

土地区画整理事業運用指針

令和6年4月
国土交通省都市局

目 次

I.	土地区画整理事業運用指針の策定の趣旨	1
II.	運用指針の構成	3
III.	土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方	5
III-1	土地区画整理事業の特色と効果	5
1.	土地区画整理事業の特色	5
2.	土地区画整理事業の効果	7
III-2	土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方	9
1.	都市計画制度との関係	9
2.	立地適正化計画制度との関係	11
3.	民間活力を活かした土地区画整理事業の活用促進	12
4.	地方公共団体の関わり方に応じた事業推進方策の工夫	13
5.	事業目的・対象地区の特性に応じた事業計画の考え方の工夫	14
6.	経営意識、コスト意識のより一層の徹底	15
IV.	土地区画整理事業の事業化のあり方	17
IV-1	土地区画整理事業の事業化にあたっての留意事項	17
IV-2	土地区画整理事業の事業計画等の策定の考え方	22
1.	土地区画整理事業の事業計画策定にあたっての基本的な考え方	22
2.	土地区画整理事業の事業計画の考え方	24
V.	土地区画整理事業制度の運用のあり方	42
V-1	土地区画整理事業の施行に係る運用のあり方	42
1.	事業計画の決定	42
2.	公共施設充当用地等の取得	47
3.	土地区画整理審議会	49
4.	建築行為等の制限	52
5.	換地設計・換地計画	53
6.	建築物等の移転・除却	62
7.	仮換地指定	64
8.	事業の施行に必要な手続のデジタル化	65
V-2	土地区画整理事業の完了手続に係る運用のあり方	66
1.	換地計画認可・換地処分、保留地処分、清算金	66
2.	公共施設等の管理引継	68
VI.	地域全体の「価値」・「持続性」を高めるまちづくりを目指したこれからの事業のあり方	69
	別記様式第1	72
	別記様式第2	73
	別記様式第3	88
	別添参考資料	89

I. 土地区画整理事業運用指針の策定の趣旨

土地区画整理事業は、道路、公園等公共施設の整備改善と宅地の利用の増進を一体的に進めることにより、健全な市街地の造成を図る事業手法であり、我が国の都市整備においてきわめて重要な役割を果たしてきている。これまで、関東大震災、第二次世界大戦による戦災、阪神・淡路大震災、東日本大震災等からの復興、戦後の急激な都市への人口集中に対応した宅地供給や都市化に伴うスプロール市街地の改善、商業・業務、工業・物流等の地域振興の核となる拠点市街地の整備等、様々な局面で活用されてきた。

一方、我が国における急激な人口減少・高齢化等を背景として、高齢者や子育て世代が安心・快適に生活できる都市環境の実現、消費・投資の好循環による地域経済の活性化、持続可能な都市経営の実現等を図るため、コンパクトな都市構造へと転換していくことが重要な課題となっている。

また、地震時等に著しく危険な密集市街地等が依然として存在する中で、発生の切迫性が指摘されている東海地震、南海トラフ地震、首都直下地震等による大規模災害に備え、これまでの教訓を活かした都市の人的・経済的被害を最小化する災害に強い都市づくりが求められている。

さらに、国際的な競争が激化する中、新たな需要や雇用を生み出すポテンシャルの高いエリアを中心に、国際競争力強化等の観点から経済活動の効率性を高める環境の整備が必要となっている。

これら多くの課題がある中で、その解決に資する有力な手段として土地区画整理事業への期待は大きい。土地区画整理事業は、施行されるに際し、制度としての包容力を発揮し、諸課題に効率的・効果的に対応するため、他事業との積極的な連携や柔軟な運用が施行者の創意工夫によって行われてきた。

例えば、都市計画道路の整備を緊急に実施する必要があり、都市計画道路の区域内の土地所有者等の多くが現地残留希望を持っている場合等に対応し、当該都市計画道路と沿道街区の整備とを一体的に行う敷地レベルの土地区画整理事業を活用する手法（以下「沿道整備街路事業」という。）を提示するほか、地籍整備の緊急性が高い地域において、地籍の明確化も主な目的の一つとして実施する土地区画整理事業（以下「地籍整備型土地区画整理事業」という。）を施行する場合、公共施設の整備水準や整備時期、都市計画適合の考え方や、宅地の利用増進の考え方を柔軟に解釈している。また、都心部等の細分化された低未利用地において、地域ポテンシャルを活かして都市機能の更新を図る場合に有効な大街区化については、公共用地が減少する場合も許容しつつ、公共施設の機能の評価や公共用地の処分の考え方などを柔軟に整理している。さらに、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」に対応するため、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土地区画整理事業を施行する場合、照応の原則や減歩の考え方、公共施設の整備水準の考え方などを柔軟に捉えている。

もとより土地区画整理事業については、地方公共団体や施行者等の創意工夫により適切に活用・運用が行われるべきものであるが、上述のような“柔軟な”対応を

含め、土地区画整理事業を十分に活用し、制度の趣旨に則った的確な事業を実施するためには、国としても、土地区画整理事業の活用・運用に関し、制度の基本的な考え方や運用に当たっての参考となる事項を広く一般に示すことが必要である。

加えて、市街地整備の評価軸が「空間がもたらす機能」から「アクティビティがもたらす価値」へと大きく変化する中、市街地整備の進め方も、「公民連携でビジョンを共有し、多様な手法・取組を組み合わせ、エリアの価値と持続可能性を高める更新」へと転換することが求められている。土地区画整理事業を進めるに当たっても、その理念を十分に踏まえ、地域全体で取り組まれる将来の諸活動を見据えたビジョン・計画策定や空間整備、事業完了後のエリアマネジメント活動等の展開を視野に入れ、公民の多様な関係者との連携のもと、地域の価値や持続性を高めるための幅広い取組・工夫を講ずることが期待される。これらについても参考となる考え方を広く周知することが重要である。

本指針は、国として、今後都市整備を進めていく上で土地区画整理事業をどのように活用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体の運用が制度の趣旨からしてどのような考え方の下でなされるか等についての原則的な考え方や運用に当たっての参考となる事項を、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 の規定に基づく国の技術的助言として整理したものであるが、地方公共団体のみならず、広く土地区画整理事業を活用しようとする者に参考としていただくことを期待している。

なお、地域の実情等によっては、本指針で示した原則的な考え方によらない運用が必要となる場合もあり得るが、当該地域の実情等に即して合理的なものであれば、その運用が尊重されるべきであることに留意されたい。

Ⅱ. 運用指針の構成

本指針は、Ⅰに掲げた運用指針の策定の趣旨を踏まえるとともに、事業の流れに沿った分かりやすいものとなるよう配慮し、以下の4部から構成している。

○土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方

土地区画整理事業が有する特色と効果等を踏まえ、今後の都市のあり方を実現する上で、土地区画整理事業をいかに活用していくことが望まれるか、制度の企画・立案に責任を有する国としての基本的な考え方を示すもの。

○土地区画整理事業の事業化のあり方

まちづくり構想の検討から土地区画整理事業の事業計画の決定に至るまでの、事業の立ち上げ段階での参考となる考え方や留意事項等について示すもの。

○土地区画整理事業制度の運用のあり方

土地区画整理事業の施行から事業完了までの段階での、参考となる考え方や留意事項等について示すもの。

○地域全体の「価値」・「持続性」を高めるまちづくりを目指したこれからの事業のあり方

土地区画整理事業の完了後のまちづくりを視野に入れた事業のあり方について、参考となる考え方や留意事項等について示すもの。

本運用指針では、土地区画整理事業の実施に関わる実務者が具体的に事業を執行する際の参考となるよう、事業実施の基本的な考え方、配慮すべき事項、事業執行に際しての事務的な取扱いについて、例示を含めて明示している。その内容については、今後必要に応じて改訂を行うこととしている。

なお、土地区画整理事業の具体の運用の原則的な考え方や運用にあたっての参考となる事項は、本指針によって示すほか、別添参考資料として添付した通知においても示されているので、適宜参考にされたい。

(注) 本指針の語尾等の表現について

本指針に記述されている各事項間には当該事項によるべきとする考え方に差異があることから、次のような考え方で記述している。

①～べきである。～べきでない。

法令、制度の趣旨等から記述された事項による運用が強く要請されると国が考えているもの

②～ことが望ましい。～ことは望ましくない。

制度の趣旨等から、記述された事項による運用が想定されていると国が考えているもの

③～ことが（も）考えられる。

記述された事項による運用を国が例示的に示したもの

Ⅲ. 土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方

Ⅲ-1 土地区画整理事業の特色と効果

土地区画整理事業は、以下のような特色と効果を有する事業であり、これらを踏まえて事業の企画・立案を行うべきである。

1. 土地区画整理事業の特色

(1) 施行者に事業執行権能が付与された事業制度であること

土地区画整理事業の第一の特色は、公共施設の整備・改善と宅地の利用増進を図るため、施行者に換地処分や建物移転等の私権の制限を伴う事業執行の権能が与えられていることである。

このため、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号。以下「法」という。）では、関係権利者（法第 8 条に規定する施行地区となるべき宅地について権利を有する者をいう。以下同じ。）の権利利益を保護するための厳格な手続規定が設けられている。

例えば、施行者となれるものが限定されているほか、施行者の種類別に、土地区画整理事業の施行の認可又は組合の設立の認可（以下「事業認可」という。）の際に関係権利者等の意見を反映させる手続が規定されている。さらに、換地処分については、換地計画の決定に当たって照応の原則（法第 89 条第 1 項）の基準や必要な手続が定められている。照応の原則とは、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るというものであり、これにより原則として関係権利者の間に不均衡が生じないように換地を定めることとなっている。

(2) 参加型の事業手法であること

土地区画整理事業の第二の特色は、地権者（施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者をいう。以下同じ。）が従前から有する権利を事業後も引き続き地区内に有することが可能な仕組みということである。

このため、土地区画整理事業は、計画段階から地権者をはじめとするまちづくりの関係者（以下「地域住民等」という。）が参加しながら事業を進められる参加型の事業手法として、地域住民等による自主的まちづくりの実践が期待できる。また、既存のコミュニティをそのまま維持することも可能である。

(3) 汎用性の高い事業制度であること

土地区画整理事業の第三の特色は、各宅地の土地利用は地権者が担うことになり建築物の整備計画の有無にかかわらず事業の実施が可能な手法であるため、対象地区としては山林原野から密集市街地まで、面積としても敷地レベルの極めて小規模な地区から大規模な地区までも対象となる汎用性の高い事業制度であることである。

一方で、整備された宅地では多くの場合は建築物を整備して利用されることとなる。そのため、例えば市街地再開発事業（都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条第1項に規定する市街地再開発事業をいう。以下同じ。）等の建築物整備が可能な事業の施行や、地区計画（都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号に規定する地区計画をいう。以下同じ。）等による建築物の規制誘導の活用を土地区画整理事業とあわせて実施することにより、建築物整備や誘導も含めた総合的なまちづくりの実現を図ることが可能となってくる。

2. 土地区画整理事業の効果

都市や市街地ごとの課題に対応し、土地区画整理事業を活用する場合、事業の効果として、例えば、以下のようなものが考えられる。

(1) 都市の骨格の形成やまちの活性化

- ① 地区内に計画されている広域的な幹線道路、公園、河川等が整備されることにより、都市の骨格の形成が図られる。
- ② 地方都市の中心市街地等において、公共施設の整備改善、街区の再編や低未利用地の集約により土地の有効高度利用を促進し、商業・業務・生活・交流等の様々な機能を新しく導入することにより、地域の活性化が図られる。

(2) 地区の安全性の向上

- ① 区画道路の新設や既存の道路の拡幅により、緊急車両のアクセスが確保される。また、道路、公園等のオープンスペースの増加と老朽建物の更新により、延焼遮断効果と避難機能が向上する。
- ② 幹線道路や主要な区画道路における歩道の設置、自転車通行空間の確保等により、歩車分離が体系的に確保される。また、道路網の再編により、交差点での隅切りの設置、危険な交差点の改善が図られる。

(3) 地区の快適性の向上

- ① 区画道路、公園等の面的・一体的な整備により、公共空間が増加し、通風、採光、日照等の確保された良好な生活環境が形成される。
- ② 上水道、ガス等の供給施設と下水道、排水等の処理施設の整備により、浸水、衛生面等の問題が解消される。

(4) 地区の利便性の向上

- ① 幹線道路と区画道路の面的・一体的な整備により、歩行者、自転車、自動車等のネットワークが形成され、交通の利便性が向上する。
- ② 公園整備や、事業を契機に小学校、公民館等の各種公共公益施設が立地することにより、生活関連の利便性が向上する。
- ③ 宅地が整形化され、前面道路の幅員が広がることにより、土地の有効高度利用が可能となる。

(5) 経済波及効果

- ① 国庫補助金等の公共投資に加えて、保留地処分金等の民間投資により、公共施設の整備改善と宅地の利用増進が図られる。
- ② 換地や保留地上の建物の新築、既存の建物移転に伴う増改築等に加え、街区の再編・敷地の統合による新たな建築活動に係る民間投資の誘導が図られる。
- ③ 土地区画整理事業に係る公共・民間投資及び建築・設備に係る民間投資に

伴って、生産誘発効果が見込まれる。

(6) 地籍の整備等

- ① 測量法（昭和 24 年法律第 188 号）に基づいた統一的な測量を実施することにより、土地の位置や境界を正確なものとするとともに、登記簿の地積も正確なものとするのが可能となる。また、登記された土地の位置・地積等が不明確になっている場合でも、明確なものとするのが可能となる。
- ② 道路整備等に伴って形成される街区ごとに町名や地番を新たに割り振ることにより、町の境界や町名の整理、入り組んだり枝番となったりして分かりにくい地番の整理が可能となる。

Ⅲ-2 土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方

1. 都市計画制度との関係

(1) 土地区画整理事業と都市計画との関係

土地区画整理事業は、大きく分けて、都市計画における市街地開発事業として位置付け都市計画事業として実施する事業と、都市計画に位置付けずに実施する事業とがある。

土地区画整理事業の活用を検討するにあたっては、このような都市計画における位置付けの違いにより、事業の進め方等が大きく違うことに留意し、都市計画との関係に応じた適切な事業の立ち上げ、促進方策を工夫することが望ましい。

(2) 都市計画事業として実施する土地区画整理事業

① 土地区画整理事業の都市計画の策定の基本的な考え方

土地区画整理事業については、公共施設の整備状況や土地利用状況を踏まえ、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備する必要があるときには、用途地域等の土地利用や道路、公園等の都市施設に関する都市計画との整合性、一体性を確保しつつ、積極的に都市計画に定めることが望ましい。

特に既成市街地では都市の再生・再構築を図る観点から、土地の高度利用、中心市街地の活性化、密集市街地の改善を図る地区や大規模土地利用転換が見込まれる地区等において土地区画整理事業が有効な手段の一つと考えられる。このため、土地区画整理事業を都市計画に定めることを積極的に検討することが望ましい。一方、新市街地において住宅宅地供給を主目的とした土地区画整理事業を都市計画に定めるにあたっては、その必要性等について慎重に検討を行うべきである。

② 土地区画整理事業の都市計画決定にあたっての考え方

土地区画整理事業の都市計画決定にあたっては、都市計画法第6条の2に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）及び都市計画法第7条の2第1項に規定する都市再開発方針等（以下「都市再開発方針等」という。）に即する必要がある。また、市町村が定める土地区画整理事業の都市計画については、さらに、都市計画法第18条の2に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）に即する必要がある。

また、土地区画整理事業の都市計画の考え方については、都市計画運用指針「Ⅳ-2-3 市街地開発事業」において、市街地開発事業の都市計画の基本的な考え方のほか、施行区域、公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項等、環境への配慮、市街地開発事業の都市計画の効果と理由の明確化についての考え方が示されているので、これを踏まえることが望ましい。

(3) 都市計画事業以外の土地区画整理事業

地方公共団体が都市計画事業以外の事業として実施される土地区画整理事業の認可を行うに当たっては、法第9条、第21条又は第51条の9に規定されている認可の基準への適合性について十分に検討すべきである。

土地区画整理事業は、都市計画法上は開発行為に該当するものであり、都市計画事業以外の事業として施行される場合でも同様である。

都市計画法第29条では、土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、開発行為の許可が不要とされている。一方で、市街化調整区域で行う、個人施行（地方公共団体が同意施行による事業を行う場合も含む。）、組合施行又は区画整理会社施行（以下「組合施行等」という。）の土地区画整理事業については、法第9条、第21条又は第51条の9の規定により、都市計画法第34条の開発許可の基準に該当するものでなければ認可してはならないとされており、都市計画との整合性が確保されるようになっているので留意が必要である。

(4) 土地区画整理事業と土地利用等の他の都市計画との関係

土地区画整理事業は、公共施設と宅地を面的に整備する事業手法であるが、これにあわせて建築物等の整備・誘導を行い、目指すべき土地利用を計画的に実現することが可能な事業である。したがって、土地区画整理事業を計画するに当たっては、当該土地区画整理事業が都市計画において定めるものであるか否かにかかわらず、目指すべき市街地像について十分検討を行い、必要がある場合には、あらかじめ用途地域等の土地利用に関する都市計画の決定又は変更について適切な調整をすることが望ましい。

新市街地における土地区画整理事業など建築物整備計画が事業当初には明らかにできない場合でも、土地区画整理事業の事業展開に応じて、適切な宅地の利用により目指すべき市街地の形成や良好な都市環境の保全が図られるよう、地域住民等との合意形成を図りつつ、適切な時期に地区計画等を都市計画に定めることが望ましい。

このほか、土地区画整理事業の検討に当たっては、都市計画運用指針「IV-2-3市街地開発事業、2.他の都市計画との関係等」において、用途地域等との整合性の確保、拠点開発等における施行区域外の都市施設の適切な見直し、連続立体交差事業と一体的な市街地開発事業の推進、地域に身近な施設の取扱い、地区計画等の活用、事業完了後の市街地開発事業の都市計画の扱い及び都市計画法第53条の制限の取扱い、被災復興時における対応、防災上危険な密集市街地の改善についての考え方が示されているので、留意すべきである。

2. 立地適正化計画制度との関係

都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都市再生法」という。）第81条第1項に規定する立地適正化計画（以下「立地適正化計画」という。）は、一定の人口密度に支えられた生活サービス機能の維持や、公共施設の整備・維持管理に係る費用の抑制等による持続可能な都市経営の実現を図るため、都市全体の観点から居住機能や医療・福祉などの都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものである。立地適正化計画には、居住誘導区域及び都市機能誘導区域とともに、都市機能誘導区域ごとに定める医療・福祉・子育て支援・商業等の誘導施設（以下「誘導施設」という。）の立地を図るために必要な事業として、誘導施設の整備に関する事業の施行に関連して必要となる土地区画整理事業を定めることができるとされており、誘導施設を誘致する際、土地利用の整序を図り、まとまった用地を確保することが必要な場合等において、立地適正化計画に土地区画整理事業を定め、事業を施行することが考えられる。

また、人口減少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」が進行している。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土地区画整理事業は、これに対応するための有効な手段の一つである。この場合、都市再生法に基づく、全員同意によらない集約換地の手法である「誘導施設整備区」の制度を活用して都市機能誘導区域に空き地等を集約し、必要な誘導施設の整備を図る小規模で柔軟な土地区画整理事業を行うことも可能である。

さらに、居住誘導区域でありながら公共施設の整備水準が低い既成市街地等において、居住環境の向上を図るなど都市の居住者の居住を誘導するために、土地区画整理事業を施行することも考えられる。

3. 民間活力を活かした土地区画整理事業の活用促進

(1) 民間事業者等が施行・参画する土地区画整理事業の積極的な支援

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、比較的事業性が高い新市街地の事業のみならず、既成市街地においても積極的に民間活力の活用を図ることが望ましい。

その際、既成市街地で行われる民間事業者等による土地区画整理事業に対しては、大規模低未利用地を活用した都市拠点開発はもちろんのこと、小規模な開発であってもまちづくりの観点からみて重要な事業については、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することが望ましい。また、支援策としては、民間事業者が希望する街区形状を実現するための公共施設用地の付け替えに公共施設管理者として協力すること、民間事業者が土地の入れ替えに伴う土地の集約を行って都市機能誘導施設を整備しようとする場合に公有地の活用を提案して協力することなども考えられる。

(2) 地域住民等が主体となったまちづくりとしての土地区画整理事業の推進

地方公共団体施行の土地区画整理事業についても、地方公共団体と地域住民等との両者が一体となって取り組むことが望ましい。

地方公共団体施行の土地区画整理事業の場合は、地方公共団体が計画を策定し、地域住民等の理解を得るという形で事業が進められることが多いため、地域住民等は事業に対して受身の姿勢となりやすく、事業に対する合意形成に多大な時間を要すること等の問題が生じやすい。一方、地域住民等が土地区画整理事業の効果を十分に把握した上で、自ら主体的にまちづくりに取り組む場合には、事業への合意形成などが円滑に進むことが期待されるほか、事業完了後における地域住民等による主体的かつ継続的なまちづくりの取組も期待される。

したがって、地方公共団体施行の土地区画整理事業において、事業の立ち上げの段階から地域住民等との適切な連携を工夫し、地域住民等を主体にしたまちづくりを行うことにより、事業の推進が図られることが望ましい。

また、密集市街地の整備改善等、身近な住環境の改善を主な目的とする事業では、地域住民等の自主的な合意形成の熟度に応じて地方公共団体が支援をすることによって事業を推進することも考えられる。

4. 地方公共団体の関わり方に応じた事業推進方策の工夫

土地区画整理事業は、それぞれの事業の公共性や開発利益の大きさによって地方公共団体と地域住民等の関わり方が異なり、法における事業の進め方や手続についての考え方が大きく異なるものとなっている。例えば、事業認可に当たっては、個人施行では、関係権利者の全員同意（法第8条第1項）が必要とされており、組合施行及び区画整理会社施行では、事業計画の縦覧により土地区画整理事業に関係のある土地等について権利を有する利害関係者（法第20条第2項。以下同じ。）が意見書を提出する機会が設けられていることに加え、宅地の所有者及び借地権者各々の三分の二以上の同意（法第18条及び第51条の6）が必要とされている。一方、地方公共団体施行の場合には、事業計画の縦覧、意見書提出機会は設けられているものの、地権者の同意に係る割合等については、認可の要件とされていない。

したがって、土地区画整理事業の事業化の検討段階においては、当該事業の位置付けや目的を判断した上で、政策上必要な場合には、地方公共団体が積極的に地域住民等の理解を得るための工夫を図り、地方公共団体施行として行ったり、地域住民等の主体的な事業実施への情報提供や支援の工夫を図り、組合施行及び区画整理会社施行の誘導を行ったりするなど、適切な事業推進方策の創意工夫をすることが望ましい。

5. 事業目的・対象地区の特性に応じた事業計画の考え方の工夫

土地区画整理事業は、多様な事業目的に対応し、様々な特性をもつ地区において活用できる手法であるが、事業計画の策定に当たっては、事業目的や対象地区の特性に応じて、適切に技術基準を適用すべきである。

土地区画整理事業の事業計画において定めるべき施行地区、設計の概要等についての必要な技術的基準は、国土交通省令で定めることとされ(法第6条第11項)、施行地区及び工区の設定に関する基準は土地区画整理法施行規則(昭和30年建設省令第5号。以下「規則」という。)第8条で、設計の概要の設定に関する基準は規則第9条で、資金計画に関する基準は規則第10条で示されており、施行者は、この基準に従って適切な内容を設定する必要がある。その際、地区特性や事業目的によっては、これらの技術的基準の範囲内で弾力的運用を図ることも必要である。

特に、既成市街地の土地区画整理事業では、地権者の合意形成が長期化することや事業費が増大すること等の事業施行上の課題も見受けられる。このため、施行地区の設定、公共施設の設計に当たっては、事業の目的や対象地区の特性から必要な整備区域の範囲及び公共施設の整備水準を認識した上で、例えば、地権者の合意形成の状況等を勘案しつつ、施行地区を小規模な単位に区分して段階的に施行するなど、事業施行期間や事業収支への影響も考慮して検討することが望ましい。

6. 経営意識、コスト意識のより一層の徹底

新市街地での住宅宅地供給等を目的とする土地区画整理事業は、保留地処分金を主な財源としており、事業当初に借入金等により手当てした事業費を、後日の保留地処分金により返済するという収支計画が一般的であったが、経済停滞や地価下落等の影響を受け、保留地処分がなかなか進まないほか、保留地売却による収入見込みが大きく減少するなど、事業経営の面からみて厳しい状況にあるものもみられる。

我が国は、少子化、人口減少の時代を迎えており、かつて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にある。このため、土地区画整理事業は、より一層の経営意識やコスト意識を持って、保留地処分の確実性や事業施行期間の長期化に伴う金利負担等について十分な検討を行うことが必要である。

また、保留地処分金を主な財源としている組合施行等の土地区画整理事業については、事業の認可に当たって、資金計画のうち保留地に関するものについて価格、規模、処分量等の観点について、周辺の宅地需要からみて適正なものであるか、十分精査するとともに、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、助言等を行うことが望ましい。

