間再編賑わい創出事業は、小規模な事業実施が想定されますが、その場合でも、公共施設整備費用や誘導施設整備区から移転する建築物に対する移転補償費等、相応の負担が発生します。当該事業は、その制度目的からして、地域の価値向上に資するものであり、コンパクトシティの形成を推進するうえでも公共性の高い事業です。これをふまえ、施行者の負担軽減を図り、円滑な事業実施を可能とするため、誘導施設整備区制度創設とあわせて、当該事業を、交付金（都市再生区画整理事業）・都市開発資金貸付金による融資制度による支援対象に追加しました。この際、それぞれの要件について、スポット的にでも素早く行える小規模な事業も支援できるよう、従来の交付・融資の要件から、面積要件の引き下げを行いました。

交付金による支援制度である都市再生区画整理事業では、土地区画整理事業のための調査設計費、誘導施設整備区からの移転補償費、道路や公園等の公共施設工事費、宅地整地費、地区計画等に基づき整備する公開空地整備費等の支援を受けることができ、また、都市開発資金貸付金（土地区画整理事業資金融資）では、個人施行者又は組合等が施行するものについて、事業に要する費用の一部に対して、保留地処分により収入を得るまでの「つなぎ資金」として無利子の貸し付け支援を受けることができます。支援制度の概要、要件や活用の際の留意点については、第4章にて紹介します。

※ 支援制度の要件等の詳細は「4. (3)」参照

現行制度	拡 充
<p><b>法制度</b> 土地区画整理事業は、現位置での換地を原則としており、誘導施設整備のために、散在する空き地等を集約できない</p>	<p><b>法制度</b> 誘導施設を整備すべき区域を定め、当該区域に空き地等を集約化することを可能とする制度「誘導施設整備区」を創設</p>
<p><b>予算制度</b> 小規模な区画整理事業は、交付金・都市開発資金貸付金の融資制度の支援対象外</p>	<p><b>予算制度</b> 社会資本整備総合交付金等（都市再生区画整理事業）・都市開発資金貸付金による融資制度の支援対象に、「空間再編賑わい創出事業」を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都市再生区画整理事業           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 面積要件の引き下げ （換算面積 2.0ha→0.5ha）</li> <li>・ 交付率の嵩上げ（1/3→1/2） 等</li> </ul> </li> <li>■ 都市開発資金貸付金           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 融資制度の対象に追加 等</li> </ul> </li> </ul>

## 4. 「空間再編賑わい創出事業」の活用について

空間再編賑わい創出事業の活用にあたって、誘導施設整備区の特徴と効果、主体別メリット、制度活用にあたっての留意点、制度活用地区のイメージ、進め方、事業成立のための方策を示します。

### (1) 「誘導施設整備区」の特徴・効果・活用地区イメージ

誘導施設整備区は、立地適正化計画に基づきコンパクトシティの形成を推進するための手法であり、単独では有効活用できない小規模な空き地等を集約化し、有効に活用することで、地域の賑わい創出への寄与が期待できます。

本制度活用の特徴と効果及び主体別活用メリットは、次のとおりです。

#### ① 「誘導施設整備区」の特徴と効果

##### ○ 立地適正化計画に基づきコンパクトシティの形成を推進するための手法

- 立地適正化計画に土地区画整理事業の記載が必要。
- 立地適正化計画に位置付けた誘導施設の敷地として空き地等を集約。そのため、施行地区は都市機能誘導区域を含むこと、誘導施設整備区は都市機能誘導区域内に定めることが必要。
- コンパクトシティ形成の障害となっている空き地等を活用し、都市機能誘導区域内に誘導施設の敷地を確保、誘導施設の立地を促すことにより、立地適正化計画の実現に寄与。

##### ○ 「照応の原則」によらず柔軟に空き地等の集約が可能な手法

- 空き地等の所有者の申出に基づき、空き地等を誘導施設整備区内に換地できる。
- 従前の位置にかかわらず、散在する空き地等を集約することが可能。
- 地区内の関係権利者全員の同意は必要なく、縦覧型の手続きで実施が可能。  
(反対者や所在不明者がいても実施可能)。

##### ○ 空き地等の所有者の土地利用意向に対応可能な手法

- 所有者の申出に基づき集約換地するため、活用意向のある（同じ方向を向いている）地権者の土地を集約し、有効活用することが可能。
- 誘導施設整備区は申出見込みの空き地等の規模を踏まえて設定するため、地権者の意向を踏まえた事業計画の策定が可能。

##### ○ 誘導施設の整備を見据えて実施する手法

- 誘導施設整備区は誘導施設を整備すべき区域であり、（法律上、誘導施設の整備までは義務づけられていないが）事業後の誘導施設整備が前提。このため、事業化にあたっては事前に誘導施設の整備について十分な検討・調整が必要となるが、一方で、事業後の施設立地がある程度見込める。

## ② 主体別活用メリット

事業実施に係る主体となる、土地を所有する「地権者」、事業の参画が期待できる「民間事業者」、コンパクトシティを推進する「行政」について、主体別メリットは次のとおりです。

### ア 地権者

#### ○ 空き地等の所有者

- 事業への参画（誘導施設整備区への申出）により、自分（個人）では活用できない又は十分に活用できていない土地について、集約化により有効活用が図れる。
- 事業に参画しなくても、自分（個人）では活用できない又は十分に活用できていない土地について、誘導施設整備による波及効果で有効活用が図れる。

#### ○ 空き地等の周辺の土地の所有者（当該施行地区内及びその周辺に居住又は土地活用している人）

- 管理が不十分な低未利用地が解消される場合、生活環境が改善する。
- 都市機能誘導による生活利便性が向上する。
- まちの賑わいが創出され、地域の価値が向上する。
- 自分の土地の活用需要が向上する。

### イ 民間事業者

#### ○ 土地区画整理事業の施行者（民間施行あるいは業務代行の場合）

- 集約換地の特例を活用することにより、円滑な土地の集約が可能。
- 土地区画整理事業の活用により、個々に売買するのに比べ、税控除や登記簿等の手続きの負担が軽減される。
- 交付金（都市再生区画整理事業）・都市開発資金貸付金による融資制度を活用できる。
- 集約元地は空き地等が対象のため、建築物の敷地として利用されている場合に比較して、移転補償費等の支出が抑制できる。
- 一体的なまちづくりのコントロールによるブランディングと相乗効果を得られる。
- 事業、出店の優先性を確保できる。

#### ○ 誘導施設の整備主体

- 施設整備が可能な規模の敷地が確保される。
- 道路等の周辺都市基盤が整備された敷地が確保される。

### ウ 行政

- 一定のエリアを機動的に整備できる。
- コンパクトシティ形成の重大な障害となっている空き地等の解消と同時に、コンパクトシティの形成に寄与する都市機能増進施設の誘導を実現できる。
- 地域の魅力や安全性の向上に寄与できる。

### ③ 制度活用にあたっての留意点

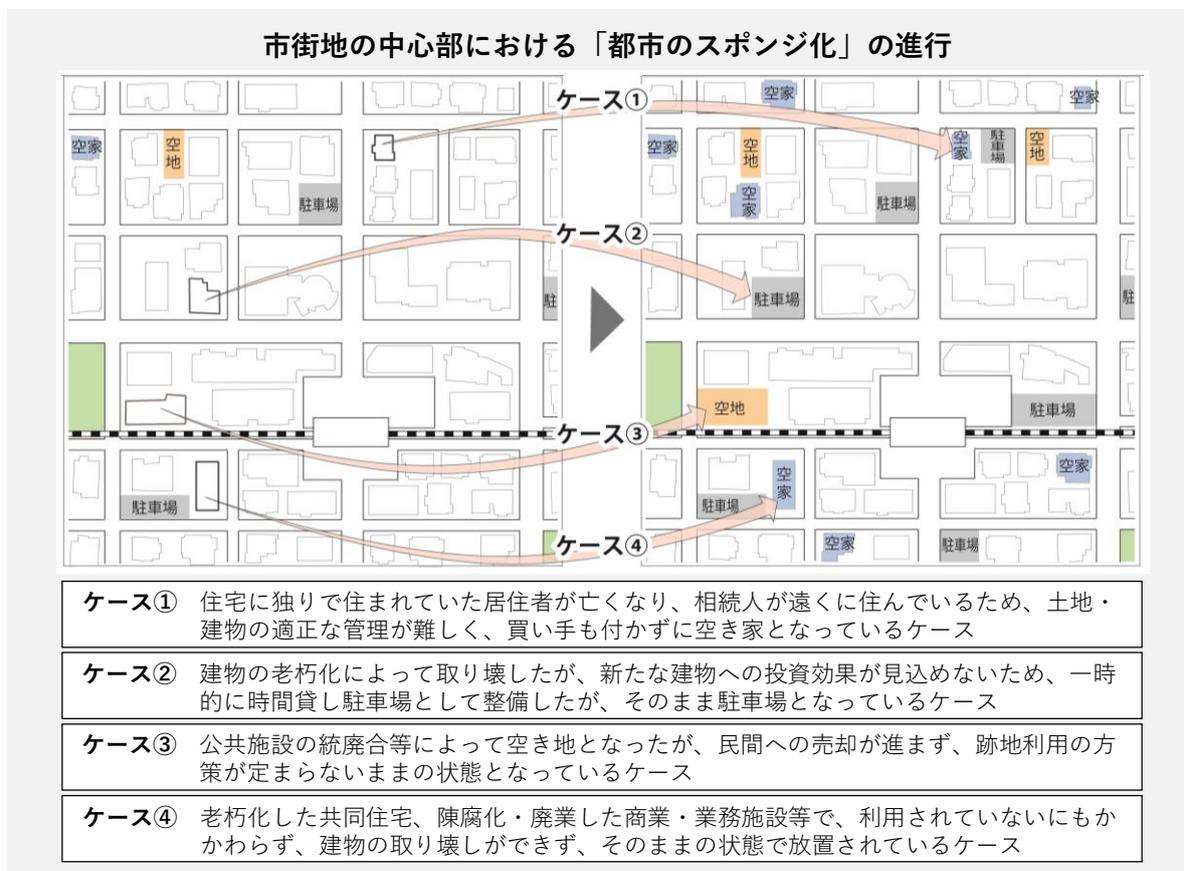
誘導施設整備区の活用にあたっては、以下の点に留意が必要です。

- 誘導施設の整備に関する事業の施行に関連して必要な事業として土地区画整理事業が記載された立地適正化計画が策定済であること。
- 行政のコンパクトシティ関連施策や都市のスポンジ化対策と整合していることが必要。
- 誘導施設に関して、立地の見込み、事業に参画する民間事業者等との事前の調整等が重要。
- 申出ができるのは、施行地区内における空き地等の所有者であり、それ以外の宅地は誘導施設整備区内に換地できない。(保留地も誘導施設整備区内に設定できない。)
- 所有者不明土地の対応には留意が必要。

### ④ 制度活用地区のイメージ

空間再編賑わい創出事業は、都市機能誘導区域において、建築物等の敷地として利用されていない宅地等が相当程度存在する区域を対象としています。

建築物等の敷地として利用されていない宅地等の発生が考えられるケースは、下図のように、独居老人が亡くなったことによる空き地等の発生、暫定利用のはずだった一時駐車場、公共公益施設の統廃合による公共跡地、陳腐化・廃業した商業・業務施設の放置などです。



こうした空き地等が発生し都市のスポンジ化が進行している地区において、空間再編賑わい創出事業の活用が想定される地区の特徴及び想定される効果的な活用方法は、次のとおりです。

## ア 駅周辺に青空駐車場が広がる市街地

駅周辺であっても、街区規模や敷地規模が小さいエリアでは、商業施設等が撤退した跡地が、青空駐車場として低未利用な状態となっていることが考えられます。

このようなエリアにおいて、都市機能の集積を促し、都市の拠点エリアの形成を図る場合、エリアの目指すべき将来像を地域で共有しつつ、個別最適となっている青空駐車場利用から、エリア全体としての最適化に向けた空間再編を戦略的に進めることで、エリアのポテンシャルを向上させ、更に稼げるまちを形成していくことが求められます。この際、土地の入替え等によりスポット的にも（あるいは交通広場等の都市基盤の面的な整備改善と併せて）小規模な駐車場等を集約化し、まちなかの賑わいの核となる集客力の高い誘導施設を整備することが想定されます。



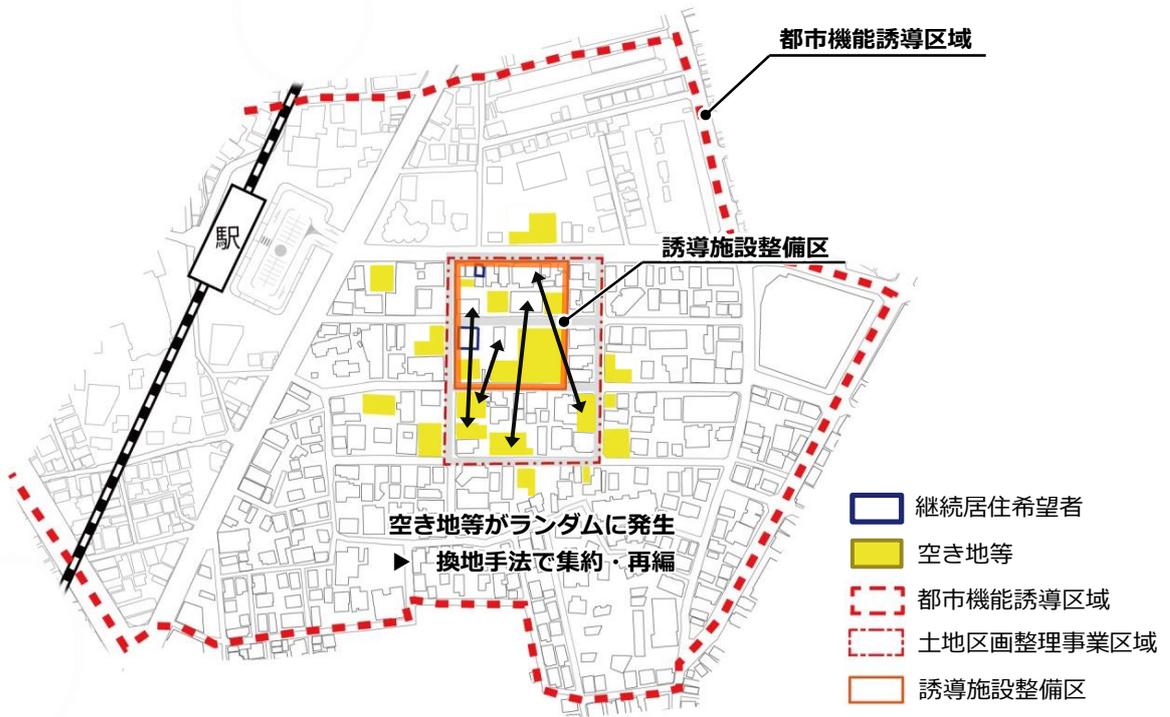
## イ 空き地等が散在する古くからの既成市街地

古くからのまちなかでは、バス停の徒歩圏など一定の交通利便性がありながら道路等の都市基盤が脆弱で、敷地の細分化が進み、単独で有効活用することができずそのままの状態となった空き地等が散在しているエリアがあります。

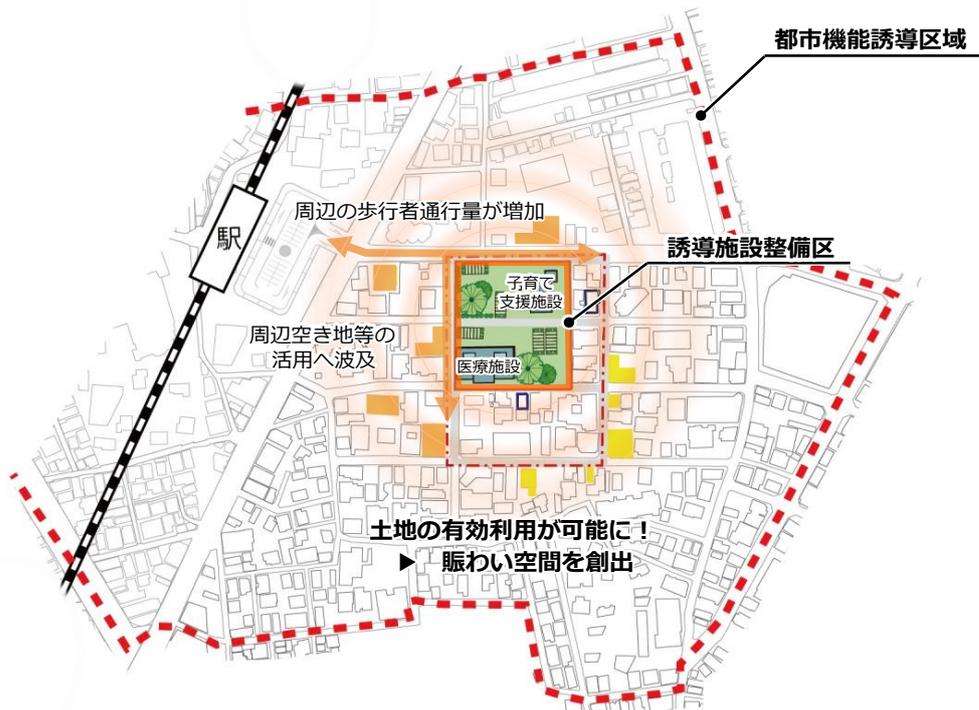
このようなエリアにおいて、まちの拠点形成を図る場合、土地の入替え等によりスポット的にも（あるいは、面的な都市基盤の整備改善と併せて）空き地等を集約化し、地域に不可欠な誘導施設を整備することが想定されます。



## 基本活用イメージ(現状)



## 基本活用イメージ(事業後)



## (2) 事業の進め方

空間再編賑わい創出事業の進め方は、原則としては、通常の土地区画整理事業と同様です。しかし、事業計画において誘導施設整備区を定めるにあたっては、申出が見込まれる宅地の地積を考慮する必要があることから、事前の申出見込み量の把握が重要になります。

また、誘導施設整備区は、誘導施設の敷地となることが前提であるため、誘導施設の機能や敷地に関する事前検討と合意形成が極めて重要になります。

ここでは、基本となる進め方における、誘導施設整備区に焦点を当てた各段階での取組概要及び留意点を示します。

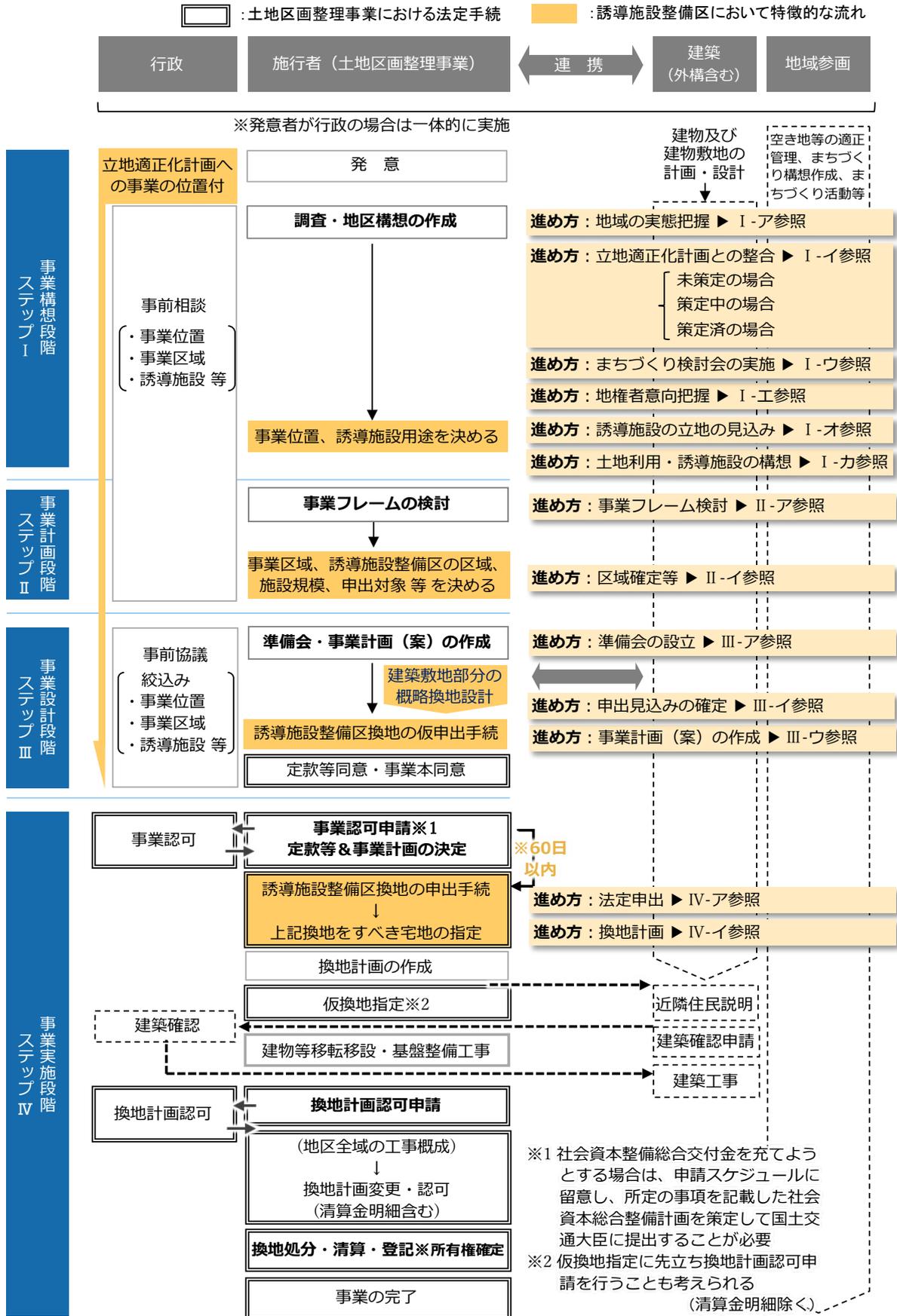
誘導施設整備区設定に関する特徴的な流れの部分をおранже色の網掛で示すとともに、特に着目すべき段階別の取組概要と留意点について、ステップ I から IV の 4 段階で示します。

なお、既成市街地における土地区画整理事業になりますので、新市街地を造成してきたのと同様の計画で実施すると、事業費の増大、事業期間の長期化等、施行者が期待するとおりに事業が進まないおそれがあります。

このため、公共施設の実態、都市活動やコミュニティなどの特性を踏まえて、柔軟な発想で事業に取り組むことが必要です。

また、事業施行者は、組合施行あるいは公共団体等施行による実施を想定して記載しています。(※個人施行は、小規模な事業ですが、全員合意のもと行うため、誘導施設整備区を活用しなくとも、任意の集約換地等により空き地等を集約することが想定されます。)

# 【段階別の進め方】



## ステップⅠ 事業構想段階

事業構想段階では、事業化の検討に向けた下準備として、地域の実態や上位計画の位置付け、地権者の土地利用意向を確認しながら、都市のスポンジ化対策の必要性、誘導施設整備のための土地区画整理事業の実施の必要性を探ります。事業化が必要と判断できれば、地域のまちづくりの将来像に基づき、事業位置や誘導用途を固めていきます。

誘導施設整備区に係る特徴的な進め方は次の通りです。

### ア 地域の実態把握

事業化検討の際に手戻りが発生しないよう、地域の実態を的確に把握します。

都市機能誘導区域全体あるいは拠点エリア全体（「拠点エリア」：駅前やまちなかの公共交通の徒歩圏など、特に都市機能集積を図るべきエリア）の実態把握（都市計画やまちづくり計画の位置付け、都市機能・人口集積の構成別分布及び推移、歩行者通行量、地価の動向、空き地・空き家の状況（発生状況、権利状況等）、公共跡地等公的資産、所有者不明土地※、街区・敷地規模、インフラ整備状況、交通状況（交通手段別トリップや発生集中交通量）、まちづくりに活用できる地域資源の状況、地域まちづくり団体の活動状況等を既往調査より整理）に加え、地域内の低未利用地の活動動向（市場性の有無）や所有者の利用意向の、客観的かつ綿密な把握が重要となります。

特に、低未利用な土地については、空き地、空き家に限らず、青空駐車場や資材置き場なども、経営状況も含めて把握します。

調査にあたっては、まず、調査事項や方法等を整理の上、地方公共団体に相談し、支援・協力を得ることが重要です。調査方法については、国や地方公共団体が保有する国土数値情報、都市計画基礎調査の成果、公的不動産情報、空き地・空き家調査成果、不動産登記簿情報等の公簿情報、各種統計資料や、市販の住宅地図、民間の不動産情報等の既存データを活用しつつ、現地調査、ヒアリング、アンケート等により行います。なお、調査結果をもとに、経年変化図の作成、個別データのクロス集計、GIS等による地図上での見える化及び重ね図の作成等によりデータ分析を行い、地域の実情を正確に把握するよう努めます。

### 実務上のポイント

公共跡地等公的財産や所有者不明土地※の有無等については、事業を円滑に進めるための事業区域設定の際の重要な判断要素となることから、もれなく調査します。

※所有者不明土地：不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない又は判明しても連絡がつかない土地。

### 参画上のポイント

施行者が民間の場合は、プロジェクトの発意・地方公共団体への協力要請を行います。建物事業者が決まり次第、同様に、誘導施設について発意・協力要請を行います。

誘導施設整備区は、立地適正化計画における都市機能誘導区域内において設定します。

当該土地区画整理事業については、事業計画の作成・認可段階までには市町村が定める立地適正化計画に記載されている必要があります。立地適正化計画に位置付けることで、空間再編によるまちの拠点再生プロジェクトの一環として行政、住民、民間等で広く共有、方向付けることで、多くの主体が一体となったまちづくりの機運を醸成していきます。

また、誘導施設整備区は、立地適正化計画に位置付けられた誘導施設の整備を図るための制度であることから、立地適正化計画に位置付けられた誘導施設と、今回整備を想定している施設が整合しているか確認が必要です。

これらをふまえ、計画への記載（立地適正化計画の改定）を行う場合については、記載内容、庁内意思決定・公聴会・都市計画審議会などの説明にあたり整理・提供すべき事項、手続き、スケジュールについて、市町村の都市計画部局と十分に協議・調整を進める必要があります。

なお、誘導施設整備区制度の要件では、立地適正化計画に「低未利用土地利用等指針」などの低未利用地の活用方針に関する事項が定められていることは求められていませんが（※国の予算支援制度である都市再生土地区画整理事業の空間再編賑わい創出タイプを活用する場合は低未利用地の活用方針の記載が必要）、当該地域におけるスポンジ化対策についても地権者間で認識を共有する上では、低未利用地の分布状況と利活用の方向性など、スポンジ化への対応が立地適正化計画に記載されていることが望まれます。この際、ごみの蓄積・飛散、悪臭の発生、雑草や雑木の繁茂、害虫の発生などの管理が不適切な低未利用地が施行地区内及びその周辺に存在することによる、まちの価値の低下や事業施行への負荷、施行後の施設誘導効果発現への支障を防ぐため、事業区域に限らず周辺も含めて、低未利用地の適正管理に関する規定を併せて定めることが望まれます。（※理想的には、都市機能誘導区域あるいは拠点エリア全体で定めることが望ましい。）

