

建設省都区発第五一号  
平成六年六月三〇日

各都道府県・指定都市土地区画整理事業担当部局長あて

建設省都市局区画整理課長通達

市街地宅地利用促進事業の執行について

土地区画整理事業は、市街地整備及び宅地利用の両面において、中心的役割を果たしている事業であるが、国民生活の向上を図る上で、近年、大都市および地方都市の住宅宅地供給の必要性は非常に高くなっており、土地区画整理事業の施行地区内における宅地利用の促進は喫緊の課題となっているところである。

また、「既成市街地の特に主要駅周辺、中心市街地等における土地区画整理事業施行地区においては、計画的な土地の高度利用と都市機能の更新の観点から、総合的なまちづくりの促進を行うことが必要となっている。このため、事業の施行と併せて公益的施設等の形成を図り、計画的かつ早期に健全な市街地として成熟させるとともに土地の高度利用の促進を図ることが重要となっており、標記事業を、「市街地宅地利用促進事業制度要綱」のとおり定め、平成六年度から実施することとしたので、今後、その積極的活用を努めるとともに、取り扱いに遺憾のないよう措置されたい。

なお、本事業による土地の先買い資金については、地方債の対象とすることが認められており、別添のとおり自治省から通達されているので申し添える。

(以下、都道府県主管部長あて)

また、貴管下市町村にも周知徹底方取り図らわれない。

#### 第1 目的

この要綱は、土地区画整理事業施行地区における宅地利用の促進を図るために、地方公共団体が土地区画整理事業の施行地区内において、土地を取得し、当該土地を公益的施設等を経営する者に処分する制度を確立し、もって、宅地供給の促進と健全な市街地の形成若しくは都市の再開発に資することを目的とする。

#### 第2 定義

一 この要綱において「市街地宅地利用促進事業」とは、土地区画整理事業の施行地区内の宅地利用の促進に必要な公益的施設等の計画的な立地を図るため、この要綱に基づき地方公共団体が当該土地区画整理事業の施行地区内において土地を先行取得し、当該土地の換地として一団の用地を確保し、当該用地を公益的施設等の建設を行う者に処分する事業をいう。

二 この要綱において、「公益的施設等」とは、新住宅市街地開発法(昭和三十八年法律第一三三号)第二条第七項に規定する「公益的施設」及び同法同条第八項に規定する「特定業務施設」をいう。

三 この要綱において、「事業用地」とは、この要綱に基づき地方公共団体が土地区画整理事業の施行地区内において先行取得する土地をいう。

#### 第3 対象となる土地区画整理事業等

市街地宅地利用促進事業は、次の各号に該当する土地区画整理事業を対象として実施することができる。

(1) 土地区画整理法(昭和二九年法律第一一九号。以下「法」という。)第三条第三項又は第四項の規定により施行する事業であること。

(2) 第五二条又は第六六条に規定する認可が行われたもの又は認可の見込みが確実なものであること。

(3) 当該公益的施設等の整備が、施行地区全体の土地の有効・高度利用の促進のため必要と認められるものであること。

#### 第4 事業主体等

- 一 市街地宅地利用促進事業の事業主体は、当該土地区画整理事業を施行する地方公共団体(施行者が都道府県知事又は市町村長であるときは、当該都道府県又は市町村)とする。
- 二 事業主体は、市街地宅地利用促進事業を行う場合には、その経理を明確にしておかなければならない。

## 第5 市街地宅地利用促進事業実施計画

- 一 事業主体は、市街地宅地利用促進事業を実施しようとする場合には、市街地宅地利用促進事業実施計画(以下「実施計画」という。)を定め、建設省都市局区画整理課長の承認(事業主体が市町村(指定都市を除く。))の場合は、都道府県主幹部長を経由して行う。)を受けなければならない。
- 二 実施計画には、事業用地の取得、計画、公益的施設等の整備計画等を様式1により定めなければならない。
- 三 前二項の規定は、実施計画を変更しようとする場合に準用する。

## 第6 公益的施設等用地の処分等

- 一 事業主体は、公益的施設等用地の処分を、事業用地の取得後原則として一〇年以内に行うものとし、実施計画に基づいて実施するものとする。
- 二 事業主体は、公益的施設等用地を処分する場合には、処分時から原則として三年以内(新住宅市街地開発法施行規則第一八条の二で定める建築物は、原則として五年以内)に実施計画に適合した建築物の建設を行うこと及び許可なく転売することの禁止を条件に処分するものとし、処分条件に違反した場合は、買戻しを行う旨の特約を売買契約において行うものとする。
- 三 事業主体は、公益的施設等用地を処分する場合は、適正な価格により処分しなければならない。