もとより、法では土地区画整理事業に要する費用は、施行者が負担することとされている。保留地処分金収入については、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が望ましい。

また、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ある。

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は当然のこととして、さらに、施行地区内の地権者をはじめ民間による事業が可能な区域は、民間独自の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や高規格堤防整備事業と一体的に事業を行うこと等、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考えられる。さらに、集団移転を行うことにより移転期間の短縮化を図り事業執行の効率を向上させることや、保留地に係る公共施設整備や宅地造成を先行して行い保留地の処分を可能な限り早期に行うなど保留地の処分を計画的に行うことにより事業に係る金利負担や事務費等の軽減を図ることなどの工事工程等において工夫を行うことも考えられる。また、事業に関する複数の業務や工事を一括発注することにより事業の効率化を図ることなどの契約方法等における工夫を行うことも考えられる。

なお、組合施行等の土地区画整理事業が施行中に経営困難に陥る場合にあつては、土地区画整理事業は極めて公共性の高いものであり、また施行地区内の関係権利者の権利関係を不安定にすることは避けなければならないため、以下のような点に留意して事業の完遂に取り組むべきである。

- 経営再建のためには、収入増及び支出減を図り、事業の収支構造を改善する必要があるが、事業の収支構造の改善に当たっては、まず施行者自身における収入増及び支出減のための自助努力を最大限に行うことが必要であること
- 事業の段階が進むほど再建方策の選択肢が少なくなるため、的確な経営状況の把握を踏まえ極力早期の段階において適切な対応方策を講じるべきであること
- 施行者の経営状況について、常に関係権利者、金融機関を含む関係者と共通認識の醸成に努めること
- 従来事業計画に縛られることなく、事業として成立し得るよう極力柔軟かつ機動的に計画内容の変更等について検討を行うべきであること

IV. 土地区画整理事業の事業化のあり方

IV-1 土地区画整理事業の事業化に当たっての留意事項

土地区画整理事業を円滑に進め、事業の効果を最大限に発揮するためには、事業化に当たって以下の点に留意することが望ましい。

(1) 地方公共団体における総合的な部局間の連携体制の整備

地区を全面的に更新するような土地区画整理事業は、地域の抱えている施策課題に総合的に取り組む絶好の機会である。例えば、事業の実施にあわせて、商店街の活性化、地場産業の育成強化、福祉サービスの充実、学校や病院等の公共的な施設の更新・再編、地域の防災機能の向上など、地域の抱えている課題に総合的に取り組むことが可能である。

このため、地方公共団体は、部局間で十分な連携をとるための体制のあり方を検討し、常に地域の経済社会の動向に的確に対応できるようにしておくことが望ましい。

(2) 地域住民等による組織の育成と活用

土地区画整理事業は、事業地区内の地域住民等全員が関わる事業であることから、地方公共団体が政策的見地から関わっているような事業の場合、地域住民等のまちづくり参加をより積極的に促す仕組みを用意することが、事業の円滑な推進の面からも望ましい。

このため、地域住民等による協議会組織の設立やその継続的な活動を、地方公共団体から専門家を派遣することにより支援するなど、協議会組織の育成と活用を図ることが考えられる。こうした取組に当たっては、自治会など既存組織との連携も考えられる。

(3) 土地区画整理士の活用

土地区画整理士は、法第 117 条の 3 に基づく検定により換地計画に関する専門的技術を有すると認められた者であることから、調査や事業の実施に当たっては、土地区画整理士を活用することが効果的である。

(4) 同意施行制度等

個人施行又は組合施行の地区においては、個人又は組合の判断により、同意施行制度（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ある。

また、区画整理会社施行制度は、資力・信用等を有する民間事業者が施行主体として参加し、事業を主導することなどから、組合に比べて民間事業者の創意工夫や資金力を最大限に活かした事業推進が可能である。

なお、特に業務代行方式については、事業計画の変更や仮換地の指定等の主体はあくまでも施行者である組合であり、地権者及び組合役員の主体的な意思決定を行うことが望ましく、施行者と業務代行者の間のリスク分担についても明確な契約を行うことが望ましい。また、組合に限らず、地方公共団体が民間企業の有する資金や技術的能力を積極的に活用するため、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に委託し、事業を行うことも考えられる。

(5) 測量

土地区画整理事業の測量作業規程については、国土交通大臣が施行する場合の作業規程を定め、「国土交通省土地区画整理事業測量作業規程」（平成 25 年 2 月 6 日付け国都市第 252 号国土交通省都市局市街地整備課長通知）により通知しているので、これを参考とすることが考えられる。

測量法第 5 条に規定する公共測量については、同法第 33 条第 1 項の規定に基づき国土交通大臣の承認を得て作業規程を定めて実施することが必要となる。

なお、土地区画整理事業に係る測量を一貫して行うため、組合施行予定地区において、施行者となる予定の準備組織が基準点測量を行う場合についても、測量法第 33 条第 1 項に基づき測量作業規程を定め、国土交通大臣の承認を得ておくことが望ましい。この場合、準備組織名で承認を得ることとなるが、組合設立認可後に名称の変更通知を提出することにより、承認を得た測量作業規程に基づき継続して測量を実施することが可能である。

また、土地区画整理事業の測量の成果は、国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）第 19 条第 5 項の規定に基づき国土交通大臣に申請し、国土調査の成果と同一の効果があるものとして指定を受けるべきである。

(6) 埋蔵文化財

埋蔵文化財の保護と関連事業との適切な調整等を図るため、土地区画整理事業の施行に当たり、発掘調査の範囲、費用分担などについては教育委員会と十分な連携を図ることが望ましい。

(7) 環境影響評価

土地区画整理事業については、環境影響評価法（平成 9 年法律第 81 号）において、大規模な事業を実施しようとする場合には、当該事業者は、事業に係る計画の立案段階における配慮事項の検討及び配慮書の作成、環境影響評価及び評価書の作成等を実施することが義務づけられている。都市計画に定める場合には、都市計画決定権者が当該手続を実施することが定められており、その結果を都市計画に適切に反映させることが必要とされているので、都市計画決定権者と十分な連携を図ることが望ましい。

環境影響評価の実施に当たっては、「土地区画整理事業に係る環境影響評価の項目並びに当該項目に係る調査、予測及び評価を合理的に行うための手法を選

定するための指針、環境の保全のための措置に関する指針等を定める省令」(平成10年建設省令第13号)に基づくことになるが、「土地区画整理事業に係る計画段階環境配慮書作成の技術手引」(平成25年11月)等の資料を参考とすることが望ましい。

(8) 土壌汚染対策

土地区画整理事業において3,000㎡以上の土地の掘削その他の土地の形質の変更を行う場合は、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)第4条第1項の規定に基づき、都道府県知事への届出が必要とされ、当該土地の土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握により、当該汚染により人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるものと認められる場合には、汚染の除去等の措置を講ずることが必要とされる。

汚染の除去等の措置に要した費用は、原因者負担が原則であるが、自然由来の土壌汚染等原因者が不在又は不明で土地所有者に負担を求めることも困難な場合などには、施行者の負担とすることを余儀なくされることが考えられる。汚染の除去等の措置の方法と当該費用の負担は、事業計画や資金計画に影響し、事業のリスク要因にもなりうることから、事業化に向けた検討の可能な限り早い段階で、土壌汚染の状況を把握することが望ましい。

(9) 景観形成

土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる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であり、建築物の整備は通常は事業に含まれず、施行後の各宅地の土地利用は、地権者の手に委ねられている一方で、計画段階から地権者が参加しながら事業を進められる事業手法として、地権者による自主的なまちづくりの実践が期待できる。

このため、事業化に当たっては、公共施設や宅地、建築物等の整備を個別に検討するのではなく、景観法(平成16年法律第110号)第8条第1項に規定する景観計画などの景観に関する地域の方針や計画を踏まえた上で、まちのデザイン等良好な都市空間・都市景観の創出を含め、総合的に検討を行うことが望ましい。

(10) 高齢者等の移動等の円滑化

高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号。以下「バリアフリー法」という。)第25条に規定する基本構想に定める重点整備地区において、生活関連施設、特定車両及び生活関連経路を構成する一般交通用施設について移動円滑化のために実施すべき特定事業等を実施する場合、重点整備地区における市街地の状況並びに生活関連施設及び生活関連経路の配置の状況によっては、これらの事業を単独で行うのではなく、土地区画整理事業とあわせて行うことが効果的な場合がある。

基本構想において土地区画整理事業を定める場合、事業を実施する概ねの位置又は区域等とともに、土地区画整理事業の換地計画において定める保留地の特例（バリアフリー法第 39 条）を活用し、土地区画整理事業とあわせて生活関連施設又は一般交通用施設であって基本構想において定められた施設を整備しようとするときには、それぞれの施設の主な用途、概ねの位置等についても記載する必要があるため、事業化に当たっては、市町村と十分な連携を図ることが望ましい。

(11) 無電柱化の推進

土地区画整理事業とあわせて無電柱化（電線を地下に埋設することその他の方法により、電柱又は電線の道路上における新たな設置を抑制することをいう。）を行うことは、景観や防災性に優れたまちづくりを推進するうえで重要である。

無電柱化の推進に関する法律（平成 28 年法律第 112 号）第 12 条前段において、道路上の電柱又は電線の設置及び管理を行う事業者（以下(11)において「関係事業者」という。）は、土地区画整理事業を実施する場合には、これらの事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにすることとされ、また、道路法施行規則（昭和 27 年建設省令第 25 号）第 4 条の 4 の 2 第 1 項の規定により道路占用許可に当たって土地区画整理事業が実施されている区域において電線を地上に設けることがやむを得ないと認められる場所は地下に埋設することが技術上困難であると認められる場所に限定されるとされているところであり、土地区画整理事業により整備される道路においても無電柱化が必要となる。

土地区画整理事業における無電柱化の実施に当たっては、関係事業者、土地区画整理事業の施行者又は施行予定者及び道路管理者との調整が円滑に実施されるよう「無電柱化の推進に関する法律を踏まえた土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業及び住宅市街地総合整備事業等の運用について（技術的助言）」（令和 2 年 3 月 19 日付け国都市第 116 号、国住街第 170 号国土交通省都市局市街地整備課長、住宅局市街地建築課長通知）に留意するとともに、「市街地開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン」（令和 5 年 6 月、国土交通省都市局市街地整備課）等を参考にすることが望ましい。

(12) 盛土規制法への対応について

令和 3 年 7 月に静岡県熱海市で大雨に伴って大規模な土石流災害が発生し、甚大な被害が生じたことを踏まえ、盛土等（盛土、切土又は土石の一時的な堆積をいう。以下同じ。）による災害から国民の生命・身体を守るため、盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号、以下「盛土規制法」という。）が令和 5 年 5 月 26 日に施行された。

盛土規制法に基づき、都道府県知事等（都道府県、指定都市及び中核市の長をいう。以下（12）において同じ。）が指定する規制区域（宅地造成等工事規制

区域・特定盛土等規制区域) 内で一定規模以上の盛土等を行う場合は、都道府県知事等の許可が必要となり、土地区画整理事業によって盛土等を行う場合も同様となる。

許可にあたっては、工事主の資力・信用や工事施行者の能力が審査される。また、擁壁の設置、排水施設の設置、地盤の締固め等の技術的基準に適合する必要があるが、特に、降雨に伴い流水、湧水及び地下水の影響を受けやすい溪流等において盛土を行う場合には慎重な計画が必要であり、極力避ける必要がある。やむを得ず、溪流等において盛土を行う場合は十分な安全対策を講じることが求められ、高さ 15 メートルを超える盛土を行う場合はより厳しい許可基準が適用されるので留意が必要である。なお、許可にあたっては、通常、盛土等を行う土地の所有者等の全員同意が必要となるが、土地区画整理事業の施行に伴う工事については同意が不要となる。

IV-2 土地区画整理事業の事業計画等の策定の考え方

1. 土地区画整理事業の事業計画策定に当たっての基本的な考え方

(1) 公民の多様な主体の連携と市街地の将来像の明確化・共有

市街地整備においては、目指すべき将来像によって、基盤整備のあり方や進め方は大きく異なる。このため、まずは事業手法ありきではなく、整備改善が必要な地域全体を対象に、個別事業間の空間的・時間的な連鎖や連続性をあらかじめ考慮しながらビジョンを明確化し、関係者で共有を図ることが望ましい。この際、様々なアクティビティが展開される持続可能で多様性に富んだ市街地を実現するためには、多様な公民連携の下で検討を行うことが重要である。

土地区画整理事業の実施に当たっては、施行地区にとどまらずビジョンを共有した地域全体を視野に入れ、他の事業や取組との空間的・時間的な連鎖や連続性をあらかじめ考慮しながら進めることが望ましい。

この際、主要幹線道路等都市の根幹的公共施設と、事業地内住民の生活上欠くことのできない区画道路や街区公園等の公共施設を一体的に整備し、地区を全面的に更新するような土地区画整理事業については、その必要性・有効性や、効率的・効果的な事業の進め方、市街地の将来像を見据えた土地利用のあり方、エリアマネジメントのあり方など、多面的な検討を行った上で、事業計画を策定することが望ましい。

(2) 土地区画整理事業以外の方策との連携

効果的な市街地の整備・形成を行うためには、土地区画整理事業と、土地区画整理事業以外の各種事業を同時に実施することや、建築物の規制・誘導手法を組み合わせることで総合的に実施することが必要である。

このため、あらかじめ、各種事業等との連携のあり方について調整を図った上で、事業計画を策定することが望ましい。

また、事業地区へのアクセス道路や河川の整備等周辺で実施されている各種事業との連携・調整をとった事業計画を策定することが望ましい。

(3) 建築物の整備・誘導等との連携

土地区画整理事業は、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であり、建築物の整備は通常は事業に含まない。一方で、既成市街地において都市機能等の立地を促進するなど効果的な土地利用を行うためには、どのような土地利用を実現するのかという明確な方針を定めるとともに、その方針に基づいて土地と建物を一体的に取り扱う手法を効果的に活用していくことが考えられる。

このため、必要に応じて、市街地再開発事業等の建築物整備が可能な事業との連携や、立体換地制度の活用、建築物の規制誘導を行うことが可能な地区計画等の活用を図ることが望ましい。

また、土地区画整理事業における建築物等の移転・工事の実施時期にあわせて用途や容積率等が変更されることがあるが、そのような場合には、あらかじめ都市計画担当部局と用途や容積率等について調整を図り、将来の土地利用構想を策定することが望ましい。

(4) 事業計画における確実性の確保

事業計画は、法で定められた施行者が行うべき事業の計画を示すものであり、関係権利者にとって最も信頼すべき計画である。このため、事業計画を策定する際には、十分な検討を行い、確実性の高いものとする必要がある。

なお、予期できない社会・経済情勢の変動や、当初想定していなかった公共施設の需要、より望ましいまちとするための新たな地域ニーズ等に対応するためには、積極的に事業計画を変更することも必要である。

2. 土地区画整理事業の事業計画の考え方

土地区画整理事業を施行する際には、法第6条に基づき、施行者は、施行地区、設計の概要、事業施行期間及び資金計画を定めた事業計画を定めることが義務づけられており、事業計画では、環境の整備改善を図り、交通の安全を確保し、災害の発生を防止し、その他健全な市街地を造成するために必要な公共施設及び宅地に関する計画が適正に定められなければならないとされている。

事業計画の策定に当たって適用すべき技術的基準は、規則第8条、第9条及び第10条で定められているが、土地区画整理事業が多様な地域で多様な目的に応じて活用できる手法であることから、事業計画の策定に当たっては、これら法令の規定の範囲内で地区特性や事業目的に応じて、柔軟かつ弾力的に対応することが望ましい。

特に、一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域において、区画道路の付け替え、土地の入れ替えとあわせて道路の隅切りを行うもの又は地区計画、総合設計による公共的空地等の整備と一体となった道路の舗装の打替え・植栽を行うものを含めて法第2条第1項にいう公共施設の新設又は変更を行い、早急に土地の有効高度利用を図ることが必要な地区で、相互に入り込んでいるなど不整形な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土地区画整理事業（以下「敷地整序型土地区画整理事業」という。）など、空洞化した市街地の改善のために必要となる土地の権利関係の整序等を行う手段として、小規模で機動的に土地区画整理事業が活用される場合には、事業趣旨にも照らした柔軟な運用を図ることが望ましい。

(1) 施行地区

① 施行地区の定め方

施行地区は、その地域において土地区画整理事業を施行する目的や事業の施行により実現しようとする市街地の将来像に即して、事業の効果が最大限かつ効率的に実現できるよう、都市計画における位置づけ及び事業の円滑な施行の両面から適切に設定することが望ましい。

施行地区の設定に当たっては、以下の点について配慮し、総合的に判断することが望ましい。

- ・地域の根幹となるべき道路、公園等の都市計画施設等が計画されているときは、これらを故意に避けないこと。
- ・都市計画施設等の整備に伴う都市機能の向上や環境改善など事業による効果が地区の内外に発揮されることが見込まれ、かつ地区内において整備の波及効果に不均衡が生じないように施行地区を設定すること。
- ・施行地区は、工事の施工性や土地利用効率の観点からも一団のまとまりをもつこと。
- ・施行地区の設定は、事業費、事業施行期間に大きく影響するものであり、地区特性、事業目的、事業スケジュール、資金面での見通し、地域住民等の合意形成の熟度、緊急性などを考慮し、適切に設定すること。

- ・施行地区内に都市計画施設を含む場合は、その効果的な整備が可能なものとする。
- ・街区や排水施設の整備の面から適切な区域を含むものとする。

② 施行地区界の定め方

施行地区界は、規則第8条第1号により、道路、河川、運河、鉄道その他の土地の範囲を表示するに適切な施設で土地区画整理事業の施行によりその位置が変更しないものに接して定めなければならないとされている。

ただし、次のような場合には、同号の「ただし書」を適用し、地形、地物のほか、安定して定められている敷地界をもって施行地区界に設定することにより、事業を積極的に推進することが考えられる。

イ．敷地整序型土地区画整理事業、地籍整備型土地区画整理事業及び沿道整備街路事業（以下「敷地整序型土地区画整理事業等」という。）

ロ．三大都市圏の特定市（東京都の特別区及び首都圏、近畿圏、中部圏の既成市街地、近郊整備地帯等にある市）の市街化区域内において、市街化が相当程度進んでいる地域に介在的に残されている農地等の低未利用地について、地権者が主体的に行う土地区画整理事業

なお、「ただし書き」の適用は上記例に限定されるものではなく、これら以外の施行地区においても、市街地の状況等に応じて、地形、地物のほか、安定して定められている敷地界等による施行地区の設定を行うことも考えられる。ただし、いずれの場合においても、公共施設の連続性や事業に対する負担と増進の公平性に十分配慮すべきである。

③ 中抜き施行地区に関する留意事項

過去に基盤整備が行われている等、土地区画整理事業で整備する場合とほぼ同程度の公共施設が整備されており、また敷地の形状の変更も想定されない区域については、施行地区から除外することも検討できる。

ただし、当該地区を除外するに当たっては、公共施設の連続性に影響が生じないか、又は事業に伴う宅地利用の増進と減歩の関係で、権利者間の公平性が保たれているかについて検討した上で除外することが望ましい。

④ 飛び施行地区に関する留意事項

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には、一つの施行地区として捉えることができるが、そうした事業を都市計画事業として実施する場合、少なくとも同一の都市計画区域内においては一つの都市計画で定めるべきである。

この密接不可分の関係については、例えば、一体的に整備すべき公共施設が両地区に存することや、土地利用上、両地区に密接な関係があることなどが想定される。具体的には、以下のような場合が考えられる。

- ・ 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が必要な場合
- ・ 市街地再開発事業等の施設建築物及び共同化住宅等への参加者、法第93条の「宅地の立体化」（以下「立体換地」という。）による建築物の一部等を与えることとなる者の集約や、墓地、鉄道操車場等、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
- ・ 既成市街地における大街区化による誘導施設の導入等のために当該街区の周辺にある低未利用地を活用する必要がある場合
- ・ 密集市街地等における事業を円滑に進めるために地権者の移転先として密集市街地内又はその周辺にある低未利用地を活用する必要がある場合
- ・ 津波による被害を回避するために地権者の集団移転先として高台にある一団の土地を活用する必要がある場合

⑤ 施行区域内における段階的な施行地区設定

土地区画整理事業として都市計画決定された施行区域についても、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る。

この場合には、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しい。

また、事業化の熟度の高まり等により新たに土地区画整理事業の施行地区に含めることが望ましい区域が生じる場合や、土地区画整理事業以外の手法での市街地整備が行われるような場合については、都市計画を定める部局と調整して、施行区域の見直しと施行地区の設定を一体的に検討することも考えられる。

(2) 設計の概要（公共施設の整備改善の方針等）

<運用に当たっての基本的な考え方>

① 土地利用を考慮した公共施設の設計を考えること

設計の概要に係る技術的基準として、規則第9条に示されているとおり、道路の幅員等の考え方は土地利用によって異なるものである。このため、将来の土地利用を考慮して、これに応じた公共施設の設計を考えるべきである。

また、道路幅員によって建築可能な建物の容積率の上限が規定される場合もあり、逆に建物の利用形態によって必要な道路幅員が決定される要素となる場合もあることから、公共施設の設計では、将来の建物形態等を想定しつつ考えるべきである。

なお、大街区化においては、従前と比べて公共施設用地の数や地積が減少する場合も考えられるが、公平・適切な土地評価を前提に、施行地区内における公共施設の機能が適切に確保されるよう留意する必要がある。

② 投資効果を十分意識した計画とすること

土地区画整理事業では、施行地区内に都市計画決定された都市施設がある場合、これに適合した整備を図っていくことが基本である。一方、公共施設の設計に際しては、土地区画整理事業の事業経営の観点から事業費・事業施行期間も勘案して投資効果の大きな事業となるように配慮すべきである。

このため、移転物件を抑えながらも必要な機能を満たす代替案がある場合などは道路設計の再検討を行うことも考えられる。

なお、こうした際には、定量的な金銭評価だけでなく、地区の歴史や文化の活用についても十分配慮すべきである。

また、公共施設の整備は、原則として土地区画整理事業により行うものであるが、次に掲げる要件を満たした上で、土地区画整理事業の完了後に別途事業により整備が担保される場合、当該公共施設の用地について換地計画上宅地とし、当該公共施設については土地区画整理事業においては整備しないことも可能である。

イ．事業計画の設計図に当該公共施設を表示し、「公共施設の整備改善の方針」において、別途他事業で整備する旨や事業主体、事業予定等が記載されること

ロ．換地計画において宅地を分筆することにより当該公共施設の予定地との境界が明確にされていること

ハ．当該公共施設が都市計画施設である場合はその整備事業が認可後又は事業準備段階にあることなど、当該公共施設整備が確実に行われる措置が講じられていること

なお、上記ロ．の分筆に当たっては、当該公共施設を整備することになる地方公共団体等とあらかじめ管理にかかる協定を結んでおくことが望ましい。

③ 面的整備事業の特長を生かすこと

土地区画整理事業では、既存の都市計画決定された都市施設がある場合、これに適合した整備を図っていくことが基本である。一方、土地区画整理事業では、新たに敷地の整形化や街区の再編を行うことができることから、これまでの条件の制約から離れて街区形態等を設定できる。このため、周辺地区の状況などにより必要であれば、既存の都市計画の変更については、土地区画整理事業の設計を進めていく中で都市計画担当部局と協議を行うことが望ましい。

<個別の留意事項>

設計の概要を構成する主なものとしては、道路の設計、公園・緑地の設計、排水施設の設計、街区の設計等である。

これらは、規則第9条第1号において施行地区または施行地区を含む一定の地域について近隣住区を想定し、その住区内に居住することとなる者の生活利便を促進するように考慮して定めなければならないと規定されており、特に次

に掲げる事項については、留意が必要である。

① 道路の設計における留意事項

道路の設計に当たっては、以下の点に留意すべきである。

i) 道路の段階構成の明確化

都市における道路の機能は、円滑な移動を確保する交通機能と、都市空間を形成し、供給処理施設等の収容空間を確保する空間機能、街区を構成するための市街地形成機能のように、多様な機能を有している。

このため、専ら自動車の交通の用に供する自動車専用道路から、地区における宅地の利用に供するための区画道路までそれぞれの道路の機能を明確にし、それらを適切に組み合わせて道路を配置することが望ましい。

その上で、規則第9条第2号に規定されているとおり、幹線道路と幹線道路以外の道路の交差が少なくなるように考慮して道路の設計をすべきである。

ii) 移動等の円滑化に配慮した道路の設計

道路は、歩行者、自転車、自動車等の交通機能を有している。自動車交通と生活環境の調和を図り、歩行者や自転車の安全性の向上の観点から、自動車の速度や交通量等を踏まえ、歩行者や自転車と自動車の通行空間の分離を行うよう配慮し、必要に応じて歩道・自転車道等を配置することが望ましい。