※ 『「低未利用土地利用等指針」等』の詳細は「4. (3) ①ア」参照

立地適正化計画未作成もしくは作成中の場合

※ 立地適正化計画が未作成もしくは作成中の場合は、事業実施を想定し、土地区画整理事業を位置付ける必要があります。また、計画している誘導施設が、都市機能誘導施設として立地適正化計画に記載されていない場合、位置付ける必要があります。

例) 立地適正化計画における土地区画整理事業の記載例

「・・・都市機能誘導区域に位置する X 拠点においては、(□地区における\*) 土地区画整理事業による都市基盤の改善整備とあわせて都市機能誘導施設として○○(用途)を(△△事業(手法)により\*) 整備することで、X 拠点市街地及びその周辺の賑わいの核となる空間の形成を図る」など都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 4 号(下記)に基づき、立地適正化計画に記載するもの。

\* 検討の熟度に応じて可能な範囲で記載

事業中の地区の場合も立地適正化計画に位置付けた上で進めますが、事業進捗状況に応じた対処が必要となりますので個別に相談ください。

都市再生特別措置法第 81 条第 2 項(抜粋)

立地適正化計画には、その区域を記載するほか、おおむね次に掲げる事項を記載するものとする。

一～三(略)

四 都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な次に掲げる事業等に関する事項

イ 誘導施設の整備に関する事業

ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる…土地区画整理事業…

ハ イ又はロに掲げる事業と一体となってその効果を増大させるために必要な事務又は事業

五・六(略)

立地適正化計画の作成の流れは以下のページで紹介しています。

[http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city\\_plan/compactcity\\_network3.html](http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network3.html)

なお、市町村は、作成に当たって次の法定手続を経る必要があります。

① 公聴会等による住民意見の反映 [都市再生特別措置法第 81 条第 17 項]

② 都市計画審議会への意見聴取 [ 同 上 ]

③ 作成したときは遅延なく、公表するとともに、  
都道府県に計画の写しを送付 [都市再生特別措置法第 81 条第 18 項]

立地適正化計画作成済の場合

※ 立地適正化計画作成済みで、現計画に位置づけがない場合は、事業機運が高まった段階で速やかに、事業の実施・計画誘導施設を位置づけることが必要です。

なお、立地適正化計画の変更の流れについては、原則、先に挙げた作成の流れと同様ですが、変更事項が、土地区画整理事業の記載など、都市再生特別措置法第 81 条第 2 項第 4 号に掲げる事項(本ページ内、上段参照)の変更のみの場合等、「軽微な変更」として①公聴会等による住民意見反映、②都市計画審議会への意見聴取を省略することができます。

[都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行規則第 31 条]

## 参画上のポイント

民間発意の場合は、計画への位置づけを市町村に働きかけることとなりますが、この際、当該土地区画整理事業が、「市町村のマスタープラン等の上位計画や土地利用規制と整合していること（※整合していない場合、変更の働きかけが必要）」、「地域の課題に対する整備の必要性」、「公共・公益性を有する事業であること」について十分に整理した上で、市町村を巻き込んでいくことが重要です。

## ウ まちづくり検討会の実施（まちづくり構想の策定 ※必要に応じて策定）

土地区画整理事業は、土地の権利を扱う手法であり、地元と密接に関わり合う事業であることから、地元合意形成の成否が、円滑な事業推進に直結します。事業化の動機づけとして、まずは、まちづくりへの関心、必要性を喚起した上で、どのようなまちづくりを進めるか、共通認識を持つ必要があります。地方公共団体の支援のもと、まちづくり検討会を行うことが有効です。地域住民等で構成されるまちづくり組織を設置し、実際にまちづくり活動を行う地域主体により、意見交換の場を設けながら進めます。検討の対象範囲としては、駅前やまちなかの公共交通の徒歩圏など、特に都市機能集積を図るべき拠点エリアの中で、町丁など地域活動を行っている単位で設定することなどが考えられます。空き地・空き家等が増加する都市のスポンジ化対策の緊急性をはじめ、将来のまちづくりイメージ、そしてその実現方策として空き地・空き家等を活用したにぎわい創出方策、主体別の関わり方などを共有することが効果的です。この際、検討の成果として、まちづくりのビジョンや計画的な進め方などを示した「まちづくり構想」を策定しておくことが望まれます。

「まちづくり構想」は、地域のまちづくり活動を、その担い手となる地権者や住民、民間事業者など、多様な主体の参画のもとに進めていくために共有する地域の将来像と、その実施のための方針をまとめたものです。事業を進める際の円滑な合意形成をはじめ、事業への参画促進、事業後の地域での効果的なまちづくりを推進することを念頭に置いて策定します。

事業により誘導施設を導入する際の指針となるだけでなく、事業後に、誘導効果を維持・継続しつつ、その周辺にある空き地、空き家、歩道や広場といった公共用地等を空間的な資源として活用し、まちの魅力を高め、エリア全体の発展を促す自立的なまちづくり活動へと段階的に波及させる際の指針として機能することを期待するものです。

## 実務上のポイント

空間再編賑わい創出事業により集約化した敷地については、以下のような誘導施設導入のための土地活用手法の選択肢を、必要に応じて施行者側から地権者側に示すことで、誘導施設の誘致・整備に寄与できる最適な方策を取捨選択できるようフォローします。地権者側の判断になりますが、整備する誘導施設の内容や、共同化地権者が土地を自ら所有し共同活用したいのか、各々所有はしつつ経営は一本化して分離したいのか、あるいは処分したいのか等の土地活用意向、収支からみた事業成立性、参画事業者の有無などによって手法を選択することが考えられます。

### <誘導施設導入のための土地活用手法の選択肢の例>

- ・ 誘導施設を整備する事業者に土地を貸し付け（定期借地を含む）
  - ・     〃     整備する事業者に土地を売却する（等価交換を含む）
  - ・     〃     整備し運用するまちづくり会社等に土地を信託する
  - ・     〃     業務代行者が整備
  - ・     〃     自ら※整備
- 建物を地権者自ら※利用、売却、貸付け など

※共同化地権者で、事業後の建物管理も視野に、共同事業体を組織することが考えられます。

地権者の事業参画意向を把握するとともに、所有者不明土地の取り扱いをどのようにするか検討します。

※所有者不明土地の取扱方策の詳細は「4. (3) ④」参照

実務上のポイント

意向調査は、事業構想段階（ステップⅠ）から事業設計段階（ステップⅢ）の各段階に応じて、調査対象者や調査内容をあらかじめ設定して行います。

【意向調査】

	目的	対象	確認項目（例）
事業構想段階 ステップⅠ	意向調査 事業への参画意向を把握する ・・・売りたい、貸したい、参加したい、参加は考えない等々、事業参画意向の把握	低未利用な土地所有者及び土地区画整理事業想定区域周辺の地権者など	① 土地所有者の住所・氏名・電話番号 ② 所有土地の使用用途・状況（所在地、面積等） ③ 借地権の設定状況について（設定の有無・氏名） ④ 将来の土地利用予定 ⑤ 誘導施設整備区における共同化希望の有無 ⑥ ⑤以外で単独土地利用希望の有無
事業計画段階 ステップⅡ	換地申出調査 事業フレーム検討の精度を高めるため誘導施設整備区への換地申出意向及び面積を把握する	第1段階の調査において事業への参画意向を示した権利者	換地予定の内容を示した上で実施 ・換地申出意向 ・換地を申し出る面積
事業設計段階 ステップⅢ	換地申出の事前把握 法定申出前と後において、換地設計の大幅な変更が生じないよう、誘導施設整備区への換地申出意向及び面積を書面にて提出していただくことが望ましい	既往調査結果より設定した換地予定者	・氏名（印） ・換地を申し出る面積

事業実施段階 ステップⅣ（法定申出）へ

第1段階の地権者の事業参画意向把握においては、制度の趣旨、事業の概要（しくみ、進め方、費用等）、誘導施設の概要、将来像などを提示・共有した上で、事業化想定区域内の権利者の把握、まちづくりやスポンジ化対策への意向等をアンケート等で調査します。

空き地等の場合、遠隔地の地区外地権者であることも想定されるので、連絡先等の把握、所有する土地の活用意向の把握に加え、当該地区における事業の必要性の理解を得るとともに、申出換地の仕組みについても周知を図ること等が重要です。

#### 実務上のポイント

申出換地方式の周知徹底を図るためには、「申出に関する説明会」の開催や「相談窓口」の開設なども検討することが有効であり、検討熟度に応じて、ヒアリング等も行いながら意向確認、合意形成を図ります。この際、地権者の意向に応じた適切な対応方を提示できるよう、本ガイドライン等の内容は基本事項として熟知した上で臨むことが大切です。

なお、事業参画予定者で、事業において誘導施設整備区への申出をしなかった者についても、総合的な照応を図る観点から、原則として誘導施設整備区の周辺に換地が定められ、その価値は位置の移動にかかわらず確保されます。土地利用の継続による財産権の保護はもちろんのこと、既存のコミュニティの維持も十分に図られます。この旨は、十分に地権者に説明します。

地権者意向調査結果等を踏まえ、事業参画想定や誘導施設整備区への申出想定を行います。

#### 実務上のポイント

事業への関心が薄い、又は反対者がいる場合は、事業実施による開発利益の還元等のメリット提示を行い、事業実施への合意形成に努めることを最優先としますが、賛同を得ることが難しいと判断した場合は、事業区域から除外する柔軟な区域設定を検討します。

#### 《都市再生特別措置法第105条の2関連》

- ※ 申出については、以下の申出要件に合致する宅地を対象とすることが必要です。
- 建築物等※の敷地として利用されていない 又は これに準ずるものとして規準、規約、定款若しくは施行規程で定めるものであること  
※「建築物等」：建築物その他の工作物（都市再生特別措置法第36条第2項より）
- 地上権や賃借権、地役権等、使用収益ができる権利が存しないこと
- ※ ただし、誘導施設の所有を目的とする地上権又は賃借権については、これらの権利を有する者の同意を得ている場合に限り例外的に存置が可能です。

例) 「これに準ずる宅地」の例  
損傷の激しい家屋の敷地、低利用な青空駐車場・・・ほか 外形的に十分な土地利用がなされていないことが明らかな利用状態の敷地 など



損傷の激しい家屋の敷地



低未利用な青空駐車場

## 実務上のポイント

どのような宅地が「準ずる宅地」に該当するかについては、土地区画整理事業の規準、規約、定款若しくは施行規程で定めることが必要（\*「準ずる宅地」に該当する個別宅地を特定して定めることまでは要しない）であるため、十分な地元共通認識を形成しておくことが必要です。

※「準ずる宅地」の詳細は「参考資料編 参考3」参照

## オ 誘導施設の立地の見込み

誘導施設整備に関しては、導入する誘導施設が予め決まっていない場合、事業手法の検討とあわせて民間事業者参画可能性調査（建設事業者、金融機関、開発事業者、施設運営事業者等の民間事業者へのアンケートやヒアリング等）を並行して進め、誘導施設立地の見込みを把握します。

誘導施設の設定にあたっては、実際に立地見込みがあり、かつ、実際に利用される施設であることが重要なことから、民間事業者参画可能性調査の結果も踏まえ、住民等の整備後の想定施設利用者の意向も十分に取り入れながら、誘導施設の用途・機能・規模の検討を行います。

## カ 土地利用・誘導施設等構想作成

※「誘導施設整備区」設定 **要件 2,3,4** 関連

誘導施設を導入した賑わい空間の創出にあたっては、空間イメージの共有化を図るため、施設やこれに附属する広場や歩行者通路、緑陰、親水施設等、また、周辺環境も含めた一体的な空間の整備構想を作成します。この際、イメージが湧きやすいようにパースなどを用いて視覚的に見せることが重要です。人々が気軽に集い、憩えるような、地域に根ざした高質で魅力的な空間設計を図るとともに、空間活用の場面や、維持管理の方向性もまとめることが望まれます。

## 実務上のポイント

## 参画上のポイント

必要に応じて、事業参画候補者からのヒアリング等を実施し、公共施設の効果的な配置や誘導施設の建物整備等に関する民間のアイデア等の導入を積極的に図ることが有効です。

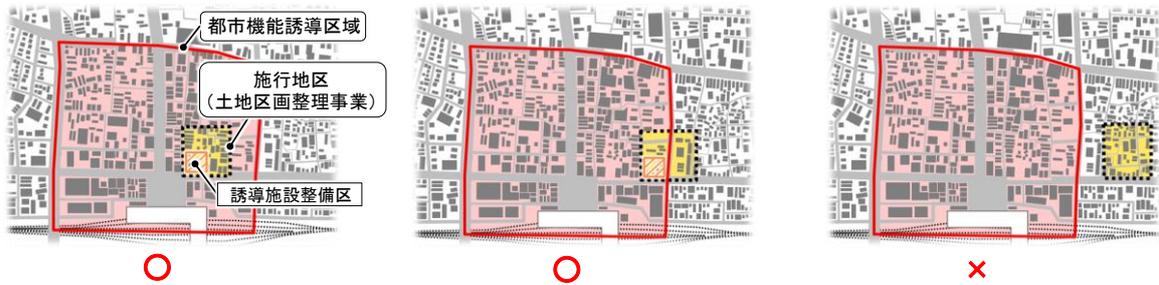
## 参画上のポイント

民間発意の場合は、プロジェクトの企画、地方公共団体への提案を行います。

誘導施設の敷地規模、建物の検討とあわせて、誘導施設整備区の規模・区域の目安、事業区域の目安を作成します。

《都市再生特別措置法第105条の2関連》

- ※ 都市機能誘導区域を土地区画整理事業の施行地区に含むことが必要です。  
(さらに、国の予算支援制度である都市再生土地区画整理事業を活用する場合は、事業区域が全て都市機能誘導区域に含まれる必要がありますので留意してください。)



- ※ 建築物等の敷地として利用されていない宅地又はこれに準ずる宅地が相当程度存在する区域内において施行することが必要です。

例) 「これに準ずる宅地」の例

損傷の激しい家屋の敷地、低利用な青空駐車場・・・ほか 外形的に十分な土地利用がなされていないことが明らかな利用状態の敷地 など

例) 「相当程度存在する」とは

少なくとも、本書の「3. ③【設定要件】要件4」を満たす空き地等が施行地区内に存在することが必要

実務上のポイント

誘導施設整備区の設定にあたっては、対象宅地に関する要件の他、次の点に配慮が必要です。

- ・ 交通インフラや既存の都市機能施設など既存ストックの状況のみならず、用途、容積などの都市計画や地域のまちづくりに係る計画、マーケティング、文化的・経済的・自然的な地域資源の状況、土地所有者等による地域のまちづくりへの参画意識の観点からも、潜在的な土地利用のポテンシャルが高く、小規模敷地の集約化により土地の有効活用が期待できること
- ・ 空き地等が集積しており、事業を進めやすいこと
- ・ 物件等の撤去等に係る費用が多大とならないこと
- ・ 施設の規模や利用者の交通手段を勘案し、公共交通や幹線道路から近距離である場所を候補地とする等、利便性を確保し、敷地までの道路等のインフラ負荷およびこれに伴い必要となる整備費が過大とならないこと
- ・ 導入する都市機能の交通手段として車利用が想定される場合は、区域外も含めて駐車場の確保を検討し、交通導線については歩車分離を図ること
- ・ 導入する都市機能に対する近隣住民の反対がなく、整備が望まれていること
- ・ 誘導施設（敷地・建物）の最小規模や最大規模（立体化も視野）を想定し、申出量の度合いによる対応を検討しておくこと

なお、誘導施設整備区における建物整備に関する事業者別取組開始時期については、各主体に応じた特徴があり、各地区の状況に応じた取組を行うことが望めます。

①地方公共団体が主導で土地区画整理事業を実施する場合は、地方公共団体が構想作成段階から建物及び建築敷地の計画・設計に取り組むことが望めます。

民間事業者が参画可能な場合は、PPP/PFIの活用も念頭に置きながら、認可前の段階から、民間活力を導入した建物及び建築敷地の計画・設計に取り組むことが望めます。

②一般地権者（大口権利者となっている民間不動産業者等を含む）が複数で土地区画整理事業を実施し、建物整備に関して民間事業者の参画を誘導したい場合は、事業者公募を検討することが考えられます。

#### 実務上のポイント

②については、地方公共団体による次の支援が望めます。

一般地権者が建物整備事業者を公募により誘致する場合は、仮換地指定後、誘導施設の整備を速やかに進めるため、事業の認可前段階から公募に取り組むことができるよう、公募の方法等を地権者に分かりやすく示すことなどが必要です。誘導施設整備区の目的上、誘導施設整備区に仮換地が指定され、使用収益が可能となった段階において、なるべく早期の一定期間に誘導施設の建設が行われるよう地権者をバックアップすることが望めます。

#### 実務上のポイント

土地区画整理事業及び誘導施設整備区における建築行為において手戻りや停滞が発生することを避けるためには、各権利者に誘導施設整備区への申出（仮申出）を行ってもらおう際の工夫など、次のような事前の対策を講じておくことが望めます。

- ・ 導入する誘導施設について、十分な意思統一を図っておくこと。
- ・ 立地適正化計画やまちづくり構想、事業計画等において、できる限り誘導施設の用途等に関する具体的な記述を行うこと。
- ・ 仮申出の際に、事業計画（案）に記載された誘導施設の用途等についても同意を得ておくこと。

## ステップⅡ 事業計画段階

事業計画段階では、地権者意向をより具体的に把握しつつ、事業成立性をシミュレーションします。事業化が可能と判断できれば、事業区域、誘導施設整備区の区域、施設規模、申出対象等を固めていきます。

誘導施設整備区に係る特徴的な進め方は次の通りです。

### ア 事業フレームの検討

事業フレームを検討しながら、事業区域、誘導施設整備区、誘導施設規模等の設定を行うことが必要です。事業の成立性（事業収支のシミュレーション等）や申出量の把握・調整、誘導施設規模等との調整、敷地選定パターン（土地利用、接道条件等）の検討を行います。事業フレームについては、諸要件をふまえつつ、何度も繰り返し関係者に当たりながら段階的に実現性を高めていくという前提のもと、根気強く取り組んでいく姿勢が重要です。なお、事業の実現可能性（フイージビリティ）検討においては、データ把握やマーケティング予測、シミュレーション等を通して、コストやリスクの抽出及び低減を図り、事業成立性を高めることが求められます。このような検討については、専門的な知識や経験が求められるため、必要に応じてコンサルタント等の専門家の登用あるいはアドバイザーの活用を図ります。

なお、事業区域の設定にあたっては、候補エリアが、地権者の土地利用意向や権利関係が複雑に入り組んでいたり、移転補償費を増大させる堅牢建物が多く存在するなどの特徴を有する既成市街地であることを鑑み、初めから広く面的に事業区域を設定してしまうと、合意形成に時間を要し事業が大幅に長期化したり、事業費が増大したりと、困難を伴うことから、まずは、スポット的に、小さな区域で優先度が高い箇所や事業が円滑に進められる箇所を厳選し、スピーディに事業を行い賑わい空間を整備することで、エリアのポテンシャルを向上させ、好機を捉え次の集約・再編事業を行うなど、段階的に波及させ、広げていくという発想のもと設定することが、着実かつ賢明です。

### 実務上のポイント

減歩の緩和、誘導施設整備区内から外への移転を希望する人の換地先確保、誘導施設整備区への申出不足対策（申出量調整用）などのため、地方公共団体による先買いも含めて、公的資産の有効活用等を検討することも考えられます。

事業計画上保留地が取れる場合は、業務代行方式※での実施も念頭に、誘導施設整備区に隣接して保留地を設けることを検討します。

※「業務代行方式」とは、個人地権者レベルの組合ではノウハウが少ないため、組合を支援する方法として、民間事業者が保留地の取得等を条件に組合からの委託に基づき組合の運営に関する事務その他土地区画整理事業の施行に関する相当部分を代行する業務代行方式組合区画整理事業のこと



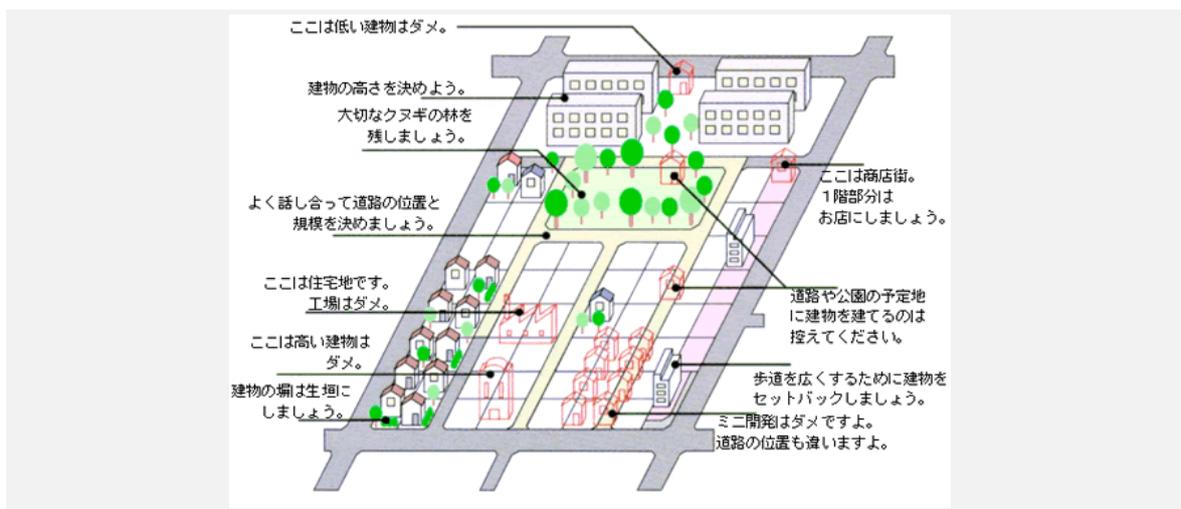
＜事業区域、誘導施設整備区等の設定＞

実務上のポイント

誘導施設整備区の予定区域内に、当該区域の設定に伴う移転等に対する反対者がいる場合は、誠意をもって対応し、その真意を把握した上で、適切な対応を図り、合意形成に努めることを最優先としますが、賛同を得ることが難しいと判断した場合は、誘導施設導入等の公益性を鑑み必要な補償等を行った上で移転いただくか、あるいは、誘導施設整備区の位置や区域を変更するなど、柔軟な対応を検討します。

実務上のポイント

別途、地方公共団体による都市計画手続きが必要となりますが、仮換地指定段階を目安として誘導施設整備区及びその周辺において地区計画を定めることで、地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行うことが考えられます。



事業の計画にあたっては、このような制度を活用した地区全体の高質化のほか、導入する都市機能の複合化や他事業との一体連携実施などにより事業効果を高めることも検討します。

## 参画上のポイント

民間発意の場合、誘導施設及び誘導施設整備区の設定については、地方公共団体との十分な協議・調整が必要です。地方公共団体と密に情報共有しながら関係各課を漏れなくリストアップし、特に、以下の内容については、地方公共団体と協議・調整を行い、助言を受けてください。

- ・ 市町村が定める立地適正化計画等の上位計画やまちづくり構想との整合
- ・ 地区計画等の設定
- ・ 人的支援（専門家や地元組織等）
- ・ 地元合意形成に向けた地元説明
- ・ 都市機能立地支援事業など各種補助制度の活用
- ・ 敷地内に広場等の公共空間を導入する場合：協定制度等の活用や整備・運用方法
- ・ 誘導施設導入と連携した一体的な周辺の公共空間の改善・整備・活用等への協力
- ・ 誘導施設の規模・形状（土地利用規制など各種法規制や市町村が定める規制との適合、申出量との調整）
- ・ 誘導施設周辺の交通、騒音、景観等、周辺への影響と対策

また、地方公共団体としては、地区内で抱える政策課題に総合的に取り組むチャンスです。地方公共団体は、部局連携体制を整備し、事業連携による総合的なまちづくりの推進、区画整理事業の円滑かつ効果的な実施が図られるようにしてください。

## イ 区域確定等

検討結果をもとに、誘導施設整備区（案）の設定（位置、敷地規模・区域、建物用途・規模）、事業区域確定、区画整理設計、概算事業費の算定、権利者情報の精査を行います。

## ステップⅢ 事業設計段階

事業設計段階では、事業化に向けた準備会を設立します。誘導施設の具体的なイメージや必要な規模等が確定してくるため、建築事業者と連携しながら、建築敷地部分の概略換地設計を行います。そして、誘導施設整備区への申出見込みの確定、事業計画（案）の作成を行い、地権者から事業化の本同意を得ます。

誘導施設整備区に係る特徴的な進め方は次の通りです。

### ア 準備会の設立

事業化の機運が高まってきた頃合いをみて、準備会を設立します。現場事務所を設置する際は、既存の地域まちづくり拠点施設や、地域の空き地・空き家を活用する等、地域の空間資源を活用し、事業後のエリアマネジメント、地元まちづくり団体等への継承も視野に入れ、地域に身近なまちづくり拠点として機能するよう、徐々に多主体連携のネットワークを構築していくことが望まれます。また、このような準備会、建築の共同事業体、まちづくり会社等の組織化をきっかけに、並行して誘導施設整備後の地区や施設の維持管理・運営手法を考える勉強会を始めることが望まれます。

### イ 申出見込みの確定

権利者の誘導施設整備区への申出意向（意向/有・無）の把握を行い、申出見込みを踏まえたフレーム調整、申出見込みの確定を行います。

#### 「都市再生特別措置法第105条の3関連」

※ 申出見込みの確定については、事業認可後の申出において、手戻りが発生しないよう、事前の対策を講じておくことが望まれます。

※申出基準等は「参考資料編 参考3」参照

#### 実務上のポイント

事業の遅延抑制を主旨として、事業認可前の仮申出を事業認可後の申出への組み換えとすることなどを定めた申出基準を作成し、事業認可前に、申出や事業実施に対する同意を書面（印鑑証明付きも検討）で取得することなどを目指すことが望まれます。

※申出基準等は「参考資料編 参考3」参照

誘導施設の建物検討にあたっては、建物敷地の検討結果と建築敷地部分の概略換地設計との調整を図りながら進めます。

## ウ 事業計画への位置づけ、事業計画（案）の作成

申出見込みを確定し、誘導施設整備区を事業計画（案）に記載し、仮申出、事業本同意（同意書の取得）を目指します。

《都市再生特別措置法第 105 条の 2 関連》

《都市再生特別措置法施行規則第 47 条の 2、47 条の 3 関連》

※ 誘導施設整備区を定めようとするときは、設計説明書及び設計図を作成して定めることが必要です。

加えて、地方公共団体施行の場合は、認可申請書に誘導施設整備区の位置及び面積を記載することが必要です。

※事業計画書への記載例は「参考資料編 参考 3」参照

## ステップⅣ 事業実施段階

事業実施段階では、事業認可申請により事業化、施行規定等や事業計画の決定、誘導施設整備区への法定申出手続きを経て、換地計画作成、仮換地指定、基盤整備工事、移転移設工事により、誘導施設整備に必要な宅地を整備します。