## 第7 実績報告書の提出等

事業主体は、毎年度市街地宅地利用促進事業に係る事業用地の取得状況及び公益的施設等の整備状況に関する実績報告を様式二により作成し、翌年度の五月末日までに建設省都市局区画整理課長に提出(事業主体が市町村(指定都市を除く。))の場合は、都道府県主幹部長を経由して行う。)するものとする。

## 第8 費用の負担

- 一 市街地宅地利用促進事業に要する費用は、事業主体が負担するものとする。
- 二 前項の費用のうち、事業用地の取得に要する費用については、事業主体は公営企業債をもって充当することができる。

---

## 附 則

「市街地形成促進対策事業制度」(昭和五八年二月一日建設省都区第二号)および「市街地高度利用促進事業制度」(昭和六〇年六月二五日建設省都区発第三三号)については、廃止する。

---

## 別添

地方債許可方針(抄)

### 第3 事業別許可方針

#### (8) 地域開発事業

#### 工 都市開発事業

1) 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業で宅地造成を目的とするもの(国庫補助対象事業に係る分を除く。)並びに土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の施行に当たり宅地規模適正化及び市街地宅地利用促進対策のために必要となる土地の取得事業等平成六年度の地方債許可方針の運用について(抄)

### 第3 公営企業債

## 8 地域開発事業

イ 都市開発事業については、原則として、事業計画において定める設計の概要の認可(市街地改造事業及び住宅街区整備事業にあつては事業計画の認可)を得ているもの又は認可を得ることが当該年度中に確実と認められるもので、次によるものであること。

- 1) 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業で宅地造成を目的とする事業及び都市再開発法に基づく市街地再開発事業については、総事業費から公共施設の整備に関する国庫補助対象事業費及び保留地(又は保留床)処分金以外の控除財源を控除した事業費を主として保留地(又は保留床)処分金収入で賄える事業等について、保留地(又は保留床)処分金の収入見込総額の範囲内の額を対象とするものであること。
- 2) 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の施行に当たり宅地規模適正化のために必要となる土地の取得事業については、土地区画整理法第九条の規定に基づく過小宅地の地積の適正化の措置を講じることが困難な場合に認めるものとし、宅地規模適正化の対象となる画地数及び地積等を勘案し、別に定めるところにより起債の対象とするものであること。
- 3) 土地区画整理法に基づく土地区画整理事業の施行に当たり市街地宅地利用促進対策のために必要となる土地の取得事業については、土地区画整理法第九十五条第三項の規定に基づく換地計画及び土地区画整理法第一〇八条第一項の規定に基づく保留地の処分による公益的施設及び特定業務施設(新住宅市街地開発法第二条第七項及び第八項に規定する施設をいう。)のための用地の確保が困難な場合に、施行地区内に整備する当該用地のために必要となる土地の取得に要する経費について別に定めるところにより起債の対象とするものであること。

なお、土地区画整理事業のうち宅地規模適正化及び市街地宅地利用促進対策のために必要となる土地の取得事業並びに市街地再開発事業における用地取得費については、事業計画において定める設計の概要の認可の見通しが確実なものに限り、認可以前においても対象とするものであること。

平成六年度の地域開発事業債等の取扱いについて(抄)  
地域開発事業債等取扱要領

### 第2 事業別事項

#### 3 地域開発事業債

##### (4) 都市開発事業

ア 土地区画整理事業のうち宅地規模適正化及び市街地宅地利用促進対策のために必要となる土地の取得事業並びに市街地再開発事業に係る用地取得費については、設計の概要の認可を受ける見通しが確実なものに限り認可以前においても起債対象とするが、起債予定額の決定に当たっては、許可の見通しが確実であることを認可事務を取り扱う部局からの書面により確認すること。

イ 市街地宅地利用促進対策のために必要となる土地の取得事業については、次に該当するものを起債対象とする。

- 1) 施行者は、土地区画整理事業の施行者と同一の地方公共団体であること。
- 2) 施設用地は、施行者が取得後、原則として、一〇年以内に施設を整備する者に処分するものであること。

---

様式〔略〕