バリアフリー法第10条第1項では、同法第2条第9号に規定する特定道路の新設又は改築を行うときは、当該特定道路を、道路移動等円滑化基準に適合させなければならないと規定されている。施行区域内において新設又は改築を行う道路が、特定道路に指定された場合は、当該道路を道路移動等円滑化基準に適合させるほか、その他の道路についても、高齢者、障害者等の移動に係る身体の負担を軽減することにより、その移動上の利便性及び安全性の向上に配慮することが望ましい。

iii) 住環境に配慮した道路の設計

良好な環境の確保の観点から、規則第9条第4号においては、住宅地においては、道路をできる限り通過交通の用に供され難いように配置しなければならないと規定されている。

また、道路は通風・採光・日照等の住環境の確保に重要な空間機能を有している。このため、道路の配置・幅員等を計画する際には、住環境の改善・向上にも配慮することが望ましい。

特に既成市街地においては、交通機能の観点からだけで道路拡幅や道路網の変更を行うのではなく、空間機能も含めた総合的な観点から設計すべきである。その際、既存道路の活用や家屋移転の抑制も配慮して道路設計を行うことが望ましい。

iv) 供給処理施設の設計との調整

規則第9条第7号において、設計の概要は、施行地区内の宅地が建築物を建築するのに適当な宅地となるよう必要な排水施設の整備改善を考慮して定めなければならないとされている。

道路の空間機能には、上記のほか、上下水道や電気、ガス供給施設等の収容空間としての機能も有しており、道路の設計に当たっては、これら供給処理施設等との設計と調整をとるべきである。

v) 区画道路の設計の特例

区画道路の幅員は、規則第9条第3号において、区画道路の幅員は、住宅地にあつては6m以上、商業地又は工業地においては8m以上としなければならないと規定されている。

ただし、次のような場合には、同号の「ただし書」を適用することが考えられる。

イ. 敷地整序型土地区画整理事業等を施行する場合

ロ. 特定市の市街化区域内において、市街化が相当程度進んでいる地域に介在的に残されている農地等の低未利用地について、地権者が主体的に行う土地区画整理事業を施行する場合

上記ロ. に示す土地区画整理事業では、事業を契機として良好な市街地形成を推進するため、施行地区外の道路に接続して地区内及びその周辺地域の生活の軸となる区画道路を整備することが望ましい。

なお、当該ただし書の適用は上記例に限定されるものではなく、これら以外であっても、周辺の道路状況、市街化の状況からみてやむを得ないと認められ、かつ交通機能及び宅地サービスの機能確保並びに災害時の避難、救助、消防活動等の円滑な実施に支障がない場合は、これを適用することが考えられる。

② 公園・緑地の設計における留意事項

公園・緑地の設計に当たっては、地方公共団体が都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第2条に定める基準を参酌して条例で定めた基準、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第4条第1項に規定する市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画（緑の基本計画）等に基づき、街区公園、近隣公園、地区公園及び保全すべき緑地等の具体的な配置計画を定め、地区において緑のネットワークを確保することが望ましく、地区外に配置又は計画されている公園・緑地との関連についても留意すべきである。

また、緑のネットワークを構成する公園・緑地及びその他の緑地については、整備や保全の方策を検討するとともに緑の復元や創出に努めるべきである。

施行地区内に必要な公園面積は、規則第9条第6号において、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一人当たり 3 m²以上であり、かつ施行地区の面積の 3%以上となるように定めなければならないと規定されている。

ただし、次のような場合には、同号の「ただし書」を適用することができる。

- イ． 特別の事情により健全な市街地を造成するのに支障がない場合
 - ・ 施行地区の大部分が都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号の工業専用地域である場合
 - ・ 施行地区の大部分が住宅の用途が制限される地区計画の区域等である場合
 - ・ 施行地区の周辺において、既存の公園又は地区計画の地区施設等、総合設計制度の公開空地等のオープンスペース（整備されることが確実と見込まれるものを含む）があり、「ただし書」を適用しない場合と同等以上の市街地の環境が確保されていると認められる場合
- ロ． 特別の事情によりやむを得ないと認められる場合
 - ・ 道路、広場、河川、堤防又は運河の整備改善を主たる目的として土地区画整理事業を施行する場合
 - ・ 敷地整序型土地区画整理事業等を施行する場合

なお、特定市の市街化区域内において、市街化が相当程度進んでいる地域に介在的に残されている農地等の低未利用地について、地権者が主体的に行う土地区画整理事業で、施行地区内に生産緑地を含む場合には、施行地区の面積から生産緑地の面積を控除した面積の 3%以上を公園として確保すれば、健全な市街地を造成するのに支障がないと考えられる。

③ 排水施設の整備改善との調整における留意事項

規則第 9 条第 7 号において、設計の概要は、施行地区内の宅地が建築物を建築するのに適当な宅地となるよう必要な排水施設の整備改善を考慮して定めなければならないと規定されている。

このため、道路の設計との調整は先述の通りであるが、河川については次に掲げる事項についての調整を図る必要がある。

- ・ 関係河川の改修計画の有無、又は将来計画
- ・ 現在整備中の河川改修事業と土地区画整理事業の実施スケジュールの調整
- ・ 下流の河川改修計画と土地区画整理事業による雨水流出増の対応の必要性
- ・ 河川管理上の事項（橋梁、排水口等）

また、市街地整備上の観点からは、排水施設は都市の下水道計画の一環として実施されることが望ましく、下水道整備計画との調整が必要である。

なお、農業用排水路等の施設がある場合は、施設管理者と調整することが望ましい。

④ 環境の保全における留意事項

規則第9条第8号において、施行地区及びその周辺の地域における環境を保全するため、当該土地区画整理事業の目的並びに施行地区の規模、形状及び周辺の状況並びに施行地区内の土地の地形及び地盤の性質を勘案して、施行地区における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように設計の概要を定めなければならないと規定されている。

このため、造成等に関する設計は、予想される将来の土地利用の状況等との調整を図りつつ、次に掲げる事項に留意して定めることとする。なお、関係法規が定められている場合はこれに準拠すべきである。

イ. 防災上の安全・法面の安全

造成による排水上の安全性については、排水計画の中で流出機構の変化による雨水流出増に対する措置を検討するとともに、造成等に関する設計では造成工事による一時的な雨水流出増に対する工事用調整池、宅地内貯留等による対応を定めることが望ましい。

ロ. 現況保存区域の取扱い及び表土の保全・活用

造成に関しては、緑地の保全と回復を図るため、公園・緑地・民有緑地等を設計上配慮するとともに、造成等に関する設計では、現況保存及び表土の保全・活用方針を検討することが望ましい。

⑤ 無電柱化に関する留意事項

無電柱化の推進に関する法律の趣旨に照らして、災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等を図る観点から、各事業者との協議の上、原則として無電柱化を図るべきである。

効率的に無電柱化を推進するため、地中化以外の手法である軒下配線や裏配線も含め、地域の協力を得て推進することも考えられる。

地中化により無電柱化を実施する場合は、地域の状況等に応じ、メンテナンスを含めたトータルコストにも留意しつつ、低コストである浅層埋設や小型ボックス構造、角型多条電線管等、様々な手法を比較し、現場に応じた最適な手法によりコスト縮減を図ることも考えられる。

⑥ 法第2条第2項に規定する工作物等の設置等に関する事業に関する留意事項

法第2条第2項に規定する工作物その他の物件の設置、管理及び処分に関する事業が行われる場合にあつては、その概要を設計の概要に記載することとなる。なお、当該物件の管理及び処分に関する事項は、組合施行等の場合は土地区画整理法施行令（昭和30年政令第47号。以下「令」という。）第1条第1項第3号の規定により規準、規約、定款に記載することとなり、地方公共団体施行、独立行政法人都市再生機構施行又は地方住宅供給公社施行（以下

「地方公共団体施行等」という。) の場合はこれを施行規程に記載する定めはないが、施行規程に記載することも考えられる。

また、当該物件が立体換地建築物である場合には、立体換地建築物の一部等を与えることとなる地権者を見込んだ上で建築計画の具体化を進める必要があることに留意し、あらかじめ地権者が立体換地建築物の一部等の取得意向を有するか否かを判断するために必要な情報を提供するとともに、地権者の意向等を十分に調査した上で建築計画を具体化させて設計の概要に定めることが望ましい。

(3) 事業施行期間

事業施行期間は法第6条第9項に定められているとおり、適切に定めるものとする。

具体的には、事業計画の決定又は事業認可の公告の日から、清算金の徴収交付事務をも含め土地区画整理事業の全てが終了する日（個人施行の場合は終了認可の日、組合施行の場合は解散認可の日、区画整理会社施行の場合は終了認可の日）を予定して定めることとし、事業施行期間を定める際には、以下に掲げるものに留意することが望ましい。

① 極力、早期の事業完了に留意すること

既成市街地においては、大量の建物移転等を伴う場合等において、事業施行期間が長期化する傾向にある。このため、極力早期に事業を完了させることを意識した上で、移転の工程等を配慮して実現可能な事業施行期間を検討することが望ましい。

② 資金計画との関連性に配慮すること

土地区画整理事業の事業施行期間は資金計画と密接な関係にあることに留意すべきである。特に、組合施行等においては事業施行期間により金利負担や事務費等が影響を受けることが考えられるので、資金計画の現実性の面からも、事業施行期間が適切であるかどうか十分に検討することが望ましい。

(4) 資金計画

規則第7条において、「資金計画は、資金計画書を作成し、収支予算を明らかにして定めなければならない」と規定されており、規則第10条において、収入予算については「収入が確実であると認められる金額を収入金として計上しなければならない」、支出予算については「適正かつ合理的な基準によりその経費を算定し、これを支出金として計上しなければならない」と規定されている。

資金計画を定める際には、上記に加え、以下に掲げるものに留意することが必要となる。

<運用に当たっての基本的な考え方>

① 精度の高い資金計画を作成すること

資金計画は土地区画整理事業の成立を考える上で重要な要素の一つであるため、正確な情報の把握と的確な分析により、精度の高い資金計画書を作成すべきである。

② 支出予算（事業費）の妥当性について検討すること

施行地区の特性や整備水準等を考慮して、合理的な基準に基づいた支出予算を算定し、その額が妥当なものであるか、確認しておくべきである。

③ 収入の可能性について早期に明確化を図ること

補助金等や公共施設管理者負担金の公的資金等については、可能な限り早い段階から、関係機関と十分協議をし、どれだけの活用が考えられるのか確実な額を明らかにすべきである。

また、保留地処分金については、地価の動向や宅地需要を勘案し、現実的な処分が可能な設定とすべきである。

④ スケジュール的な不確定要素があることに配慮すること

収入面では、公的機関の補助金等や保留地処分金には、事業工程により不確定な要素があることに配慮すべきである。

⑤ 継続的に資金計画の妥当性を保持すること

事業経営の観点からも、資金計画に課題が生じた場合には、事業計画の変更を検討することが望ましい。

事業計画の変更は、事業の進捗につれその選択肢が限られてくる。よって、事業の初期段階から、常に資金計画について注視し、課題が生じるおそれのあるときは速やかにその対応策を講じるべきである。

<個別の留意事項>

① 組合施行等の場合における留意事項

保留地処分金が基本的な財源となるが、保留地が処分できるようになるまでに、移転補償費用や工事費用などの支出が必要となることが一般的であるため、資金フローに十分に留意することが必要である。

このため、事業初動期の収入確保方策を含め、事業の実施工程から、毎年度の必要支出額、収入額を精査し、事業進捗に合わせた資金調達が必要な金額、その資金調達方策について検討することが必要である。

イ. 公的融資制度等の活用による低金利の資金確保

組合施行等の土地区画整理事業に対しては、都市開発資金の貸付けに関する法律（昭和41年法律第20号、以下「都市開発資金法」という。）に基づく都市開発資金等による無利子の貸付制度が設けられている。当該貸付制度の活用をはじめとして、できる限り低金利の資金調達に努めるべき

である。

ロ． 保留地処分リスクの事前認知

保留地の処分は、社会経済動向の影響を受けやすいため、これらに十分配慮して安定的な事業経営を行うことが重要であるが、保留地処分に伴うリスクをあらかじめ踏まえた上で、組合施行にあつては事前に賦課金導入に対する合意形成を図るなど、事業経営上のリスクヘッジを図ることが望ましい。

ハ． 事業資金融資の先行確認

資金計画の策定に当たっては、あらかじめ金融機関と協議し、事業資金融資の可能性を確認した後に策定することが望ましい。

ニ． 保留地予定地を担保とした事業資金融資

組合施行等の土地区画整理事業においては、保留地予定地を担保とした事業資金融資を受けることを、検討することも考えられる。

② 公共施設管理者負担金に関する留意事項

法第 120 条において、施行者は、公共施設管理者に対して、公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用の額の範囲内において、その土地区画整理事業に要する費用の全部又は一部を負担することを求めることができると規定されている。施行者が、公共施設管理者に負担金の負担を求めようとする場合には、事業の円滑な推進の観点から、その内容について、覚書を交換することが望ましい。覚書には例えば以下の項目について記載することが考えられる。

イ． 負担金の総額

「公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用」とは、当該土地を当該公共施設の用に供しうる状態にするために必要な費用であり、当該公共施設の用に供する土地等を取得することとした場合における用地費及び補償費の他、工事雑費及び事務費が含まれる。ただし、令第 64 条の 3 の規定により、地方公共団体施行等の事業における保留地処分金又は都市計画法第 75 条第 1 項に規定する受益者負担金（以下「保留地処分金等」という。）がある場合においては、土地区画整理事業に要する費用の額から保留地処分金等の額を控除した額を超えてはならないとされていることに留意が必要である。

ロ． 負担の期間

土地区画整理事業の事業施行期間内で定める。

ハ． 公共用地の帰属時期

法第 105 条により当該公共施設の用に供する土地は、土地区画整理事業に係る換地処分の公告の日の翌日において、その公共施設の管理者に帰属する。

ニ． 負担の方法

年度ごとの負担金の額及び支出の時期については、協定を締結し定める。

この場合、施行者はこの覚え書きに基づき、年度ごとに当該年度の負担金の額、負担の時期及び清算方法等について管理者と協定を締結することが望ましい。協定書には例えば以下の項目について記載することが考えられる。

- ・当該年度の負担金の額
- ・当該年度の負担金に対応する工事及びその内容
- ・負担金の支出時期

負担金の支払い開始時期は、仮換地の指定の日又は仮換地の指定が確実に予定される日以降を目途とすることが望ましい。

なお、負担金の総額は、覚書の作成時単価により積算されるものであり、協定を締結し負担金による事業を実施するまで数年を要した場合、負担の期間が長期間となった場合等、負担金の額の算定の用地費単価及び補償費の変動等により当初設定した負担金の額が不合理となる場合には、公共施設の管理者と協議して負担金の額を変更することができる。

この他にも公園等に係る公共施設管理者負担金の取扱いについては、別に取り決めがなされているものがあるので、留意する必要がある。

③ 通信・鉄道等事業者との費用負担協議における留意事項

通信・鉄道等事業者との費用負担協議については、国と当該事業者との間で、取り決めが定められているものがあるので、留意する必要がある。

④ 関係事業者との調整について

法第2条第2項において、事業の施行のため若しくはその事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の設置、管理及び処分に関する事業又は埋立若しくは干拓に関する事業があわせて行われる場合においては、これらの事業は土地区画整理事業に含まれるものとする規定されている。

上下水道・ガス等の供給処理施設等については、この法第2条第2項の事業として土地区画整理事業の中で整備するか別途関連事業として整備するかについて、それぞれの管理者と協議の上決定することが望ましい。

また、法第135条において、事業施行のため施行地区に隣接する鉄道若しくは軌道の踏切又は橋の新設若しくは変更の工事を施行する必要がある場合においては、その工事に要する費用は、その必要を生じた限度において、施行者が負担するものとする規定されている。事業計画作成にあたり、その施行方法、施行範囲、費用負担等を定めておく必要がある。

さらに、調整池や貯留管等の排水施設の整備改善についても、河川管理者・下水道管理者等と施行方法や費用負担等について、あらかじめ協議の上決定することが望ましい。

(5) 住宅先行建設区等の考え方

事業計画においては、法第6条第2項に規定される住宅先行建設区、同条第4項に規定される市街地再開発事業区及び同条第6項に規定される高度利用推進区を定めることができるとされており、それぞれの設定に当たっては次の事項について留意する必要がある。

① 住宅先行建設区設定に当たっての留意事項

住宅先行建設区制度は、住宅を早期に建設しようとする者の換地を住宅先行建設区内に集約することにより、住宅先行建設区において早期にコミュニティ形成が実現し、良好な居住環境が整備され、この結果、住宅先行建設区周辺の施行地区内の公益的施設（購買施設、学校等）の立地が容易となり、ひいては施行地区全体の住宅建設が促進され、もって住宅供給に資するものである。事業計画における住宅先行建設区の設定に当たっては次のことに留意すべきである。

イ. 法第6条第2項の「新たに住宅市街地を造成することを目的とする土地区画整理事業」とは、従前が農地等の非建付地が大部分を占める地域において施行される土地区画整理事業であり、造成される住宅市街地が施行地区の大部分を占め、又は相当規模の住宅市街地が造成されるものをいう。

ロ. 法第6条第2項の「施行地区における住宅の建設を促進するため特別な必要があると認められる場合」とは、具体的には、住宅先行建設区制度により住宅の建設が促進されなければ住宅建設が円滑に行われないと認められる場合であり、施行地区の状況としては、既に形成された市街地から離れている場合や施行地区内及びその周辺において公益的施設が立地していない場合をいう。

ハ. 法第6条第3項の「施行地区における住宅の建設を促進する上で効果的であると認められる位置」とは、先行的に住宅を建設することによりその効果が地区全体に及ぶような場所、施行工程から先行的に仮換地の指定が可能な場所等をいう。また、住宅先行建設区は、施行地区内における新たな市街地の核の形成を図ることを目的とするものであるため、既存集落等の既に住宅等がまとまって建設されている区域を原則として含まないように定めるべきである。

ニ. 住宅先行建設区は、健全な住宅市街地における良好な居住環境を形成することができる相当規模の一団の土地の区域について定めるべきである。

ホ. 法第6条第3項の「住宅が先行して建設される見込み」の把握に当たっては、あらかじめ、当該施行予定地区の整備の目的、将来の土地利用等の啓発、普及により住宅建設の気運を高めることを努めるとともに、施行予定地区内の住宅需要の動向、土地所有者等の意向を十分調査することが望ましい。

ヘ. 住宅先行建設区内に定められるべき宅地の概ねの総面積に、事業計画において定める住宅先行建設区内の宅地の面積が相応しない場合において

は、施行者は速やかに事業計画の変更を行い、住宅先行建設区の面積等の変更を行う必要がある。

ト．既に施行中の土地区画整理事業についても、住宅先行建設区制度を活用して施行地区における住宅の建設を促進する必要があると認められる場合には、事業の円滑な施行に支障がない限り、事業計画を変更して住宅先行建設区を設定することも考えられる。

② 市街地再開発事業区設定に当たっての留意事項

土地区画整理事業において特定仮換地（土地区画整理事業の換地計画に基づき換地となるべき土地に指定された仮換地）が指定された段階において、当該特定仮換地を含む地域において市街地再開発事業を施行すること（以下「一体的施行」という。）により市街地再開発事業への参加を希望する地権者を集約することは、土地区画整理事業及び市街地再開発事業の円滑な施行を促進する上で極めて有効である。

そこで、市街地再開発事業区（土地区画整理事業と市街地再開発事業を一体的に施行すべき土地の区域）への申出換地制度があるが、市街地再開発事業区を土地区画整理事業の事業計画に設定するに当たっては次の点に留意すべきである。

- イ．市街地再開発事業の施行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は、当該施行区域内の土地の全部又は一部について、市街地再開発事業区を設定することを検討すべきである。
- ロ．既に施行中の土地区画整理事業についても、市街地再開発事業区制度を活用して一体的施行を行う必要があると認められる場合には、事業計画を変更して市街地再開発事業区を設定することも考えられる。
- ハ．市街地再開発事業区の面積は、市街地再開発事業区への換地の申出が見込まれる所有権又は借地権についての換地の地積の合計を考慮して相当と認められる規模とすべきである。
- ニ．土地区画整理事業の施行者は、市街地再開発事業区を定める際に、一体的施行制度の趣旨、仕組みその他の地権者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図るとともに、地権者の意向等を十分調査することが望ましい。
- ホ．市街地再開発事業区は、市街地再開発事業への参加希望者を換地によって集約する手続を明示したものであって、法第89条第1項の照応の原則に適合した換地設計をする場合には市街地再開発事業区を定めずに一体的施行を行うことも考えられる。
- ヘ．都市計画決定を要しない個人施行の市街地再開発事業については、市街地再開発事業区を定める場合を除き、都市計画において施行区域を定める必要はない。

③ 高度利用推進区設定に当たっての留意事項

土地区画整理事業において、土地の高度利用を図る意欲のある地権者を集約することは、土地の合理的かつ健全な高度利用を推進する上で極めて有効である。

そこで、高度利用推進区（高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等の区域内で、土地の合理的かつ健全な高度利用の推進を図るべき土地の区域）への申出換地制度があるが、高度利用推進区を土地区画整理事業の事業計画に設定するに当たっては次の点に留意すべきである。

- イ．高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等の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は、当該施行区域内の土地の全部又は一部について、高度利用推進区を設定することを検討することが望ましい。
- ロ．既に施行中の土地区画整理事業についても、高度利用推進区制度を活用して土地の合理的かつ健全な高度利用の推進を図る必要があると認められる場合には、事業計画を変更して高度利用推進区を設定することも考えられる。
- ハ．高度利用推進区の面積は、高度利用推進区内に換地を定めるべき旨の申出又は換地を定めずに高度利用推進区内の土地の共有持分を与えるように定めるべき旨の申出が見込まれる所有権又は借地権についての換地の地積及び共有持分を与える土地の地積の合計を考慮して相当と認められる規模とすべきである。
- ニ．土地区画整理事業の施行者は、高度利用推進区を定める際に、制度の趣旨、仕組みその他の地権者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図るとともに、地権者の意向等を十分調査することが望ましい。

（6）共同住宅区等の考え方

大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号。以下「大都市法」という。）では、特定土地区画整理事業（大都市法第10条に基づく特定土地区画整理事業）の事業計画において、共同住宅区や集合農地区等を定めることができると規定されており、それぞれの設定に当たっては、次の事項について留意する必要がある。

① 共同住宅区設定に当たっての留意事項

事業計画における共同住宅区の設定に当たっては次のことに留意すべきである。

- イ．共同住宅区の制度は、住宅・宅地の供給に資するとともに、施行地区を市街化するための中核としようとするものであるため、共同住宅区を積極的に事業計画に定めることが望ましい。
- ロ．共同住宅とは、一棟が二以上の住宅からなり、それぞれの住宅が壁、廊下、階段又は外部への出入口の全部又は一部を共同で使用する建築物で、耐火構造、準耐火構造又は不燃組立構造である。

- ハ. 事業計画に共同住宅区を定めるに当たっては、あらかじめ施行予定地区内の住宅需要の動向、宅地の所有者等の意向等を十分調査することにより、「共同住宅の用に供される見込み」を把握するとともに、共同住宅の概略の建設計画を作成すべきである。
- ニ. 共同住宅区に定められるべき換地の概ねの総面積に、事業計画において定める共同住宅区内の宅地の面積が相応しない場合には、施行者は速やかに事業計画の変更を行い、共同住宅区の区域等の変更を行う必要がある。
- ホ. 共同住宅区を連続した街区にわたって定める場合は、これらの街区に挟まれる区画道路、街区公園等を含むものとし、原則として共同住宅区の周囲には、道路等を設けて、その他の土地と区画することが望ましい。
- ヘ. 共同住宅区に接続する道路は、できる限り一路線以上が歩車道区分のある幅員 9 m 以上の道路とする等、集中して発生する交通量に対応するよう配慮することが望ましい。

② 集合農地区設定に当たっての留意事項

事業計画における集合農地区の設定に当たっては次のことに留意すべきである。

- イ. 集合農地区を定めるに当たっては、あらかじめ、施行予定地区内の土地の所有者等の意向、所有規模、農地等の種類を十分に調査し、集合農地区への換地の申出をする者及び当該申出に係る農地等を把握しておくべきである。
- ロ. 集合農地区を、連続した街区にわたって定める場合には、これらの街区に挟まれる区画道路等を含むものとし、集合農地区の周囲には道路等を設けて、その他の土地と区画すること。
- ハ. 集合農地区内における公共施設の配置設計は、地区内の連絡及び地区外の連絡上必要な道路、水路その他の最小限度の公共施設の設計にとどめることが望ましい。ただし、土地の所有者等との意向調整により集合農地区が将来市街化した場合に必要な公共施設が整備されること等が見込まれない場合においては集合農地区内の土地が将来市街化した場合を想定し、他の土地の区域と同程度の公共施設の設計を行うこととするとも考えられる。
- ニ. 集合農地区内に定められるべき換地の面積と集合農地区内の宅地の面積が相応しない場合においては、施行者は速やかに事業計画の変更を行い、施行地区面積の概ね 30% を超えない範囲内において、集合農地区の区域等の変更を行う必要がある。