誘導施設整備区に係る特徴的な進め方は次の通りです。

### ア 「誘導施設整備区」への換地の申出・同意

事業認可申請、事業認可、事業計画の決定を受け、施行地区内の宅地の所有者は、施行者に対し、誘導施設整備区への法に基づく換地の申出を行うことができます。(60日以内)

《都市再生特別措置法第105条の2関連》

《都市再生特別措置法施行規則第47条の2、47条の3、47条の4関連》

- ※ 誘導施設整備区を定めようとするときは、設計説明書及び設計図を作成して定めます。(都市再生特別措置法施行規則第47条の3)  
加えて、地方公共団体施行の場合は、認可申請書に誘導施設整備区の位置及び面積を記載することが必要です。(都市再生特別措置法施行規則第47条の2)
- ※ 法に基づく申出は、申出書を提出して行うことが必要です。(都市再生特別措置法施行規則第47条の4)

※条文抜粋及び申出書の様式は「参考資料編 参考1」参照

申出換地等の換地計画において、申出量が計画値を上回った場合もしくは下回った場合、施行者は次の対応が必要です。

《都市再生特別措置法第105条の3関連》

- ※ 施行者は、第一項の申出があった場合において、60日の経過後遅滞なく、次の①に該当すると認めるときは当該申出に係る宅地の全部を換地計画においてその宅地についての換地を誘導施設整備区内に定められるべき宅地として指定し、②に該当すると認めるときは当該申出に係る宅地の一部を換地計画においてその宅地についての換地を誘導施設整備区内に定められるべき宅地として指定し、他の宅地について申出に応じない旨を決定し、③に該当すると認めるときは当該申出に係る宅地の全部について申出に応じない旨を決定しなければならない。
- ① 換地計画において、当該申出に係る宅地の全部についての換地の地積が誘導施設整備区の面積と等しいこととなる場合
- ② 換地計画において、当該申出に係る宅地の全部についての換地の地積が誘導施設整備区的面積を超えることとなる場合
- ③ 換地計画において、当該申出に係る宅地の全部についての換地の地積が誘導施設整備区的面積に満たないこととなる場合

※条文抜粋は「参考資料編 参考1」参照

- ① 申出量が計画値を上回った場合：申出に応じない宅地（一部）の決定、もしくは、事業計画の見直し（施設内容や外構計画等の調整による誘導施設を有する建築物の敷地規模拡大等）を行います。

#### 実務上のポイント

事業の遅延抑制を主旨として、事業認可前の申出以外は、原則申出に応じないことなどを定めた申出基準を作成しておくことなどが必要です。また、申出量が計画地を上回った場合、どのように申出に応じない宅地（一部）を決定するか、地権者に示しておくことも重要です。

※申出基準等は「参考資料編 参考3」参照

- ② 申出量が計画値を下回った場合：誘導施設整備区を設定しない旨（申出に応じない宅地（全部））の決定、もしくは、関係地権者等と十分に調整した上での申出の再募集や、事業計画の見直し（施設内容や外構計画等の調整による誘導施設を有する建築物の敷地規模縮小検討等）を行います。

#### 実務上のポイント

事業の遅延抑制を主旨として、事業認可前に、申出や事業実施に対する同意を書面（印鑑証明付きも検討）で取得することなどを目指すことが必要です。特に、申出量が計画値を下回る状況は、手続き上、手戻りを生じさせ、円滑な事業推進の観点から好ましくないため、もしこの状況が事前に懸念される場合は、例えば、予め、地方公共団体や大地主の所有地について、調整用の換地申出をしてもらい、超過した場合は、当該土地で調整するなど、防止措置を講じておくことも考えられます。

※申出基準等は「参考資料編 参考3」参照

## イ 換地計画作成・仮換地指定

換地設計においては、誘導施設整備区に換地を定める宅地について、単独での土地活用を想定しない短冊換地とするか、将来単独での土地活用も想定できる位置・形状を加味した換地とするかなど、地権者との協議・調整のもと、進めます。

#### 実務上のポイント

誘導施設整備区に換地を定める宅地の土地評価については、必要に応じて「宅地係数」において公益性等を加味して路線価に反映することや、同整備区の換地が共同利用することが前提の整備区であるため、1個の宅地とみなして評価を行うこと等を土地評価基準に定めることが考えられます。

※土地評価基準の記載例は「参考資料編 参考3」参照



## 【迅速かつ効率的な事業実施のための工夫について】

### (1) 地方公共団体による民間活力を活かした土地区画整理事業の活用促進

土地区画整理事業は民間活力を活用しやすい事業手法であるという特性を活かし、民間による事業が可能な場面はノウハウの豊富な民間による事業の誘導を図ることや、市街地再開発事業等の建築物整備事業と一体的に事業を行うことなど、民間活力及び他事業等との連携及び役割分担を工夫することが望まれます。また、既成市街地で行われる民間事業者等主体の土地区画整理事業に対しては、小規模な開発であってもまちづくりの観点からみて優良な事業については、積極的に資金面での助成や税制面での支援策の適用を検討し、迅速な事業実施を後押しすることが望まれます。

### (2) 地方公共団体による事業推進方策の工夫

土地区画整理事業の事業化の検討、推進にあたっては、地方公共団体が施行者の場合は、地方公共団体が積極的に、権利者の理解・協力を促すための工夫を図り、地権者や民間事業者が施行者となるよう誘導を行う場合は、権利者等の主体的な事業実施への情報提供や支援の工夫を図るなど、事業主体に応じて適切な事業推進方策を工夫することが望まれます。

### (3) 土地区画整理事業施行者による経営意識、コスト意識のより一層の徹底

今後の少子化、人口減少の時代においては、これまでのような旺盛な宅地需要は見込まれず、また、地価の一律的上昇は望めない状況です。

このため、個人及び組合施行の土地区画整理事業は、事業施行期間の長期化に伴う金利負担や保留地処分の確実性等について十分な検討を行うことが必要であり、また、施行者が、常に経営意識、コスト意識を徹底し、事業費の圧縮、事業施行期間（投資回収期間）の短縮等、適切な事業運営に努めるよう、地方公共団体から助言・指導することが望ましく、さらに、保留地処分金については、社会・経済情勢の変動により、大きく影響を受ける場合もあるため、組合施行の場合にはあらかじめ土地区画整理法第40条に規定する賦課金の考え方を定款において明確にしておくことも考えられます。

一方、地方公共団体施行の土地区画整理事業に関しても、限られた財政状況の中で効率的な事業施行を検討することが必要です。

このため、それぞれの事業においてコスト意識を認識して公共施設の設計水準や工事内容等を検討し効率的な事業運営を行うことが必要です。

### (4) 連携姿勢の構築による円滑な合意形成

事業施行者が住民の理解を得るといような住民が受け身（お客様）の姿勢となると、合意形成に多大な時間を要することがあります。事業のメリットのみならず、事業施行により起こりうる問題を共有し、話し合いを通じて解決の方向性を見出し、相互の信頼関係を深めながら施行者と住民との両者が一丸となって取り組むことで、事業への合意形成が円滑に進むことが期待されます。事業の立ち上げの段階から住民と適切に連携しながらまちづくりを行うことが望まれます。

#### **(5) 起工承諾の活用を通じた早期工事着手**

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しますが、土地区画整理法に規定する損失補償を伴わない工事については、仮換地指定前であっても、地権者同意（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も可能です。早期工事着工による効果が大きいと認められる場合においては、起工承諾の活用を通じた早期工事着手により事業期間の短縮を図ることも考えられます。

#### **(6) 公示送達を通じた所有者不明土地の処理円滑化**

土地区画整理事業において、地区内に所有者不明土地が存在する場合、仮換地指定や換地処分などの土地所有者等への通知に当たって、公告をもって書類の送付に代えること（いわゆる公示送達）ができる（土地区画整理法第133条第1項）ことから、公示送達制度の適切な運用等を通じ、所有者不明土地についても換地処分を進める等により、所有者の所在不明が解消しないために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ることが考えられます。

#### **(7) 最小限の区域設定、権利者参加による合意形成の円滑化、早期事業着手・推進**

都市のスポンジ化の広がりを抑制し、事業化に関する関係権利者の合意形成の円滑化や早期事業着手・推進を図るため、土地区画整理事業の施行区域や誘導施設整備区の設定に際しては、移転補償物件は必要不可欠な物件のみを対象とするなど、事業区域を最小限とする方向で検討することが必要です。また、最小限の権利者で全員合意のもと行える場合は、組合施行等に比べ縦覧等の手続が不要な個人施行により、短期間で事業を行うことも考えられます。

#### **(8) 事業構想段階からの事業設計段階までの地権者意向把握と反映検討の工夫等**

事業の実現や進捗を大きく左右する地権者意向については、各段階に依拠して的確に把握し、大きな手戻りのないよう計画等への反映を進めていくことが必要です。特に、誘導施設整備区設定においては、地権者意向と、建物及び建物敷地の計画内容との調整を効率的に行い、概略換地設計において大きな手戻りがないうよう、注意を払います。

#### **(9) 申出換地に関する事業認可前の同意書取得の工夫による事業の遅延抑制**

法定申出による手戻りの発生を抑制するため、申出基準を工夫することにより、認可前に申出量等を固め、法定申出に組み替えることで、認可前の換地設計の変更が生じないようにしておくことが有効です。

事業の遅延抑制を主旨として、事業認可前の申出以外は、原則申出に依拠しないことなどを定めた申出基準を作成するとともに、事業認可前に、申出や事業実施に対する同意を書面（印鑑証明付きも検討）で取得することなどを旨とするのも有効です。

#### **(10) 関係機関協議等の実施時期の工夫**

施行者が支援制度を活用する場合は、計画の方向性が定まった段階で国や地方公共団体への相談を開始することが必要です。

また、道路等のインフラ整備についても、関係機関協議等を早めに開始し、意向を踏まえた検討を進めることが有効です。

### (3) 事業成立のための方策

#### ① 予算の確保

空間再編賑わい創出事業は、原則として空き地等を集約するため、通常の既成市街地における土地区画整理事業の支出と比べると、補償費が占める割合は小さくなります。

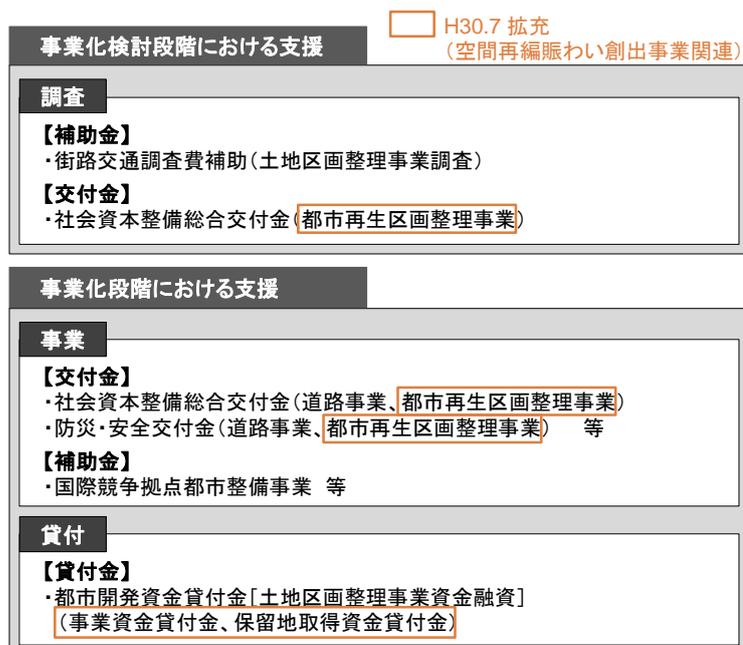
とはいえ、既成市街地で行うため、誘導施設整備区内の従前宅地との入れ替えにあたり、建築物等の移転補償費が発生することが想定されます。

また、誘導施設整備区の有効活用に向け、道路の拡幅や付け替え、下水道等の敷設替え、地域の交流・憩いの場となる公開空地の整備等、インフラ整備費が発生することも想定されます。

このため、地域の価値向上に資する公共性の高い本事業においては、国の支援制度を活用し、事業の負担軽減を図ることが考えられます。

土地区画整理事業における国の支援制度の全体像は、右下の図の通りですが、ここでは、誘導施設整備区制度の創設にあわせて新たに拡充された、交付金による交付制度である都市再生区画整理事業、貸付金による融資制度である都市開発資金貸付金（土地区画整理事業資金融資）による融資制度の内容について、以下の通り紹介します。なお、土地区画整理事業に係る各種支援制度の詳細については、各制度の要綱や土地区画整理必携（公益財団法人街づくり区画整理協会（国交省都市局市街地整備課監修））等を参照ください。

また、土地区画整理事業に限らず、誘導施設の建築等の場面で併せて活用が可能な、コンパクトシティの形成に関連する支援制度をまとめた施策集についてもホームページの URL を掲載しています。



< 土地区画整理事業における支援制度の全体像 >

#### ア 都市再生区画整理事業 [社会資本整備総合交付金 等]

既成市街地の再生・再構築を行う土地区画整理事業を支援する制度です。

交付対象は、通称「空間再編賑わい創出タイプ」※に該当します。都市再生区画整理事業の内、以下に示す「都市再生事業計画案作成事業」と「都市再生土地区画整理事業」において、交付対象となっています。

※交付金交付要綱上の交付対象の表現

「低未利用地が散在する既成市街地における低未利用地の集約化による誘導施設の整備を推進するため施行する土地区画整理事業」

### 【都市再生事業計画案作成事業】

#### <要件>

- 事業主体が原則として土地区画整理事業の施行予定者
- D I Dに係る地区  
(施行後直近の国勢調査に基づくD I Dに含まれると見込まれる区域を含む)
- 立地適正化計画（「低未利用土地利用等指針」等の低未利用地の活用に関する方針が記載されていること）に定められた都市機能誘導区域内において土地区画整理事業を施行しようとする地区  
(立地適正化計画に定められる見込みの地区を含む。)

#### <交付率>

1 / 2

#### <交付対象>

事業計画の案の作成に要する費用

### 【都市再生土地区画整理事業】

#### <要件>

- 事業主体が地方公共団体、組合、個人施行者、区画整理会社等
- D I Dに係る地区  
(施行後直近の国勢調査に基づくD I Dに含まれると見込まれる区域を含む)
- 立地適正化計画（「低未利用土地利用等指針」等の低未利用地の活用に関する方針が記載されていること）に定められた都市機能誘導区域内において土地区画整理事業を施行しようとする地区
- 事業計画に誘導施設整備区を定められた土地区画整理事業を施行する地区
- 施行前の公共用地率※1が20%未満（幹線道路等※2を除く。）
- 換算面積※3（事業を施行する地区の面積に（指定容積率 / 100）を乗じたもの）が0.5ha以上

※1 公共用地率の公共用地とは

土地区画整理法第2条第5項に掲げる「道路、公園、広場、河川その他政令で定める公共の用に供する施設（公共施設）」の用地。政令で定める公共の用に供する施設とは「運河、船だまり、水路、堤防、公共揚場及び緑地」（土地区画整理法施行令第67条）である。

※2 幹線道路等とは

都市計画道路をはじめとする通過交通を処理する幹線道路（バス路線等を含む）、河川・水路・公有水面、大規模な都市公園をいう。

※3 換算面積とは

換算面積とは、事業を施行する地区の面積に（指定容積率／100）を乗じたものであることから、指定容積率が500%の地域の場合、施行面積0.1ha以上であれば、交付対象となります。

$$0.1\text{ha} \times (500 / 100) \geq 0.5\text{ha}.$$

<交付率>

$$1 / 2$$

<交付対象>

調査設計費、公共施設工事費、宅地整地費、誘導施設\*<sub>1</sub>の敷地上の建築物の移転移設費、公開空地\*<sub>2</sub>整備費等（※公共施設の用地費及び整備費、誘導施設の敷地上の建築物の移転移設費、公開空地整備費等の額を限度とする。）

\*<sub>1</sub> 交付要綱に規定する中心拠点誘導施設（医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、子育て支援施設）及び生活拠点誘導施設（医療施設、地域交流センター）に該当するものに限る。

\*<sub>2</sub> 地区計画等に基づくもの

上記の通り、都市再生土地区画整理事業における支援対象要件が、誘導施設整備区の設定要件に掲げる「(要件1) 立地適正化計画への位置付け」「(要件2) 都市機能誘導区域と施行地区との関係性」に加えて、より狭まっているため、支援を受ける場合は留意してください。

### ■立地適正化計画に「低未利用土地利用等指針」等の低未利用地の活用に関する方針が記載されていること

誘導施設の整備に必要な土地区画整理事業の推進に必要な事項（都市再生特別措置法第81条第2項第5号に基づく）として、「低未利用土地利用等指針」等により、誘導施設の立地及び立地の誘導を図るための低未利用地の有効活用（及び適正管理\*）に係る方針が立地適正化計画に記載されている必要があります。

#### 記載例)

「まとまった低未利用地（小さな低未利用地を集約するなど工夫して確保）において誘導施設を整備するとともに、その周辺の低未利用地では、イベント広場、オープンカフェなど当該誘導施設の利便を高めるための利用を図る」 など

\* ごみの蓄積・飛散、悪臭の発生、雑草や雑木の繁茂、害虫の発生などの管理が不適切な低未利用地が施行地区内及びその周辺に存在することによる、まちの価値の低下や事業施行への負荷、施行後の施設誘導効果発現への支障を防ぐため、低未利用地の適正管理に関する規定を併せて定めておくことが望まれます。

#### 低未利用土地利用等指針（都市再生特別措置法第81条第9項及び第109条の5関係）

低未利用地は管理が放棄され、器物破損や廃棄物の不法投棄等が行われ易く、治安や居住環境・景観の悪化を生じさせるなど、市街地全体の活力の低下に繋がるものであることから、計画的な低未利用地対策と管理の推進が必要です。

立地適正化計画の誘導区域を対象として、市町村が低未利用地対策の進め方や対策を優先的に実施する箇所を明示し地権者に適正な管理等を促すため、立地適正化計画に指針を定め、低未利用地の利用の方法に関する知識を有する者の派遣や相談等の支援を行います。

#### <指針内容イメージ>

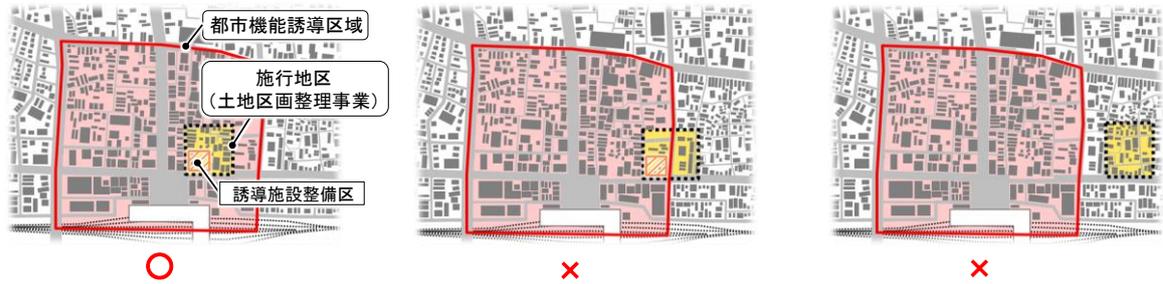
[利用] 公園不足状態の居住誘導区域における住民が集う市民緑地としての利用推奨  
都市機能誘導区域における、オープンカフェなど、都市機能増進施設の利用者の利便を高める施設としての利用の推奨

[管理] 害虫の発生を予防するため定期的な除草を行うとともに、不法投棄を防止するための柵の設置の推奨

また、低未利用地が適正に管理されず、悪臭やごみの飛散など、商業施設・医療施設等や住宅の誘導に著しい支障があるときは、市町村長が地権者に勧告を実施します。また、所有者等探索のため市町村が固定資産課税情報等を利用可能です。

## ■都市機能誘導区域内において土地区画整理事業を施行すること

施行地区は、その区域全域が、都市機能誘導区域内に含まれている場合に限られます。



### イ 都市開発資金貸付金（土地区画整理事業資金貸付金）

土地区画整理事業の公益性を鑑み、組合等に貸付を行う地方公共団体に対し、国が行う無利子貸付で、組合等の金利負担を軽減することで事業の推進を図るものです。交付金制度と併用することが可能です。既成市街地の「空間再編賑わい創出事業型」に該当します。

「事業資金貸付金」と「保留地取得資金貸付金」があり、事業資金貸付金は、保留地処分により事業費にあてる収入を得るまでの「つなぎ資金」の確保や、金利負担の軽減のため、貸し付けするもので、保留地取得資金貸付金は、公募で売却できない保留地の早期売却や事業費確保の早期化による事業の早期収束を図るため貸し付けするものです。

#### <貸付対象者>

##### 事業資金貸付金

個人施行者又は組合等

##### 保留地取得資金貸付金

施行者、組合員等の出資による保留地管理法人等

#### <要件>

##### 事業資金貸付金・保留地取得資金貸付金 共通

- 市街地要件等  
次のいずれにも該当する必要があります。
  - ・ D I D内又はこれに隣接する区域内
  - ・ 住宅系用途地域、商業系用途地域又は工業系用途地域の区域内
- 施行面積  
次のいずれにも該当する必要があります。
  - ・ 0.2ha 以上
  - ・ 100/容積率 (%) ha 以上 (例：容積率が 400%の場合、0.25ha 以上)
- 整備される道路の幅員
  - ・ 6m以上 (施行面積 5ha 以上の地区は 8m以上)
- 施行後の公共用地率
  - ・ 15%以上

<貸付率>

事業資金貸付金・保留地取得資金貸付金 共通

1 / 2 (無利子)

<貸付対象>

事業資金貸付金

調査設計費、公共施設工事費、  
宅地整地費、建物の移転・除去費等  
土地区画整理事業に要する費用

保留地取得資金貸付金

保留地取得費

<その他>

償還期間等の規定あり

ウ コンパクトシティの形成に関連する支援施策集 (平成30年度)

コンパクトシティ形成に直接関係するものに限らず、コンパクトシティの形成に取り組む際に同時に検討することが想定される施策をまとめていますので、参照ください。

[http://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_tk\\_000032.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000032.html)

実務上のポイント

参画上のポイント

誘導施設の整備費等への国費支援が可能な制度である都市再生整備計画事業、都市再構築戦略事業、都市機能立地支援事業など、横断的に紹介していますので、必ず確認してください。

## ② 支出の削減

事業採算性を確保するためには、収入の確保はもとより、全体事業の支出削減に努めることが必要です。

支出削減に資する主な費用項目は、「補償費」「道路や下水道などのインフラ整備費」です。

補償費の削減に関しては、土地区画整理事業の施行区域や誘導施設整備区の設定に際し、できる限り補償費が小さくなるような土地の入れ替えを検討することが必要です。

また、道路や下水道などのインフラ整備費の削減については、道路や下水道などのインフラ整備が最小限となるような敷地設定等を検討することが必要です。

一方、土地の増進のためには、土地の形状やインフラ整備が必要不可欠となることから、双方の観点から、検討していくことが必要です。

### 実務上のポイント

移転補償物件は誘導施設整備区の設定に際し、必要不可欠な物件のみを対象とするなど、事業区域を最小限とする方向で検討することが必要です。

## ③ 事業期間の短縮化

都市のスポンジ化の連鎖が進行しないよう、事業期間の短縮化、事業効果の早期発現を図ることが必要です。

### 実務上のポイント

法定申出による手戻りの発生を抑制するため、申出基準を工夫することにより、認可前に申出量等を固め、法定申出に組み替えることで、認可前の換地設計の変更が生じないようにしておくことが有効です。

また、誘導施設整備区において、事業終了後に建築行為が進まないなどといった状況が発生しないよう、誘導施設の建設業者による業務代行方式の導入など、予め建築事業を担保する仕組みを検討することが必要です。

#### ④ 所有者不明土地の取り扱い

所有者不明土地は、所有者の特定等に多大なコストを要し、公共事業の推進等の場面でその用地確保の妨げとなり、事業全体の遅れの一因となっています。

##### <所有者不明土地>

不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

空間再編賑わい創出事業において対象とする空き地・空き家等の一部が、所有者不明土地であった場合は、当該空き地等は、原則として、区域から外すことが望まれますが、区域に入れざるを得ない場合でも、事業を施行することは可能です。この際、次の公示送達制度を活用ください。

##### <土地区画整理事業における公示送達制度>

土地区画整理事業の施行に関して書類を送付する場合に、過失がなく名宛人の住所、居所等を確認することができないときは、その書類の内容の公告をすることをもって書類の送付にかえることが可能。このため、施行地区内に所有者が不明の土地がある場合にも事業施行可能。

##### 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）（抄）（書類の送付にかわる公告）

第 133 条 施行者は、土地区画整理事業の施行に関して書類を送付する場合において、送付を受けるべき者がその書類の受領を拒んだとき、又は過失がなくその者の住所、居所その他書類を送付すべき場所を確認することができないときは、その書類の内容の公告をすることをもって書類の送付にかえることができる。

2・3 (略)

ただし、所有者が不明な土地であっても、照応の原則に基づき換地を定め、不明所有者の財産権の保護を図る必要があります。また、地権者等が不明の場合には、特定の場所に換地することを希望する旨を申し出ることができないため、その宅地を集約することはできません。

なお、所有者不明土地の増加に伴い、円滑な事業実施に支障が生じていることを踏まえ、所有者不明土地の利用の円滑化を図るための「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」が平成 30 年 3 月 9 日に閣議決定、同年 6 月 13 日に公布されています。詳細については、以下をご確認ください。

○「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」を閣議決定

[http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02\\_hh\\_000106.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000106.html)

## 要点④

### 【保留地減歩による収入が見込めない場合等の資金確保の方策について】

保留地が確保できない事業フレームの資金計画において、補助金の導入や業務代行等による民間資金の活用による収入確保が難しい場合、地権者自ら事業費を負担する旨の判断が求められます。

その場合、整理前の土地の評価額の割合に応じて地権者分担金を設定する、又は、建物の収益を土地の評価に還元して設定※するといった方法を比較検討し、地権者の賛同を得るよう取り組むことが必要です。

※建物の収益を土地の評価に還元して設定する方法

従前の土地と従後の土地において、それぞれ最有効使用とする建物を計画し、そこから将来生み出すであろうと期待される純収益を利回りで還元する収益還元法で評価することで、地区の開発利益を明らかにして開発利益を適正に還元する方法

▶詳細については「区画整理土地評価基準（案）」（公益社団法人街づくり区画整理協会）等を参照

資金力や技術力不足が問題となる土地区画整理組合等に対しては円滑な組合運営・事業実施を支援する民間事業者のノウハウ等を活用することが有効です。

組合等に資金力や技術的能力が不足している場合は、同意施行制度（土地区画整理法第3条第1項）、参加組合員制度（法第25条の2）、業務代行方式（組合運営に関する業務その他の土地区画整理事業の施行に関する業務の相当部分を民間企業が代行する方式）を採用することが可能です。

#### ＜参加組合員の負担金及び分担金＞※参加組合員制度関連

参加組合員は、事業に対する費用の負担として、次に掲げるものを組合に納付しなければならないことが土地区画整理法第40条の2に規定されています。

1. 政令で定めるところにより、換地計画において定めるところにより取得することとなる宅地の価額に相当する額の負担金
2. 組合の事業に要する経費に充てるための分担金