(7) 津波防災住宅等建設区の考え方

津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号）第 12 条においては、津波による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害を防止し、又

は軽減する必要性が高いと認められる区域内の土地を含む土地（同法第10条第2項の推進計画区域内にあるものに限る。）の区域において津波による災害を防止し、又は軽減することを目的とする土地区画整理事業の事業計画において、盛土、嵩上、高台切土による措置など施行地区内の津波による災害の防止又は軽減のための措置が講じられた又は講じられる土地の区域における住宅及び居住者の生活の基盤となる公益的施設（教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設等）の建設を促進するため特別な必要があると認められる場合には、津波防災住宅等建設区を定めることができると規定されている。

津波防災住宅等建設区の設定に当たっては、施行予定地区内の需要の動向、土地の所有者等の意向等を十分調査することにより、住宅及び公益的施設が建設される見込みをあらかじめ把握することが必要である。また、津波防災住宅等建設区に定められる換地の概ねの総面積に、事業計画において定める津波防災住宅等建設区の宅地の面積が相応しない場合には、施行者は速やかに事業計画の変更を行い、津波防災住宅等建設区の区域等の変更を行う必要がある。

（8）誘導施設整備区の考え方

都市再生法では、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は、都市機能誘導区域内の土地の区域であって、誘導施設を有する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、都市再生法第105条の3第1項の申出が同条第2項各号の要件に該当する場合には、当該申出に係る宅地についての換地を誘導施設整備区内に定めることができると規定されている。

誘導施設整備区を土地区画整理事業の事業計画に設定するに当たっては次の点に留意すべきである。

- イ. 既に施行中の土地区画整理事業についても、必要があると認められる場合には、事業計画を変更して誘導施設整備区を設定することも考えられる。
- ロ. 誘導施設整備区的面積は、誘導施設整備区内に換地を定めるべき旨の申出が見込まれる所有権についての換地の地積を考慮して相当と認められる規模とすべきである。
- ハ. 土地区画整理事業の施行者は、誘導施設整備区を定める際に、制度の趣旨、仕組みその他の地権者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図るとともに、地権者の意向等を十分調査することが望ましい。

（9）防災住宅建設区の考え方

都市再生法では、立地適正化計画に定める防災指針に即して浸水等の被害を防止・軽減することを目的として実施される土地区画整理事業において、住宅の建設を促進する必要があると認められる区域を防災住宅建設区として事業計画に定め、申出換地を行うことができるとされている。

防災住宅建設区の設定に当たっては、施行予定地区内の需要の動向、土地の所有者等の意向等を十分調査することにより、住宅が建設される見込みをあらかじめ把握することが必要である。また、防災住宅建設区に定められる換地の概ねの総面積に、事業計画において定める防災住宅建設区の宅地の面積が相応しない場合には、施行者は速やかに事業計画の変更を行い、防災住宅建設区の区域等の変更を行う必要がある。

V. 土地区画整理事業制度の運用のあり方

V-1 土地区画整理事業の施行に係る運用のあり方

1. 事業計画の決定

<運用に当たっての基本的な考え方>

事業計画においては、環境の整備改善を図り、交通の安全を確保し、災害の発生を防止し、その他健全な市街地を造成するために必要な公共施設及び宅地に関する計画を適正に定めなければならないとされている（法第6条第8項）。さらに、公共施設その他の施設又は土地区画整理事業に関して都市計画が決定されている場合には、都市計画に適合して定めなければならないとされており（法第6条第10項）、その内容は施行地区、設計の概要、事業施行期間及び資金計画からなっている（法第6条第1項）。

<個別の留意事項>

(1) 組合設立の認可及び区画整理会社の施行の認可について

組合設立の認可及び区画整理会社の施行の認可に当たっては、施行地区となるべき区域内の宅地の所有者及び借地権者の同意割合については、法第18条及び第51条の6に定めるように3分の2以上の同意があれば適法な申請といえるものである。したがって、これを超える一定の同意割合をもって認可の基準とし、これを満たさない限り認可をしないことは不相当と考えられる。

(2) 意見書の処理について

地方公共団体が事業計画を定めようとする場合、法第55条に事業計画の縦覧と意見書提出の手続が規定されている。同条では、意見書は都道府県知事に提出するものとし、都道府県知事はそれを都道府県都市計画審議会に付議しなければならないが、都道府県都市計画審議会はその内容を審査するものとされている。この場合、都道府県知事は、提出されたすべての意見書を付議しなければならないのではなく、同条第2項の規定に適合した意見書であるかどうか、すなわち、①意見書の提出が利害関係者であるか否か、②意見がその事業計画についてのものであるか否か、③意見書の縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに提出されたものであるか否か、④意見が都市計画において定められた事項についてのものでないかどうかについて判断し、それらの要件を満たさない意見書はこれを付議しないことも考えられる。

しかし、①、②については内容に関する実質的判断を含む場合もあり、利害関係者でないこと、当該事業計画に関するものでないことが明白である場合以外は、付議をなすべきである。

ここで、①の「利害関係者」とは、「土地区画整理事業に関係のある土地若しくはその土地に定着する物件又は当該土地区画整理事業に関係のある水面について権利を有する者」（法第20条第2項）をいい、宅地についての権利者のみ

ならず、道路等の宅地以外の土地について占有権その他の権利を有する者、その地上建物について借家権を有する者等が広く含まれる。また、施行地区内に限らず、土地区画整理事業に事実上関係のあるその周辺の一定の区域内の土地、物件又は水面について、権利を有する者も利害関係者に含まれる。

なお、都道府県都市計画審議会が意見書の内容を審査し、意見書に係る意見を採択すべきでないとして議決した場合においては、その旨を都道府県知事が意見書を提出した者に通知しなければならないとされている（法第55条第4項）。

一方、組合又は区画整理会社が施行する土地区画整理事業においては、都道府県知事が意見書の内容を審査し、意見書に係る意見を採択するか、採択すべきでないとするかの判断をすることになる。都道府県知事は、その意見書に係る意見を採択すべきでないとするときは、その旨を意見書を提出した者に通知しなければならないとされている（法第20条第3項、第51条の8第3項）。

これらの通知に際して理由を付す必要があるか否かは法律上規定されておらず、都道府県知事が理由を付さずに不採択となったことを通知しても違法な取扱いとはいえないものであるが、意見書を提出した者に、不採択となった理由を示し、なお一層の事業への理解を求めることも円滑な事業の進捗のために重要であることから、意見書の不採択の取扱いについては適切に対処することが望ましい。

(3) 設計の概要等の認可申請について

① 都道府県の認可申請

法第3条第4項の規定により都道府県が施行する土地区画整理事業では、事業計画に定める設計の概要又はその変更の認可の申請に当たっては、次に掲げる事項に留意することが必要である。

イ. 認可の申請は、別記様式第1による申請書に、別記様式第2（土地区画整理事業計画様式）による図書を添付して行う。

ロ. 法第55条の規定による事業計画の縦覧及び意見書の処理の経過を記載した書類を添付する。

ハ. 本認可については、事前に国土交通省と十分連絡調整をすることにより、円滑な運用を図る。

② 市町村の認可申請

法第3条第4項の規定より市町村が施行する土地区画整理事業の事業計画において定める設計の概要又は変更の認可の申請に当たっては、上記①イ及びロに準じて行うことが望ましい。

③ 個人、組合又は区画整理会社の認可申請

法第3条第1項、第2項又は第3項の規定により個人、組合又は区画整理会社が施行する土地区画整理事業における施行の認可又は組合設立の認可の申請に当たっては、上記①イ及びロに準じて行うことが望ましい。

④ 独立行政法人都市再生機構の認可申請

法第3条の2の規定により独立行政法人都市再生機構が施行する土地区画

整理事業の施行規程及び事業計画又はそれらの変更の認可の申請に当たっては、上記①イ及びハに準じて行うこととする。

⑤ 地方住宅供給公社の認可申請

法第3条の3の規定により地方住宅供給公社が施行する土地区画整理事業の施行規程及び事業計画又はそれらの変更の認可の申請は、それぞれの設立団体である市又は都道府県を経由して上記①イ及びハに準じて行うことが望ましい。市のみが設立したものにあっては、上記①イに準じて行うことが望ましい。

(4) 事業計画決定前の組合設立

法第14条第2項では、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要がある場合には、定款及び事業基本方針を定め、都道府県知事の認可により組合を設立することができるが、この場合以下について配慮すべきである。

① 定款と事業基本方針を定めて組合を設立しようとする場合には、定款及び事業基本方針の内容について、説明会の開催等により関係権利者に十分かつ具体的に周知するよう努め、事業に対する積極的な協力体制を確保することが望ましい。

② 施行地区となるべき区域内の宅地の所有者及び借地権者の同意の手続が必要である。

③ 事業基本方針においては、施行地区及び土地区画整理事業の施行の方針として次に掲げる事項を定める必要がある。

イ. 当該土地区画整理事業の目的

ロ. 土地区画整理事業の施行後における施行地区内の宅地の地積（保留地の予定地積を除く。）の合計の土地区画整理事業の施行前における施行地区内の宅地の地積の合計に対する割合

ハ. 保留地の予定地積

ニ. 事業施行予定期間

ホ. 事業計画の認可を受けるまでの資金計画

このうち、ロ. 及びハ. については、その概数を記載すれば足りるものであり、例えば、約〇〇パーセント（ヘクタール）から約〇〇パーセント（ヘクタール）といった記載方法も可能である。

また、ニ. については、事業計画の認可の申請の予定時期、おおむねの事業の完了の時期を示すことが望ましい。

④ 事業計画がいまだ作成されていない段階であることにかんがみ、当該設立しようとする組合が「事業を的確に遂行するために必要な能力」を十分に備えているか否かについて、施行地区となるべき区域内における土地区画整理事業の施行機運、可能性等を勘案して認可の判断を行う必要がある。

(5) 関係行政機関との調整

① 公安委員会への意見聴取

施行者は、土地区画整理事業の結果、道路が新規に築造される場合は、事業計画の認可申請に先立ち、あらかじめ関係都道府県公安委員会の意見を聴くことが望ましい。

② 施行地区内に農地が存在する場合の留意事項

法第4条第1項、第14条第1項又は第51条の2第1項の認可をしようとする場合は、同事業の施行に伴う農地の転用が農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号）第29条第5号の規定により許可除外とされていること等にかんがみ、都道府県都市計画部局は、あらかじめ都道府県農林部局と調整を行うとともに、施行地区内において4ヘクタールを超える農地を含む場合は、地方農政局と調整することが望ましい。ただし、都市計画法第7条の市街化区域又は同法第8条第1項第1号の用途地域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）が定められている区域内で行われるものについてはこの限りではない。

③ 同意施行事業についての留意事項

次に掲げる区域以外の区域における同意施行による事業について、都道府県知事が法第136条の規定により意見を聴いた場合においては、その意見の内容を十分把握するとともに、都道府県都市計画部局は、都道府県農林担当部局と十分協議することが望ましい。

- ・市街化区域
- ・用途地域（農業上の土地利用との調整が整ったものに限る。）

④ 二線引国有畦畔等の存在する場合の留意事項

土地区画整理事業の施行地区内に二線引国有畦畔等（不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項に規定する地図又は旧土地台帳法施行規則第2条に規定する地図（以下「公図」という。）に二本の実線をもって図示されている無地番の国有の土地をいう。以下同じ）が存在する場合について、事業計画を公衆の縦覧に供しようとするときには、施行地区となるべき区域を管轄する地方財務局、財務事務所、又は出張所の長に規則第5条に規定する図書を添付して、土地区画整理事業を行う旨を通知するものとする。

二線引畦畔で道路等、法第2条第5項に規定する公共施設の用地として、一般公衆の用に供されているものについては次により処理するものとする。

イ．法第2条第5項に規定する公共施設の用地として一般公衆の用に現に供されていることの判断、確認は原則として施行者等が行い、市町村長の証明書を添付して、土地区画整理事業を行う旨の通知とあわせて財務局長等に通知するものとする。この場合、財務局長等が特に必要があると認めるときは、財務局等の職員が現地を確認し、施行者等及び市町村長と協議して決定することが望ましい。協議した結果、公共施設の用地として一般公衆の用に現に供されていると認められないものが含まれている場合

は、財務局長等は事業計画に関する意見書提出期間内に意見書を提出するものとする。

ロ．イにより公共施設の用地として確認された二線引畦畔については、法第 105 条第 1 項により処理するものとする。

また、二線引畦畔で民法（明治 29 年法律第 89 号）第 162 条に規定する取得時効が完成していると認められるものがある場合は、施行者等において「取得時効事務取扱要領」（平成 13 年 3 月 30 日付け財理第 1268 号財務省理財局長通知）の趣旨を、関係者に十分周知徹底させ、後日紛争の生じないよう努めるとともに、取得時効確認の申請を希望する者については、事業開始前に権利関係が確定できるよう申請書の作成等の助言等を行い、とりまとめて財務局長等に提出するよう措置するものとする。

公共施設の用地や取得時効として処理する以外の二線引畦畔及び二線引畦畔以外の脱落地等で国有財産台帳に未登載の地形狭長等単独利用困難なものについては、施行者等において、公図上の求積又は実測により数量を確定するものとする。

施行者は、数量が確定した二線引畦畔等については、財務局長等に対して、法第 90 条に規定する換地不交付の同意を求めるものとし、財務局長等は単独利用可能な国有地に隣接する二線引畦畔等で一体として換地を受ける必要のあるものを除き同意するものとする。同意がなされたものについては、法第 94 条の規定による金銭清算により処理するものとする。

国有財産台帳に未登載のもので、数量を確定する以外のものについては、施行者が定款又は施行規程に定める期間内に財務局長等が実測により数量を確定し、施行者に届出るものとする。

⑤ 道路環境保全のための道路用地の取得及び管理に当たっての留意事項

「道路環境保全のための道路用地の取得及び管理に関する基準」（昭和 49 年 4 月 10 日建設省都計発第 44 号・建設省道政発第 30 号）に基づき、幹線道路を新設又は改築する場合において、当該幹線道路に隣接する地域の生活環境を保全する必要があると認め、施策を講じようとする場合には、国土交通省地方整備局等とあらかじめ協議することが望ましい。

⑥ 事業計画に係る農林部局との調整について

イ．都道府県地方住宅供給公社の事業計画又はその変更について、法第 71 条の 3 第 3 項（同条第 15 項において準用する場合を含む。）の規定により、都道府県知事の意見を求められた場合においては、都道府県の農林部局と十分連絡調整することが望ましい。

ロ．市地方住宅供給公社の事業計画又はその変更について、法第 136 条の規定により都道府県知事が、農業委員会及び土地改良区の意見を聴いた場合においては、その意見の内容を十分把握するとともに、農林部局と十分連絡調整することが望ましい。

2. 公共施設充当用地等の取得

<運用に当たっての基本的な考え方>

(1) 公共施設充当用地の取得について

土地区画整理事業の施行後の公共用地率が大きい地区等において減歩負担のみによって公共施設用地を生み出すことが困難である場合は、事業の迅速かつ適切な施行を図るため、施行地区内において、道路、広場等の公共施設の用地に充当すべき土地（以下「公共施設充当用地」という。）を取得し、これを当該公共施設用地に充てることが考えられる。

また、公共施設充当用地の取得がなければ事業施行後の宅地の価額の総額が事業施行前の宅地の価額の総額より減少する、いわゆる減価補償地区（法第109条に基づき減価補償金を交付しなければならない地区）で公共施設充当用地を取得することが考えられる。

(2) 公益的施設用地等の取得について

土地区画整理事業の施行にあたり、計画的な土地の高度利用と都市機能の更新を図る観点から、事業の施行とあわせて公益的施設用地を取得し、公益的施設の建設を促進することも考えられる。また、集約型の都市構造を実現する観点から、事業の施行とあわせて誘導施設用地を取得し、誘導施設を整備することも考えられる。

その際、必ずしも一つのまとまった土地を取得する必要は無く、小規模な低未利用地を取得し、誘導施設整備区等の集約換地の手法を活用することも有効である。

<個別の留意事項>

(1) 公共施設充当用地の取得に係る留意事項

- ① 公共施設充当用地として取得すべき土地は、減価補償金の額に相当する価額の範囲内の価額のものでなければならない。
- ② 公共施設充当用地として取得すべき土地は、施行地区内における事業施行前の宅地の価額の平均額以下の価額であるものが望ましい。
- ③ 公共施設充当用地として取得すべき土地は、当該施行地区内の宅地であって、更地又は当該地上の物件の除却が容易なものであることが望ましい。
- ④ 公共施設充当用地を取得した場合には、法務局と十分に調整の上現況に照らして当該土地は公共施設の用に供する土地として登記申請することが望ましい。

(2) 公益的施設用地の取得に係る留意事項

土地区画整理事業とあわせて公益的施設用地を取得する場合について、「市街地宅地利用促進事業制度要綱」のとおり定められているので、今後、その積極的活用を努めることが望ましい。

なお、地方公共団体による公益的施設用地等の先行取得については、一定の

要件を満たす場合、都市開発資金法第1条第1項第2号に基づく都市開発資金による低利融資を活用すること等が可能である。

3. 土地区画整理審議会

<運用に当たっての基本的な考え方>

地方公共団体施行等の土地区画整理事業の場合には、施行者と施行地区内の地権者とは必ずしも一致しないので、事業の施行にあたり、施行者が換地計画の決定、仮換地の指定等施行地区内の地権者に重大な利害関係のある処分を行う場合において、地権者の意見を反映させるため、土地区画整理事業ごとに土地区画整理審議会（以下「審議会」という。）を置くことになっている（法第 56 条、第 70 条、第 71 条の 4）。

審議会の委員は、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者の意思を代表して表明するものであることから、所有権又は借地権を有する者からそれぞれ選挙で選出することになっている（法第 58 条第 1 項）。また、審議会は、施行者と施行地区内の地権者の間に立って、その関係を調整し、事業の適正な運営に資する機関であるので、都道府県知事等は、委員の定数の 5 分の 1 をこえない範囲内で学識経験を有する者を委員として選任できることになっている（法第 58 条第 3 項）。

<個別の留意事項>

(1) 学識経験者委員の選任についての留意事項

地権者が、たまたま同時に、土地区画整理事業について直接の学識若しくは経験を有する者である場合、又は地元の信望が厚く公正な立場に立っての調整役として判断を求められることができる者である場合、その他特別の事情がある場合には、学識経験者として選任することも差し支えないが、このような特別の事情がある場合を除き、地権者を学識経験委員として選任することは望ましくない。

(2) 法人が委員に当選した場合についての留意事項

法人が審議会の委員に選挙されている場合において、委員としての権限を行使する者は、その法人の代表権を有する者が適当であるが、その者から審議会の委員としての権限行使を認められた者（その法人に属する者に限る。）が、委員として出席することも可能である。

(3) 共有者等の選挙権の取扱いについての留意事項

審議会委員選挙において宅地の共有者等の選挙権は次のように取り扱うべきであるので、留意する必要がある。

- ① 宅地の共有者が、これとは別に、同一施行地区（又は工区。以下同じ。）内にそれぞれ所有地を所持している場合においては、選挙権は、所有権に基づき発生する各一箇の選挙権を有するのみで、法第 130 条の規定による共有権に基づく選挙権は有しない。
- ② ただし、上記①の共有権者のうちのいずれかが同一施行地区内に別に所有地を所持していない場合においては、所有権に基づき発生する各 1 箇の選挙

権の他に法第 130 条の規定により共有地の代表者が行使し得る 1 箇の選挙権を有する。

この場合においては、共有地の代表者が同一施行地区内に別に所有地を所持しているか否かを問わない。

- ③ 借地権とその同一施行地区内にある共同借地権又は宅地の同一部分に 2 箇以上の借地権が存する場合及び共同借地権とその同一施行地区内にある宅地の同一部分に 2 箇以上の借地権が存する場合における選挙権については①及び②の場合と同趣旨により取り扱う。
- ④ 宅地の共有者若しくは共同借地権者又は宅地の同一部分に 2 人以上の借地権者がある場合のこれらの借地権者（以下「関係人」という。）が、法第 130 条第 2 項の規定による代表者を選任しない場合においては、選挙人名簿には、関係人の全員を記載するものとし、これらの関係人が選挙当日までに、代表者を選任して施行者に届け出た場合に限り投票権を行使し得る。

（4）審議会委員選挙に係る期間計算の留意事項

審議会委員選挙に係る期間について、次のように取り扱うべきであるので、留意が必要である。

- ① 令第 20 条では、選挙期日の公告をした日から起算して 20 日を経過した日現在における選挙人名簿を作成しなければならないとされているが、これは公告の日から起算して 20 日目の午後 12 時までの異動によって 21 日目に決定すればよいとの趣旨である。
- ② 令第 21 条第 1 項では、選挙人名簿を作成した場合には 2 週間公衆の縦覧に供しなければならないとされている。この縦覧の取扱いについては、同条第 2 項により令第 3 条の規定を準用するため、あらかじめ、縦覧開始の日、縦覧場所及び縦覧時間を定めてなされることになる。所定の場所で、所定の日から、所定の時間だけ公衆の縦覧に供すれば足りるのであるから、初日及び末日の縦覧は所定の時間を充たす限りにおいてこれを期間に算入すべきであり、したがって期間の算え方は縦覧開始の日を 1 日目として 14 日目で足りるものとする。なお、縦覧場所及び縦覧時間については、原則として所轄の事務所において当該事務所の開所時間一杯が適切と考えられる。
- ③ 令第 24 条第 2 項では、委員を候補者のうちから選挙するものと施行規程で定めている場合においては、選挙人は選挙人名簿の確定及び選挙すべき委員の数の公告があつた日から 10 日以内に立候補届又は立候補推薦届を市町村長等に提出することができるとされている。これは、公告の次の日を 1 日目として起算して、10 日目までである。
- ④ 令第 25 条では、市町村長等は、選挙場並びに投票時間及び開票の日時を定め、選挙期日の少なくとも 5 日前にこれらの事項を公告しなければならないとされている。これは、選挙場等の公告から選挙期日までに、中 5 日を要するものである。
- ⑤ 令第 21 条第 1 項の規定による選挙人名簿の縦覧期間の初日又は末日が祝

祭日、日曜日その他の休日（以下単に「休日」という。）に当たる場合若しくは縦覧期間中に休日が存する場合においては、これらの休日も期間に算入する。この場合には、当該選挙人名簿は休日といえども所定の場所に所定の時間だけ公衆の縦覧に供しなければならない。したがって事務所等に縦覧する場合は休日であっても事務所は開所し、所定の時間だけは縦覧に供しなければならない。

なお、令第3章中土地区画整理審議会の委員の選挙に関する期間で上記以外の期間の計算についても、上記に準じて取り扱うものとする。

（5）選挙人名簿の作成に関する留意事項

選挙人名簿の作成に当って関係人（法人を含む。以下同じ。）の住所及び生年月日（法人にあつては、主たる事務所の所在地。以下同じ。）が不明の場合においては、不明の部分に該当する記載欄は空白のままとする。このため、令第22条第3項の規定により名簿が確定してから選挙当日までの間にこれらの関係人から住所及び生年月日の届出があつても名簿の修正はできない。

ただし、選挙当日までに、選挙権を主張するこれらの関係人が真実に選挙権を有するものであると、確認し得る場合に限り、投票させることは可能である。

（6）評価員の選任に当たっての留意事項

土地区画整理審議会の委員と評価員は兼職を禁止する規定がないので審議会の同意があれば兼職も可能であるが、評価員には客観的判断が要求されることから、事業地区内に利害関係を有しない者を選任することが望ましい。

4. 建築行為等の制限

<運用に当たっての基本的な考え方>

施行者の事業の障害とならないため及び地権者の二重投資を防ぐため、施行の認可等の公告等があった日後、換地処分公告がある日まで、施行地区内において建築行為等をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならないとされている（法第76条第1項）。

<個別の留意事項>

(1) 都市計画法による制限との関係

都市計画法第53条による建築行為の制限は、土地区画整理事業に関する都市計画が定められてから、施行の認可等の公告がある日までの間適用され、法第76条による建築行為等の制限は、施行の認可等の公告があった日後、換地処分公告の日まで適用される。施行の認可等の公告があった日後は、建築物の建築だけでなく、事業施行の障害となる土地の形質の変更、移動の容易でない物件の設置等も制限の対象となり、この場合には、都市計画法第53条による許可は必要でなく、法第76条による許可のみが必要である。

(2) 許可の観点

法第76条第1項の許可は、施行地区内の建築行為等について、それらが事業施行の障害となるおそれがあるかどうかという点を考慮してなされればよいのであって、建築行為者が土地について正当な所有権又は借地権等の権利を有するものであるかを許可に際し考慮することまで要求されるものではない。

なお、土地区画整理事業は産業用地を供給する主要な手法の一つであるため、令和5年国土交通省告示第1124号で都市再生整備計画に記載することが可能になった「産業促進区域」の全部又は一部が含まれる施行地区や、特に半導体をはじめとした戦略分野に関する国家プロジェクトに係る施行地区では、権利関係に影響を及ぼさない範囲内において、本手法を適時適切に適用することで、工場稼働までの工事期間の短縮化を図られたい。