また、負担金及び分担金の納付については、一般の組合員が納付する賦課金の納付に関する手続の規定を準用することになっています。なお、滞納処分、時効についても同様に、賦課金に関する規定を準用することになっています。

分担金とは、参加組合員以外の組合員が賦課金を納付すべき場合において、参加組合員が納付するものです。その額は、参加組合員の納付する負担金の額及び参加組合員以外の組合員が施行地区内に有する宅地又は借地権の価額を考慮して、賦課金の額と均衡を失しないように定めることが土地区画整理法施行令第68条の3に規定されています。

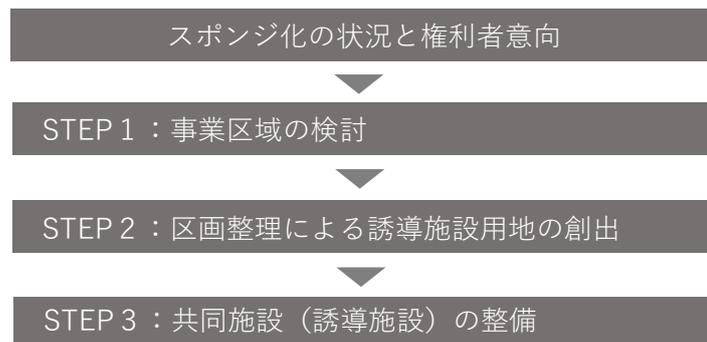
業務代行方式を採用する場合は、業務代行者紹介を行っている公益財団法人区画整理促進機構などへの紹介要請などを行うことも可能です。

なお、土地区画整理事業のみでは事業採算性の確保ができない場合には、集約した敷地における建物（誘導施設を含むもの）の一部の床の売却費を収入源としてみるなど、土地区画整理事業と建物整備事業を一体事業ととらえ、全体で収支を成立させることで土地区画整理事業を実施できるよう工夫することも考えられます。

## 5. 「空間再編賑わい創出事業」のモデルイメージ

本章では、空間再編賑わい創出事業が想定される3つのケースの地区を代表として、それぞれの制度活用モデルイメージを、以下の検討手順に従い紹介します。

### ≪検討手順≫



検討手順について、

「スポンジ化の状況と権利者意向」では、代表ケースとして設定した市街地の状況、法要件に合致する土地の状況や効果の発現予測などを示します。

「STEP 1」では、権利者意向を踏まえ、想定する誘導施設を有する建築物を整備するのに必要な面積の土地の確保、及び、誘導施設整備区内と外との土地の入替（この際、支出の大きな要因となる移転補償費の発生を抑制することを念頭に検討します。）を検討し、空間再編賑わい創出事業の事業区域の設定と誘導施設整備区の設定のポイントを示します。なお、空間再編賑わい創出事業は、設定する区域の規模、区域内の移転対象建物等の立地状況及び道路拡幅などのインフラ整備の水準等によっては、事業の支出が大きくなり、事業者負担金が大きくなることが想定されるため、様々なパターンシミュレーション等による十分な検討が必要です。

「STEP 2」では、設定した事業区域において、空間再編賑わい創出事業の実施により、誘導施設整備区への申出換地を行い、誘導施設を整備するための用地を創出する際のポイントを示します。

「STEP 3」では、誘導施設整備に関連したポイントを示します。また、事業における負担軽減に向けた方策の一つとして、誘導施設を有する複合建築物の一部の床の売却費から得られる事業収益を見込むものとした場合の最大事業規模の建物計画を紹介しています。（この際、都市のスポンジ化地区であることを鑑み、床需要予測に見合わないむやみに大きな建物を整備すると、十分な床の活用がなされず、空き室が発生、維持管理コストがかさむ負の不動産化が進むリスクがあるため、フィージビリティ検討を十分に行い、法定容積率の範囲を原則として、床需要に見合った建物を計画します。）

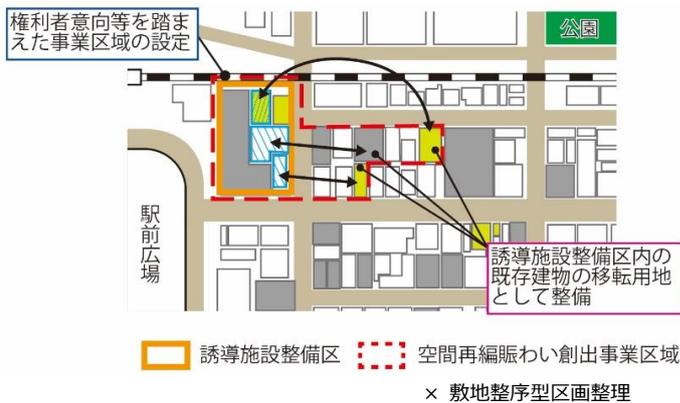
# ケース① 駅周辺に青空駐車場や空き家・空き店舗が広がる市街地

## 制度活用 平面イメージ

### スポンジ化の状況と権利者意向

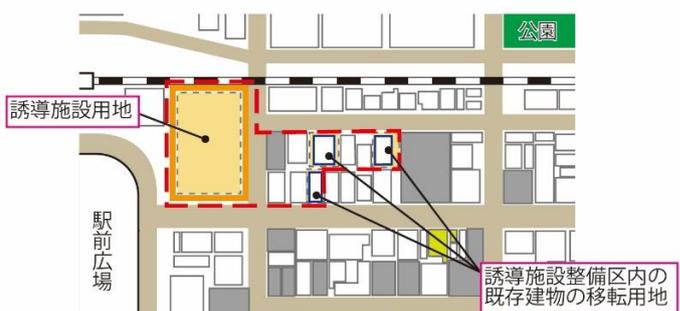


### STEP 1：事業区域の検討 [想定施行者：組合施行等]



▶ **手法検討のヒント** 6章 集約・再編のための各種制度について

### STEP 2：区画整理による誘導施設用地の創出



## 制度活用のポイント

- 駅周辺であっても、敷地規模や街区規模が小さいエリア（商店街等）では、空き家・空き店舗が広がり、また、店舗等が撤退した跡地が青空駐車場として低利用されている状況がみられます。
- このような地区では、駅前としてのポテンシャルを活かし、青空駐車場利用からの空間再編を戦略的に進め、既存商店街と連携して賑わいの相乗効果をもたらす集客力を有する誘導施設を整備することが考えられます。

- 誘導施設整備区の設定は、公共用地（駅前広場）に接する比較的大きな青空駐車場を種地に、その周辺に個別再建を望まない空き地・空き店舗や低利用の小規模駐車場等を集約します。
- 事業区域の設定は、円滑な事業推進のため、誘導施設整備区に集約する対象空き地等を中心に、最小限の範囲で、敷地界等により柔軟に設定することが考えられます。（建替済の非木造建物やリノベーションが可能な建物等は事業区域外とする。）また、基盤ストックを勘案し、敷地整序型土地区画整理事業を併用します。

- 誘導施設整備区内の個別再建希望者は、誘導施設整備区外の駐車場や空き地等と入替を行い、近隣での生活再建を図ります。（例えば店舗として再建する場合、誘導施設整備区外においても店舗の連続性を確保し、更なる賑わい創出に繋がります。）

## 制度活用 平面イメージ

### STEP 3：共同施設（誘導施設）の整備



▶ **賑わい創出のヒント** 7章 賑わいの創出及び維持発展に向けて

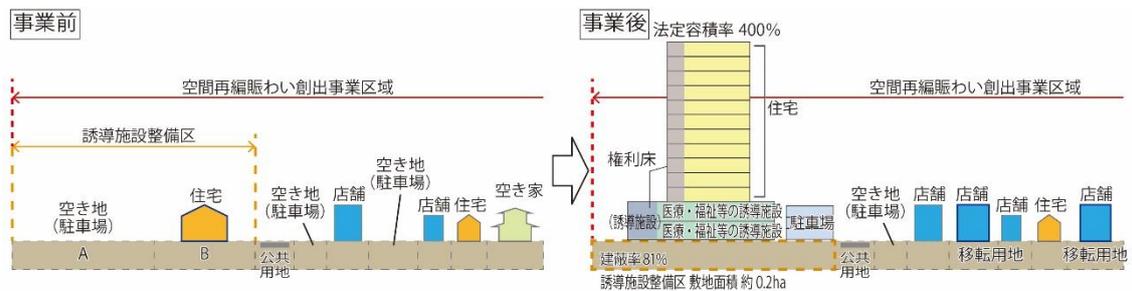
## 制度活用のポイント

- 誘導施設は、駅前という公共交通アクセスに優れた環境を活かし、例えば、子育て世代から高齢者まで利用できる医療・福祉等の機能を確保することが考えられます。
- 事業の負担金軽減のため、交付金活用のほか、複合化（例：分譲住宅、賃貸等）も考えられます。

### 【制度の組み合わせ例と効果】

事業によって身の回りの「公共空間（コモンズ）」を創出し、駅前である拠点空間を有効に活用し、住民の共同管理により、賑わいを維持していくことが期待できます。※第7章（2）「立地誘導促進施設協定制度」を参照ください。

### 参考) 最大事業規模で複合化した場合の断面イメージ



### 留意点 実際には身の丈にあった施設規模・用途を検討すること

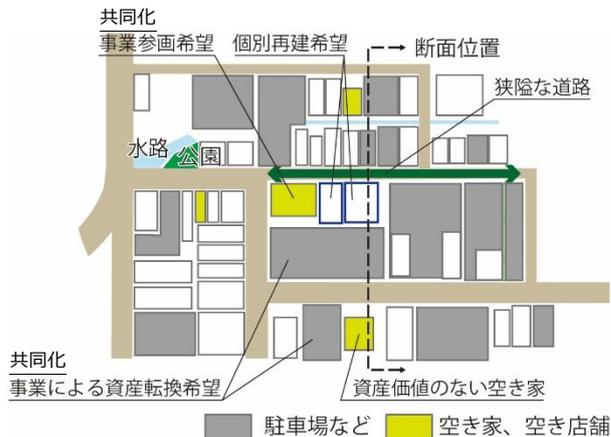
- ひとつの大きなプロジェクトより、身の丈にあった空間再編プロジェクトを複数連鎖的に拡げ、エリアの価値を高める方が、長期運営を見据えると効果的
- 小さくとも集客にポイントを絞った賑わい交流機能の形成
- 低層建築により景観や回遊性に配慮
- 地域の床需要実態にあわせることでリスクを最小化

※ 都市のスポンジ化地区であることを鑑み、特に拠点エリア再生のリーディングプロジェクトとして実施する場面では、特に留意する。

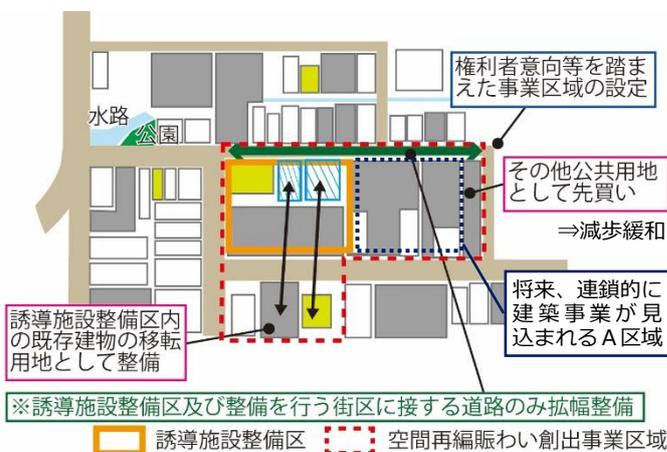
## ケース② 青空駐車場や空き地等が広がる古くからの既成市街地

### 制度活用 平面イメージ

#### スポンジ化の状況と権利者意向

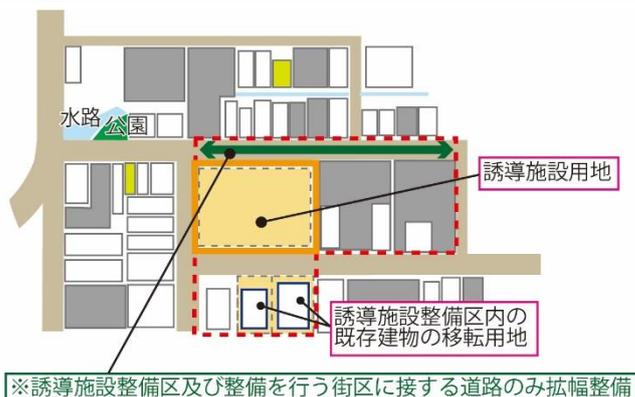


#### STEP 1：事業区域の検討 [想定施行者：組合施行等]



※誘導施設整備区及び整備を行う街区に接する道路のみ拡幅整備  
 ▶ 手法検討のヒント 6章 集約・再編のための各種制度について

#### STEP 2：区画整理による誘導施設用地の創出



※誘導施設整備区及び整備を行う街区に接する道路のみ拡幅整備

### 制度活用のポイント

- 古くからのまちなかの、幹線道路から少し入ったエリアでは、道路等の都市基盤が脆弱で、敷地を単独で有効利用することができずそのままの状態となった空き家・空き店舗が散在し、また、青空駐車場として低利用されている状況がみられます。

- このような地区では、都市基盤の整備改善とあわせて、空き家等を集約し、地域に不可欠な誘導施設を整備することが考えられます。

- 誘導施設整備区の設定は、点在している青空駐車場のうち、事業による資産の転換を希望する権利者の土地を種地として、周辺に空き家等を集約することが考えられます。

- 事業区域の設定は、円滑な事業推進のため、最小減の範囲で柔軟に設定します。ただし、本ケースでは、道路ネットワーク確保の観点で、誘導施設整備区と一体となる街区に接する道路は拡幅整備が望まれることから、また、将来、A区域における土地の有効利用の連鎖を見越して予め基盤を整えておく観点で、事業区域を設定します。

- 誘導施設整備区内の個別再建希望者は、誘導施設整備区外の駐車場や空き家等との入替を行います。

- 道路の拡幅にあたっては、集客施設である、誘導施設整備区の土地利用も勘案した幅員となるように留意します。

## 制度活用 平面イメージ

### STEP 3：共同施設（誘導施設）の整備



▶ **賑わい創出のヒント** 7章 賑わいの創出及び維持発展に向けて

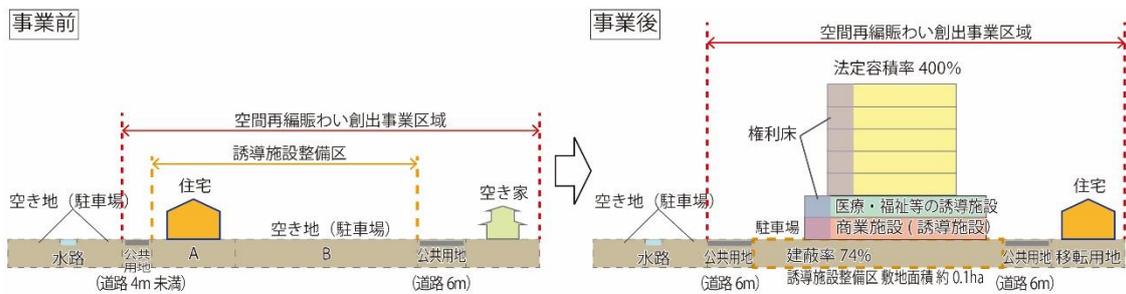
## 制度活用のポイント

- 誘導施設は、古くからのまちなかに望まれる機能として、例えば、商業施設と医療・福祉等の機能を確保することが考えられます。
- 事業の負担金軽減のため、交付金活用のほか、複合化（例：分譲・賃貸住宅等）も考えられます。

### 【制度の組み合わせ例と効果】

未整備の公園や河川等が隣接している場合は、これらの周辺の公共施設計画地も区画整理事業区域に含めて活用することも考えられます。区画整理で土地の入れ替えや整形化を行うことで公園等の整備用地を確保し、その整備は、別途、公園事業として行うなど事業区分を明確にしつつ、連携して事業を行うことで、エリア全体をより魅力的な賑わい空間として再編します。

### 参考）最大事業規模で複合化した場合の断面イメージ



### 留意点 実際には身の丈にあった施設規模・用途を検討すること

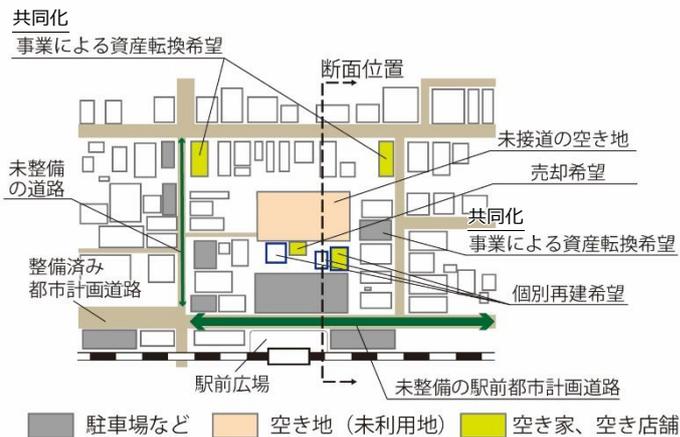
- ひとつの大きなプロジェクトより、身の丈にあった空間再編プロジェクトを複数連鎖的に拡げ、エリアの価値を高める方が、長期運営を見据えると効果的
- 小さくとも集客にポイントを絞った賑わい交流機能の形成
- 低層建築により景観や回遊性に配慮
- 地域の床需要実態にあわせることでリスクを最小化

※ 都市のスポンジ化地区であることを鑑み、特に拠点エリア再生のリーディングプロジェクトとして実施する場面では、特に留意する。

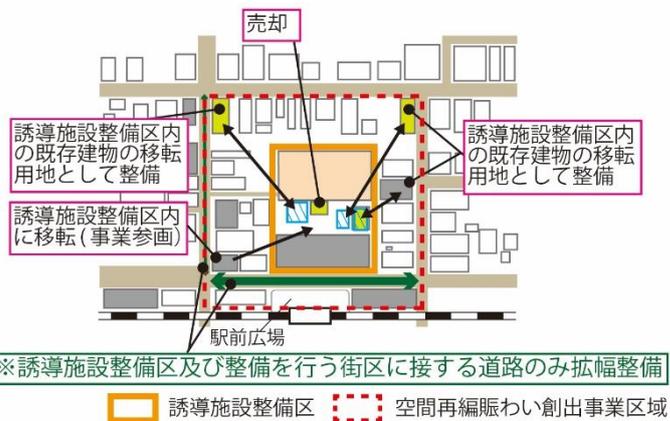
## ケース③ 公共施設と一体的に有効活用が期待される市街地

### 制度活用 平面イメージ

#### スポンジ化の状況と権利者意向

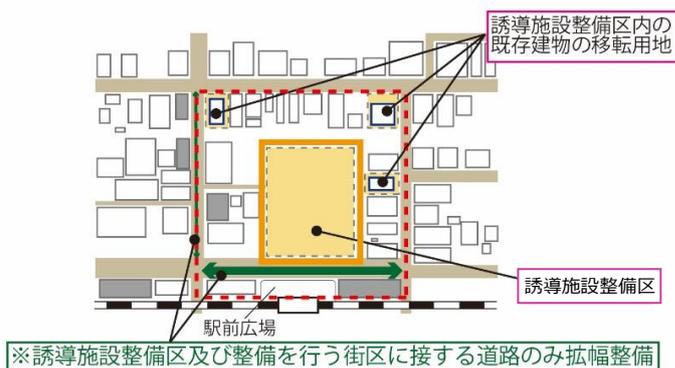


#### STEP 1：事業区域の検討 [想定施行者：公共団体等施行]



▶ 手法検討のヒント 6章 集約・再編のための各種制度について

#### STEP 2：区画整理による誘導施設用地の創出



### 制度活用のポイント

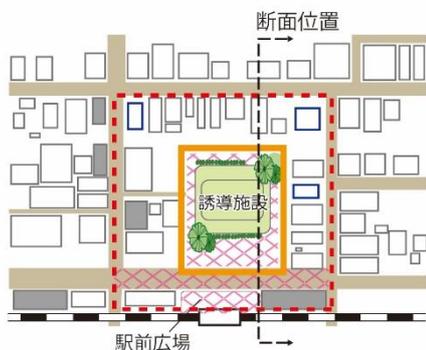
- 古くからのまちなかでは、駅前でありながら、地権者意向によって都市計画道路等の都市施設が未整備で、これに面する土地が公共駐車場として低利用されている、また、未接道の空き地があり、周辺では空き地等も点在しているという状況が考えられます。
- このような地区においては、都市基盤の整備とあわせて、公共駐車場と未接道の空き地の一体化とともに周辺の空き地等を集約し、官民複合施設として整備することで駅前拠点の形成と駅前に相応しい都市機能の誘導を図ることが考えられます。

- 誘導施設整備区の設定にあたっては、都市基盤の整備とあわせて土地の価値の増進が見込めますが、過度に増進を見込み過ぎないように留意します。
- 事業区域の設定は、土地の入替対象地を含み、最小限の範囲とすることが望まれますが、本ケースのような、面的に基盤が脆弱な場合、なるべく街区単位で設定します。

- 誘導施設整備区内の個別再建希望者は、誘導施設整備区の外空き地等との入替を行います。
- 未整備都市計画道路は、土地区画整理事業において整備を行います。整備にあたっては、今後整備される誘導施設整備区との整合を念頭に、駅前拠点として統一された景観形成を図ることが望まれます。

## 制度活用 平面イメージ

### STEP 3：共同施設（誘導施設）の整備



▶ 賑わい創出のヒント 7章 賑わいの創出及び維持発展に向けて

## 制度活用のポイント

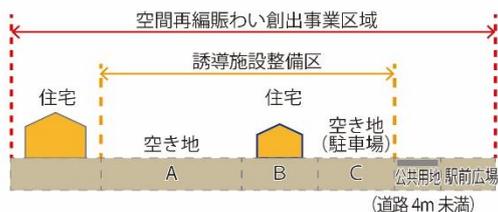
- 誘導施設は、例えば、共同施設の一部の床（公有）を活用してまちなかに散在する老朽化した図書館や交流センター等の行政施設を集約することが考えられます。また、残りの権利者の床は、例えば、商業利用する等、集客の相乗効果を図ります。
- 事業の負担金軽減のため、交付金活用の他、更なる複合化（例：分譲住宅等）も考えられます。

### 【制度の組み合わせ例と効果】

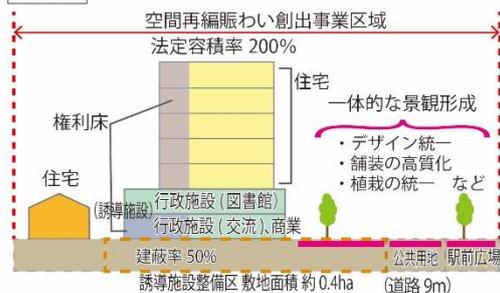
駅前広場の拡張などを、一体的に行うことも考えられます。地上部導線あるいは地下接続通路やペDESTリアンデッキ等による駅から誘導施設に至る円滑な導線の実現、統一的な景観形成など、駅前拠点の機能向上を図ることが期待できます。

### 参考）最大事業規模で複合化した場合の断面イメージ

#### 事業前



#### 事業後



### 留意点 実際には身の丈にあった施設規模・用途を検討すること

- ひとつの大きなプロジェクトより、身の丈にあった空間再編プロジェクトを複数連鎖的に拡げ、エリアの価値を高める方が、長期運営を見据えると効果的
- 小さくとも集客にポイントを絞った賑わい交流機能の形成
- 低層建築により景観や回遊性に配慮
- 地域の床需要実態にあわせることでリスクを最小化

※ 都市のスポンジ化地区であることを鑑み、特に拠点エリア再生のリーディングプロジェクトとして実施する場面では、特に留意する。

## 6. 集約・再編のための各種制度について

土地の集約・再編にあたっては、新たに創設された誘導施設整備区に限らず、従来の集約換地等の市街地整備手法による土地の集約・再編制度について、また、市街地整備手法によらず、かつ、所有権にこだわらず、市町村が複数の土地や建物に対し一括して利用権等を設定可能な「低未利用土地権利設定等促進計画」に基づく柔軟な権利設定制度について、地区の状況に応じて、最適な手法を選択し、使い分けること、あるいは組み合わせることが有効です。本章では、これらの制度について、それぞれの制度概要や特徴、活用イメージ等を紹介します。

※各制度の事例については「参考資料編 参考4、参考5」参照

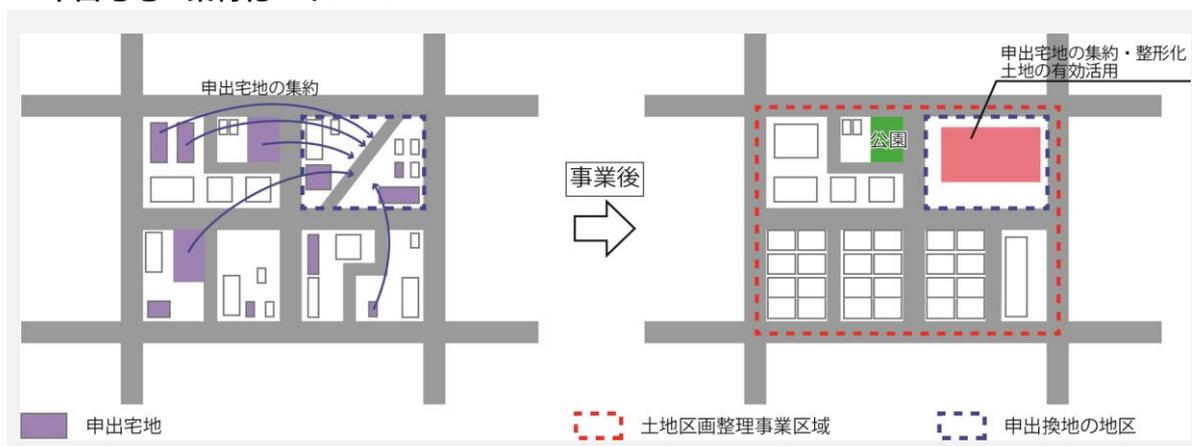
### (1) 従来の市街地整備手法

従来の市街地整備手法として、高度利用推進区など集約換地の特例制度について、また、柔軟な市街地整備手法として誘導施設整備区をはじめとした集約換地手法との組み合わせが有効な敷地整序型土地区画整理事業等の「柔らかな区画整理」について紹介します。また、スポット的に行う小規模な区画整理とは異なりますが、参考までに、駅前など土地利用のポテンシャルが相当高いが基盤未整備あるいは基盤の更なる強化を図るべきエリアで面的に行う場合に有効な、土地と建物とを一体的に扱う市街地整備手法として、市街地再開発事業との一体的施行を紹介します。加えて、土地区画整理事業の施行者側で建築物を整備する立体換地制度も紹介します。

#### 【集約換地の特例制度】

集約換地の仕組みについては、本書の「3. 要点②」を参照ください。

#### <申出宅地の集約化のイメージ>



次ページの比較表の通り、既成市街地の拠点エリアにおける代表的な従来の集約換地の特例制度として、市街地再開発事業区と高度利用推進区があります。

これらの制度をみると、誘導施設整備区との主な違いは次のとおりです。

- 集約地の高度利用が目的となっている。
- 立地適正化計画への位置付けが要件になっていない。
- 空き地等以外の宅地も集約換地の申出対象となりうる。
- 市街地再開発事業区による一体的施行は、広いエリアで面的に基盤整備が必要な地区で有効。

<市街地再開発事区・高度利用推進区・誘導施設整備区の制度比較>

	市街地再開発事業区※1 土地区画整理法 第6条第4項等	高度利用推進区※2 土地区画整理法 第6条第6項等	NEW! 誘導施設整備区 都市再生特別措置法 第105条の2等
創設年	平成11年	平成14年	平成30年
目的	市街地再開発事業との一体的な事業施行	土地の合理的かつ健全な高度利用の推進	空き地等の集約化による誘導施設整備の促進
区域設定条件	市街地再開発事業の施行区域	高度利用地区の区域、都市再生特別地区の区域又は特定地区計画等区域	立地適正化計画に記載された土地区画整理事業であって都市機能誘導区域をその施行地区に含む空き地等が相当程度存在する区域
			位置
	面積	申出が見込まれるものについての換地の地積の合計の範囲内	誘導施設を有する建築物を整備するのに必要な地積とおおむね等しいか又はこれを超えること
申出条件	宅地の所有者、借地権者ともに申出可能		宅地の所有者のみ申出可能
同意	使用収益権者の同意が必要		誘導施設を有する建築物の所有を目的とする借地権を有する者の同意が必要
利用状況	—		建築物等の敷地として利用されていない宅地又はこれに準ずる宅地として定款等で定めたものであること
権利設定	—	申出をする者以外に宅地の使用収益権が存しないこと	地上権、永小作権、賃借権等が存しないこと
面積	—	申出には指定規模以上の地積が必要 数人共同で申出、上記地積を共同で満たすことも可	—
申出時期	事業計画の認可等の公告があった日から起算して60日以内		
地権者制限	非申出者に換地位置の制限が発生		
【備考】	当該区域への申出については、あくまで地権者による任意の行為であり、申出撤回等に係る規定は設けられていない。		

※1 詳細については「土地区画整理事業・市街地再開発事業一体的施行マニュアル」(社)日本土地区画整理協会、(社)全国市街地再開発協会)を参照。

※2 詳細については「敷地の集約化・共同利用による土地活用のすすめ」(財)区画整理促進機構)を参照。

## 要点 ⑤

### 【「柔らかい区画整理」について】

長年の土地区画整理事業実績の積み重ねの中で、区画整理は、「減歩を伴うもの」、「道路に囲まれるなど一定・一体の施行地区が必要」、「照応の原則により現位置換地にこだわる」など、既成概念に基づく画一的な運用がなされてきたのが実態です。

今後の既成市街地の再生にあたっては、インフラの整備状況をにらみながら、整備が必要な地区を絞り込み、地区の課題にピンポイントで対応する小規模で弾力的な土地区画整理事業の実施が有効です。例えば、公共施設の再配置と土地の交換分合を主体とした（公共減歩を伴わない）事業、敷地規模等に応じた保留地減歩と負担金の柔軟な選択、事業目的や地域の状況に応じた柔軟な区域設定と集約換地等、既成概念にとらわれない小規模・短期間・民間主導等の「柔らかい区画整理」の活用が求められています。

次に挙げる手法は、誘導施設整備区等と適切に組み合わせ、併用することにより、より円滑な事業推進が可能です。

#### ■敷地整序型土地区画整理事業

（第2章の要点①を参照ください）

#### ■大街区化

複数の街区に細分化された土地を集約・整形して大型の街区を創出することにより、敷地の一体化による有効高度利用と公共施設の再編を図るものです。

大街区化制度の詳細については、以下を参照してください。

○大街区化ガイドライン（第1版）

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/images/daigaiku.pdf>

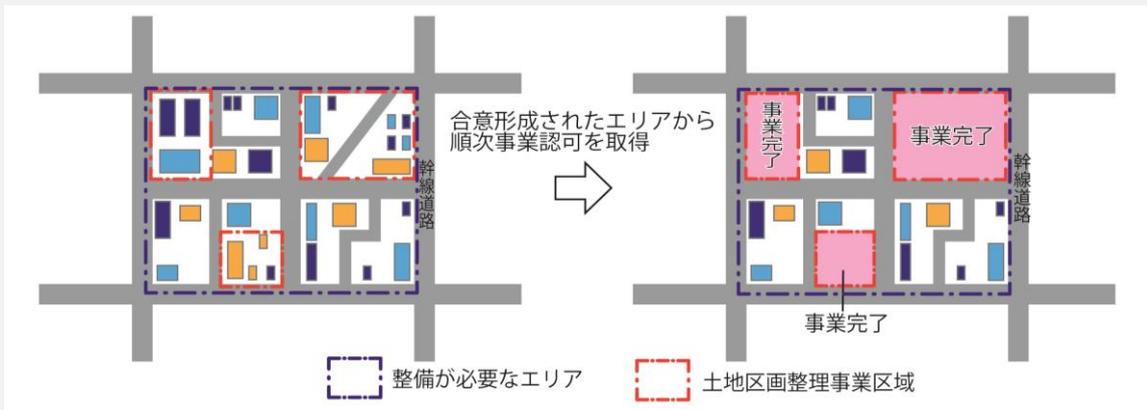
○まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料

[http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi08\\_hh\\_000025.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi08_hh_000025.html)



### ■小規模連鎖型土地区画整理事業

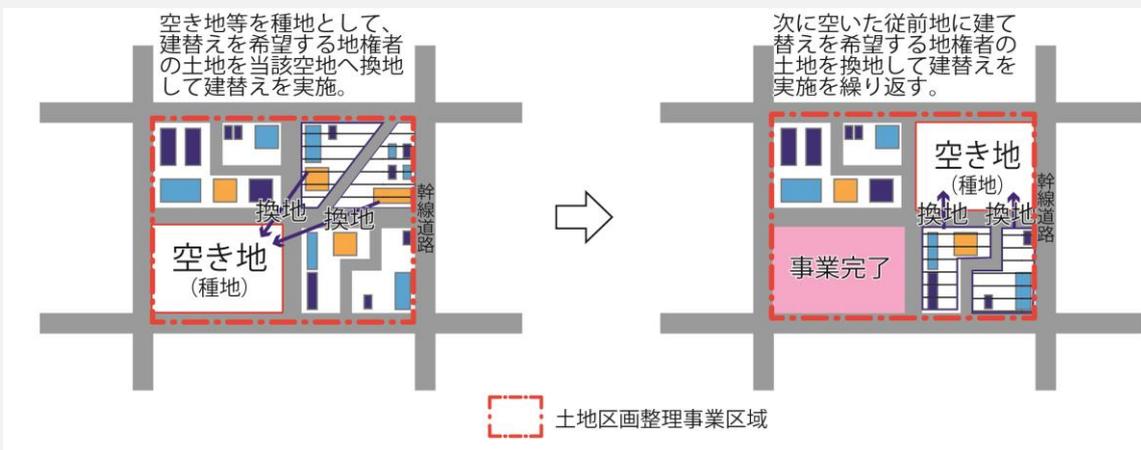
小規模な土地区画整理事業を順次実施することにより、連鎖的に地区全体の整備を図るものであり、熟度の高い箇所から順次事業を立ち上げることで、事業の機動的な推進と、その早期完了を図ることができます。都市のスポンジ化地区の再生にあたっては、その対策の緊急性を考慮し、集約・再編が可能な箇所を優先して速やかに事業を行うことが有効と考えられることから、このような発想も重要です。（※狭義には、市町村が定める区画整理プログラムに従って実施するものをいいます。）



### ■柔軟な換地による連鎖型土地区画整理事業

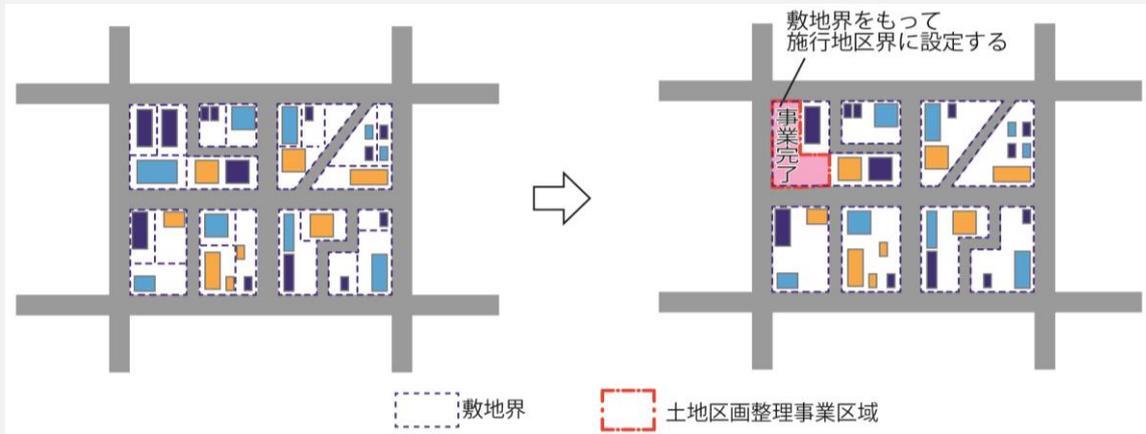
地区の空き地等を種地として建替を希望する地権者の土地を当該空地へ換地して建替を実施し、次に空いた従前地に建替を希望する別の地権者の土地を換地して建替を実施する、ということを繰り返して連鎖的に実施するものです。

業務活動を中断することなく建替が可能で、活動の中断ができないため都市機能の更新が進まない地区における事業推進に効果的です。



■柔軟な区域設定（敷地界、飛び施行地区、施行区域における段階的な施行地区設定）

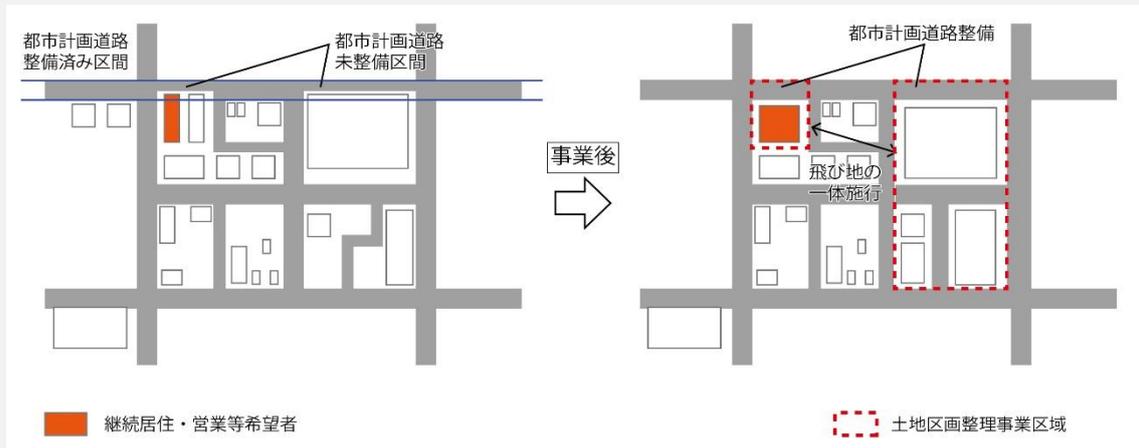
土地区画整理法施行規則第8条第1号ただし書きを適用し、地形、地物のほか、敷地界をもって施行地区界に設定することが考えられます。



また、物理的に離れている地区であっても、両地区が、密接不可分の関係にある場合は、飛び施行地区として捉えることが可能です。密接不可分の関係については、次の観点から検討することが望まれます（※都市計画事業として行う場合は一つの都市計画で決定されていること）。

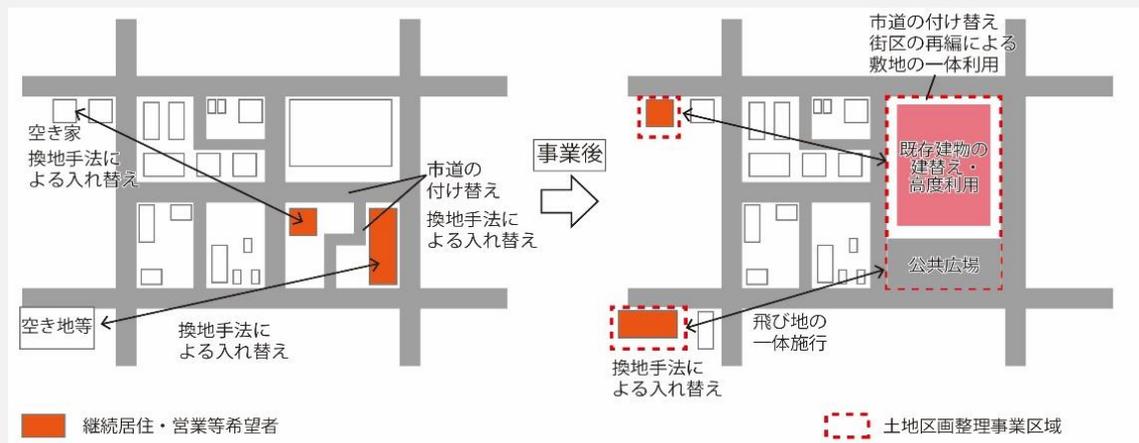
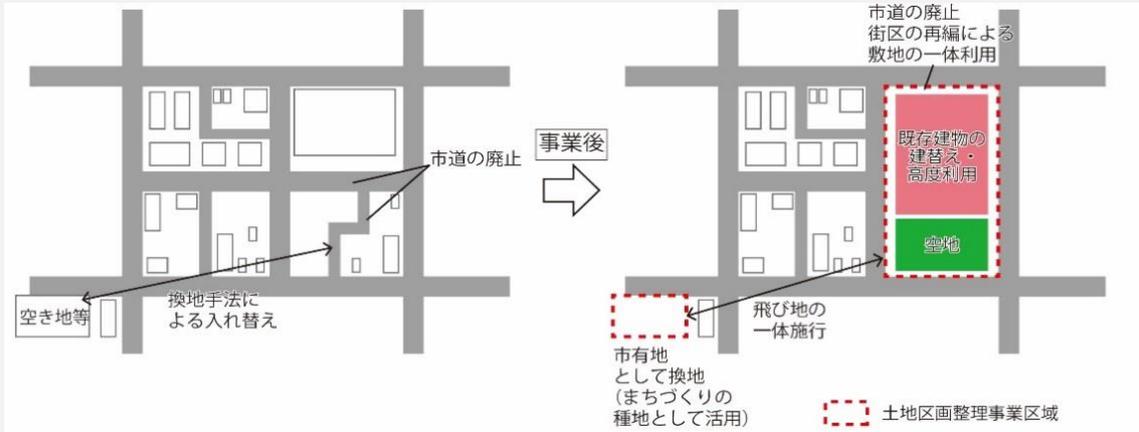
①都市施設上の密接不可分

都市計画道路の同一路線の未整備区間を含む等、公共施設の一体的整備上、密接不可分。

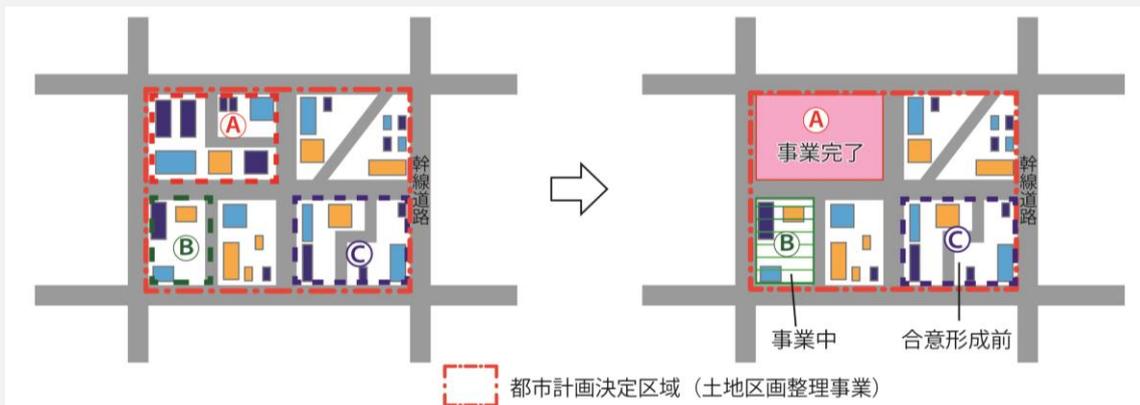


## ②土地利用上の密接不可分

誘導施設等への参加者の集約や、立地が限定される施設の移転先の確保等、土地利用の整序を図るために土地の入れ替えが必要な場合等、土地利用上、密接不可分。



ほか、土地区画整理事業として都市計画決定された区域についても、事業の熟度や緊急性を考慮して施行区域の中を複数の施行地区に分割して段階的に事業を行うことも考えられます。この場合、当面施行地区に含めない区域についても将来の市街地整備の方針を明らかにしておくことが望まれます。



■その他、集約換地等、工夫をこらした柔軟な区画整理の事例

以下の通り、国土交通省 HP にて事例を紹介していますので参照ください。

- 多様で柔軟な市街地整備手法

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/tayou/tayou.htm>

- 柔らかい区画整理 事例集

<https://www.mlit.go.jp/common/001173694.pdf>

## 【参考】土地と建物とを一体的に扱う市街地整備手法

既成市街地において有効な土地の集約・再編を図る市街地整備手法として、先に紹介した集約換地手法や柔らかな区画整理が挙げられますが、これらの制度において、土地の集約・再編後の建築については、密な連携が求められるものの、あくまで市街地整備事業の外で行うものです。

土地と建物とを一体的に扱う市街地整備手法についても整備がなされており、次の通り紹介します。なお、以下に挙げるもののほか、集約・再編後の任意の共同化や個別利用区を活用した市街地再開発事業も含めた各手法について、その特徴を比較整理するとともに、様々な既成市街地の課題に対し、どのような地区において、どのような手法を活用することが有効かつ効果的か、その考え方を整理した「機動的な街区再編に向けた土地・建物一体型の市街地整備手法活用マニュアル」を国土交通省 HP にて公表しています (<http://www.mlit.go.jp/common/001144994.pdf>)。あわせて参照ください。

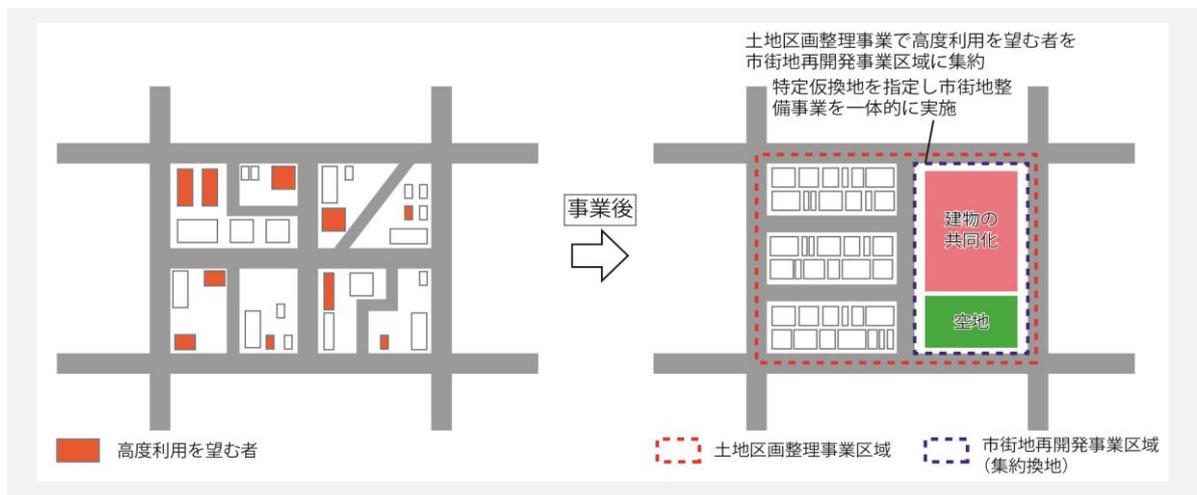
### 1) 土地区画整理事業と市街地再開発事業との一体的施行

土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行は、土地区画整理事業により、高度利用を望む権利者の土地を、市街地再開発事業区を用いて集約・再編し、その集約される区域において、市街地整備事業を実施するものです。

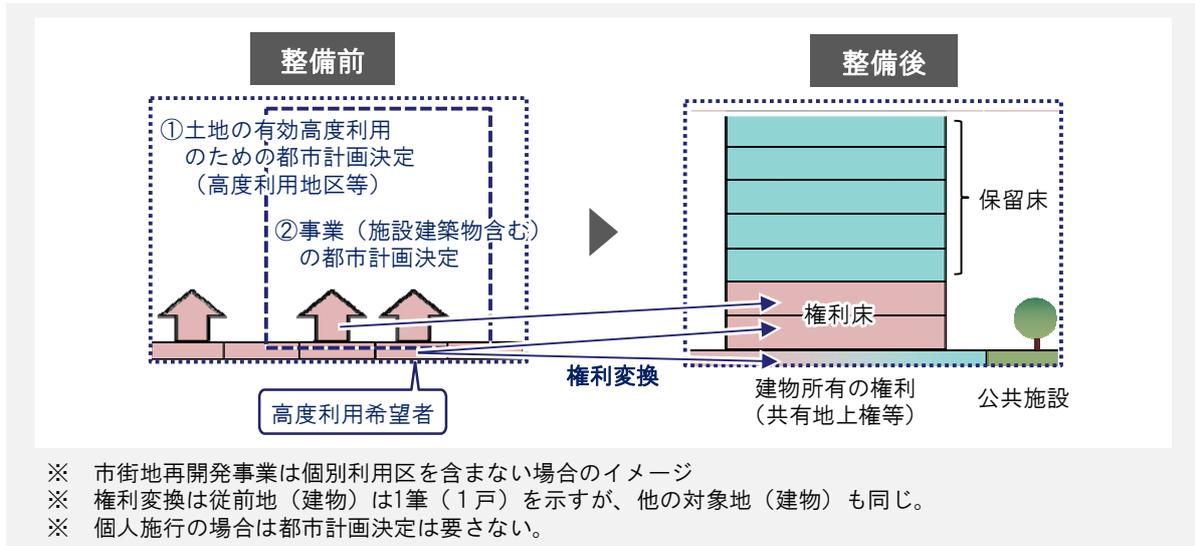
土地区画整理事業において、仮換地の前段階で換地計画の先行認可（清算金明細を除いた換地計画）を土地区画整合法第 87 条第 2 項の規定に基づき行い、これに従って仮換地を指定（特定仮換地。）します。この際、集約換地手法により市街地整備事業を施行する区域へ申出者の土地を集約します。そして、都市再開発法第 118 条の 31 の規定に基づき、従前宅地を特定仮換地に対応する市街地再開発事業の区域にあたるものとみなすことで、土地区画整理事業の完了を待たず、一体的に市街地再開発事業を施行することが可能です。

地方都市の駅前や大都市の中心部など土地利用のポテンシャルが相当高いが基盤未整備あるいは基盤のさらなる強化を図るべきエリアの比較的広域で行う場合に有効な手法です。

### <土地区画整理事業と市街地再開発事業との一体施行のイメージ>



## <市街地再開発事業のイメージ>



## 2) 立体換地

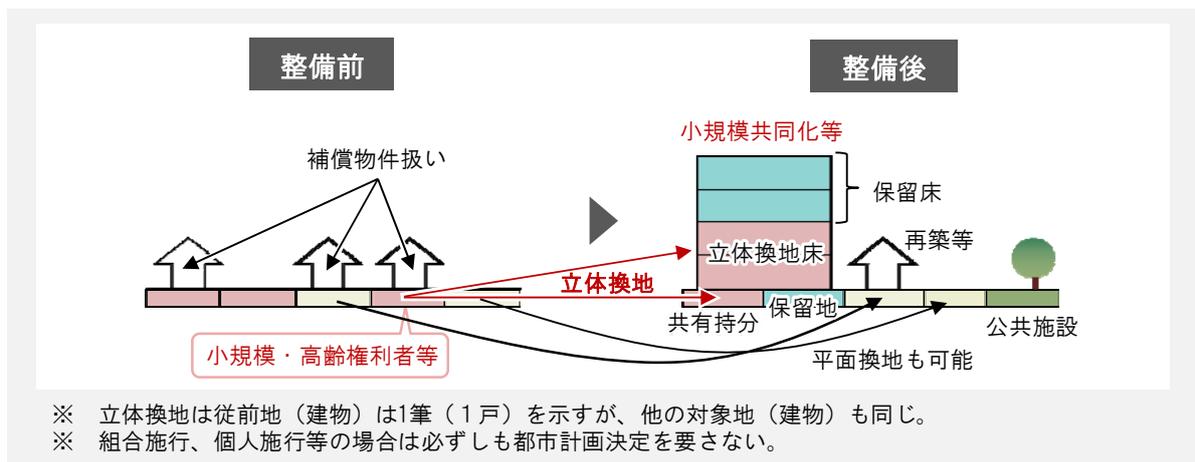
立体換地は、土地区画整理事業における換地の特例制度で、土地区画整理法第93条第1項において次の通り定義されています。立体換地先となる建築物は施行者側で用意します。

換地計画において、換地又は借地権の目的となるべき宅地若しくはその部分を定めないうで、施行者が処分する権限を有する建築物の一部(その建築物の共用部分の共有持分を含む。以下同じ。)及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定めることができる。

整備後の建築物の一部及びその敷地の共有持分に権利を変換する※等、市街地再開発事業と類似した特徴を有しますが(※従前建築物は権利の変換対象でなく補償物件扱いとなる点が、市街地再開発事業と異なる。)、市街地再開発事業と比較して、小規模・高齢権利者等を対象に、その意向に柔軟に対応しながら、素早く小規模共同化を進める場面等において有効な手法といえます。

活用場面や活用メリットも含めた立体換地制度の詳細については、国土交通省HPにて公表している「立体換地活用マニュアル」(<http://www.mlit.go.jp/common/001144995.pdf>)を参照してください。

## <立体換地を適用した土地区画整理事業のイメージ>



## (2) 低未利用土地権利設定等促進計画制度

(都市再生特別措置法第 81 条第 10 項、第 109 条の 6～第 109 条の 12 関連)

今回の都市再生特別措置法の改正において、新たに創設した、地方公共団体の能動的な働きかけを可能とする「低未利用土地権利設定等促進計画」制度については、都市のスポンジ化対策の手法として、使い分け、もしくは連携して活用することが期待されます。

- 都市機能誘導区域（、居住誘導区域）内を対象区域として、立地適正化計画に低未利用土地利用等指針を記載する際に、併せて、当該低未利用土地利用等指針に即した誘導施設（又は住宅）の立地又は立地の誘導を図るための土地・建築物についての低未利用土地権利設定等促進事業の区域等を定めた上で、当該区域内で計画するものです。
- 低未利用土地の地権者等と利用希望者とを、市町村が所有者等の探索も含め能動的にコーディネートし、個別の当事者間の契約等によることなく複数の土地や建物に一括して利用権の設定等を図る計画を、市町村が作成することができます。