5. 換地設計・換地計画

<運用に当たっての基本的な考え方>

(1) 換地計画の作成

土地区画整理事業の施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない（法第 86 条第 1 項）。換地計画は、その内容として換地設計、各筆換地明細、各筆各権利別清算金明細、保留地その他の特別の定めをする土地の明細を定めなければならないとされている（法第 87 条第 1 項）。

(2) 基準に基づく換地計画

換地計画では、公正で客観的な判断基準に基づく換地設計と土地評価が必要であり、施行地区の特性を考慮した換地設計基準及び土地評価基準を定め、これらに基づいて換地計画を作成することが望まれる。

(3) 換地照応の原則

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（法第 89 条第 1 項）。

(4) 換地の特例

換地はそれぞれの従前地に対して照応するように施行者が定めることが原則である。法第 89 条第 1 項の照応の原則のうち、位置ないし地積の照応の例外として、法及び他の法律において以下が規定されているので、施行地区の実状に応じて、これらを適用して換地設計を行うことが望ましい。

- ① 所有者の申出により住宅先行建設区に換地を交付する場合（法第 89 条の 2）
- ② 所有者又は借地権者の申出により市街地再開発事業区に換地を交付する場合（法第 89 条の 3）
- ③ 所有者又は借地権者の申出により高度利用推進区に換地又は土地の共有持分を交付する場合（法第 89 条の 4）
- ④ 所有者の申出又は同意により換地を定めない場合（法第 90 条）
- ⑤ 宅地地積の適正化（過小宅地）の場合（法第 91 条）
- ⑥ 宅地の共有化（共有換地）の場合（法第 91 条第 3 項）
- ⑦ 借地地積の適正化（過小借地）の場合（法第 92 条）
- ⑧ 宅地の立体化（立体換地）の場合（法第 93 条）
- ⑨ 特別の宅地に関する措置の場合（法第 95 条）
- ⑩ 他の法律の規定により換地を交付する場合
 - ・ 大都市法：共同住宅区、集合農地区
 - ・ 都市再生法：防災住宅建設区、誘導施設整備区
 - ・ 津波防災地域づくりに関する法律：津波防災住宅等建設区
 - ・ 大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措

置法：鉄道施設区

- ・ 被災市街地復興特別措置法：復興共同住宅区
- ・ 大規模災害からの復興に関する法律：復興住宅等建設区
- ・ 東日本大震災復興特別区域法：津波復興住宅等建設区

(5) 土地評価に当たっての基本的な考え方

土地評価は土地区画整理事業を公正かつ公平に行うための基本であり、関係権利者にとって最大の関心事の一つであることから、周辺地域の地価動向や経済・社会情勢を踏まえ、土地の利用価値が的確に反映されているとともに、合理的な説明により、関係権利者の理解の得られるものでなければならない。また、適切な評価に基づき、施行前後及び宅地相互の均衡・公正に配慮すべきである。

このため、地方公共団体施行等の土地区画整理事業においては、事業ごとに土地又は建築物の評価について経験を有する者3人以上を、審議会の同意を得て評価員として選任することになっている（法第65条、第71条の5）。

また、土地区画整理事業の施行地区の一部の土地の区域に立体都市計画が定められる場合には、当該立体都市計画が定められる区域における換地については、宅地の利用に制約を受けることとなるため、その宅地の利用の制約を勘案した土地評価に基づき換地を定めることなどにより、施行前後及び宅地相互の均衡・公正に配慮し、関係権利者の理解の得られるものとすべきである。

なお、既成市街地において、土地区画整理事業により公共施設の整備とあわせて敷地の整形化や街区の再編を行い、建築物の整備により土地の有効・高度利用を図る場合は、公共用地の増加ではなく、容積率の上昇による収益性の向上が宅地の利用の増進に直結することがあるため、一般的に用いられている路線価式評価法以外の収益還元法等の手法を活用することが考えられる。

<個別の留意事項>

(1) 換地計画の策定に当たっての留意事項

法第89条第1項でいう「照応」とは、換地及び従前の土地の位置、地積、土質、水利、利用状況及び環境等の諸事情を総合勘案して、定められた換地がその従前の土地と大体同一条件にあり、かつ、施行地区全域にわたるすべての換地が概ね公平に定められるべきことをいうものと解釈されている。さらに、換地は、法第89条第1項の基準のもと、施行者の合目的見地からの裁量的判断に委ねざるを得ない面があり、換地の位置、地積その他個々の点において従前の土地と必ずしも照応しない場合であっても、直ちに違法とされるものではなく、それが、諸事情を総合的に考察してみてもなお、従前の土地と著しく条件が異なり、又は、格別合理的な根拠なくして、近隣の換地と比較して甚だしく不利益な取扱いを受けたという社会通念上不照応であると言わざるを得ない場合でないかぎり、違法ではないと解されている。

なお、照応の原則の各要素の判断に当たっては、以下のことに留意すべきで

ある。

① 位置

土地区画整理事業は、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業であり、換地をすべての従前の宅地と同一の場所に定めることは困難である。したがって、位置については、宅地の性格、利用状況、周辺の土地との関係等から妥当な位置を決めることが望ましい。なお、何ら合理的な理由もなく飛換地を定めることは、照応の原則に反することになるので留意すべきである。

② 地積

宅地の利用増進が著しいことにより減歩率が高くなったとしても、宅地の評価が適正に行われている限り、減歩率が高いことのみをもって照応の原則に反することになるものではないが、減歩率が高くなった結果、換地が過小宅地となるような場合には、過小宅地に配慮した換地を行うことも考えられる。

③ 土質・水利

土質・水利は、従前地と全く同一でなくても、従前地と同様の利用状況が確保できるものであれば、必ずしも照応の原則に反するものではない。

④ 利用状況

利用状況については、従前の宅地の利用状況を確保できるか否かにより判断するものであるが、地権者の主観的な事情や将来の利用計画等については考慮する必要はない。

⑤ 環境

環境とは、日照、通風、騒音、公害等をいうが、これらについて照応を判断する場合、土地区画整理事業によるものか否か、例えば日照が悪くなったことが事業そのものに起因するか否かによって判断すべきである。

(2) 住宅先行建設区への換地等に当たっての留意事項

① 住宅先行建設区への換地の申出についての留意事項

イ. 住宅先行建設区への換地の申出に際しては、施行者は、住宅先行建設区制度の趣旨、仕組み（指定期間、指定期間内の建設義務、建設が行われない場合に講じられる措置等を含む）、仮換地の使用収益開始見込み時期、金融面での措置その他の施行地区内の宅地の所有者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図ることが望ましい。

ロ. 住宅の建設に関する計画（以下「建設計画」という。）に係る建設時期については、住宅先行建設区の目的上、住宅先行建設区に仮換地が指定され、使用収益が可能と見込まれる段階からなるべく早期の一定期間に住宅の建設が行われるよう申出者を指導すべきである。

ハ. 建設計画に係る住宅は、次のものが考えられる。

1) 専用住宅（共同住宅、寄宿舎及び下宿を含む。）

2) その他の用途を兼ねる住宅（併用住宅）で、次の条件に該当するもの

- ・延べ面積の2分の1以上を居住の用に供すること
 - ・その他の用途が住宅先行建設区内の良好な居住環境の形成等から先行的住宅建設を促進する上で支障がないと認められること
- ニ. 住宅先行建設区への換地の申出は、申出に係る宅地の所有者又は借地権者が住宅を建設する場合のほか、住宅建設事業者等へ宅地を譲渡する旨の契約に基づき当該事業者等が住宅を建設する場合等も可能である。
- ホ. 建設計画は、住宅先行建設区における住宅建設の適切な遂行を確保する上で支障がないと認める場合についてのみ変更を認めることとし、変更後の建設計画を速やかに施行者に提出させるべきである。
- ヘ. 建設計画の提出は、施行者が宅地の所有者の住宅を建設しようとする意向を把握するための手続として設けられたものであり、建設計画の受理が建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する建築物の建築等に関する申請及び確認を意味するものではないことを申出者に周知徹底すべきである。

② 住宅先行建設区への換地に当たっての留意事項

住宅先行建設区内には換地が定められるべき旨の指定を受けた宅地についての換地のほか保留地等も定めることが考えられる。ただし、当該保留地等の処分には、建設計画の提出、一定期間内の早期の住宅建設を行う建設義務特約等の住宅先行建設区の目的達成のために必要な措置を講じることが望ましい。

③ 住宅先行建設区における住宅の建設に当たって留意事項

- イ. 施行者は、住宅先行建設区の目的上、住宅先行建設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住宅の建設が行われるよう申出者を指導することが望ましい。
- ロ. 法第117条の2第1項の「指定期間を経過する日までに、当該宅地についての換地に、建設計画に従っての住宅を建設しなければならない」とは、指定期間が経過する日までに住宅の建設が完了していることを要するものである。
- ハ. 住宅先行建設区に換地が指定された宅地については、早期に建設計画に従った住宅の建設が図られるよう、市町村及び施行者は必要な技術的援助及び特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）に基づく特定優良賃貸住宅供給促進制度、独立行政法人住宅金融支援機構等による融資、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（昭和46年法律第32号）に基づく利子補給等の啓発・普及に努めることが望ましい。
- ニ. 住宅先行建設区に換地を指定された者が法第117条の2第3項の勧告に従わないときは、施行者は、指定の取消し、換地計画の変更のほか、土地の所有者等と協議のうえ、地方公共団体、地方住宅供給公社等による住

宅建設等の用に供すべき土地として当該土地の買い取り、住宅建設の代行等について関係機関と連絡調整に努めることが考えられる。

(3) 市街地再開発事業区への換地等に当たっての留意事項

市街地再開発事業区への換地等に当たっては次のことに留意すべきである。

- ① 市街地再開発事業区が定められたときは、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、土地区画整理事業の施行者に対し、換地計画において換地を市街地再開発事業区内に定めるべき旨の申出をすることができる。施行者は、当該申出があった場合は、当該申出に係る換地を市街地再開発事業区内に定めるように指定するか、又は当該申出に応じない旨を決定しなければならない（法第85条の3第4項）。この場合、申出により指定を受けた宅地の換地に加えて、市街地再開発事業区内に位置していた宅地の換地を法第89条第1項の照応の原則に従い当該区域内に定めることも考えられる。
- ② 土地区画整理事業の施行者は、一体的施行が行われる場合における仮換地の指定に当たっては、市街地再開発事業における手続を円滑に行うことができるようにするためにも、仮換地指定通知書において特定仮換地の番号（街区番号及び符号又は記号等）を明記する必要がある。

(4) 高度利用推進区への換地等に当たっての留意事項

高度利用推進区への換地等に当たっては次のことに留意すべきである。

- ① 高度利用推進区が定められたときは、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、一人で、又は数人共同して、土地区画整理事業の施行者に対し、換地計画において当該宅地についての換地を高度利用推進区内に定めるべき旨の申出をすることができる（法第85条の4第1項）。また、施行地区内の宅地について所有権を有する者は、施行者に対し、数人共同して、換地計画において当該宅地について換地を定めないで高度利用推進区内の土地の共有持分を与えるように定めるべき旨の申出をすることができる（法第85条の4第2項）。施行者は、当該申出があった場合は、当該申出に係る換地又は共有持分を与える土地を高度利用推進区内に定めるように指定するか、又は当該申出に応じない旨を決定しなければならない（法第85条の4第5項）。この場合、申出により指定を受けた宅地の換地に加えて、高度利用推進区内に位置していた宅地の換地を法第89条第1項の照応の原則に従い当該区域内に定めることも考えられる。
- ② 高度利用推進区の面積は、高度利用推進区への申出量を見込んで定めることとなるが、地権者のやむを得ない理由により、申出量が高度利用推進区的面積より少なかった場合には、施行者が保留地等を設定することなどにより対応することも考えられる。

(5) 大都市法に基づく特例制度の活用にあたっての留意事項

大都市法では、特定土地区画整理事業における共同住宅区や集合農地区等の制度について規定されており、それぞれの運用に当たっては、次の事項について留意すべきである。

① 共同住宅区への換地等に当たっての留意事項

共同住宅区内に換地又は土地の共有持分を定められるべき土地の指定をするに当たっては、当該指定を希望する土地の所有者等に対しては、共同住宅建設についての意向及び実現性をあらかじめ、十分に確認しておくべきである。

また、共同住宅区内の宅地については、速やかに住宅建設が行われるよう、関係都府県及び市町村は、次の措置を講ずることが望ましい。

イ. 共同住宅の建設及び経営についての必要な技術的援助を行うとともに、賃貸住宅等の建設等についての利子補給及び融資が活用されるように指導することが望ましい。

ロ. 共同住宅区内の土地の所有者等による共同住宅の建設が、当該宅地の使用又は収益が可能となった時から相当の期間経過後においてもなされない場合においては、土地の所有者等と協議の上、地方公共団体、地方住宅供給公社による公営住宅等の用に供すべき土地として当該土地の買取り、共同住宅の建設の代行等について、関係機関と連絡調整を図ることが望ましい。

② 集合農地区への換地等に当たっての留意事項

集合農地区については、生産緑地地区に関する都市計画の要請の制度（大都市法第 106 条）が設けられているので、関係市町村は、集合農地区への換地の申出がなされるに当たって、あらかじめ当該制度について土地の所有者等に対し十分周知徹底を行うとともに、集合農地区への換地の申出に係る従前の土地に対する換地を定めるに当たっては、生産緑地地区に関する都市計画の要請の申出のあるもの与其他のものに分類し、それぞれまとめて換地を定めるべきである。

③ 義務教育施設用地設定に当たっての留意事項

換地計画における義務教育施設用地の設定に当たっては、施行地区の周辺を含む地域における将来の義務教育施設の配置等について義務教育施設設置義務者と事前に十分調整することが望ましい。

(6) 津波防災住宅等建設区への換地等に当たっての留意事項

津波防災住宅等建設区への換地の申出に際しては、施行者は、津波防災住宅等建設区制度の趣旨、仕組みその他の施行地区内の宅地の所有者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図ることが望ましい。

申出を行った結果、申出換地の概ねの総面積が、事業計画において定めた津波防災住宅等建設区の宅地の面積に相応しない場合には、施行者は速やかに事業計画の変更を行い、津波防災住宅等建設区の区域等の変更を行う必要がある。

(7) 誘導施設整備区への換地等に当たっての留意事項

誘導施設整備区への換地の申出に際しては、施行者は、誘導施設整備区制度の趣旨、仕組みその他の施行地区内の宅地の所有者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図ることが望ましい。

また、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。

(8) 防災住宅建設区への換地等に当たっての留意事項

防災住宅建設区への換地の申出に際しては、施行者は、防災住宅建設区制度の趣旨、仕組みその他の施行地区内の宅地の所有者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図ることが望ましい。

申出を行った結果、申出換地の概ねの総面積が、事業計画において定めた防災住宅建設区の宅地の面積に相応しない場合には、施行者は速やかに事業計画の変更を行い、防災住宅建設区の区域等の変更を行う必要がある。

(9) 立地適正化計画に記載された事業の特例に係る換地等に当たっての留意事項

特に、地方都市の中心部等においては、土地区画整理事業を活用して公益的施設の整備や立地適正化計画に基づく誘導施設の誘致を行おうとする際、施行地区が既成市街地の比較的狭い地域で、かつ、まとまった用地を確保する必要がある場合には、換地設計上の技術的制約が大きく、位置が照応する換地を全ての地権者に割り当てることが困難であることが多い。

このため、都市再生法第 105 条では、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において施行される土地区画整理事業については、換地計画に定めようとする内容について施行地区内の関係権利者及び参加組合員の全ての者の同意が得られる場合には、当該事業の施行者は、各地権者の換地に関する要望を換地計画に柔軟に反映させながら事業の円滑化を図ることが可能であり、換地計画の縦覧等の規定を適用しないこととされている。

(10) 任意の申出換地等に伴う留意事項

より良い市街地の形成のため事業上必要となる場合等において、住宅先行建設区や市街地再開発事業区制度等以外の、法律に基づかない任意の申出換地(以下(10)において単に「申出換地」という。)を行うことが考えられる。申出換地とは、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、これらの土地に対する換地の位置、範囲に関する合意をし、この合意による換地を求める旨の申出があった場合に、施行

者は、公益に反せず、事業施行上支障を生じない限り、法第 89 条第 1 項所定の基準によることなく当該合意されたところに従って各土地の換地を定めることができるものである。

また、このほか、地権者の意向等に対し総合照応の範囲内で工夫を凝らして弾力的かつ柔軟に換地を定めている事例もある。

申出換地を行う場合には、上記の趣旨のほか、申出をしなかった者についての換地を定めるに当たって、照応の原則に従って換地を定める必要があることに加え、さらに以下の点に留意する必要がある。

① 情報提供と機会均等

申出換地を行おうとする場合には、地権者全てがその情報を知り得る状況を確保する必要がある。このため、施行者は、申出換地の実施理由、申出換地を行う街区の位置、換地者選定の時期・方法等の周知を行うとともに、各地区の換地設計基準に明記する等、申出換地にかかる情報の提供に努める必要がある。

また、換地の申出に当たっては、地区内の地権者の誰もが申出に参加できるよう機会均等に配慮することが望ましい。ただし、土地利用上の要請から、敷地規模等の条件を付与する場合も考えられるが、このような場合にも共同利用等の広範な参加を可能とするような方策を工夫することが望ましい。

② 関係権利者の意思確認

申出換地の実施に当たっては、照応の原則によらずに換地を定めることについて、対象とする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の合意・申出が必要であり、文書により意思の確認を行う等、十分に関係権利者の意思を確認した上で行うことが望ましい。

(11) 保留地の設定に当たっての留意事項

組合施行等の土地区画整理事業の換地計画においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、又は規準、規約若しくは定款で定める目的のため、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる（法第 96 条第 1 項）。

一方、地方公共団体施行等の土地区画整理事業の場合は、事業施行後の宅地価額の総額が事業施行前の宅地価額の総額を超える場合においてのみ、事業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する価額を超えない価額の土地を保留地として定めることができる（法第 96 条 2 項）。

また、中心市街地の活性化に関する法律（平成 10 年法律第 92 号）第 9 条第 11 項に規定する認定基本計画に定められた事業、バリアフリー法第 25 条に規定する基本構想に定められた事業等であって、地方公共団体施行等のものにあつては、各法令に規定する施設等の用に供するため、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる。換地計画における保留地の特例を活用する場合には、各計画等において各法令に規定する施設等を記載することに留意する必要がある。

(12) 立体換地の活用に当たっての留意事項

立体換地を行う場合は、法第 87 条第 2 項の規定に基づく清算金以外の事項のみの換地計画により、遅くとも立体換地建築物の利用が始まる前までに、可能であれば当該建築物の工事着手前に換地計画の認可を受けることで、権利が不明確なままに当該建築物の工事や利用が行われることを回避することが望ましい。

6. 建築物等の移転・除却

<運用に当たっての基本的な考え方>

施行者は、法第 98 条第 1 項の規定により仮換地を指定した場合、法第 100 条第 1 項により従前の宅地の使用収益を停止させた場合又は公共施設の変更若しくは廃止に関する工事を施行する場合において、建築物等を移転し、又は除却することが必要となったときは、これらの建築物等を移転し、又は除却することができる（法第 77 条第 1 項）。この場合、施行者は、相当の期限を定め、その期限後においてはこれを移転し、又は除却する旨をその建築物等の所有者及び占有者に対し通知するとともに、その期限までに自ら移転し、又は除却する意思の有無をその所有者に対し照会しなければならないとされている（法第 77 条第 2 項）。

建築物等の移転又は除却は、所有者自らが行うことが一般的であるが、この場合に加えて施行者が法第 77 条第 1 項の規定に基づき建築物等を移転し、若しくは除却したことにより損失を与えた場合には、施行者は、損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならないとされている（法第 78 条第 1 項）。この場合の損失の補償については、施行者と損失を受けた者が協議により、その額等について決定するものであるが、協議が成立しない場合においては、収用委員会に裁決を申請することができる（法第 78 条第 3 項）。

<個別の留意事項>

(1) 移転期間等への配慮

移転が必要な場合、その間、建築物等の所有者等や利用者は、建築物の利用ができないことを余儀なくされるため、できるだけ移転期間が短くなるよう施行者は配慮する必要がある。また、施行者は、事前に適切な情報を提供、説明することにより、建築物等の所有者等や利用者が移転に十分な準備をできる対応を行うことが望ましい。

(2) 移転補償額の算定

建築物等の移転又は除却に当たっては、建築物の所有者等の損失を受けた者に対し適正かつ公平にこれに伴う損失を補償する必要がある。建築物等の移転補償等の損失補償額の算定に当たっては、施行者が損失補償基準を作成し、適切に工法選択等を行うことが望ましい。損失補償基準の作成に当たっては、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」（昭和 37 年 6 月 29 日閣議決定）及び「公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱」（昭和 42 年 2 月 21 日閣議決定）を参考とするほか、「土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準（案）及び同細則（案）」（公益社団法人街づくり区画整理協会）を参考にすることが考えられる。

(3) 起工承諾による工事实施

仮換地指定の前であっても、従前地として法第 78 条第 1 項に規定する損失補

償を要する場合を除き、事業の工事实施に関する従前地の地権者の同意（いわゆる起工承諾）を得られた箇所から順次工事を実施することが可能であり、本手法を適時・適切に活用することを通じ、早期工事着手による円滑な事業進捗を図ることが考えられる。

なお、土地区画整理事業は産業用地を供給する主要な手法の一つであるため、令和5年国土交通省告示第1124号で都市再生整備計画に記載することが可能になった「産業促進区域」の全部又は一部が含まれる施行地区や、特に半導体をはじめとした戦略分野に関する国家プロジェクトに係る施行地区では、施行者が本手法を適時適切に活用することで、工場稼働までの工事期間の短縮化を図りたい。

7. 仮換地指定

施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる（法第98条第1項）。

仮換地の指定においては、施行者は、換地計画において定められた事項又は照応の原則等の法律で定められた換地計画の決定の基準を考慮しなければならない（法第98条第2項）ことに留意すべきである。

仮換地の指定は、効力発生の日から仮換地を使用し、又は収益することができることと合わせて、従前地の使用、又は収益ができないこととなるが（法第99条第1項）、その仮換地に使用又は収益の障害となる物件が存するときその他特別の事情があるときは、仮換地の使用収益開始の日を別に定めることができる（法第99条第2項）。

ただし、この場合は効力発生の日から別に定める日までの間について、通常生じる損失を補償しなければならない（法第101条第1項）ことを留意すべきである。

8. 事業の施行に必要な手続のデジタル化

新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、土地区画整理事業の施行に必要な手続につき、書面・押印・対面を前提としたものが見直された（デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和3年法律第37号）による土地区画整理法の改正等）。

これにより、第一に、土地区画整理組合及び区画整理会社の行う換地計画等の縦覧についても、インターネットを利用することが可能となったところであるが、当該縦覧を含め、インターネットを利用して縦覧等を行う際には、個人情報等を適切に保護することが必要であり、閲覧を希望する者に一時的なパスワードを交付するなどの対応が考えられる。

第二に、土地区画整理組合により施行される事業の施行のため開催される総会において、電磁的方法により議決権等を行使することが可能となったところであり、総会開催時の状況に応じ、事前に通知された会場に参集する者を最小限にするなど、柔軟な対応を採ることが考えられる。

また、デジタル化の推進が我が国の課題解決に不可欠との考え方の下、「デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン」（令和4年6月3日 デジタル臨時行政調査会）を実現することとされ、第一に、デジタル社会の形成を図るための規制改革を推進するためのデジタル社会形成基本法等の一部を改正する法律（令和5年法律第63号）における土地区画整理法の改正により、土地区画整理事業における建築物等の移転又は除却の通知等に代わる公告の手段（法第77条第5項（法第133条第2項において準用される場合を含む。））について、小規模な施行者等を除き、現行の現地掲示等に加え、「ウェブサイトへの掲載」をすることが必要となったところであるが、個人情報等を適切に保護するとともに、デジタルデバインドへの配慮等の観点から、引き続き現地掲示等も適切に実施することが必要である。

第二に、事業計画等を公衆の縦覧に供する際、物理的な方法による場合であっても、併せてインターネット等の電磁的方法による縦覧を行うことを基本とすること、組合の監事による監査や施行者等による土地の立入測量・調査をデジタル技術を活用して実施することも可能であること等が明らかにされており、デジタル化の推進の観点から、適切に対応することが望ましい。

これらの制度改正関連事項はもとより、リモート社会の実現に資するよう、「新型コロナウイルス感染拡大等を踏まえた土地区画整理事業・市街地再開発事業の手続に関するQ&A」（国土交通省都市局ホームページにて公表）を参考に、土地区画整理審議会の開催につき、開催場所に集まる者を最小限とし、委員はオンラインで参加することとするなど、柔軟な対応を採ることが考えられる。