※「利用権」：地上権、賃借権等

- 土地区画整理事業と異なり、道路や公園といった公共施設整備や土地の区画形質の変更を伴わず、土地・建物の利用権の交換等を行います。
- 地域の状況や地権者の意向等を踏まえて土地区画整理事業による集約化と使い分けることが考えられます。

**【対象となる土地】** ※誘導施設整備区で取り扱う空き地等と異なるためご注意ください

### <低未利用土地>

次のいずれかに該当するもの

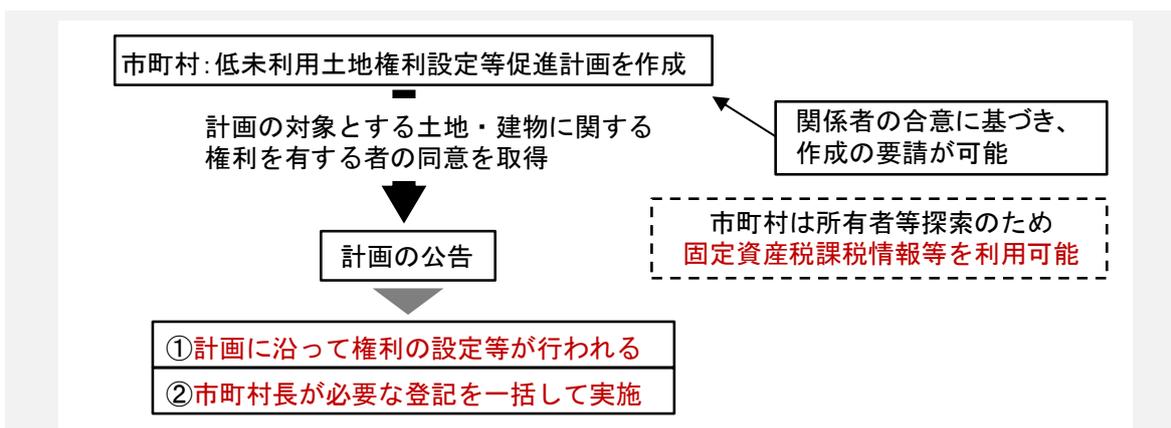
- ・居住の用、業務の用その他の用途に供されていない土地
- ・その利用の程度がその周辺の地域における同一の用途又はこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地

(都市再生特別措置法第 46 条第 17 項より)

具体的には、空き地、平面駐車場、資材置き場などが該当しうると考えられます。

(個別具体の状況に応じて市町村が判断すること)

### 【制度フロー】



**【税制特例措置】**

(登録免許税) 計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減

⇒ 地上権等の設定登記等(本則1%→0.5%)

所有権の移転登記(本則2%→1%)

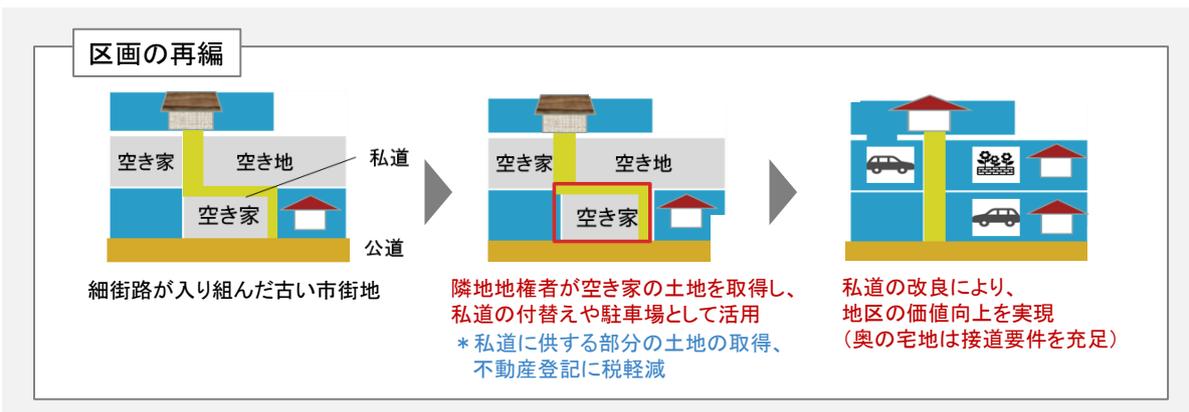
(不動産取得税) 計画に基づく一定の土地取得について軽減(課税標準の1/5控除)

**【土地の利用権交換によるまちづくりのイメージ】**

※「利用権」：地上権、賃借権等



上記の他、下図に示す「区画の再編」のような、隣地を取得してゆとりある生活空間を創り出す場合などにも活用可能です。その他、参考となる活用イメージについては、国土交通省 HP の「都市のスポンジ化対策(低未利用土地権利設定等促進計画・立地誘導促進施設協定)活用スタディ集」([http://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_tk\\_003039.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_003039.html))を参照下さい。



## 7. 賑わいの創出及び維持発展に向けて

本章では、誘導施設における賑わいの創出、維持発展のための、事例や手法を紹介します。

### (1) 賑わい創出のための施設の整備・活用について

誘導施設の導入による賑わい拠点創出のイメージとして、参考事例をいくつか紹介します。

#### ① 誘導施設の機能を工夫

#### ■ 官民連携による集客力の高い魅力溢れるコンテンツの導入

##### <北海道富良野市> フラノマルシェを核とした集客拡大と都市機能集積

- まちなかにおいて、大型店の撤退や当該地にあった大型病院の移転等⇒まちなかの空き地等が増加、空洞化が進行
- 空き地となった当該地を活用し、官民共同出資による民間まちづくり会社を実施主体として賑わい再生の拠点となるイベント広場併設の複合商業施設を建設。富良野ブランドとして商品開発、販売を併せて展開し、収益力を向上。
- 北側の既存商店街周辺における再開発に進展。



#### ■ 公共施設の集約・複合化 ※区画整理実施地区

##### <茨城県取手市> 少子高齢化に対応した都市機能を駅前へ集積・複合化

- 駅前にありながら、大型商業施設の撤退、商業機能の拡散により、交流人口が低下。
- 市は、社会経済情勢に対応したまちづくり構想を、全国公募によるアイデアを取り入れ立案。取手駅北土地区画整理事業（市施行）による都市基盤整備を実施。
- 事業地区の中心にある公営の学生寮跡地を活用し、新たに、複合型の都市機能施設を都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）を活用して整備。施設運営は指定管理者制度により民間が実施。



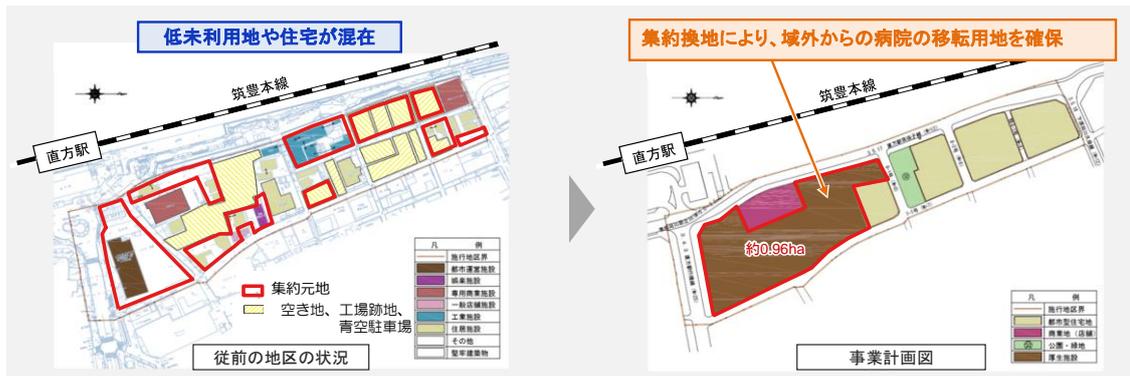
## ■ 地域に不可欠な都市機能の誘致 ※区画整理実施地区

### <福岡県直方市> “任意の集約換地”により駅前都市機能移転用地を確保

- 駅前でありながら低未利用地や住宅が混在する地区。
- 土地区画整理事業により、基盤及び街区の再編を行うことにより、駅前街区への病院移転を誘導し、病院利用者数の増加、周辺商業施設への波及効果など中心商業地の活性化を図った。

・施行面積：約3ha  
 ・施行期間：H19～25年度  
 ・施行者：直方市

○郊外部に立地する病院の区域内への移転を実現  
 ○基盤整備により交通利便性が向上し、中心市街地の活性化に寄与



国土交通省HP「柔らかな区画整理 事例集」(平成29年2月) <http://www.mlit.go.jp/common/001173694.pdf>

## ② 地域のための交流空間（憩いの場）の形成

交流空間の形成にあたっては、誘導施設整備用地へ、地元住民等の憩いの場、たまり場となる小広場等を併せて整備することが有効です。

## ■ 賑わい施設と一体となった交流広場の整備 ※区画整理実施地区

### <愛知県幸田町> “任意の集約換地”によりまちの顔となる賑わい空間を導入

- 駅前商業地において土地区画整理事業による基盤整備に併せて土地を集約換地。
- 土地区画整理事業とあわせて地権者中心による共同ビル建設組合を設立し、まちの顔となる賑わい商業施設及び広場等を地権者共同により整備、管理。
- 地域に根差した朝市等のイベントを継続的に開催。

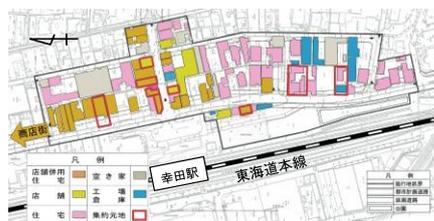
・施行面積：約2.9ha  
 ・施行者：幸田町

駅前交差点の歩行者・自転車数が増加

H22：約1.6千人/日 ▶ H27：約2.2千人/日 \*H24.4駅前銀座オープン

奥行き長い敷地に店舗併用住宅が並ぶ商店街

集約換地により、賑わい施設の整備用地を確保



従前の地区の状況

事業計画図



また、あわせて美しい街並みの形成、都市に貴重な緑地や水辺空間の創出、快適な環境の形成を図ることで、心地よい空間として魅力が向上するとともに、土地・建物の不動産価格の下落の抑制がなされ、市場性を維持することにも繋がります。

## ■ 集約・再編に併せて地区全体を高質化 ※区画整理実施地区

＜滋賀県彦根市＞ “任意の集約換地”を活用し商店街を活性化 × 景観マネジメント

- まちなかの商店街において、空き店舗が増加し、空洞化が進行 ⇒ 区画整理により面的に刷新整備。
- 地域の状況を踏まえ、区域を柔軟に設定し、地権者の土地利用意向等を踏まえ、散在する遊休地等を集約換地。
- 集約地に導入した核施設は地元まちづくり会社が運営。当該会社と商店街共同組合でまち全体を維持・管理。
- 地区周辺では空き家・空き店舗を活用した取組も活発化。（景観マネジメント等）

・ 施行面積：約1.3ha  
 ・ 施行期間：H11～18年度  
 ・ 施行者：本町土地区画整理組合

中心市街地23地点歩行者通行量の増加  
 H16：約1万人/日(休日) ▶ H23：約2.2万人/日(休日)

街なか地区来街者数の増加  
 H16：約8.9万人 ▶ H22：約23.4万人

共同利用希望者  
 集約換地

核となる商業施設  
 (物産販売等)

広場空間

街なかプラザ  
 (交流センター)

任意の事業組合が、ベンチやせ  
 せらぎ等の修景施設を整備

パティオや区画道路等、統一デ  
 ザインによる高質空間の整備

国土交通省HP「柔らかな区画整理 事例集」(平成29年2月) <http://www.mlit.go.jp/common/001173694.pdf>

### ③ 施設の有効活用 / ソフト事業の同時展開

賑わい創出のためには、施設の整備（ハード事業）に留まらず、併せて整備した交流空間等を核とした集客の仕掛け（ソフト事業）も必要となります。計画づくりの段階から事業完了後のマネジメントを見据えて多くの人々を巻き込みながら組織の下地づくりを行い、事業完了までにまちづくり団体等の組織化を図り、維持管理とあわせて施設を中心としたまちの賑わい創出に資する地域活動（イベント等）を行うことが望まれます。

### ④ 周辺における空間活用の連鎖 / エリアの価値向上へ

誘導施設の導入により、まちなかの賑わいの核となる集客力の高い空間を創出した結果、エリアへの訪問者、滞在者が増加することにより、エリアのポテンシャルが向上します。これを好機と捉え、コンパクトな都市構造を形成するため、誘導施設の導入効果を維持・継続しつつ、地方公共団体の支援のもと、その周辺にある空き地、空き家、歩道や広場といった公共用地等を、空間的な資源として、地域主導のリノベーション手法により実験的あるいは暫定的にでも活用する、連鎖的に次の集約・再編プロジェクトを行うなど、まちの魅力を高め、エリア全体の発展を促す自立的なまちづくり活動へと段階的に波及させる取り組みへ展開していくことが望まれます。

実践にあたっては、以下のガイドラインも参考としてください。

○遊休不動産再生を活用したエリア価値向上手法に関するガイドライン

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000071.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000071.html)

また、都市再生特別措置法において、まちづくりに取り組む団体を支援する制度や、道路や河川、公園等の公共空間をまちづくり団体等の民間組織が活用してにぎわいのあるまちづくりを実現する制度等、官民連携のまちづくりを推進する制度が整備されています。詳細については、以下を参照してください。

○官民連携関連施策

[http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi\\_machi\\_tk\\_000047.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html)

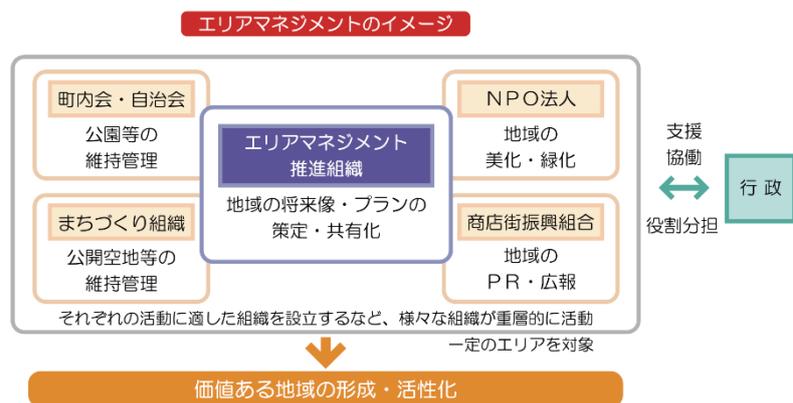
## (2) 継続的に誘導効果を発揮するための施設の維持管理手法

まちの賑わい創出に向けて整備した誘導施設について、継続的に誘導効果を発揮するためには、民間活力を積極的に導入し、地域を巻き込んだ施設の維持管理・運営手法を検討する必要があります。制度概要と活用の際のポイントを以下に示します。

### ① エリアマネジメント

※各制度の事例については「参考資料編 参考5」参照

エリアマネジメントとは、「地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業主・地権者等による主体的な取り組み」のことをいいます。「良好な環境や地域の価値の維持・向上」には、快適で魅力に富む環境の創出や美しい街並みの形成、資産価値の保



全・増進等に加えて、人をひきつけるブランド力の形成、安全・安心な地域づくり、良好なコミュニティの形成、地域の伝承・文化の継承等、ソフトな領域のものも含まれます。

エリアマネジメントを推進する必要がある背景は次の通りです。

過去の都市空間形成の場面においては、道路、公園、河川等の公共施設の整備・維持管理を区画整理施行者、行政等が担い、宅地の土地利用については、各地権者による任意の建築活動に委ねられてきました。このような市街地整備の活動は、ハード面での都市のストックの充実に大きく貢献してきました。一方で、現在、特に、古くからの既成市街地においては、整備したストックについて、適切に維持・管理がなされず、時間の経過とともに、相続等を契機とした敷地の細分化、街並み景観の悪化や土地利用の陳腐化等、劣化・陳腐化が進行し、課題となっています。

こうした中、既存ストックを勘案しつつ、区画整理による区画の再編と良質な都市基盤の改善整備を契機として、地区計画等の活用による建築活動の規制・誘導、地元まちづくり組織の構築によるソフト面も含めたまちづくり活動等を展開することで、まち全体で、面的に市街地整備の効果を維持・波及し続けている好事例も全国で見られます。このような地区では、市街地整備によって「つくること」だけで終わるのではなく、整備後においても、エリアで維持管理・運営（マネジメント）を行い、地域を「育てること」が実践されています。

今後の都市空間形成の場面においては、より一層、地域主体での持続的なまちづくり活動により、整備したストックの質・価値を維持していくことが求められます。この際、地域でまちの将来像を共有し、官民連携による公共空間・民地が一体となったトータルでの高質な空間形成、整備計画段階からの管理運営に関するルールづくり、そして実践を、地域が自立的に進める「エリアマネジメント」が有効です。本ガイドラインで示す空間再編による賑わいの核となる都市機能誘導のプロジェクトは、周りを巻き込みエリアマネジメント活動を始める格好のタイミングです。

エリアマネジメントの詳細や進め方のガイドラインについては、以下を参照ください。

○エリアマネジメントについて

[http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk2\\_000075.html](http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000075.html)



**② 都市機能のマネジメント**

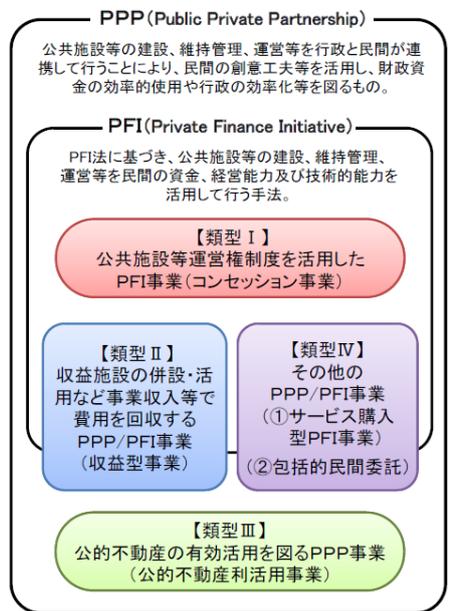
これからの時代の都市マネジメントは、「民」の実力・知見の最大限の発揮が期待されます。

事業運営の観点からは、PPP/PFIをはじめ、事業用定期借地権設定や土地信託による民間活力等の導入が期待できます。

**【PPP/PFI】**

PPP/PFI については、誘導施設整備区における誘導施設等の整備にかかるコスト縮減に向け、公的資金のみでなく、民間の資金やノウハウを活用して効率的に進めることで、経済活性化及び経済成長を実現することが可能です。

**PPP/PFIの概念図**



## 【事業用定期借地】

事業用定期借地については、誘導施設整備区の土地所有権者が自身での土地活用・誘導施設整備は考えておらず、民間の事業参画者が期待できる場合は、集約した土地を定期借地権で貸し（10年以上50年未満）、民間事業者が施設整備や維持管理・運営を行います。

商業施設の他、高齢化社会に対応して、医療・福祉・介護施設などでの定期借地権の活用も増えています。

※デイサービスセンターやデイサービスセンターと診療所等の複合施設等、一定の条件のもとで活用されています。



出典：大和市 HP・高座渋谷駅前複合ビル建設事業（事業用定期借地）公募プロポーザル方式で事業者選定

## 【土地信託】

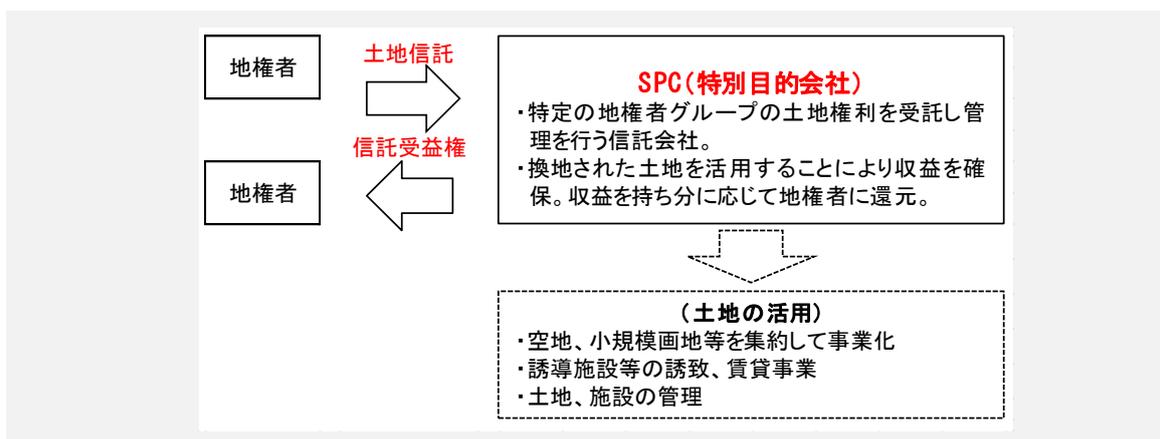
土地信託については、誘導施設整備区の土地所有権者が自身での土地活用・誘導施設整備は考えていない場合で、かつ、土地活用による大幅収益が見込める場合は、土地所有者が信託銀行に土地を信託し、信託銀行が資金を調達してその土地に賃貸用ビル等を建設し、賃料収入から諸経費や借入金返済額等を差し引いた残金を、信託配当として土地所有者に交付する手法で、誘導施設を含む施設整備を担保することも考えられます。なお、収益性の観点から、信託銀行等の参入が期待できない場合、施設の公益性を勘案し、地元のまちづくり会社等が信託を受け土地活用を図ることも考えられます。



新宿区が淀橋第二小学校跡地を新宿ファーストウエスト（賃貸用ビル）として信託銀行に土地信託した事例（東京都新宿区）  
出典：新宿区 HP・土地信託

SPC（特別目的会社）については、例えば、整形化された誘導施設整備区の土地所有権者が自身での土地活用・誘導施設整備は考えていない場合で、SPCの設立が可能な場合は、SPCが土地所有者の土地権利を受託し、管理を行う信託会社として機能し、誘導施設整備区を活用することにより収益を確保し、収益を持ち分に応じて地権者に還元するものとなります。

SPCが区画整理会社の構成員となり、施行者として立地ニーズに応じた集約換地を行い、土地活用による収益を地権者に還元する方法が考えられます。



#### 【都市施設等整備協定】 都市計画法第 75 条の 2 から第 75 条の 4 関係

民間による都市施設、地区施設等の整備については、都市計画決定をされても整備がされないなどのために地域バリューの低下をもたらし、スポンジ化の要因となるケースも認められるところです。都市施設等の確実な整備を担保するためには、都市計画決定権者が、都市計画の案を作成しようとする段階において、当該施設の整備を行うことが見込まれる事業者との調整・協議を行い、合意に基づき、双方の意向を都市施設等の整備内容に反映できるような仕組みを導入することが有効です。

都市施設等整備協定制度は、都市計画の案を作成しようとする都道府県又は市町村が、当該施設の整備を行うと見込まれる者との間において、当該施設の位置、規模又は構造、当該施設の整備の実施時期等を内容とする協定を締結することで、当該施設の円滑かつ確実な整備の担保を図るものです。

例えば、広場や歩行者通路等の地区施設を地区計画で位置付ける都市計画決定を行う際に、地区施設の確実な整備を担保するため、当該制度を活用することが考えられます。

#### 【誘導すべき施設の休廃止届出】 都市再生特別措置法第 108 条の 2 関係

都市機能誘導区域内において誘導施設を休止又は廃止しようとする場合、市町村長への届出が義務づけられています。

届出制は、市町村が都市機能誘導区域内に存する誘導施設の休廃止の動きを事前に把握することにより、撤退前に、他の事業者の誘致を始める等の取組ができるようにしようとするものであり、休廃止の 30 日前までに届出を行うこととされています。

休廃止の届出を受けた市町村は、撤退後の設備を利用した新たな誘導施設の誘致を図るため必要がある場合には、

- ・後継事業者を探している場合に建築物の除却は不要である旨助言する
- ・住民生活上不可欠な施設であり、かつ、後継事業者がいるにも関わらず、特段の事情なく撤退後の施設の利用調整に応じない等の場合に施設の存置を勧告する

などの助言・勧告を行うことが考えられます。

### ③ 身の回りの公共空間の維持管理

都市再生特別措置法等の改正に伴い、身の回りの公共空間の創出を図るため、交流広場等の地域コミュニティが共同で整備・管理する施設についての協定制度が創設されたとともに、都市計画の案の作成、意見の調整等を行う住民団体等を、「都市計画協力団体」として市町村が指定できることとする措置が講じられました。

**【立地誘導促進施設協定】** 都市再生特別措置法第 81 条第 8 項及び第 109 条の 2 から第 109 条の 4 関係

立地誘導促進施設協定制度は、地域の幅広いニーズに対応しながら、地域コミュニティによって、身の回りの生活利便性確保のための公共的な施設等を整備又は管理していくための協定制度です。

立地適正化計画に記載された立地誘導促進施設協定区域内の一団の土地の所有者及び借地権等を有する者が、例えば、レクリエーションの用に供する広場、地域における催しに関する情報を提供するための広告塔、良好な景観の形成又は風致の維持に寄与する並木など、居住者、来訪者又は滞在者の利便の増進に寄与する施設であって、居住誘導区域にあっては住宅の、都市機能誘導区域にあっては誘導施設の立地の誘導の促進に資するものを、地域に必要なものとして一体的に整備又は管理するために必要となる費用負担等の役割分担等を協定に定めるものです。

市町村長の認可を受けた協定には承継効が生じ、協定締結者たる土地の所有者及び借地権等を有する者に変更があった場合にもその効力が継続します。

協定の締結者が、協定区域の隣接地の所有者に対し協定への参加を求めた場合において、参加を求められた者が承諾しない場合には、当該協定を締結している土地所有者等の全員の合意により、市町村に対し、その者の承諾を得るために必要なあつせんをなすべき旨を申請することができます。

本協定においては、協定に基づき整備・管理される施設について、都市再生推進法人が管理する道路・公園・広場・緑地・通路の用に供する土地及び償却資産で、都市再生推進法人が有料で借り受けたもの以外のものに対し、固定資産税・都市計画税の軽減措置が図られています。具体的には5年以上の協定の場合には3年間、10年以上の協定には5年間、固定資産税・都市計画税における課税標準を3分の2に軽減することとされています。

土地区画整理事業においては、仮換地指定時点において本協定を締結することができます。

例えば、誘導施設整備区における誘導施設整備と併せて創出する交流広場や歩行者通路等の身の回りの公共空間について、この制度を活用することが考えられます。

参考となる活用イメージについては、国土交通省 HP の「都市のスポンジ化対策（低未利用土地権利設定等促進計画・立地誘導促進施設協定）活用スタディ集」

([http://www.mlit.go.jp/toshi/city\\_plan/toshi\\_city\\_plan\\_tk\\_003039.html](http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_003039.html)) を参照下さい。



**【都市計画協力団体制度】** 都市計画法第 75 条の 5 から第 75 条の 10 関係

質の高いまちづくりを実現するためには、空き地や空き家等の低未利用土地の存在など、身の回りの課題に対処する地域住民の主体的かつ公共的な取組を促進することにより、地域の状況をきめ細やかに把握している住民団体や商店街組合等と行政とが協同することが不可欠です。

このため、市町村は、このような団体を都市計画協力団体に指定し、まちづくりの気運醸成と、地域の特性に応じた都市計画づくりを図ることが望まれます。都市計画協力団体は、都市計画の決定等の手続きを行う市町村に協力し、住民の土地利用に関する意向その他の事情の把握、都市計画の案の内容となるべき事項の周知その他の協力等の業務を行うこととされています。

都市計画協力団体に指定されることにより、市町村長から公的な位置付けが与えられるほか、良好な住環境を維持するための地区計画など、身の回りの小規模な都市計画の提案を行う権限が付与されるメリットがあります。

**④ その他**

その他、以下の通り、地域の実情・ニーズに応じたルールの設定が考えられます。

**【都市利便増進協定】** 都市再生特別措置法第 46 条第 15 項、第 74 条から第 80 条関係

都市利便増進協定とは、都市再生整備計画の区域において、広場・街頭・並木など、住民や観光客等の利便を高め、まちの賑わいや交流の創出に寄与する施設（都市利便増進施設）を個別に整備・管理するのではなく、地域住民・まちづくり団体等の発意に基づき、施設等を利用したイベント等も実施しながら一体的に整備・管理していくための協定制度です。区域内の地権者など全員が参加する必要はなく、相当数の参加で協定を締結できます。また、承継効はありません。地域住民(地権者等)同士が締結したものを、市町村長が認定します。民間まちづくり活動促進事業（協定に基づく施設整備等に対する補助）による国の支援を受けることができます。



**【低未利用土地利用促進協定】** 都市再生特別措置法第 80 条の 2 から第 80 条の 8 関係

低未利用土地利用促進協定は、低未利用土地の所有者等に代わって、市町村又は都市再生推進法人等が低未利用土地において緑地、広場等の居住者の利用に供する施設の整備及び管理を行うための協定です。承継効はありません。民間まちづくり活動促進事業（協定に基づく施設整備等に対する補助）による国の支援制度が設けられています。

地域のまちづくりを担う市町村や都市再生推進法人等がノウハウを活かして、例えば、空間再編賑わい創出事業区域周辺の低未利用な土地、建築物等の適正管理や利用の促進を図ることにより、事業の効果を向上させることが期待できます。



なお、上記、都市利便増進協定、低未利用土地利用促進協定の詳細については、以下を参照。

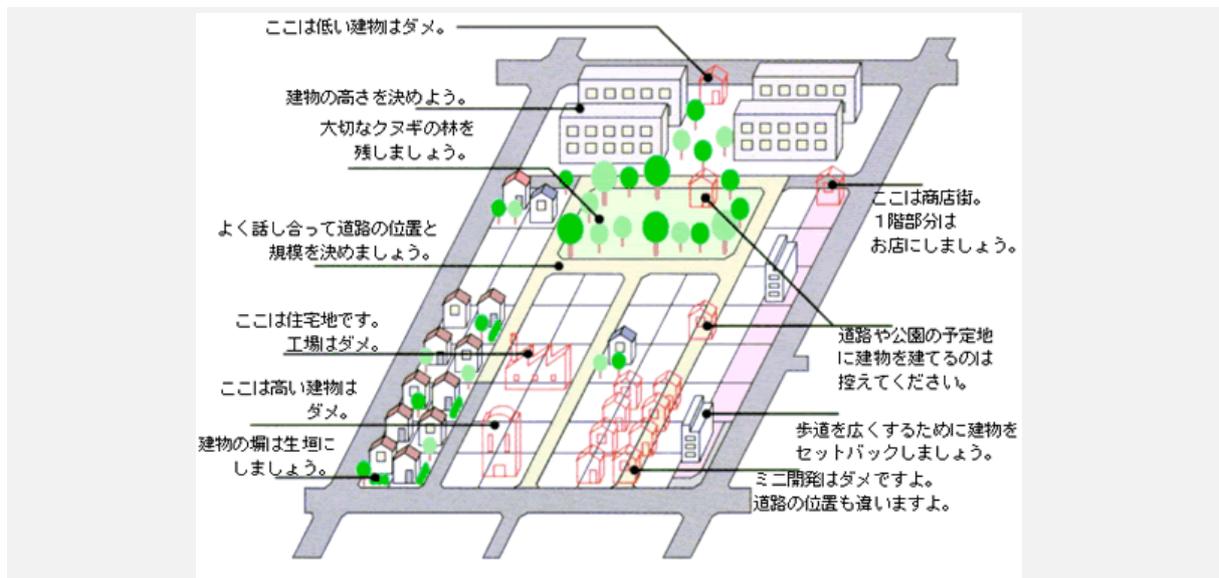
○官民連携まちづくりの進め方 ～都市再生特別措置法等に基づく制度の活用手引き～

[http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi\\_machi\\_tk\\_000047.html#bl](http://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_machi_tk_000047.html#bl)

**【地区計画等】** 都市計画法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号

地区計画等は、用途地域等の既存の他の都市計画を前提に、ある一定のまとまりをもった「地区」を対象に、その地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行う制度です。区域の指定された用途地域の規制を、強化、緩和することができ、各街区の整備及び保全を図ります。

土地区画整理事業の施行にあわせて、仮換地指定段階を目安として誘導施設整備区及びその周辺において地区計画を定めることで、地区の実情に合ったよりきめ細かい規制を行うことが考えられます。



参考 1 「誘導施設整備区」 関連 条文抜粋

都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）

（誘導施設整備区）

第百五条の二 立地適正化計画に記載された土地区画整理事業であって都市機能誘導区域をその施行地区に含むもののうち、建築物等の敷地として利用されていない宅地（土地区画整理法第二条第六項に規定する宅地をいう。以下同じ。）又はこれに準ずる宅地が相当程度存在する区域内において施行されるものの事業計画においては、当該施行地区内の宅地のうち次条第一項の申出が見込まれるものについての換地の地積の合計が、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を有する建築物を整備するのに必要な地積とおおむね等しいか又はこれを超えると認められる場合に限り、国土交通省令で定めるところにより、当該都市機能誘導区域内の土地の区域であって、当該建築物の用に供すべきもの（以下「誘導施設整備区」という。）を定めることができる。

土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）

（定義）

第二条（略）

2～5（略）

6 この法律において「宅地」とは、公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地をいう。

7・8（略）

（誘導施設整備区への換地の申出等）

第百五条の三 前条の規定により事業計画において誘導施設整備区が定められたときは、施行地区内の宅地の所有者は、施行者に対し、国土交通省令で定めるところにより、換地計画において当該宅地についての換地を誘導施設整備区内に定めるべき旨の申出をすることができる。

- 2 前項の申出は、次に掲げる要件のいずれにも該当するものでなければならない。
  - 一 当該申出に係る宅地が建築物等の敷地として利用されていないものであること又はこれに準ずるものとして規準、規約、定款若しくは施行規程で定めるものであること。
  - 二 当該申出に係る宅地に地上権、永小作権、賃借権その他の当該宅地を使用し、又は収益することができる権利（誘導施設を有する建築物の所有を目的とする地上権及び賃借権並びに地役権を除く。）が存しないこと。
  - 三 当該申出に係る宅地について誘導施設を有する建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者がいるときは、その者の同意が得られていること。
- 3 第一項の申出は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に定める公告があった日から起算して六十日以内に行わなければならない。
  - 一 事業計画が定められた場合 土地区画整理法第七十六条第一項各号に掲げる公告（事業計画の変更の公告又は事業計画の変更についての認可の公告を除く。）

- 二 事業計画の変更により新たに誘導施設整備区が定められた場合 当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更についての認可の公告
- 三 事業計画の変更により従前の施行地区外の土地が新たに施行地区に編入されたことに伴い誘導施設整備区の面積が拡張された場合 当該事業計画の変更の公告又は当該事業計画の変更についての認可の公告
- 4 施行者は、第一項の申出があった場合において、前項の期間の経過後遅滞なく、第一号に該当すると認めるときは当該申出に係る宅地の全部を換地計画においてその宅地についての換地を誘導施設整備区内に定められるべき宅地として指定し、第二号に該当すると認めるときは当該申出に係る宅地の一部を換地計画においてその宅地についての換地を誘導施設整備区内に定められるべき宅地として指定し、他の宅地について申出に応じない旨を決定し、第三号に該当すると認めるときは当該申出に係る宅地の全部について申出に応じない旨を決定しなければならない。
  - 一 換地計画において、当該申出に係る宅地の全部についての換地の地積が誘導施設整備区的面積と等しいこととなる場合
  - 二 換地計画において、当該申出に係る宅地の全部についての換地の地積が誘導施設整備区的面積を超えることとなる場合
  - 三 換地計画において、当該申出に係る宅地の全部についての換地の地積が誘導施設整備区的面積に満たないこととなる場合
- 5 施行者は、前項の規定による指定又は決定をしたときは、遅滞なく、第一項の申出をした者に対し、その旨を通知しなければならない。
- 6 施行者は、第四項の規定による指定をしたときは、遅滞なく、その旨を公告しなければならない。
- 7 施行者が土地区画整理法第十四条第一項の規定により設立された土地区画整理組合である場合においては、最初の役員が選挙され、又は選任されるまでの間は、第一項の申出は、同条第一項の認可を受けた者が受理するものとする。

**土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）**

（土地区画整理事業の施行）

第三条 （略）

2 宅地について所有権又は借地権を有する者が設立する土地区画整理組合は、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。

3～5 （略）

（設立の認可）

第十四条 第三条第二項に規定する土地区画整理組合（以下「組合」という。）を設立しようとする者は、七人以上共同して、定款及び事業計画を定め、その組合の設立について都道府県知事の認可を受けなければならない。この場合において、組合を設立しようとする者がその申請をしようとするときは、国土交通省令で定めるところにより、施行地区となるべき区域を管轄する市

町村長を経由して行わなければならない。  
2～4 (略)

(誘導施設整備区への換地)

第百五条の四 前条第四項の規定により指定された宅地については、換地計画において換地を誘導施設整備区内に定めなければならない。

**都市再生特別措置法施行規則（平成14年国土交通省令66号）**

（誘導施設整備区を定める場合の地方公共団体施行に関する認可申請手続）

第四十七条の二 土地区画整理法第五十二条第一項又は第五十五条第十二項の認可を申請しようとする者は、法第百五条の二の規定により事業計画において誘導施設整備区を定めようとするときは、認可申請書に、土地区画整理法施行規則第三条の二各号に掲げる事項のほか、誘導施設整備区の位置及び面積を記載しなければならない。

**土地区画整理法（昭和29年法律第119号）**

（施行規程及び事業計画の決定）

第五十二条 都道府県又は市町村は、第三条第四項の規定により土地区画整理事業を施行しようとする場合においては、施行規程及び事業計画を定めなければならない。この場合において、その事業計画において定める設計の概要について、国土交通省令で定めるところにより、都道府県にあつては国土交通大臣の、市町村にあつては都道府県知事の認可を受けなければならない。

2 都道府県又は市町村が第三条第四項の規定により施行する土地区画整理事業について事業計画を定めた場合においては、都道府県にあつては前項に規定する認可をもつて都市計画法第五十九条第二項に規定する認可と、市町村にあつては前項に規定する認可をもつて同条第一項に規定する認可とみなす。第四条第二項ただし書の規定は、この場合に準用する。

（事業計画の決定及び変更）

第五十五条 （略）

2～11 （略）

12 都道府県又は市町村は、第五十二条第一項の事業計画において定めた設計の概要の変更をしようとする場合（政令で定める軽微な変更をしようとする場合を除く。）においては、その変更について、都道府県にあつては国土交通大臣の、市町村にあつては都道府県知事の認可を受けなければならない。

13 （略）

（誘導施設整備区に関する図書）

第四十七条の三 誘導施設整備区は、設計説明書及び設計図を作成して定めなければならない。

2 前項の設計説明書には誘導施設整備区的面積を記載し、同項の設計図は縮尺千二百分の一以上とするものとする。

3 第一項の設計図及び土地区画整理法施行規則第六条第一項の設計図は、併せて一葉の図面とするものとする。

（誘導施設整備区への換地の申出）

第四十七条の四 法第百五条の三第一項の申出は、別記様式第十五の二の申出書を提出して行うものとする。

2 前項の申出書には、法第百五条の三第二項第三号の規定による同意を得たことを証する書類を添付しなければならない。

様式第十五の二（第四十七条の四第一項関係）

誘導施設整備区換地申出書

年 月 日

殿

申出人 住所

氏名

印

都市再生特別措置法第105条の3第1項の規定により、下記の宅地についての換地を誘導施設整備区内に定めるべき旨の申出をします。

記

所在及び地番	地目	地積

備考 1 申出人が法人である場合においては、住所及び氏名は、それぞれその法人の主たる事務所の所在地、名称及びその代表者の氏名を記載してください。

2 申出人の氏名（法人にあつてはその代表者の氏名）の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができます。

## 参考2 「誘導施設整備区」関連 都市計画運用指針抜粋

### 第10版 都市計画運用指針（平成30年9月）

#### IV-1-3 立地適正化計画

##### 1. 基本的な考え方

（略）

（都市のスポンジ化への対応）

人口減少・高齢化が急速に進む中においては、立地適正化計画を活用し、中長期的な時間軸の中で、一定のエリアへの誘導施設や住宅の立地誘導を進めることが重要であるが、すでに人口減少を迎えた地方都市等をはじめとする多くの都市では、空き地、空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」と呼ぶべき事象が進行しており、都市機能や居住を誘導・集約すべきエリアにおいても、生活利便性の低下や治安・景観の悪化等を招き、地域の価値・魅力の低下等を通じて、コンパクトなまちづくりの推進に重大な支障となっている状況が見られる。

このような場合には、行政として積極的な関与を行いながら、誘導手法だけでなく、

- ・ 低未利用土地利用等指針、低未利用土地権利設定等促進計画、誘導施設整備区による低未利用土地の集約等による利用の促進
- ・ 立地誘導促進施設協定を活用した地域コミュニティによる身の回りの公共空間の創出
- ・ 誘導施設の休廃止に係る届出・勧告を契機とする行政の働きかけを通じた都市機能の確保

等の低未利用土地対策に関連する施策を総合的に講じ、既に発生したスポンジ化への対処のほか、いまだ顕在化していない地域での予防的な措置など、エリア価値の維持・向上に向けたスポンジ化対策の取組を積極的に推進することが望ましい。

#### IV-2-4 立地適正化計画に基づく措置（略）

##### A. 都市機能誘導区域に係る措置（略）

##### A-4. 土地区画整理事業の特例

##### 1.（略）

##### 2. 誘導施設整備区

都市再生法第105条の2から第105条の4までの規定に基づく誘導施設整備区制度は、土地区画整理事業の事業計画において誘導施設整備区を定め、空き地等の所有者の申出に基づいて当該空き地等の換地を誘導施設整備区内に集約することにより、立地適正化計画に位置づけられた誘導施設を有する建築物の用に供すべき土地を確保し、散在する空き地等の有効活用を図る制度である。

誘導施設整備区は、都市再生法第81条第2項第4号ロの規定により立地適正化計画に記載された土地区画整理事業であって、都市機能誘導区域をその施行地区に含むもののうち、建築物等の敷地として利用されていない宅地又はこれに準ずる宅地が相当程度存在する区域内で施行されるものの事業計画において定めることができる。申

出に係る建築物等の敷地として利用されていない宅地に準ずる宅地は、施行者が施行地区の実情に応じて定款等で定めるものであるが、例えば、損傷の激しい家屋の敷地や、低利用な青空駐車場などが想定される。

また、事業計画において誘導施設整備区を定めるためには、立地適正化計画において位置づけられた誘導施設を整備するのに必要な地積とおおむね等しいか又はこれを超えるだけの地積の土地の換地が、所有者の申出に基づき誘導施設整備区内に定められると認められなければならない。このため、誘導施設整備区制度を活用して土地区画整理事業を施行するにあたっては、どのような誘導施設を、どのように整備し、そのためにどの程度の規模の敷地が必要なのか等について、施行者、施行地区内の地権者、立地適正化計画を作成する市町村等とで十分に合意形成を図るべきである。

### 参考3 「誘導施設整備区」関連書類 作成例

第4章の「実務上のポイント」で示した内容に関する参考例を以下に示します。

<p>申出要件 〈都市再生特別措置法105条の2関連〉</p>	<p>申出要件に合致する宅地について、「建築物等の敷地として利用されていない又は <u>これに準ずるもの</u>」の例として、規準、規約、定款若しくは施行規則で定めるものは、以下のような宅地が想定できます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 損傷の激しい家屋の敷地</li> <li>● 低利用な青空駐車場</li> <li>● 廃材・廃棄物等が置かれた敷地</li> <li>● 外形的に十分な土地利用がなされていないことが明らかな利用状態の敷地</li> </ul>
<p>申出基準等 〈都市再生特別措置法第105条の3関連〉</p>	<p>申出見込みの確定については、事業認可後の法定申出において、手戻りが発生しないよう、事前の対策を講じることが望まれます。</p> <p>▶ 別紙 「●市●●土地区画整理事業の施行に伴い定めることを予定する誘導施設整備区への換地の申出取扱い要領(例)」 参照</p> <p>事業認可前に、申出や事業実施に対する同意を書面(印鑑証明付きも検討)で取得することなどを目指すことが望まれます。</p> <p>▶ 別紙 「誘導施設整備区への換地の仮申出書(例)」 参照</p>
<p>事業計画(案)への記載 〈都市再生特別措置法第105条の2都市再生特別措置法施行規則第47条の247条の3関連〉</p>	<p>事業計画書 [目次] 第3 設計の概要 1 設計説明書</p> <p>(1) 土地区画整理事業の目的 ← 空き地等の解消と都市機能誘導について <u>記載が望ましい</u></p> <p>(2) 施行地区内の土地の現況</p> <p>(3) 設計の方針 ← 誘導施設について <u>記載が望ましい</u></p> <p>(4) 整理施行前後の地積</p> <p>(5) 保留地の予定地積</p> <p>(6) 公共施設整備改善の方針</p> <p>(7) 土地区画整合法第2条第2項に規定する事業の概要</p> <p>(8) 誘導施設整備区の面積 ← 誘導施設整備区的面積について <u>記載が必要な箇所</u></p> <p>2 設計図 ← 誘導施設整備区的位置について <u>記載が必要な箇所</u> (誘導施設を明示することができる場合は、参考図を添付することが望まれます。)</p> <p>▶ (3) 設計の方針 への誘導施設整備区の記事例</p> <p>設計の方針の土地利用計画において、誘導用途を権利者間の、また、公の共通認識として担保しておく場合、次のような記載が考えられます。</p> <p>1.土地利用計画</p> <p>駅前都市拠点である本地区の特性を活かし、都市機能誘導による賑わい空間を創出することで、拠点の吸引力の向上に寄与するまちづくりを図るため、誘導施設整備区に誘導する都市機能は、立地適正化計画に基づき、●●●機能(例:福祉・医療等の生活サービス機能)を確保するものとし、都市全体のコンパクトなまちづくりに資するものとする。</p>

▶ (8) 誘導施設整備区の面積 への誘導施設整備区の記載例

誘導施設整備区の面積は、●●m<sup>2</sup>とする。

▶ 2 設計図 への誘導施設整備区の記載例

(縮尺 1200 分の 1 以上の設計図において、誘導施設整備区の凡例を追加し、図中に誘導施設整備区の区域を明示すること。)

▶ 「参考図」への誘導施設の記載例

誘導施設については、施設イメージを地権者や行政など関係者で共有することで事業を円滑に進めるため、以下の内容を明示しておくことが望まれますが、明示が難しい場合は、建築敷地の規模・位置、建築物の規模(延床面積、階数等)について、記載を行うことが考えられます。

図面の種類		縮尺	明示すべき事項
誘導施設建築物	各階平面図	1/500 以上	縮尺、方位並びに誘導施設の位置及び形状
	2面以上の断面図	1/500 以上	縮尺並びに施設建築物の概略断面図
誘導施設建築敷地(誘導施設整備区)	平面図	1/500 以上	縮尺、方位、誘導施設整備区内の建築敷地の位置及び形状等

土地評価基準

誘導施設整備区の換地については、土地評価基準に以下のように定めて、申出を行った換地の評価を平均化することが考えられます。

(整理後の宅地の評価) 記載例

誘導施設整備区の画地評価は、同整備区の換地が共同利用することが前提の整備区であるため、同整備区の宅地をあわせて1個の宅地としてみなして総指数及び平方メートル当たり指数を算出し、その平方メートル当たり指数を用いて個々の画地の総指数を算出する。

※路線価評価においては、事業計画や地区計画等の中で、誘導施設の敷地の位置や用途等について具体的に明示した上で、これを根拠に、施設に対する接近性に関する要素である「接近係数」において誘導施設整備との距離関係による受益、又は、宅地そのものの性質に関する要素である「宅地係数」において誘導施設整備における公共性の向上等を評価に反映することも考えられる。

●●市●●土地区画整理事業の施行に伴い定めることを予定する

誘導施設整備区への換地の申出取扱要領（例）

（目的）

第1条 この要領は、●●市●●土地区画整理事業換地設計基準(案)第●条第●項の規定に基づき、定めることを予定する誘導施設整備区への換地の申出の取扱いに関し、必要な事項を定める。

（誘導施設整備区への換地の申出を行う区域）

第2条 換地の申出を行う区域は、事業計画（案）に定める誘導施設整備区とする。

2 誘導施設整備区の区域は、事業計画（案）「設計図」のとおりとする。

（申出を行うことができる者）

第3条 誘導施設整備区への換地申出を行うことができる者（以下「申出者」という。）は、土地の所有権を有するものとし、次に掲げる要件のいずれにも該当するものでなければならぬ。

- (1) 事業の趣旨並びに事業計画（案）に同意するもの。
- (2) 誘導施設整備区へ集約換地された土地について、一体的に賃貸又は共同事業化を図ることに同意するもの。
- (3) 本申出を都市再生特別措置法第105条の3の規定による申出への組み換えとすることに同意するもの。
- (4) 当該申出に係る宅地が建築物等の敷地として利用されていないものであること又はこれに準ずるものとして（規準、規約、定款若しくは施行規程）で定めるものであること。
- (5) 当該申出に係る宅地に地上権、永小作権、賃借権その他の当該宅地を使用し、又は収益することができる権利（誘導施設を有する建築物の所有を目的とする地上権及び賃借権並びに地役権を除く。）が存しないこと。
- (6) 当該申出に係る宅地について誘導施設を有する建築物の所有を目的とする地上権又は賃借権を有する者があるときは、その者の同意が得られていること。

（申出への添付書類）

第4条 申出者は、誘導施設整備区への換地に関する仮申出書（様式第1号）に次に掲げる

書類を添えて申出することを原則とする。

申出者	添付書類		
	代表者選任届 (様式第2号)	相続人代表者届 (様式第3号)	同意書 ※1 (様式第4号)
登記名義人 (単独所有)	—	—	○
登記名義人 (共同所有)	○	—	
登記名義人の相続人	—	○	
登記名義人以外の者 (相続人を除く)	—	—	○

※1 所有権移転請求仮登記が登記されている土地を申出する場合、仮登記権利者の同意書を添付する。

(申出の調整)

第5条 施行者は、事業計画(案)に定めた誘導施設整備区と申出に超過又は不足が生じた場合、申出の調整を行う事ができる。

2 申出の調整は、申出の意思及び誘導施設の整備に関する取組について聴き取り調査を行った上で調整することとする。

3 申出量が計画値を上回った場合は、大口申出者での調整、優先順位に基づく換地者の決定、申出に応じない宅地(一部)の決定、又は事業計画の見直し(誘導施設の規模拡大もしくは、誘導施設数の拡大検討等)等を行う。

4 申出量が計画値を下回った場合は、関係地権者等と十分に調整した上での申出の再募集、事業計画の見直し(誘導施設の規模縮小検討等)又は誘導施設整備区を設定しない旨(申出に応じない宅地(全部))の決定等を行う。

5 施行者は、第3項及び第4項の規定による調整又は決定等を行った場合は、遅滞なく、申出をした者に対し、その旨を通知するものとする。

附 則

この要領は、平成 年 月 日から施行する。

平成 年 月 日

誘導施設整備区への換地に関する仮申出書（例）

●●市●●土地区画整理事業

施行者 ●●●宛

申出者 住 所

氏 名 ㊟

電 話

●●市●●土地区画整理事業地区内に所有する土地についての換地を、事業地区内に定めることを予定する誘導施設整備区内に定めるべき旨の申出をします。

申出を行った宅地の所有者に変更があった場合においては、当該申出に関する全ての事項について、変更後の所有者に承継するものとします。

事業計画が定められた場合は、公告があった日以降速やかに、都市再生特別措置法第105条の3の規定による申出を行い、申出書を提出します。

↓土地活用方法の口に✓印をつけてください。

土地登記簿				土地活用方法要望	
大字・字名	地番	地目	地積	貸地	共同事業化
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

備考

- 1 申出人が法人である場合においては、住所及び氏名は、それぞれその法人の主たる事務所の所在地、名称及びその代表者の氏名を記載すること。
- 2 申出人の氏名(法人にあってはその代表者の氏名)の記載を自署で行う場合においては、押印を省略することができる。

(添付書類)

※申出する方が(1)～(4)に該当する場合、添付書類が必要になります。

- (1) 共同で所有している場合・・・代表者選任届(様式第2号)
- (2) 登記名義人が亡くなっている場合・・・相続人代表者届(様式第3号)
- (3) 登記名義人以外の関係者が申出する場合・・・同意書(様式第4号)
- (4) 所有権移転請求仮登記地を申出する場合  
仮登記権利者の同意が必要になります。・・・同意書(様式第4号)

自由意見

(様式第 2 号から第 4 号省略)