V-2 土地区画整理事業の完了手続に係る運用のあり方

1. 換地計画認可・換地処分、保留地処分、清算金

(1) 換地計画認可・換地処分における留意事項

換地処分を行うためには、法第 86 条第 1 項に基づき換地計画を定める必要があり、この場合において組合施行等又は都道府県施行以外の地方公共団体施行等の場合は、都道府県知事の認可を受けなければならないとされている。換地計画の内容については、V-1、5. のとおりである。

換地処分は、換地計画において定められた関係事項を関係権利者に通知して行うこととされている（法第 103 条第 1 項）。換地処分の公告があった場合には公告があった日の翌日から換地は従前の宅地とみなされ、従前の宅地に存した所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限の目的たる宅地又はその部分は、これらの権利又は処分の制限の目的たる宅地又はその部分とみなされる（法第 104 条第 1 項及び第 2 項）。

(2) 保留地処分における留意事項

組合施行等の土地区画整理事業の施行者が保留地を公募して譲渡しようとしたにもかかわらず、譲渡できなかった場合、保留地管理法人（都市開発資金法第 1 条第 4 項第 5 号に規定する法人をいう。以下同じ。）に保留地を譲渡した上で、事業の早期完了を図ることが望ましい。

なお、この場合、保留地取得費用について都市開発資金の無利子貸付けを受けることができるので、当該貸付金制度を積極的に活用することが望ましい。

以上のほか、保留地管理法人の活用を検討するに当たっては下記の事項に留意することが必要である。

- ① 保留地管理法人については、施行者が出資して新規に設立する方法のほか、区画整理会社が所有・管理・運営する方法や、保留地の管理・運営等についてノウハウを有する既存の株式会社や土地開発公社等を利用する方法が考えられる。
- ② 保留地の売却に当たっては、保留地管理法人が、当該保留地を効果的に活用（例えば、住宅地として売却したり、商業、業務系用地として賃貸する等）する長期的な計画や能力を備えているかどうか検討する必要がある。

(3) 個人施行者が保留地を取得する場合の留意事項

法第 3 条第 1 項に規定する施行者が、法第 104 条第 11 項の規定により取得する保留地について保存の登記を申請する場合においては、当該登記の申請書に、以下の事項を記載した都道府県知事の証明書（別記様式第 3）を添付する必要がある。

イ. 同意施行者の有無

ロ. 土地区画整理事業の施行前の当該土地区画整理事業の施行地区内のすべての宅地又は借地権の価額の合計額のうち同意施行者が有する宅地又は

借地権の価額の合計額の占める割合

(4) 清算金等の徴収交付における留意事項

施行者は、換地処分によって確定した清算金を徴収し、又は交付しなければならない。清算金は、第1回目の分割徴収又は交付すべき期日の翌日から起算して5年以内(資力の乏しい者については分割徴収期間は10年以内)の期間で、経済情勢を鑑みた利子(分割徴収の場合は法定利率以内で規準、規約、定款又は施行規程で定める率、分割交付の場合には法定利率)を付して、分割徴収又は交付することができる。また、清算金を滞納する者があるときは、国税滞納処分又は地方税滞納処分の例により強制徴収することができる。

なお、換地処分の公告後に宅地の所有権又は借地権等の異動があった場合、施行者に対抗できる特約(民法第467条の対抗要件を備えた交付清算金債権の譲渡又は施行者の承諾のある徴収清算金債務の引受の特約)がない限り、清算金の徴収又は交付は換地処分時の地権者に対して行うものとして取り扱うべきである。

土地区画整理事業においては、法第104条及び第110条の規定により、換地処分の公告の日の翌日における土地所有者等に対し清算金の徴収又は交付が行われるが、当該事業の施行地区内における仮換地の売買等が行われた場合、売買等の当事者間において前記のことを十分認識しないまま取引が行われているため、後日清算金の徴収等が行われる際、売主、買主、当該事業の施行者等の間でその処理をめぐって争いとなる場合がある。

このような事態を未然に防止し取引の公正と安全を図るため、宅地建物取引業者が施行地区内の仮換地の売買等の取引に関与する場合は、重要事項説明時にその売買、交換及び貸借の当事者に対して「換地処分の公告後、当該事業の施行者から換地処分の公告の日の翌日における宅地所有者及び借地人等に対して清算金の徴収又は交付が行われることがある」旨を物件説明書に記載のうえ説明すべきである。

また、事業によって減歩された上に、清算金を徴収されることが、地権者は理解しにくい場合があるため、換地が交付される場合における清算金は地権者間の公平性を確保する趣旨で徴収・交付されるものであり、減歩の補償金ではないことや、その算定方法を事前に説明することが望ましい。

なお、組合施行の場合で、仮換地指定があった段階で売買が行われた場合には、新たに宅地を取得した者が組合員となること(法第25条)、組合員の地位に伴って権利義務が発生すること(法第26条)、さらに総会の議決により組合員に対して賦課金が課せられる場合があること(法第31条、第40条)についても説明すべきである。

2. 公共施設等の管理引継

土地区画整理事業の施行により設置された公共施設は、河川法（昭和 39 年法律第 167 号）、道路法（昭和 27 年法律第 180 号）その他の法律等に定めがない限り、換地処分の公告があった日の翌日において、その公共施設の所在する市町村の管理に属する（法第 106 条第 1 項）。

なお、法第 106 条第 2 項の規定により、換地処分の公告の日以前においても、工事の完了した公共施設については、公共施設を管理すべき者に管理を引き継ぐことができるので、工事の完了から公共施設を管理すべき者への管理引継までに要する維持管理費の削減や管理者責任に係るリスク回避の観点から、この規定を活用し、工事の完了した公共施設については速やかに公共施設を管理すべき者に引き継ぐことが望ましい。

また、法第 2 条第 2 項に規定する工作物その他の物件の設置、管理及び処分に関する事業が行われる場合にあっては、当該物件の管理及び処分に関する事項は、組合施行等の場合は令第 1 条第 1 項第 3 号の規定により規準、規約、定款に記載することとなり、地方公共団体施行等の場合はこれを施行規程に記載する定めはないが、施行規程に記載することも考えられ、これらに基づき当該物件の管理の引継ぎや財産権の移転を行うこととなる。

なお、組合施行の場合には、組合解散後の清算事務として、財産処分の方法について総会の承認を経て、管理の引継ぎ及び財産権の移転を行うことも考えられる。

VI. 地域全体の「価値」・「持続性」を高めるまちづくりを目指したこれからの事業のあり方

多岐にわたる課題に総合的な視点に対応し、求められる市街地を実現するためには、地域全体を総合的に更新することで価値を高め、その価値を持続させていくことが有効と考えられる。

この観点から、これからの市街地整備に当たっては以下の点に留意することが考えられる。

- ① 公民多様な主体が連携し、地域のビジョン（将来像）構築・共有すること。
- ② 事業手法ありきではなく、地域の状況や必要性に応じて多様な手法の中から最適なものを選択し、組み合わせること。
- ③ 一斉に地域全体の整備・更新を行うのではなく、段階的、連鎖的に展開することで、地域の中で取組を循環させ、地域背内としての持続的な更新と価値向上を図ること。
- ④ できることからはじめ、徐々に大きなプロジェクトに移行していくLQC（Lither, Quicker, Cheaper）アプローチの視点を持つこと。
- ⑤ 不確実性が増す中、更なる社会・経済情勢の変化等に対応するためには、ビジョンそのものも固定的なものとするのではなく、必要に応じて随時更新していくこと。
- ⑥ 「所有に重きを置いた取組」から、「利用に重きを置いた取組」へと考え方の転換を図ること。

土地区画整理事業の検討、施行に当たっても、こうした観点から、事業地区内における事業完了までを考えるだけでなく、事業後の空間や施設の継続的な活用を視野に入れ、地域全体のビジョンの共有のもと、面的、時間的なつながりを意識し多様な主体による多様な手法との連携を図る取組を講ずることが有効である。

また、事業地区にとどまらず地域全体の「価値」、「持続性」を高めるエリアマネジメント活動等の取組を推進する上で、土地区画整理事業等の市街地整備事業の活用は効果的である。

この観点から、地域全体における事業や整備施設の位置づけ、地域で行われるその他の取組との関係等を勘案し、必要な場合には、

- ① 整備段階のみを考えるだけでなく、事業後の柔軟な展開を視野に入れること。
- ② 事業地区だけにとどまらない空間的な連携を計画当初から想定すること。
- ③ 事業期間前後の取組との連動等、事業によって整備された空間がうまく使われ続けるための仕掛け・仕組みを計画段階から事業に取り入れること。

などを勘案することが有効である。

なお、区画整理会社施行制度における株式会社は、土地区画整理事業の施行中は、当該事業の施行を主たる目的とすることを要するが、組合のように解散することなく、定款の変更により土地区画整理事業により整備された宅地や建築物等

の管理などを目的とする株式会社等として存続することが可能であるため、同制度を活用すること等により、適切な連携と役割分担の下、事業後まで視野に入れて取り組むことが考えられる。

この際、一定の面積を全面更新する事業など地域全体に影響を与える土地区画整理事業の実施に当たっては、事業の各段階において以下の点について留意することが考えられる。

(1) 事業化検討段階

地域のビジョンに沿って施行地区においていかなる空間を形成し、施設を整備するかを検討するとともに、事業施行中、事業後において、どのような施策、手法を組み合わせていくかなど、土地区画整理事業という枠にとらわれず、地域全体の価値や持続性を高める観点から地域の関係者において議論を行うことが有効であり、土地区画整理事業の事業者もその一員として議論に参画することが望ましい。

この際、こうした議論の枠組みとして、地方公共団体等による地域の関係者を構成員とする都市再生法第 117 条第 1 項の市町村協議会等のまちづくりに関する協議会を活用することが考えられる。

また、地方公共団体においては、土地区画整理事業を通じて組織化された権利者等による住民組織が事業後においても自主的なまちづくり活動を継続できるよう、地方公共団体、都市再生法第 118 条第 1 項の都市再生推進法人等による専門的な技術者の派遣や情報提供等の支援策を用意しておくことが考えられる。

一方、都市空間の構成、景観の形成等の観点から、地方公共団体においては、土地区画整理事業に係る公共施設の配置や街区構成の検討とあわせて、用途地域等の変更、地区計画及び建築協定、景観協定、緑化協定等の協定制度の活用による建築活動等に関する規制・誘導措置について一体的に検討することが考えられる。

この際、政策的に特に積極的な誘導が必要な場合は、市街地再開発事業等の建築物整備事業や都市機能の誘導に関する施策等の実施について検討することも考えられるほか、歩行者の移動上の利便性や安全性の向上、居住者等の利便の増進等の観点から都市再生整備歩行者経路協定等の活用による歩行者経路の整備・管理、都市利便増進協定の活用による駐車場・駐輪場、広場、備蓄倉庫等の都市利便増進施設の整備・管理や、滞在者等の滞在及び交流の促進を図る観点から一体型滞在快適性等向上事業などについて検討することも考えられる。

さらに、都市再生緊急整備地域においては、大規模な地震の発生時における滞在者等の安全の確保、経済活動の継続や早期の復旧を確保するためにエネルギーの自立化・多重化等を図る観点から、退避経路協定、退避施設協定、非常用電気等供給施設協定等の活用による経路や施設の整備・管理などについて検討することが考えられる。

(2) 事業施行段階

公共施設の規模や形状、整備水準等にかかる詳細な検討にあわせて、公共空間と沿道宅地を一体として捉え、地権者による土地利用意向や建築物の計画を念頭に置くとともに、歩行者経路、都市利便増進施設等の整備計画、一体型滞在快適性等向上事業、退避経路、退避施設、非常用電気等供給施設等の整備計画等が活用される場合には、これらの検討内容と、土地区画整理事業による換地の位置や形状、道路等の公共施設の整備内容について整合や調和を図ることが望ましい。

また、事業完了後の土地利用の展望等を踏まえ、土地区画整理事業により整備する公共施設の整備水準やデザインを決定する際、沿道土地利用との適合性、維持管理の容易さ、ユニバーサルデザインの実現、材料の特性、整備費用の妥当性等に配慮しつつ、地権者・専門家等の意見を取り入れて決定することが考えられる。

この際、宅地における建築物の整備と一体となった高質な公共施設空間の整備・管理を図る観点から、民間活力を活かし、市町村以外の者が公共施設を管理することについて合意されている場合には、規準、規約、定款若しくは施行規程に当該公共施設を管理すべき者を定めておくことが考えられる。

さらに、法第2条第2項に規定する工作物その他の物件の設置、管理及び処分に関する事業が行われる場合にあつては、当該物件の管理及び処分に関する事項は、組合施行等の場合は令第1条第1項第3号の規定により規準、規約、定款に記載することとなり、地方公共団体施行等の場合はこれを施行規程に記載する定めはないが、施行規程に記載することも考えられ、これらに基づいて当該物件の事業完了後の維持管理体制を整えていくこととなる。

(3) 事業完了段階

都市再生推進法人、民間事業者等が公共施設の管理を行う場合には、事業完了までの間に、当該公共施設を管理すべき地方公共団体等と管理協定を締結しておくことが望ましい。

また、道路法、都市再生法に基づく道路占用許可の特例を適用し、広告塔、オープンカフェ等を設置する場合は、事業完了前に、あらかじめ道路管理者等の関係者との協議・調整を進めておくことが考えられる。

さらに、良好な景観形成等を図る観点から施行地区内において建築物の規制、誘導を図る必要がある場合は、土地区画整理事業では仮換地指定後に建築物の建築等が始まることが多いため、地方公共団体は地域住民等と協力しながら、あらかじめ規制・誘導の内容を確定し、地区計画や建築協定、景観協定、緑化協定等の協定制度の活用により建築物の建築等に関する規制・誘導措置を講ずることが望ましい。

別記様式第 1

番 号
年 月 日

国 土 交 通 大 臣

都道府県知事 名 印

〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業
の設計の概要の認可の申請について

〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業の設計の概要について認可を受けたく、
土地区画整理法第〇〇条第〇〇項の規定により、申請いたします。

別記様式第 2

〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業 事業計画

第 1 土地区画整理事業の名称等

(1) 土地区画整理事業の名称

(例) 〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業

(2) 施行者の名称

(例) 〇〇市 (〇〇市長)、〇〇県 (〇〇県知事)

第 2 施行地区

(1) 施行地区の位置

当該都市内における施行地区の位置を総括的に説明すること。

(2) 施行地区位置図

施行規則第 5 条第 2 項により作成するが、都市計画法第 14 条の総括図に施行地区界をヴァンダイクブラウン、内側縁取りぼかし幅 2 mm で表示したものとす

(3) 施行地区の区域

施行地区区域内の町、丁目名を記載すること。

(4) 施行地区区域図

施行規則第 5 条第 2 項により作成するが、その配色は次表によること。

区 別	配 色	
	色 彩	方 法
施行地区区域界	ヴァンダイクブラウン	実線 (幅 1 mm) で折点には○印 (直径 3 mm) を付し、明確に表示すること。
行政区域界	バーミリオン	都道府県界— (・) —にて表示のこと。
		市町村界—・— //
		町字界 ——— //
都市計画区域界	ローズ・マダー	縁取りぼかし幅 3 mm
市街化区域界	//	幅 2 mm 点線
施行地区界に接する区域内外の土地	クロームグリーン No. 2	細実線にてこれらの土地について道路筆界、地番等を記入のこと。

第3 設計の概要

1 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

施行地区について当該事業を施行しようとする目的及び区域選定の理由を具体的に説明する。

(2) 施行地区内の土地の現況

地区の性格、発展状況等を概括的に述べると共に、地区内人口、その密度、土地利用状況（農地を含む）、街路及び宅地の状況、建物の高度化の傾向、地勢、用排水、上水、ガス等供給処理施設、学校等文教施設、工場の立地状況、地価等について述べる。

(3) 設計の方針

施行地区内の土地利用計画、人口計画、公共施設計画、公益的施設の配置等について設計に関する基本構想を述べる。

この場合、地区外との関連を特に記述すること。

住宅先行建設区等を定める場合には、これらについて施行地区内の土地利用計画、人口計画、現況に関連して説明する。

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目			施 行 前			施 行 後		備 考
			地積㎡	%	筆数	地積㎡	%	
公 共 用 地	国 有 地	道 路 公 園 広 場 河 川 運 河 船 だ ま り 水 堤 路 公共物揚場 緑 地 計						
	地方公共団体所有地	道 路 公 園 広 場 河 川 運 河 船 だ ま り 水 堤 路 公共物揚場 緑 地 計						
合 計								

宅地	民有地	田畑 宅塩鉦池山牧原墓境運水用た井保公公雑 泉 内河用水悪め堤安用道 地地沼林場野地地地路池溝林路園地 計						
	国有地	公用財産 公共用財産 皇室用財産 企業用財産 普通財産 計						
	準国有地	都市再生機 構用地 ○○○○用地 計						
合計								
保留地								
測量増減								
総計				100			100	

- (注) (a) 公共用地、宅地の区分及び公共用地欄の種目は、土地区画整理法により、宅地の民有地欄及び国有地欄の種目は不動産登記法及び国有財産法によったものである。なお、準国有地の種目欄は便宜上設けたものであって、○○○○用地以下の欄は、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構、独立行政法人水資源機構等の用地を別個に記入する。
- (b) 工区に分けた場合は、工区ごとに作成し、かつ、総括表も作成すること。
- (c) 土地の種目は現況によらず台帳又は登記簿によること。

- (d) 該当のない種目欄は必ず省略すること。
- (e) 宅地の民有地公衆用道路、用悪水路等の欄については、公共団体以外の者が所有する者を記入すること。
- (f) 整理後開設される通路については、公共用地の地方公共団体道路欄に記入すること。
- (g) 法第 95 条の各号に該当する宅地については、備考欄に「○号該当、○筆○○㎡」と記入し、合計欄も記入すること。

(ロ) 減歩率計算表

整理前宅地面積 (台帳地積)	同更正地積 (測量増減を加減したもの)	整理後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
		保留地を含めた宅地地積	保留地を除いた宅地地積	公共減歩地積	公共保留地を合算した減歩地積	公共減歩率	公共保留地合算減歩率
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%

(注) 減価補償金相当額の全部又は一部をもって、整理前の宅地を買収し、減歩率を緩和する場合は、その旨を欄下に記載すること。

(5) 保留地の予定地積

整理前宅地価格総額 (予想)	整理後宅地価格総額 (予想)	宅地価格総額の増加額	整理後 1 平方メートル当り 予定価格	保留地として取り得る最大 限地積	保留地の 予定地積	割合	摘要
円	円	円	円/㎡	㎡	㎡		

- (注) (a) 整理後宅地価格総額が整理前より減少する場合は、増加額欄に負号を附して記入し保留地関係欄は記入を要しない。
- (b) 保留地として取り得る予定地積の内一部しか予定しない場合は、その割合を示すこと。
- (c) 「整理前宅地価格総額」は更正地積により算出すること。

(6) 公共施設整備改善の方針

公共施設整備改善の方針を、用途地域、都市計画街路、防火地域等の都市計画並びに都市計画以外の主要公共施設（道路、河川、運河等）、鉄道、軌道、港湾等の新設及び改良計画、住宅先行建設区との関連において公共施設別に説明すること。

公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
街路	幹線街路	○、○、○ ○	2				
		○、○、○ ○					
	○○駅前広場	◇					
	小計	〃					
区画街路	幅員	8m	/				
	〃	6m					
	小計						
計							
特殊街路	幅員	○m	/				
	〃計	○m					
通路	幅員	○m	/				
	〃計	○m					
公園	○、○、○ ○	/	/				
	計						
水路	○ ○ 水路	/	/				
	計						
合計							

- (注) (a) 工区に分けた場合は工区ごとに作成すること。
 (b) 公共施設のそれぞれについて都市計画が決定済みのものについては、その決定年月日を摘要欄に記入すること。
 (c) 都市計画街路については、元1級国道 2、元2級国道 173、主要地

方道◎、一般地方道○、市町村道◇、の符号によりそれぞれの道路種別を表示すること。

(d) 整備計画欄は、各種別ごとに次の事項を記入すること。

(イ) 歩車道の区分のある街路については「3.5m－9m－3.5m」等と標準断面を明示する。

(ロ) 街路については、平均切盛高、最高切盛高、舗装種別、植樹の内容、照明灯並びに側溝の種類及び規模等を具体的に記入する。

(ハ) 公園については、平均切盛高、最高切盛高、舗装種別、植樹の内容、照明灯並びに側溝の種類及び規模等を具体的に記入する。

(ニ) 水路については標準断面、構造等を具体的に記入する。

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

各事業別にその事業の概要を説明すること。

(注) 法第2条2項前段事業の内容を例示すれば、次のとおりである。

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

① 法第79条に規定する移転、除却建築物居住者のための一時的収容施設

② 法第93条に規定するいわゆる立体換地の対象となる耐火構造建築物

③ 工事のため設置される仮橋、工事用道路等

(ロ) 事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の内容

① 上・下水道管

② 保留地に建築する分譲住宅

③ 既存墳墓整理のため設置する納骨堂

2 設 計 図

施行規則第6条第3項により作成するが、細部の表示方法は次表によること。

区 分	凡 例	備 考
土地区画整理事業施行地区界	ヴァンダイクブラ 縁取りぼかし幅 2mm ウン	
都市計画街路	バーントシーナ 縁取り淡塗潰し	道路種別 街路番号、名称、幅員を記入すること
区画街路	ヴァーミリオン //	幅員を記入すること
河川、運河、水路	コバルトブルー 縁取りぼかし幅 2mm	幅員を記入すること
堤防、護岸	クリームイエロー ホーカスグリーン 縁取り幅2mm 内クリームイエロー 淡塗潰し	
公園、緑地	クロームグリーン 縁取りぼかし幅 2mm No. 1	面積を記入すること
公共物揚場	イエローオーカー 淡塗潰し	
鉄道軌道	セピア //	
官公署	ライトレッド 縁取りぼかし幅 2mm	
学 校	ビリジアン 縁取りぼかし幅 2mm	
墓 地	モーブ //	

(注) (a) 実測図を用い、下図（現形）が明瞭に見えるようにすること。

(b) 各施設の敷地について配色すること。

第4 ○○区 (例) 住宅先行建設区

1 設計説明書

区域の面積

2 設計図

第3設計の概要の2設計図における設計図に、パーマネントイエロー縁取り
ぼかし幅2mmで、区域を表示する。

第5 事業施行期間

(例) 自 平成 年 月 日
至 平成 年 月 日

(うち、法第103条第4項の公告の日から 年 月間を指定期間とする。)

第6 資金計画書

1 収入

区 分	金 額	摘 要
国庫負担金又は補助金 県 費 市 町 村 分 担 金 保 留 地 処 分 金 寄 付 金 そ の 他 計		受益者負担金を含む
公共施設管理者負担金		
合 計		

(注) 公共施設管理者負担金摘要欄には事業名称を記載のこと。

他事業施行分

事 業 名 称	事 業 費	摘 要

(注) (a) 当該区画整理事業と併行して他の事業が施行される場合に記載すること。

(b) 「摘要欄」に当該他事業の施行(予定)時期を記載すること。

2 支出

事項			単位	事業量	事業費	摘要	
公共施設整備費	築	道路	幹線街路	m			
		築造費	区画街路	//			
	水路	築造費	幹線水路	//			
			支線水路	//			
	造	公園施設費		m ²			
		計					
	移転	建物移転費		戸			
		墓地移転費		m ²			
		計					
	設	電柱移設費		本			
		ガス移設費		m			
		電纜移設費		//			
		鉄軌道移設費		//			
上水道移設費		//					
下水道移設費		//					
計							
法第二条第二項該当事業費	干拓若しくは埋立			m ²			第3-1-(7)の内容参照
	法79条に基づく一時収容施設			戸			
	法93条に基づく耐火構造建築物			//			
	工事のため設置される仮橋、工事用道路			m			
	上水道			//			
	下水道			//			
	保留地に建築する分譲住宅			戸			
	既存墳墓整理のため設置する納骨堂			//			

事 項	単 位	事 業 量	事 業 費	摘 要
整 地 費				
附 帯 工 事 費				法135条によるもの
機 械 器 具 費				
工 事 雑 費				
調 査 設 計 費				
工 事 費 計				
損 失 補 償 費				
減 価 補 償 費				
計				
借 入 金 利 子				
計				
事 務 費				
合 計				

- (注) (a) 建物移転費欄には法第 77 条第 1 項の規定による移転除却費及び法第 78 条の規定による損失補償費を含めて記載のこと。
- (b) 損失補償費欄には法第 73 条の規定による土地の立入等に伴う損失補償費を記載のこと。
- (c) 調査設計費欄には測量（工事のための測量を含む）、換地、清算事務等に要する費用を記載のこと。
- (d) 借入金利子は、保留地処分金を見返りとしたものに限る。

3 年度別歳入歳出資金計画表

区 分		〇〇年 度	〇〇年 度	〇〇年 度	〇〇年 度	計	摘 要
歳 出	工 事 費						
	補 償 費						
	利 子						
	事 務 費						
	計						
歳 入	国 費						
	県 費						
	市 費						
	保 留 地 処 分 金						
	そ の 他						
	計						
差 引 過 不 足							
借 入 金							