## 参考4 現行制度の活用事例

### ①集約換地

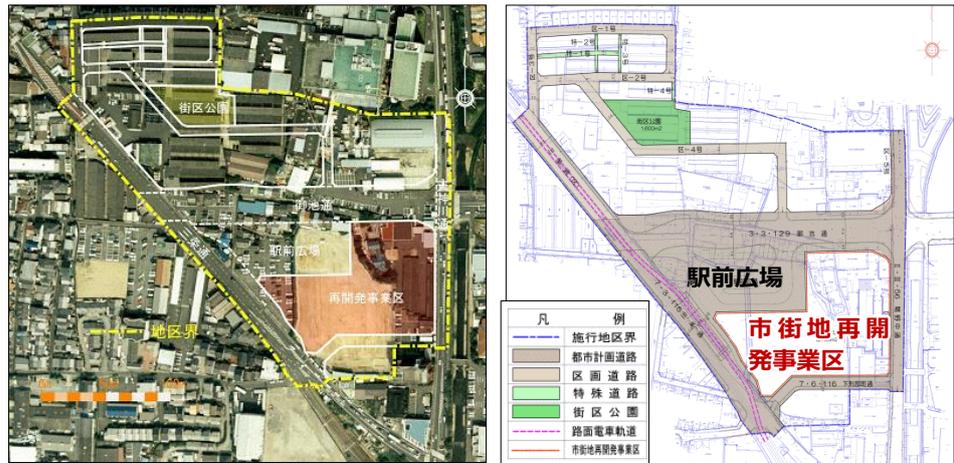
<p>従来型の集約換地</p> <p>集約換地の特例 (高度利用推進区)</p>	<p><b>【事例：福岡県飯塚市 飯塚本町東地区】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 施行面積：約 0.7ha</li> <li>● 施行者：飯塚市</li> <li>● 施行期間：H24～H28 年度</li> <li>● 合算減歩率：14.9% (公共減歩率：14.9%、 保留地減歩率：0%)</li> <li>● 当該地を含む中心商店街では、商業環境の変化に伴う活力の低下、平成 20 年に発生した火災による空洞化が進行。市の中核事業として、低未利用地・既存店舗の再編、集合住宅の整備、子育て支援施設の設置等を実施し、まちの賑わい再生を図っている。</li> <li>● 高度利用推進区を設定し、申出換地により集合住宅用地を創出。優良建築物等整備事業で建物整備（分譲マンション）</li> </ul>	<p>出典：飯塚市 HP 独立行政法人都市再生機構九州支社 HP</p>
<p>従来型の集約換地</p> <p>集約換地の特例 (高度利用推進区)</p>	<p><b>【事例：福岡県福岡市 渡辺通駅北地区】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 施行面積：約 2.5ha</li> <li>● 施行者：都市再生機構</li> <li>● 施行時期：H17～H22 年度</li> <li>● 合算減歩率：27.5% (公共減歩：22.2%、 保留地減歩：5.3%)</li> <li>● 高度利用推進区を設定し、土地を集約、任意の共同化。病院を誘致の他、宿泊施設や事務所等、業務機能を中心とした拠点形成。</li> </ul>	<p>出典：福岡市 HP 渡辺通駅北土地区画整理事業</p>

従来型の  
集約換地

集約換地の  
特例  
(市街地再開  
発事業区)

【事例：京都府京都市 太秦東部地区】

- 施行面積：約 5.3ha
- 施行者：京都市
- 施行時期：H14～H26 年度
- 合算減歩率：22.97%  
(公共減歩率：22.97%、  
保留地減歩率：0%)
- 市街地再開発事業区(約 0.9ha)を設定し市街地再開発事業と一体的施行。市街地再開発事業地では住宅、店舗、公共公益施設を整備。



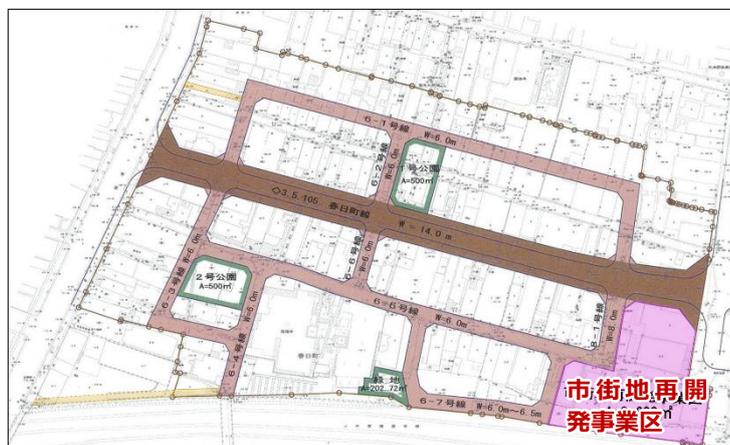
出典：京都市 HP 太秦東部地区土地区画整備事業

従来型の  
集約換地

集約換地の  
特例  
(市街地再開  
発事業区)

【事例：滋賀県大津市 大津駅西第一地区】

- 施行面積：約 3.2ha
- 施行者：大津市
- 施行時期：H19 年度～
- 合算減歩率：13.6% (公共減歩率：13.6%、保留地減歩率：0%)
- 市街地再開発事業区を設定し、市街地再開発事業と一体的施行。市街地再開発事業地では住宅、店舗公園を整備。



出典：大津市 HP 大津駅西第一地区土地区画整備事業

従来型の  
集約換地

任意の集約  
換地

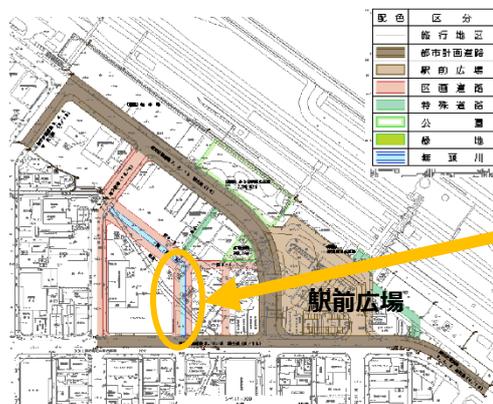
【事例：北海道富良野市 富良野駅前地区】

- 施行面積：約 4.2ha
- 施行者：富良野市
- 施行期間：H14～H21 年度
- 合算減歩率：8.1%（公共減歩率：8.1%、保留地減歩率：0%）
- 申出換地の内容もしくは特徴：区を定めず市街地再開発事業と一体的施行。任意集約による一体的施行を実施。市街地再開発事業地では住宅、店舗、中心街活性化センターを整備。

従前の土地



換地後の土地



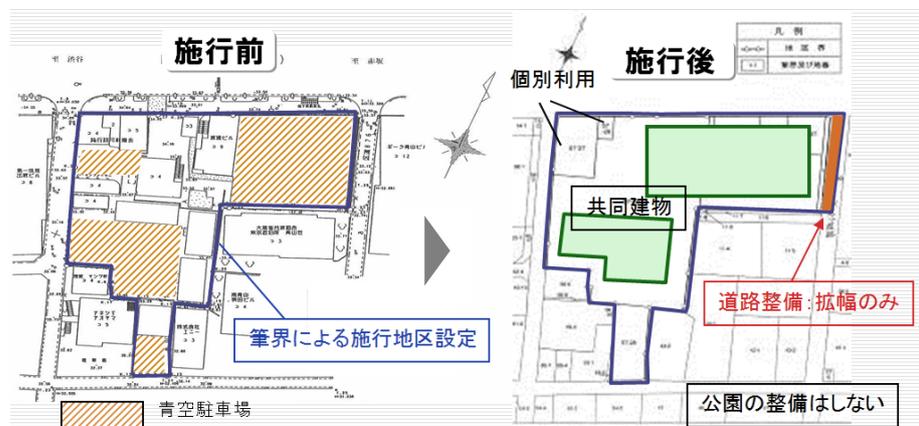
出典：富良野市 HP 富良野駅前地区土地区画整理事業

## ② 敷地整序型土地区画整理事業、飛び施行地区など「柔らかい区画整理」等

### 敷地整序型

#### 【事例：東京都港区 南青山二丁目地区】

- 施行面積：約 0.33ha
- 施行者：個人同意施行
- 施行期間：H11～H13 年度
- 合算減歩率：1.12%（公共減歩率：1.12%、保留地減歩率：0%）  
※保留地減歩を設けず、地権者の負担金で事業を実施。
- 敷地の入れ替え、青空駐車場の集約化により、権利者の意向に対応した市場性の高い建築物の整備のための土地を創出。



出典：国土交通省資料  
多様で柔軟な市街地整備手法について

### 大街区化 敷地整序型

#### 【事例：東京都台東区 御徒町駅南口西地区】

- 施行面積：約 1.1ha
- 施行者：御徒町駅南口西地区土地区画整理組合
- 施行期間：H18～H22 年度
- 減歩率：0%
- 公共用地（区画道路）の集約化と地区計画（地区施設）で担保した民地の活用により、公共減歩を伴わず駅前広場機能を確保。



＜駅前広場＞

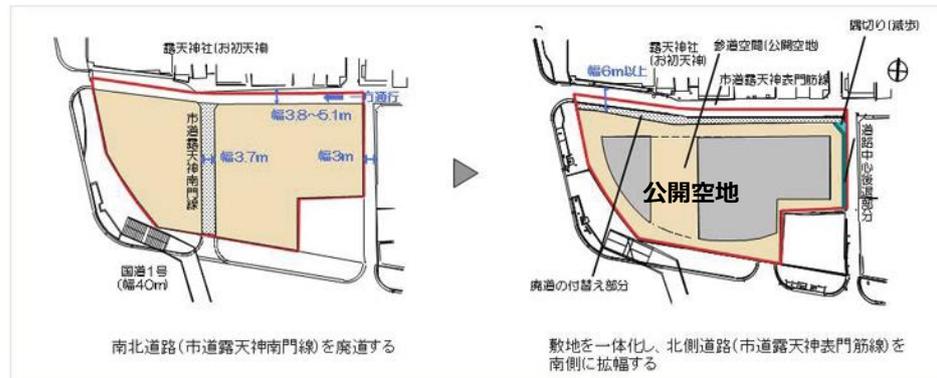


出典：一般財団法人都市みらい推進機構 HP/多様なまちづくり事例  
御徒町 HP

大街区化  
敷地整序型

【事例：大阪府大阪市北区 梅田新道地区】

- 施行面積：約 0.2ha
- 施行者：個人施行
- 施行期間：H17～H19 年度
- 減歩率：0.08%
- 露天神社の参道となっていた市道を隔て二街区に跨る第一生命所有地を敷地整序型土地区画整理事業により、市道を付け替えてひとつの街区として一体化。総合設計制度を併用して敷地の高度利用を実現。



- 設計・施工者が『敷地整序型土地区画整理事業』による敷地の一体化を提案し、事業の認可手続きから施行期間中の事業推進、および建物完成後の事業完了手続きまでの施行者の業務を総合的にサポート。



＜公開空地＞

参道機能を通り抜ける公開空地により安全で快適な祝祭空間として確保

出典：竹中工務店 HP/梅新第一生命ビルディング  
大阪市 HP/土地区画整理事業等の換地確定図

敷地整序型  
飛び施行  
地区

【事例：鹿児島県鹿児島市 中町土地区画整理事業】

- 施行面積：約 1.2ha
- 施行者：個人施行
- 施行期間：H19～H22 年度
- 減歩率：0%
- 市道を廃止し、飛び地への市有地としての換地、街区の再編により、中心市街地の核となる商業機能の集積を図る土地を創出。



出典：国土交通省 HP  
「多様で柔軟な市街地整備手法」

小規模連鎖型土地区画整理事業

【事例：東京都江戸川区 篠崎駅西部地区】

- 施行面積：約 15ha
- 施行者：江戸川区
- 都市計画決定：昭和 44 年 5 月 8 日
- ミニ開発による密集市街地、青空駐車場、小規模事業所などが混在、街区により状況が異なるため合意の得られた街区から順次事業化。

篠崎駅西部 連鎖型土地区画整理事業 施行地区		面積 (ha)	事業決定	換地処分公告	事業年度
駅前街区	篠崎町七丁目 20・21 番	1.39	H17 年 2 月	H22 年 10 月	H16～H27 年
二班	篠崎町七丁目 4・5・8・9 番	3.47	H17 年 9 月	H21 年 8 月	H17～H31 年
上四	上篠崎四丁目 22 番	0.53	H18 年 6 月	H21 年 7 月	H18～H26 年
4 期	篠崎町七丁目 2・3・10・11 番、 篠崎町八丁目 12 番	5.14	H23 年 4 月	H29 年 10 月	H23～H34 年

○駅前街区

- 公共施設整備のため、区画整理により敷地を集約し、当該事業および西口広場の用地 (500 m<sup>2</sup>) を生み出した。
- 公益的施設整備のため、70 年間の定期借地により事業用地を確保。
- 商業施設や集合住宅などの民間施設整備、駅西口・駅前広場の新設、地下駐輪場および図書館などの公共施設整備を行った。

○二班街区

- 行き止まり私道の突き当たりの家屋だけを移転し、私道と私道を結ぶ道路整備により、行き止まり道路を解消、2 方向避難路の確保。
- 4m 私道は公道に置換え、4m 未満私道は、公平性の観点から区画整理では拡張せず、建替えの際に地権者負担で順次セットバック。

○上四街区

- 平均宅地面積が 45 m<sup>2</sup>程度と狭い状況であることから、住環境改善のため共同化住宅を前提とした整備。
- 高度利用推進区制度を活用し、18 名の地権者の共同化の敷地を集約換地。



出典：江戸川区 HP 篠崎駅西部土地区画整理事業

整備された共同住宅  
出典：国土交通省 土地総合情報ライブラリー

柔軟な換地  
による連鎖  
型土地区画  
整理事業

【事例：東京都千代田区 大手町】

- 施行面積：約 17.4ha
- 施行者：独立行政法人都市再生機構
- 施行期間：H18 年度～
- 高度利用推進区・土地利用に応じて高度利用推進区を複数設定し、連鎖して市街地再開発事業を事業化
- 第 1 次再開発事業 施行者：有限会社大手町開発
- 第 2 次再開発事業 施行者：独立行政法人都市再生機構（代表施行者）  
三菱地所株式会社（共同施行者）
- 第 3 次再開発事業 施行者：三菱地所株式会社
- 第 4 次再開発事業 施行者：独立行政法人都市再生機構（代表施行者）  
エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社（共同施行者）



	施行地区	面積 (ha)	施行認可	事業年度
第 1 次	大手町一丁目地区 第一種市街地再開発事業	約 1.3	H18 年 11 月	H18～H25 年
第 2 次	大手町一丁目第 2 地区 第一種市街地再開発事業	約 1.4	H18 年 11 月	H20～H28 年
第 3 次	大手町一丁目第 3 地区 第一種市街地再開発事業	約 1.1	H25 年 11 月	H25～H29 年
第 4 次	大手町二丁目常盤橋地区 第一種市街地再開発事業	約 2.0	H28 年 9 月	H25～H30 年



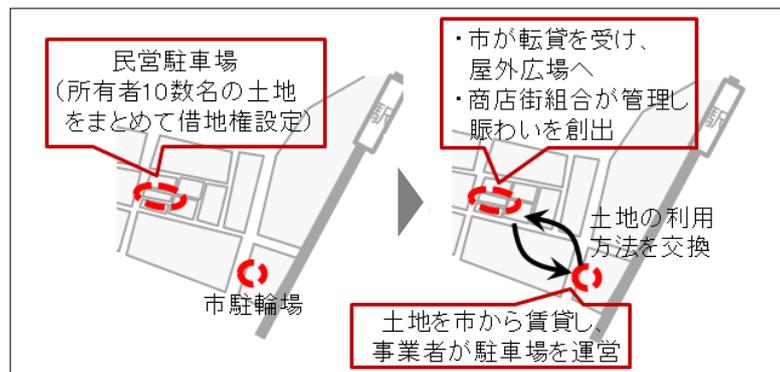
出典：U R 都市機構 HP 大手町連鎖型都市再生プロジェクト

### ③ 低未利用土地権利設定等促進計画などスポンジ化対策手法

#### 利用権交換

##### 【事例：福井県福井市「新栄テラス」】

- 事業主体：民営駐車場事業者及び市
- 商店街地区内の民営駐車場と地区外の市営駐輪場との権利を交換（相互に賃貸借契約を締結）し、当該民営駐車場の低未利用地を広場化。



出典：国土交通省：都市のスポンジ化対策  
（低未利用土地権利設定等促進計画・立地誘導促進施設協定）活用スタディ集

#### 利用権集約

##### 【事例：長野県長野市「ばていお大門」】

- 事業主体：株式会社まちづくり長野
- 複数の地権者が所有する空き家の敷地、空き地、民営駐車場の土地に賃借権を一体的に設定。空き家をリノベーションするとともに、敷地一体を交流広場として供用。



出典：国土交通省：都市のスポンジ化対策  
（低未利用土地権利設定等促進計画・立地誘導促進施設協定）活用スタディ集



## 参考5 施設の維持管理手法等事例

### エリアマネジメント

#### 【事例：長野県飯田市 中心市街地「丘のまち」】

- まちなかを市民が誇りの持てる空間に再生するため、商店、市民、市が連携したまちづくり会社が主体となって、市民ニーズに即し、再開発、空き店舗を活用したテナントミックス、集客イベント等の複合的なエリアマネジメントを実施。
- 再開発事業を拠点に、商業、業務、住宅、文化交流等の都市機能の集約化を図り、連続的な投資を呼び込むとともに、若者によるNPO、ボランティアグループの活動も起こり、まちに新たな賑わいを創出。

#### <主なハード事業>：市街地再開発事業、優良建築物等整備事業

- 市民出資を基に設立されたまちづくり会社（㈱飯田まちづくりカンパニー）により、民間デベロッパーを介さず、自ら事業リスクを負って再開発ビルの保留床を取得し、テナント誘致やマンション分譲等を実施。（H10～）
- 行政側では再開発に係る行政窓口の一本化、まちづくり会社への出資等を行い協働。

#### <主なソフト事業>：りんご並木ストリートマネジメント

- 中心市街地のりんご並木全体のランドデザインや商業集積を進めるため、若手経営者とまちづくり会社等で「りんご並木ストリートマネジメント研究会」を発足。（H20）
- まちづくり会社が、りんご並木周辺の空き店舗を取得または借り上げて、まちなかに不足する機能やニーズが大きい業種等を優先的に導入するなど、ミニ再開発を実施。
- 空き店舗をまとめて再生した「りんご並木横丁 いこいこ」（H26）には、NPO法人やまちづくり会社等が連携して開催する「まちなか空店舗再生創業塾」の受講生が出店。
- りんご並木に関わる団体等が結集し、「りんご並木まちづくりネットワーク」を設立。月に1回歩行者天国を開催。



<並木横丁いこいこ リノベーション前後の様子>

出典：内閣府 HP・稼げるまちづくり取組事例集「地域のチャレンジ100」

PPP/PFI

・・・官民連携

【事例：埼玉県さいたま市 プラザノース整備事業】

- さいたま都市計画事業北部拠点宮原土地地区画整理事業換地第2街区（約2.6ha）、地区計画区域内（北部拠点宮原地区地区計画）
- 北部拠点の宮原地区の市有地において、PFI手法により、受注事業者が新たに施設を建設し維持管理運営実務を実施する（BTO方式 Build-Transfer-Operate）ことで、事業者の有する技術、経営資源及び創意工夫等を十分に発揮し、低廉かつ良好なサービスを市民に提供することを目的とした事業。

○プラザノース整備事業

発注者	さいたま市(埼玉県)	施設概観
施設概要	延床面積:19,845㎡ ①区役所機能、②図書館機能、 ③ホール機能、④コミュニティ機能、 ⑤芸術創造・ユーモア機能	
事業内容	区役所、図書館、ホール、コミュニティ等の複合施設の設計、建設、維持管理及び運営	
事業期間	約17年半(管理運営15年)	
VFM	17.6%(事業者選定段階)	
契約金額	約150億円(税抜き)	
実施方針公表	平成16年6月22日	

出典：内閣府 HP・PPP/PFI 事業事例集  
さいたま市資料（仮称）プラザノース整備事業実施方針

PPP/PFI

SPC  
(特別目的会社)

・・・官民連携

【事例：岩手県矢巾町 矢巾駅前地区】

- 面積：約11.6ha
- 矢巾町は、矢幅駅前地区土地地区画整理事業の推進にあたって、良好な都市景観と活性化に向けた整備、維持管理、運営を一体的事業として行うことで、早期整備を目指し、町財政負担の軽減及び平準化を実現しつつ、公共サービスの向上を図るため民間活力を導入。
- 矢巾町は、特別目的会社（SPC）として結成された矢幅駅前開発株式会社と、土地地区画整理事業の実施から複合施設の運営（図書コーナー運営、子育て支援事業等）・維持管理も含めて、一体的な業務に係る協定を締結していることが特徴。
- 矢幅駅前開発株式会社（SPC）の構成員となる民間事業者は、「株式会社NIPPON（代表企業）」、「宮城建設株式会社」、「第一商事株式会社」、「エイト技術株式会社」、「株式会社久慈設計」、「特定非営利法人矢巾ゆりかご」

出典：矢巾町 HP・岩手銀行 HP

事業用定期  
借地権  
・・・民間

【事例：神奈川県大和市 高座渋谷駅前複合ビル建設運営事業】

- 渋谷（南部地区）土地区画整理事業 換地計画 23 街区（約 0.53ha）
- 土地区画整理事業の進捗に伴う既存施設“渋谷学習センター”と“渋谷分室”の移転建替えにあわせ、機能の充実を図るとともに、本地区のまちづくりの核として、駅前において、市有地を活用し、民間施設と複合化した『高座渋谷駅前複合ビル』を建設（事業者は公募型プロポーザル方式で選定）。市は民間事業者に対し、敷地を定期借地権（30 年）により貸付。市は、公共施設部分の建物賃借料を支払い、地代収入を得ることで、同様の公共施設を単独で整備した場合と比べ事業費を縮減。

発注者	大和市(神奈川県)	施設概観
施設概要	構造・規模：SRC造・地上7階建 延床面積：18,300㎡	 <p style="text-align: right; font-size: small;">出典：大和市HP</p>
事業内容	公共施設：市役所分室、学習センター（図書室・多目的ホール含む）、市営交番 民間施設：温浴施設、生鮮スーパー、金融機関等（17店舗区画）	
事業期間	30年（施設の建設期間含む）	
民間からの提案内容	(1) 公共・民間・駐車場の一体建築による利便性向上 (2) 魅力あるテナントの誘致	

出典：内閣府 HP・PPP/PFI 事業事例集  
大和市 HP・高座渋谷駅前複合ビル建設事業

土地信託  
・・・地権者と  
民間

【事例：東京都新宿区 淀橋第二小学校跡地】

- 面積：約 0.4ha
- 事業者：新宿区
- 信託期間：H13 年から信託建物の竣工引渡日までの期間（H15）及び竣工引渡日の翌日から 20 年間（H35 年までを予定）
- 民間のノウハウを活用できる。
- 新宿区が信託銀行に土地を信託。信託銀行は資金を調達しその土地に賃貸用ビルを建設。賃料収入から諸経費や借入金返済額を差し引いた残金を信託配当として新宿区に交付。土地信託により税外収入を安定的に確保し、行政サービスの財源として区民に還元。

<メリット>

- 受託者が管理運営を行うため、人的資源の負担が少ない。
- 事業に自治体の意向を反映できる。
- 自治体が直接経費を支出せず、財政的な負担を伴わない。
- 公共の必要性を優先できる。
- 土地及び建物の所有権を保全できる。
- 自治体の長に調査権、自治体の監査委員に監査権がある。



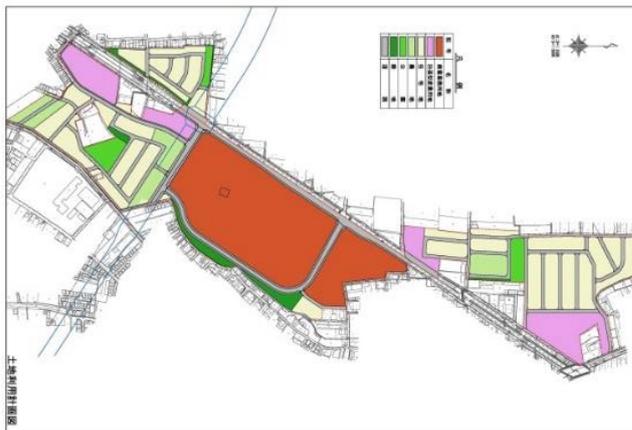
新宿ファーストウエスト（賃貸用ビル）

出典：新宿区 HP・土地信託

業務代行  
方式（&民  
事信託）

【事例：大阪府八尾市曙川南地区】

- 施行面積：20.5ha
- 施行者：八尾市曙川南土地区画整理組合
- 施行期間：H27～H32 年度（予定）
- 組合施行による土地区画整理事業の事業リスクの軽減やスピードアップを図るため、業務代行方式を採用。地域の核となる商業施設等の誘致の提案及び保留地の売却先の確定等を条件として、業務代行予定者をプロポーザルによる公募を実施。
- 企業誘致先となる大街区は、短冊換地とし、地権者共同で、法人を設立し共同で賃貸。地区計画により施設用途等を担保。
- 土地処分希望用地が生じたため、民事信託制度を導入して共同売却。



<土地利用計画図>

出典：八尾市 HP  
八尾市曙川南土地区画整理組合 HP  
公益社団法人 街づくり区画整理協会 HP  
国土交通省 HP

業務代行  
方式

【事例：さいたま市中尾不動谷・駒前地区】

- 施行面積：約 5.6ha
- 施行者：さいたま市中尾不動谷・駒前土地区画整理組合
- 施行期間：H17～H22 年度
- スピーディーに区画整理事業をすすめるために、民間事業者による一括業務代行方式を採用。軟弱地盤で土地活用が難しかった地域において、素早く基盤整備を行い商業施設や住宅など複合施設を開発。

駒前地区



区画整理前（平成18年2月撮影）

区画整理後（平成22年2月撮影）

不動谷地区



区画整理前（平成18年2月撮影）

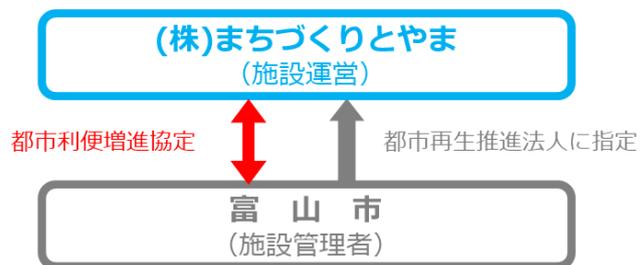
区画整理後（平成22年2月撮影）

出典：大和ハウス工業 HP／土地活用コラム  
埼玉県 HP／彩の国の区画整理

都市利便増  
進協定

【事例：富山市中心市街地地区】

- 富山市中心市街地地区－「グランドプラザ」において、富山市と(株)まちづくりとやまが、都市利便増進協定を締結（締結日：H24年3月）。
- 都市再生推進法人に指定されている(株)まちづくりとやまが、維持管理とあわせて都市利便増進施設を活用し、まちの賑わい創出に資するイベント等を実施。（都市利便増進施設：ミスト装置、音響装置）
- 利用者の増加とイベント開催者等の満足度の向上を図るとともに、整備費用負担、日常管理の分担等、官民が連携・協力しながら事業を実施。



グランドプラザ



ミスト装置

## 地区計画

### 【事例：香川県高松市 4町パティオ地区】

- 面積：約 0.4ha
- 地区計画の目標として、広場周辺を、「まちなかのオアシス」（憩いの場）、「みんなの中庭」（アクティビティを生み出す場）として、地元関係者のみでなくまちなかへの来街者が快適に利用できる空間に再生することにより、中心市街地の活性化に資することを設定
- 地区施設として広場 500㎡を設定。
- 広場に面する建築物の1階部分は、賑わいを生む店舗の立地を誘導する方針とし、建築物等の用途の制限、建築物の壁面・屋外広告物の形態・意匠の制限、広場に面してのかき・さくの制限を設けた。



出典：高松市 HP  
有限会社ハートビートプラン

## 小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン

～都市のスポンジ化地区における誘導施設整備のための集約換地等の市街地整備手法～

平成 30 年 11 月

国土交通省 都市局 まちづくり推進課  
都市計画課  
市街地整備課