第7 参考図書

1 施行規程

2 法第 136 条に規定する都道府県農業会議、土地改良区の意見書

3 現況図 (イ) 土地利用及び建物用途別現況

(ロ) 給排水、交通施設、交通量、地下埋設物、土地の所有別現況

4 市街化予想図

(注) 3、4については別紙図面作図要領による。

図面作成要領

現況図

(イ) 土地利用及び建物用途別現況

S = 1 / 2500 以上

区	分	凡例	
市街地	官 公 署 (国、地方公共団体)	ライトレッド 塗り潰し	
	都市運営施設 (供給処理運輸通信)	ヴァンダイクブルー 〃	
	文教施設 (文化財、学校等)	ヴィリジアン 〃	
	厚生施設 (医療、運動、社会保護)	ネーブルイエロー 〃	
	娯楽施設 (興業、風俗営業)	ヴァイオレット 〃	
	専用商業施設 (宿泊、業務、集合施設)	カーマイン 〃	
	一般店舗施設	ピンクマダー 〃	
	工業施設	家内工業	スカイブルー 〃
		専用工業	プルツシヤンブルー 〃
	住居施設 (独立及び2戸建住宅、集合住宅)	レモンイエロー 〃	
聚落地、農漁業施設 (農業、漁業)		クロームグリーンNo.2	
普通緑地	公園、運動場、公園道路、社寺	クロームグリーンNo.1	
	境内地内の園地、公開の庭園、団体園、遊園地	縁取り 淡塗潰し	
	墓地	モーブ 〃	
	その他	無着色	

(注) (a) 市街地、聚落地内の各施設は、その建物に配色し、その敷地は無着色とする。

(b) 堅牢建築物は当該施設をブラック実線にて枠取り表示する。

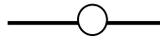
(ロ) 排水、給水、交通施設、交通量、地下埋設物、所有権、種別現況

S = 1 / 2500 以上

区 分	配 色
排水路、下水道	淡ヴァンダイクブラウン塗り潰し
上水道、浄水場、取水給水等の施設	■ コバルトブルー塗り潰し 3×3mm 主要配管コバルトブルー 幅1mm
送配電施設 主要送電線	■ カーマイン実線 幅1mm
主要配電線	■ // 幅0.5mm
発 電 所	■ // 塗り潰し幅3×3mm
変 電 所	▲ // // 1辺3mm
ガス供給状況ガス施設	● ヲアイオレット 径3mm
主要配管	■ ヲアイオレット 実線幅0.5mm
道 路 舗装道路	淡イエローオーカー 塗り潰し (舗装の種別を付記)
交 通 量 調査地点毎	
歩行者 } 自転車 } 低速車 } 自動車 }	毎時間最大
	バーミリオンにて数量表示

区 分	配 色
所有権 非課税 民有地	淡カドミウムイエロー 塗り潰し
国有地(公共用地は除く)	淡クロームグリーンNo.1 //
準国有地	淡セピア

(ハ) トレーシングペーパー ((ロ)図上へのせる)

鉄 道	J R		ブラック 幅1mm
軌 道	その他		適宜色別 幅0.5mm
バ ス 路 線			
定 期 ト ラ ッ ク 路 線			系統別に適宜色別
航 路			

市街化予想図

S = 1 / 2500 以上

区	分	凡	例
住宅地	普通 集合	レモンイエロー	淡塗り潰し
		〃	〃 ヴァンダイクブラウ ウン縁取り
商業地	店舗 専用	ピンクマダー	〃
		カーマイン	〃
工業地	家内 専用	スカイブルー(コバルト)	〃
		プルツシヤンブルー	〃
河川、運河、水路		コバルトブルー	縁取りぼかし
堤防護岸		クリームイエロー	ホーカスグリーン縁取り
官公署		ライトレッド	縁取りぼかし
学校	小中学校 その他	ビリジアン	〃 ⓐを付記
		〃	〃 ⓑ名称付記
公園 緑地	公園 緑地	クロームグリーンNo. 2	〃 Ⓒを付記
		〃	〃 緑を付記
墓地		ヴァイオレット	〃
神社寺院		クロームグリーンNo. 1	〃
文化財保護施設		バーミリオン	縁取り名称付記
鉄道軌道		セピア	塗り潰し
都市運営施設		ヴァンダイクブラウン	塗り潰し、各施設名称を付記
厚生施設		ネーブルイエロー	〃
娯楽施設		ヴァイオレット	〃
住宅先行建設区等		レモンイエロー	淡塗り潰し バーミリオン縁取 り

別記様式第3

個人施行者保留地登記証明書

土地区画整理法第3条第1項の規定による〇〇〇〇〇土地区画整理事業について
下記のとおりであることを証する。

平成 年 月 日
都道府県知事 名 印

- 1 同意施行者の有無
- 2 土地区画整理事業の施行前の当該土地区画整理事業の施行地区内のすべての宅地又は借地権の価額の合計額のうち同意施行者が有する宅地又は借地権の価額の合計額の占める割合

(権利価額明細)

氏名又は名称		従前の権利価額		
		自ら有する権利	同意を得た権利	計
同意施行者				
	小計			
その他の施行者			/	
	小計			
合計				

別添参考資料

運用指針策定後に発出された土地区画整理事業に関する主な通知一覧

1. 「民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」（平成 17 年 10 月 24 日付け国都制第 112 号、国住街第 171 号、国土交通省都市・地域整備局長、住宅局長通知）抄

国都制第 112 号
国住街第 171 号
平成 17 年 10 月 24 日

各都道府県知事 殿
各政令市の市長 殿
各中核市の市長 殿
各特例市の市長 殿

国土交通省都市・地域整備局長
住宅局長

民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）

民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成 17 年法律第 34 号。以下「改正法」という。）、民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成 17 年政令第 322 号。以下「改正政令」という。）及び土地区画整理法施行規則等の一部を改正する省令（平成 17 年国土交通省令第 102 号。以下「改正省令」という。）は、いずれも、平成 17 年 10 月 24 日から施行されることとなった。

今回の改正法、改正政令、改正省令の実施に当たっては、改正法制定の際に国会においてなされた別紙の附帯決議の趣旨を十分尊重するとともに、下記の点に留意して運用されたく、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として通知する。

（以下都道府県知事に対して）

貴職におかれては、管轄する区域内の市町村（政令指定都市、中核市及び特例市を除く。）その他貴管下関係機関（施行者を含む。）に対しても、この旨周知徹底方願いする。

（以下政令指定都市等に対して）

貴職におかれては、貴管下関係機関（施行者を含む。）に対しても、この旨周知徹

底方お願いする。

記

第1 土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下第1において「法」という。）、土地区画整理法施行令（昭和30年政令第47号。以下第1において「令」という。）及び土地区画整理法施行規則（昭和30年建設省令第5号。以下第1において「規則」という。）の一部改正について

一 土地区画整理事業の施行者への区画整理会社の追加（法第3条第3項等関係）
中心市街地の活性化など既成市街地をさらに居住や経済活動の面で魅力的な空間として再整備することが重要な課題となっている中、街区の再編や低未利用地の集約などが可能な土地区画整理事業は既成市街地の整備においても有効な事業手法であり、その積極的な活用が期待されている。また、その事業実施に当たっては、地方公共団体等の公的主体のみが行うのではなく、民間のノウハウや資金等を活用して進めていくことが期待されている。

これまで土地区画整理事業において民間主体が自らの責任とリスクを負担した上で事業の施行主体となるのは、個人施行者又は土地区画整理組合に限られていたが、土地区画整理事業の事業期間の長期化、事業収支の悪化等の問題が生じる中、個人施行者又は土地区画整理組合では、このような問題に的確に対応して迅速に事業を実施していくことが困難な場合が増加している。

このため、地権者の意向を反映しつつ、企業会計原則に則り、民間のノウハウや資金等を活用して土地区画整理事業を行うことができる新たな施行者として、地権者が支配している株式会社又は有限会社（区画整理会社）を組合に準じて追加することとした。区画整理会社は、個人施行者又は土地区画整理組合と比較して、意思決定の迅速化や出資の範囲でのリスク負担などの点で利点があり、事業を積極的に推進しようとする者を中心として、地権者の利益と積極的な参加を確保しつつ、効率的かつ迅速に事業を実施することが期待される。

なお、区画整理会社として土地区画整理事業を施行しようとする者の認可及び区画整理会社が施行する土地区画整理事業に係る手続等については、基本的に組合施行と同様の手続によることとした。

法第123条の報告、勧告及び法第125条の2の区画整理会社に対する監督を行うに当たっては、改正法制定の際になされた衆議院及び参議院の附帯決議に留意されたい。

二 事業計画の決定に先立って設立する土地区画整理組合における事業計画の決定手続の変更

1 事業基本方針における工区の取扱い（法第16条及び令第2条関係）

施行地区を工区に分ける場合においては、事業基本方針において工区を定めることとした。

これに伴い、事業基本方針の変更のうち、工区の新設、変更又は廃止については、特別議決事項とすることとした。

2 事業計画の案を周知させるための措置（法第19条の2、第34条及び規則第16条の2関係）

事業計画の決定に先立って設立された土地区画整理組合（以下「前倒し組合」という。）は、事業計画を定めようとするときは、あらかじめ、事業計画の案を作成し、説明会の開催その他組合員に当該事業計画の案を周知させるため必要な措置を講じなければならないこととした。また、組合員は事業計画の案について前倒し組合に意見書を提出することができ、前倒し組合は意見を勘案し、必要があると認めるときは事業計画の案に修正を加えなければならないこととした。

具体的には、次のような措置を講じることとした。

ア 説明会を開催する日の5日前からウの意見書提出期間満了の日まで事業計画の案を事務所に備え付けること。

イ 説明会の開催手続

- ・ 説明会は、事業計画の決定に係る総会の開催日の1月前までに開催すること。
- ・ 説明会の日時及び場所は、組合員の参集の便を考慮して定めること。

ウ 説明会を開催する日の5日前までに説明会の開催の日時及び場所並びに意見書提出期間を組合員に通知すること。

このような手続を前倒し組合に義務付けることにより、組合員が事業計画の案の内容を十分に理解し、さらに組合員の意見が事業計画に反映されることとなることから、従来総会の特別議決事項とされていた事業計画決定を、総会の普通議決事項とすることとした。

三 事業報告書等の都道府県知事への提出（法第28条第8項関係）

都道府県知事（政令指定都市にあっては政令指定都市の市長、中核市にあっては中核市の市長、特例市にあっては特例市の市長。以下第1三において同じ。）は、組合に対して強い監督権限を持っており、必要な場合には検査等を行うことも可能であるが（法第125条）、組合の事業の状況が大幅に悪化した段階になり初めて都道府県知事はその状況を知るところとなり、その結果、都道府県知事の監督によっては事業の立て直しが困難となっている例が発生している。

このため、組合の事業の状況を適切に把握する観点から、個別に事業の状況の報告を命ずることなく、都道府県知事が、定期的に組合の事業の状況を把握できるようにするため、組合の理事は、改正前においても総会の承認を得なければならないこととされている事業報告書、収支決算書及び財産目録を毎事業年度、総会の承認を得た後に都道府県知事に提出しなければならないこととした。

認可権者として、土地区画整理組合に対し、適切に監督権限を行使するに当たっては、これら提出された書類の内容を十分に斟酌することとされたい。

四 土地区画整理組合における会計の帳簿及び書類並びに通常総会で承認を求めようとする事業報告書等の閲覧又は謄写（法第 28 条第 9 項、第 32 条第 9 項及び第 10 項等関係）

1 組合員から総組合員の 10 分の 1 以上の同意を得て会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写の請求があった場合においては、正当な理由がない限り、これを拒んではならないこととした。これに違反したときは、組合の理事は、過料に処することとした。

なお、会計の帳簿及び書類とは、具体的には契約書、伝票等を想定している。

2 土地区画整理組合の理事は、少なくとも通常総会の 5 日前から、当該通常総会で承認を求めようとする事業報告書、収支決算書及び財産目録を主たる事務所に備え付け、組合員からこれらの書類の閲覧又は謄写の請求があった場合においては、正当な理由がない限り、これを拒んではならないこととした。これに違反したときは、組合の理事は、過料に処することとした。

五 事務所備付簿書の謄写請求の追加（法第 84 条第 2 項等関係）

法第 84 条の規定により事務所に備え付けることとされる関係簿書について、利害関係者は謄写請求もできることとするとともに、施行者は正当な理由がない限りこれを拒んではならないこととした。個人施行者、土地区画整理組合の理事、区画整理会社の役員等については正当な理由がないのに謄写を拒否した場合には過料に処することとした。

土地区画整理事業が施行されると宅地等に関して権利を有する者に重大な影響を及ぼすことから、利害関係者が事業について正確な理解と判断を持つことが重要である。今回の改正は、事業計画、換地計画に関する図書等その内容が複雑なものについて閲覧のみでは、利害関係者が十分な情報を把握することが困難な場合があることから、閲覧に加えて、謄写も可能としたものである。

なお、法第 84 条第 2 項の規定は、全施行者を対象とするものであることに注意されたい。

六 権利申告手続の明確化（規則第 23 条、別記様式第十関係）

規則第 23 条の権利申告手続について、法第 100 条の 2 の規定により施行者が管理する従前の宅地又はその部分（いわゆる保留地予定地等）を権利の目的とする権利の申告手続を明確化することとした。

具体的には、法第 85 条の規定により、いわゆる保留地予定地等を権利の目的とする権利の申告を行う場合においては、申告書（別記様式第十）に、当該宅地がいわゆる保留地予定地等であることを記載するとともに、図面を添付することによりその位置を明らかにすることとした。

法第 85 条の申告の対象となる権利は、施行地区内の宅地についての所有権以外の権利で登記のないものであるから、借地権、地上権、永小作権、地役権、賃借権、使用収益権、質権、抵当権等が含まれると解される。

一方、法第 100 条の 2 の規定により施行者が管理する従前の宅地又はその部分

(いわゆる保留地予定地等)の処分の実態をみると、換地処分により将来当該宅地が保留地となることを前提として、停止条件付売買契約が施行者と将来の保留地購入予定者との間で交わされ、換地処分までの間は保留地購入予定者に使用収益権を認め、また、保留地購入予定者は、資金の借りに当たって、将来取得する保留地に関して停止条件付抵当権設定契約等を締結することが一般的である。

これらの権利については、これまで法第 85 条の権利の申告の対象となること及び令第 73 条第 5 号の備付簿書に記載する権利の対象となることについて、必ずしも取扱いが明確でなかったところである。しかし、いわゆる保留地予定地についても、権利の状況を的確に把握し、それを簿書として備え付け、公示することは、適切な事業の施行と透明性の高い健全な組合運営の確保だけでなく、取引の安全を担保する見地からも重要であることから、保留地予定地に係る権利も、法第 85 条に規定する「所有権以外の権利で登記のないもの」に該当するものと整理し、今般の改正によりその取扱いを明確にすることとしたものである。

保留地予定地に関しては、法律上の土地としては存在していないため登記はできないところであるが、今回改正した規則第 23 条及び別記様式第十により申告される権利について、施行者が適切に把握し、令第 73 条第 5 号の簿書として事務所に備え付け、利害関係者の閲覧等に供することとなる。

なお、その際には、次の点に留意が必要である。

- ① 権利の申告の順位を明確にすること (例：申告の受理年月日を正確に記録する、通し番号を付す等)
- ② 権利の種類等を明確にすること (例：保留地予定地の購入に係る権利については停止条件付売買契約に基づく引渡請求権等として施行地区内で統一し、権利の種類に混乱が生じないようにする等)

第 2 (略)

第 3 都市開発資金の貸付けに関する法律 (昭和 41 年法律第 20 号。以下第 3 において「法」という。)の一部改正について

一 市街地再開発事業に関する都市開発資金貸付制度の拡充

1 再開発会社に対する貸付制度の拡充 (法第 2 条第 4 項表二の項関係)

再開発会社が保留床を公募により譲渡しようとしたにもかかわらず譲渡することができなかった場合に、当該保留床の管理処分に要する費用に充てるための無利子の資金の貸付けを行う地方公共団体に対し、国は、当該貸付けに必要な資金を貸し付けることができることとした。

なお、この場合の国の貸付条件は、保留床管理法人に対する貸付けと同様のものであり、具体的には、償還期間は 25 年以内、据置期間は 10 年以内、償還方法は均等半年賦償還である。

2 保留床管理法人の拡充 (法第 1 条第 3 項第 2 号関係)

再開発会社が施設建築物又は施設建築敷地に関する権利を、株式会社である再開発会社の株主又は有限会社である再開発会社の社員が出資している法人に取得させるときの当該取得に必要な費用の一部に充てるための無利子の資金の貸付けを行う地方公共団体に対し、国は、当該貸付けに必要な資金を貸し付けることができることとした。

二 土地区画整理事業に関する都市開発資金貸付制度の拡充

1 区画整理会社に対する貸付制度の創設（法第1条第4項第1号から3号及び第2条第5項表三の項関係）

(1) 区画整理会社が、新たに土地区画整理事業の施行者に追加されたことに伴い、一定の土地区画整理事業を施行する区画整理会社に対する当該土地区画整理事業に要する費用に充てるための無利子の資金の貸付けを行う地方公共団体に対し、国は、当該貸付けに必要な資金を貸し付けることができることとした。

(2) 区画整理会社が保留地を公募により譲渡しようとしたにもかかわらず譲渡することができなかつた場合に、当該保留地の管理処分にあつた費用に充てるための無利子の資金の貸付けを行う地方公共団体に対し、国は、当該貸付けに必要な資金を貸し付けることができることとした。

なお、この場合の国の貸付条件は、保留地管理法人に対する貸付けと同様のものであり、具体的には、償還期間は25年以内、据置期間は10年以内、償還方法は均等半年賦償還である。

2 保留地管理法人の拡充（法第1条4項第4号関係）

区画整理会社が保留地の全部又は一部を、株式会社である区画整理会社の株主又は有限会社である区画整理会社の社員が出資している法人に取得させるときの当該取得に必要な費用の一部に充てるための無利子の資金の貸付けを行う地方公共団体に対し、国は、当該貸付けに必要な資金を貸し付けることができることとした。

3 組合事業を引き継ぐこととなつた地方公共団体への貸付制度の創設（法第1条第5項関係）

国は、土地区画整理組合から引き継いで施行することとなつた一定の土地区画整理事業を施行する地方公共団体に対し、当該土地区画整理事業に要する費用に充てる資金を貸し付けることができることとした。

4 土地区画整理推進用地先行取得資金貸付金制度の廃止（旧法第1条第4項第1号及び第2号関係）

土地区画整理推進用地先行取得資金貸付金制度については、廃止することとした。

三 都市開発資金貸付要領の改正について

上記改正に伴い、「都市開発資金貸付要領（平成11年4月1日付け建設省三局長通知）」の改正について別途通知するので、詳細については同通知を参照された

い。

2. 「組合施行による土地区画整理事業及び市街地再開発事業の経営健全化に向けた対応方策について（技術的助言）」（平成 18 年 6 月 28 日付け国都制第 33 号、国住街第 80-2 号、国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長、住宅局市街地建築課長通知）抄

国都制整第 33 号
国住街第 80-2 号
平成 18 年 6 月 28 日

都道府県・政令市・中核市・特例市 担当部局長 殿

国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長
国土交通省住宅局市街地建築課長

組合施行による土地区画整理事業及び市街地再開発事業の経営健全化に向けた対応方策について（技術的助言）

土地区画整理事業及び市街地再開発事業においては、地権者自らが組織する土地区画整理組合及び市街地再開発組合（以下「組合」という。）が施行者となって事業を行う。組合施行事業が大きな割合を占めているが、保留地又は保留床の処分金を主な財源とするこれらの組合は、近年の経済状況や地価の下落等により事業収支に大きな影響を受けており、一部の組合にあっては事業運営上大変厳しい状況となっているところもみられ、組合経営の健全化が課題となっている。

組合経営の健全化を図るためには、組合自らの自助努力により、各種方策を機動的に導入することが必須である。しかし、事業の進捗状況により、取り得る方策は異なり、特に事業が進捗するほどその方策は限定されることから、現在及び将来の経営状況を的確に把握し、できるだけ早期に対応を図る必要がある。さらに、組合のみならず認可権者である地方公共団体を含めた関係者の取組も大変重要となってくる。

このため、国土交通省においては、組合経営が困難になることを未然に防止するとともに、組合経営が困難な状況に陥った場合において、その健全化のための効果的な方策を明らかにするため、実務者による研究会を開催してきたところであり、その検討を踏まえ、別添のとおり、実際の取組事例を基にした具体的方策を示すとともに、その運用に当たり留意すべき事項を整理したので、貴団体において今後の業務の参考として頂くとともに、組合その他の関係者に広く周知して頂きたい。

記

組合施行による土地区画整理事業の経営健全化に向けた対応方策について 別添 1
組合施行による市街地再開発事業の経営健全化に向けた対応方策について 別添 2

以上

組合施行による土地区画整理事業の経営健全化に向けた対応方策について

I 経営再建の基本的な考え方

既に着手している土地区画整理事業が経営困難な状況に陥った場合にあつては、土地区画整理事業は極めて公共性の高いものであり、また施行地区内の地権者の権利関係を不安定にすることは避けなければならないため、土地区画整理事業を途中で頓挫させるわけにはいかず、できる限りの手段を講じ、事業の完遂を図るべきである。その際には、以下の点に留意して取組むことが必要である。

- (ア) 経営再建のためには、収入増及び支出減を図り、事業の収支構造を改善する必要があるが、事業の収支構造の改善に当たっては、まず組合自身における収入増及び支出減のための自助努力を最大限に行うことが必要であること。
- (イ) 事業の段階が進むほど再建方策の選択肢が少なくなるため、的確な経営状況の把握を踏まえ極力早期の段階において適切な対応方策を講じるべきこと。
- (ウ) 組合の経営状況について、常に組合員及び関係者と共通認識を図っておくこと。
- (エ) 従来 of 事業計画に縛られることなく、組合施行の事業として成立し得るよう極力柔軟かつ機動的に計画内容の変更等について検討を行うべきこと。

II 組合経営の現状把握

1. 財務状況の精査

これまでの組合事業では、収支が均衡することを前提に作成された当初の事業計画を基に、単年度ごとの収支の把握を行うのみで、事業期間中の各時点における経営状態の把握や、将来の収支予測が十分になされていなかった場合がみられる。

しかし、組合経営の悪化を防止するとともに、状況が悪化した場合において必要な対策を早期かつ適切に講じるためには、組合経営の状況を正確に把握した上で将来の収支予測等を的確に行うことが不可欠であることから、保留地の処分状況や見通し、工事等の進捗や費用に係る見通しを整理する等の財務状況の精査を行い、事業期間中にあつては常時組合経営の状況を把握することが必要である。

また、財務状況の精査に当たっては、事業環境の変化を踏まえ、既存の事業計画における前提条件（例えば保留地の処分予定価格）についての見直しの必要性も含めた抜本的な検討を行うべきである。

財務状況の精査に当たっては、以下の項目を把握することが望ましい。

① 債務の状況の把握

(ア) 債権者の把握

事業計画上の借入金として項目に上がっているもののみならず、工事事業者等への未払い金や未払い補償金、未払い理事報酬等も含めて、組合経営に係る債権者ごとに把握する。

(イ) 債務内容の把握

債務の内容については、債務ごとに金額や契約内容（金利・返済期間・担保措置）の確認を行う。

② 残事業量の確認

(ア) 未成工事の内容

現時点での工事の進捗状況と、今後予定されている工事の内容を確認する。

(イ) 必要費用

今後の工事に必要な費用を確認する。また、建物補償等について、換地計画に基づく移転手順や家屋調査結果を踏まえ所要額を確認する。

(ウ) 工事時期・期間

今後の工事着工時期と必要な工事期間を確認する。また、建物補償等について、地権者との調整状況を踏まえ、必要な期間を確認する。

③ 保留地の状況の把握

(ア) 保留地の状況の把握

保留地の造成・未造成及び処分済・未処分の区分に加えて、未処分の保留地の位置・形状・規模等が市場のニーズに合致しているかどうか確認する。

(イ) 保留地の評価

既存の事業計画の保留地の処分価格にこだわらず、現在の社会経済状況及び近隣の宅地需要を考慮して、保留地の処分価格の査定を行う。なお、必要に応じ、不動産鑑定評価を依頼することも考えられる。

④ 将来収支計画の作成

将来収支については、組合の持つ資産及び現金流動の状況を把握するために、企業会計的な観点からの財務諸表を作成することが考えられる。

特に、年度別の収支計画を作成するだけでなく貸借対照表を作成することが望ましい。

2. 情報の開示

組合員に対して、事業の進捗状況や経営状況に係る情報を開示することは、組合の運営の透明性を確保する上で必要であるばかりでなく、組合の経営再建に当たっても、全ての組合員が正確に現状を認識しつつ、再建方策についての合意形成の醸成を図る上で不可欠なものである。

また、組合再建に対しての地方公共団体などの関係者の理解と協力を得るためにも、正確な情報開示が必要である。

なお、平成17年の土地区画整理法の改正により、組合の会計帳簿等の閲覧、謄写及び備付けに関して定めるとともに、毎年、都道府県知事に事業の状況を報告することとされたところである。

3. 組合員の状況把握

総じて組合経営は、組合員の総意に基づいて行われるべきものであるが、仮に経営が困難になった場合には、組合員の意向を的確に把握した上で組合員間の意見の調整を図ることが、円滑に経営再建方策をとりまとめる上で必要不可欠である。

III 組合経営再建計画

経営困難になった組合の対応については、早急に現状を客観的に分析・判断した上で再建のための方策を検討し、組合員、債権者等の関係者間の調整と共通認識の醸成を図る必要がある。

この場合、組合経営の再建計画を作成することは、客観的な現状把握、再建方策の検討と妥当性の検証などを行う上で有益である。再建計画には、今後必要となる組合員の負担、地方公共団体及び債権者の支援の内容並びにそのタイムスケジュールを客観的に明示することが必要である。

また、組合経営再建計画の策定後は、その計画が予定どおり進んでいるかどうかを一定の期間ごとに検証し、その結果によっては適宜計画の見直しを行うことが必要である。

IV 支出の削減に係る方策

事業収支の均衡が図られない場合には、支出の削減の可能性について、次に示す方策の事例及びその留意事項を参考に検討することが望ましい。なお、支出の削減方策は、事業後半になるほど選択の幅が限られてくるため、極力、早い段階での検討・実施が望ましい。

(1) 施行地区の見直し

施行地区の規模が過大なことにより、事業の長期化を招く恐れがある場合や、需要に見合わない規模の保留地処分を計画している場合には、以下の点に留意しながら、施行地区の見直しを検討することも考えられる。

① 基本的な留意事項

(ア) 公共施設整備や仮換地の使用収益開始が進むほど、施行地区の見直しは一層困難なものとなり、見直し効果も得られ難くなることから、できるだけ早い段階での決断・実施が望ましい。

(イ) 地区除外する区域の地権者及び残存施行地区内の地権者双方に対して十分な説明が必要である。

② 手続上の留意事項

(ア) 施行地区の変更に当たっては、事業計画を変更する必要がある。また、施行地区に含まれる地域の名称に変更が生じる場合は、定款も変更する必要がある。

(イ) 仮換地指定済みの場合は、事業計画・定款変更と併せて仮換地指定変更の手続を行う必要が生じる。これらは同じ総会（又は総代会）の場で決す

ることが適当である。

- (ウ) 組合は、施行地区の縮小又は費用の分担に関し、定款又は事業計画を変更しようとする場合において、その変更について債権者の同意を得なければならない。ただし、定款の変更であっても費用の分担の変更には該当しないもの（例えば、事業期間の延長による資金計画の変更のみの場合）についてまでは、債権者の同意を要しない。

③ 施行地区設定上の留意事項

- (ア) 施行地区から除外する区域は工事が未成若しくは現状復旧が容易な一団の区域であることが望ましい。
- (イ) 地区除外による新たな施行地区の設定に当たっては、「土地区画整理事業運用指針」を踏まえつつ、事業の完遂可能性を考慮し、個々の事業の実態に即応した柔軟な対応を図ることが重要である。
- (ウ) 施行地区の見直しにより、地区内に行き止まり道路や工事施工が困難となる箇所が発生しないよう、道路計画、排水計画等の公共施設計画や造成計画を併せて見直すことが必要である。
- (エ) 施行地区の見直しにより、最大限確保しうる保留地面積(Rmax)の減少等による収入の減少が生じる場合があるため、事業フレームのチェックを行い、収支バランスの均衡を図ることが必要である。
- (オ) 施行地区の見直しにより全体の減歩率が変わり、換地評価等に影響が生じる場合もあるため、換地設計基準、土地評価基準等を再検討して、必要があれば見直しを行うべきである。

(2) 公共施設の規模・形状等の見直し

工事着手前、又は工事の途中段階の組合において、道路、公園等の公共施設計画の見直しにより経営改善の余地がある場合には、これらの見直しを行うことにより、公共施設整備費及び建物移転費の削減、公共減歩の抑制等の効果が見込まれる。

下記のような実際の事例もあるところでありこれらを参考にしつつ、公共施設の規模、形状等について柔軟に対応することが望ましい。

- (ア) 大画地化による区画道路の削減
- (イ) 道路の線形の変更及び幅員の縮小
- (ウ) 公園面積の縮小
- (エ) 公園への遊水機能付加による調整池の縮小
- (オ) 開水路の暗渠化による当該部分の公共施設（道路等）用地としての活用

① 運用上の留意事項

公共施設の配置に係る技術的基準については、土地区画整理法施行規則（第9条）に定められているところであるが、同条においても一定の弾力規定（ただし書）が設けられているところであり、土地区画整理事業運用指針を参考にしつつ、個々の事業の実態に即応した柔軟な対応を図ることが必要である。

② 手続上の留意事項

- (ア) 公共施設整備の見直しに当たっては、事業計画の変更が必要であり、そ

の変更にあたっては、公共施設管理者の承認を得ることとされているので、公共施設管理者と事前に十分な調整を行う必要がある。

(イ) 仮換地指定済みの場合は、事業計画変更と併せて仮換地指定変更の手続を行う必要が生じる。これらは同じ総会（又は総代会）の場で決することが適当である。

(3) 公共施設等の仕様・グレードの見直し

道路舗装、公園施設、土留擁壁等の仕様・整備グレードを見直すことにより、公共施設整備費の削減が図られるよう、これらも積極的に検討する必要がある。

① 留意事項

(ア) 公共施設の仕様・グレードの見直しに伴い、公共施設別調書等について変更が生じる場合は、事業計画を変更することが必要である。

(イ) 事業計画の変更にあたっては、公共施設管理者の承認を得ることとされているので、公共施設管理者と事前に十分な調整を行うことが必要である。

(ウ) 公共施設の仕様・グレードの見直しにより、土地評価等に影響を与える場合には、その見直しを行う必要がある。

(4) 造成計画の見直し

造成計画を見直すことにより、切盛土量、土留擁壁設置、発生法面等を抑制し、整地費、建物移転費の削減、公共減歩の削減の効果が見込まれる。

① 留意事項

(ア) 造成計画の見直しにより、設計の概要に変更が生じる場合は、事業計画を変更する必要がある。

(イ) 造成計画の見直しにより、道路勾配、集水エリア等に変化が生じる場合は、併せて排水計画の見直しを行う必要がある。

(ウ) 造成計画の変更にあたっては、整地費用の抑制効果だけでなく、建物移転補償費の抑制の観点からも検討することが望ましい。

(5) その他工事費削減上の工夫

工事施工にあたっては、さらに以下のような工夫により工事費抑制を検討することが望ましい。

(ア) 工事計画の見直し

効率的な工事实施を行うことにより、事業期間の短縮を図ることで、借入金利子の抑制、事務費の削減及び地価変動リスクの低減への効果が見込まれる場合もあるため、必要に応じて施工計画等の立案等により効率的な工事計画への見直しを検討することも考えられる。

(イ) 発注計画の工夫による発注額の抑制

工事発注の一括発注等により発注額の抑制方策を検討することも考えられる。なお、この場合に国庫補助による工事とそれ以外の工事を一括して発注することができないので留意する必要がある。

(ウ) 原材料調達工夫

工事で利用する原材料について、発生残土の流用、再生材の使用等により、工事費抑制が見込める場合には、これらの適用を図ることが考えられる。

(6) 換地設計の工夫による建物移転の抑制

換地の位置や区域など、換地設計を見直すことにより、移転物件の抑制による建物移転費の削減及び工事の円滑化が見込まれる場合には、換地設計の見直しを検討することも考えられる。

なお、換地設計の見直しにより、新たに清算金が発生する場合や清算金額が変動する場合は、あらかじめ地権者に十分説明し、理解を得ることが必要である。

(7) 他事業との同時施行

道路、公園等の公共施設の整備や、法第2条第2項事項として行われる上水道、下水道等の整備について、これらを他事業で整備することにより、工事費削減が図られるため、公共施設管理者、供給処理施設管理者と調整の上、他事業化とすることも考えられる。また、主要な公共施設については、公共施設管理者負担金の対象とすることも考えられる。

① 具体的方策例

(ア) 主要な道路、公園等の公共施設管理者負担金の対象化

主要な道路、公園等の公共施設の用地の確保について公共施設管理者負担金の対象とする。

(イ) 道路舗装の他事業化

組合は道路側溝、路盤までの整備を行い、表層の整備については管理者たる地方公共団体が実施する。

(ウ) 公園の施設整備の他事業化

組合は公園の整地（造成、擁壁設置）、外柵までの整備を行い、遊具、照明、その他設備設置は管理者たる地方公共団体が実施する。

なお、地方公共団体による施設整備にあつては、公園の都市計画決定を行い、補助事業として行うことが考えられる。

(エ) 供給処理施設整備の他事業化

法第2条第2項事項のうち、上水道、下水道、ガス等の供給処理施設整備にかかる費用について、管理者（公益事業者）の負担とすることが考えられる。

(8) 手続上の留意事項

(ア) 他事業化とする場合には、事業計画の変更を必要とする。

(イ) 公共施設管理者負担金を導入しようとする際に、定款に公共施設管理者負担金を収入金とする定めがない場合は、定款の変更が必要となる。

(ウ) 新たに公共施設管理者負担金を導入する場合は、事業計画変更に先立って公共施設管理者と覚書を締結することが望ましい。

(9) その他の費用の抑制方策

工事に直接要する費用以外の費用を抑制するため、次のような対応も考えられる。

(ア) 有利子借入金の借り換え

借入金利子の削減を図るため、低金利の融資への借り換えを行う。

(4) 役員報酬等の適正化

事務費抑制のため、役員等の報酬金額の削減や事務所職員等の人員配置を事業の段階に応じて適正化する。

(ウ) 公共施設の早期移管

公共施設の補修、清掃等の維持管理費用の抑制を図るため、工事の完了した公共施設について、速やかに公共施設管理者に引き継ぐ。

V 保留地処分方策の見直し

組合の主要な収入源である保留地処分金は、組合経営の根幹であり、経営困難な組合にとっては、保留地の迅速、確実な処分が最大の課題となっている。

この課題への対処方法としては、保留地の設定方法、処分方法、工程等を工夫することが挙げられるが、組合員全員が、未処分保留地の処分を最優先することについて共通認識を持つことが必要である。

(1) 保留地設定方法の工夫

保留地の販売を意識して、規模、位置、形状等について、市場ニーズに適合した保留地とするとともに、換地設計においても保留地の処分可能性を考慮して設計することが望ましい。また、集約的な保留地配置により、多様な需要に対応できるようにしておくことが望ましい。

仮換地指定後においても、上記の考え方にに基づき、必要に応じ換地と保留地の入れ替えを行うことも考えられる。

(2) 保留地処分を優先させるための工夫

保留地の円滑な処分を図るため、保留地以外の宅地供給となる(仮)換地の売買を抑制し、地区内からの宅地供給量を調整することも考えられる。このためには、各組合員の(仮)換地に対する売買意向を把握しておくことが望ましい。

原則的には組合員による(仮)換地の売買は自由であるが、組合員間相互が協調して(仮)換地の売買を抑制するため、総会での議決による協定書等の取り決めを行うことも考えられる。

(3) 保留地の販売方法の工夫

保留地処分を促進するために、次のような販売方策上の工夫を行うことも考えられる。

(ア) 先行販売予約

売却先の早期確保のため、造成完了前の保留地について先行販売予約を行う。

(イ) ハウスメーカーとの協働

ハウスメーカーとの協働により、住宅付き保留地として販売する。

(ウ) 販売情報の提供

積極的な販売情報の提供により、保留地のPRを図る。

(エ) 不動産信託の活用

不動産信託の活用等により保留地処分の促進を図る。

(4) 保留地処分計画に合わせた工事計画

早期に販売可能な区域に保留地を設定するため、保留地の処分計画を考慮した工事計画を策定し、保留地を優先的に整備、処分することも考えられる。

(5) 保留地管理法人の活用

保留地の処分が進まず、事業が長期化する場合に、保留地管理法人を設置して保留地を取得することで、組合の事業を完了させることが考えられる。

ただし、保留地管理法人が保留地を取得する場合にあっては、保留地管理法人は、上記で示したような各種の工夫により保留地の処分促進に努める必要がある。

VI 組合による収入確保方策

保留地の処分以外で組合の収入を増やす工夫としては、再減歩・賦課金などの組合の自助努力によるものと、公共団体等による支援によるものが考えられるが、事業に要する費用は第一義的には組合が負担するべきであり、まず組合による自助努力を行うことが必要である。

(1) 再減歩

減歩により地権者の土地から保留地を生み出すという区画整理の仕組みは、直接金銭による負担をせずに資金を確保することができる点で非常に優れた仕組みであり、組合が経営困難に陥った場合においても、この仕組みを積極的に活用することが有効である。

よって、組合の自助努力として新たな収入を確保する際には、まず再減歩による保留地の追加確保を行うことが考えられる。

仮換地指定済みの場合は、再減歩は実質的には換地設計の見直しとなるため、事業の進捗度合いに応じて実施の困難さが増すものであるが、仮換地指定済み、若しくは使用収益開始後であっても、部分的な見直しを行う等の工夫により、積極的に実施することが望ましい。

① 再減歩による保留地確保の方法

再減歩による保留地の確保は、仮換地の使用収益状況、見直しに伴い必要となる費用等を考慮し、換地設計上の工夫を行うことが必要である。特に、仮換地指定後での換地設計変更は(ア)の方法によることが技術的に困難な場合も考えられるが、(イ)又は(ウ)の方法を、状況に応じて、複合的、及び部分的に実施すること等により、換地設計上の工夫により対応することが望ましい。

(ア) 換地設計を全面的に見直し、新たな保留地を確保

(イ) 複数筆の換地がある場合は特定の換地を保留地に変更

(ウ) 換地の一定割合を付け保留地に変更

② 再減歩に当たっての留意事項

(ア) 事業が進行するに従って、再減歩に当たっての技術的な課題が増加するとともに、費用も増加する場合もあるため、極力早期の段階で、事業収支を的確に把握し、再減歩の必要性を検証することが重要である。

また、仮換地指定後や使用収益開始後であっても、換地設計上の工夫により可能となる場合もあるため、事業のどの段階にあって再減歩の可能性を

検討する必要がある。

- (イ) 再減歩によって直ちに収入が確保されるものではないため、再減歩を行う場合は、保留地の処分可能性を考慮した設定が重要である。
- (ウ) 再減歩を行う際には、経済社会情勢の変化等を考慮した土地評価の再検証を行うことが望ましい。
- (エ) 再減歩によって、施行後宅地総価額が施行前宅地総価額を下回る場合には、組合員に対する十分な説明と理解を得た上で進めることが望ましい。

(2) 賦課金

組合は組合員（参加組合員を除く）に対して賦課金を課すことができる。

しかしながら、賦課金徴収の実施は、多くの場合、合意形成に大きな困難を伴うことから、他の方策の検討・実施を行った上で、事業完了に直結させる最終的な方策として行うことが望ましい。

① 賦課金の手続

- (ア) 賦課金の額及び徴収の方法の決定は、総会（又は総代会）の議決を得る必要がある。
- (イ) なお、賦課金の額及び徴収の方法については、定款に定めることは要しないが、賦課金算定に当たっての基本的なルール（地積割にするか、土地評価割にするか等）については、あらかじめ定款において費用の分担に関する事項として定めておくことが望ましい。

② 賦課金の留意事項

- (ア) 賦課金は組合の事業収支に直接的に影響を与え、収支改善効果は期待できるものの、組合員にとっては、直接の現金支出を伴うことから合意形成が困難な方策であり、最終的な方策として最も事業完了に有効な場面で活用することが望ましい。
- (イ) 賦課金額の確定に当たっては、保留地処分金額の確定等により事業収支の不安定要因を排除して資金計画を確実なものとすることで、賦課金導入を事業完了に直結させることが望ましい。
- (ウ) 換地処分後の賦課金徴収の合意は特に困難になることが想定されるため、賦課金の決定は換地処分を行う以前に行うことが望ましい。
- (エ) 賦課金については、組合との関係ではその時点の権利者（組合員）がその支払義務を負うことになる。（仮）換地の売買契約において旧権利者が負担することが明示されている例もみられるが、賦課金の最終的な負担者が明確になっていない場合には無用の混乱を招き、組合の円滑な経営再建の実施に当たっても支障となるおそれがある。このため、組合は組合員に対して、事業完了前の売買契約の際に賦課金が徴収されることとなった場合の負担者を明確にするよう指導するとともに、契約内容を把握することが望ましい。
- (オ) 各組合員は所有する宅地の状況（位置・地積等）に応じて賦課金を負担するが、その算定に当たっては、賦課金額算定に関する明確な基準（基本的な事項は定款で定めることが望ましい）に基づく必要がある。また、小

規模宅地における賦課金の緩和など、地域の実情に応じて特別な配慮を行うことが必要となる場合も考えられるが、その場合にあっては、そのことに関し、あらかじめ客観的かつ合理的な基準を明確に定めておく必要がある。

- (カ) 組合員の所有する宅地の状況（位置・地積）以外の理由により、賦課金の負担を求めることはできない。なお、地域の状況により、仮に賦課金とは別に特定の組合員に対し一定の負担を求めることが適当と判断される場合にあっては、法律に基づかない任意の寄付金等として対処する必要がある。

Ⅶ 関係機関との協議・支援に係る方策

組合の経営改善のためには、組合による自助努力が基本であるが、組合の経営状況によっては、組合の自助努力のみによる再建が困難な場合もある。

このような場合には、関係機関（地方公共団体、債権者等）への支援を要請することとなるが、これらの支援の内容に応じた協議が必要であり、支援については当該関係機関の理解が得られるものでなければならないことに留意する必要がある。

1. 地方公共団体による支援

(1) 都道府県等による監督

(ア) 関係機関等による支援・協議に当たっては、まず、都道府県等の認可・監督権者が組合の経営状態を十分に把握することが必要である。

(イ) 「Ⅱ 組合経営の現状把握」で示す項目を中心に、都道府県等が組合の状況を把握し、その結果に基づき、組合への指導、助言等を併せて行うことが考えられる。

(2) 地方公共団体の助成による支援

(ア) 組合に対する助成規定が定められていない市町村においては、事業の公益性、市町村財政への貢献等の観点から、市町村に対し助成規定を定めるよう要請することが考えられる。

(イ) 市町村が個別・具体の地区に対し特別の助成を行おうとする場合は、前述の観点に加えて、事業の経緯や自助努力の程度等の観点に基づいて検討することが望ましい。

(3) 地方公共団体による保留地処分の支援

組合事業に対する地方公共団体の支援として、助成によるほか、組合の重要な収入源である保留地の処分を次のような方法で支援することも考えられる。

(ア) 保留地処分の斡旋

(イ) 保留地を公益施設用地として直接買い取り

(ウ) 保留地管理法人への出資

(エ) 保留地に対する税制優遇（固定資産税等の減免）

(4) その他の技術的支援等

組合は地方公共団体に対し、技術的支援を要請することができるため、経営が困難な組合においては、次のような技術的支援を要請することを検討することが考えられる。

- (ア) 経営再建計画作成の支援
- (イ) 関係機関との調整
- (ウ) 補助金、無利子貸付金等の導入・活用に関する支援

2. 債権者による支援（債務処理方策）

経営困難に陥った法人等に対する債務処理方策のうち、組合への適用が考えられる手法は、私的整理、特定調停及び民事再生の3通りであり、これらを活用し、解決に至った例も出てきている。

私的整理の場合であっても法的整理の場合であっても、債務処理方策の活用に当たっては、第一に、再減歩や賦課金徴収など、組合自らの自助努力を最大限行うことが前提であることに留意する必要がある。

なお、組合の破産能力の有無（破産法の適用の是非）については議論があるところであるが、土地区画整理事業の性格に鑑み、事業の完遂を図ることを基本とする必要がある。

(1) 私的整理による支援

- (ア) 裁判所外で、第三者の介入を前提とせず、債権者・債務者間の任意の合意による整理を私的整理と総称しており、定型的な手続はない。
- (イ) 債務の猶予・減免を伴う債権者の支援措置には各種の方策が考えられるが、私的整理は法的整理に比べ、簡易・迅速性等の面でメリットがあり、原則として、私的整理による債務処理を第一に検討することが望ましい。
- (ウ) 私的整理にあつては、債権者としての考え方に十分配慮した上で、債権者の理解が得られるように合理的な再建計画に基づき、協議する必要がある。
- (エ) 通常の企業における私的整理では「私的整理に関するガイドライン」（平成13年全国銀行協会）に基づく再建計画は、合理的な再建計画として債権放棄を行う場合の損金算入が認められているため、これらに示される趣旨・条件等を考慮の上、協議を進めることが必要である。

(2) 特定調停による支援

- (ア) 特定調停とは民事調停の一形態で、「特定債務等の調整の促進のための特定調停に関する法律」に基づいて、債務者の申し立てにより裁判所において調停を行うものであり、私的整理等の任意の協議が滞る等、公正な第三者の調停が必要な場合に活用が考えられる。
- (イ) 関係者の合意を前提とする調停であるため、調停の内容や手続が柔軟であり、また、法的債務処理と異なり「倒産」とは扱われないことから、社会的信用力を維持することが可能である等の利点がある。
- (ウ) あくまで債権者、債務者双方の当事者全員の合意に基づく再建であり、多数決原理等による決定力、拘束力を持たないことに留意する必要がある。

(3) 民事再生による支援

- (ア) 「民事再生法」に基づく法的再建手法で、債権者、債務者いずれかからの再生手続開始の申し立てにより、裁判所が認定し、裁判所の監督のもとで再生計画が実行される。
- (イ) 裁判所が監督する法定手続であるため、透明性、公平性が高い反面、手続の柔軟性や手続に要する費用・時間等が課題となる。また、再生計画は債権者数の過半数の同意かつ債権額の過半数を有する者の同意により決議される。
- (ウ) 民事再生の申し立て又は決定が、組合に対する信用、引いては保留地処分に与える影響を考慮の上で適用を判断することが望ましい。
- (エ) 民事再生は再建のための最終的な手段であり、再生計画の実行が必須であるとの認識に基づいて申し立てることが必要である。
- (オ) 民事再生は、債権者が連帯保証人等に対して有する権利に影響を与えない制度であり、連帯保証債務については、別途整理が必要となる。

3. 事業の引継ぎ

土地区画整理事業は、その性質からも、事業の完成を極力目指し再建を図ることが望ましい。

このため、組合自らが事業を継続することが困難となった場合に、土地区画整理法第 128 条の規定に基づき、第三者が事業を引き継ぎ事業を完了させることも考えられる。事業を引き継ぐ主体としては、地方公共団体や地権者等が出資する区画整理会社が想定される。

この場合、次の点に留意する。

- (ア) 地方公共団体が施行者となることができる土地区画整理事業は、法律要件及び各地方公共団体の方針等に基づくことになり、必ずしも全ての事業を引き継ぐことが法律上可能とは限らない。
- (イ) 経営状況の改善については、事業が引き継がれるか否かにかかわらず、別途の問題として整理されるべきである。
- (ウ) 地方公共団体又は区画整理会社が事業を引き継ぐことにより、当該事業の費用はこれら引き継いだ者が負担することになるが、同時に事業計画の変更等の意思決定も引き継いだ者に委ねられ、引継ぎ前の組合員が意思決定に関わる部分は大幅に制限されることになる。

VIII 国等の支援措置の活用

国の組合に対する支援措置として、以下に示すような助成制度、無利子貸付金制度があるため、経営困難な組合においても、これらの制度を積極的に活用していくことが望ましい。

なお、これらの助成制度や無利子貸付金制度を活用するためには、地方公共団体の負担も必要となるため、事前に組合と地方公共団体との間で十分な協議・調整を図った上で、地方公共団体においては、事業効果の早期発現、地権者の円滑

な生活再建を図る観点から、これらの制度の積極的な活用を検討することが望ましい。

(1) 助成制度

助成制度としては、道路整備特別会計及び一般会計による国庫補助がある。

(ア) 道路整備特別会計による国庫補助

土地区画整理事業費補助（通常費）と地方道路整備臨時交付金（地方道路交付金事業）があるが、特に後者においては地域の実情に応じて柔軟な実施が可能である。

(イ) 一般会計による国庫補助

都市再生区画整理事業（単独）及びまちづくり交付金制度（都市再生土地区画整理事業を基幹事業とすることができる。）の活用が考えられる。

(2) 無利子貸付金制度

都市開発資金による無利子貸付金には、組合等資金貸付金及び保留地取得資金貸付金がある。

(ア) 保留地取得資金貸付金として、保留地管理法人の保留地取得費用が貸付対象となる。組合再建策として、保留地管理法人を立上げ、組合から保留地を移管して、組合の事業は終了させる方策も考えられる。その際に、この制度を利用することが可能である。

(イ) なお、無利子貸付金の貸付けは地方公共団体を経由した間接融資であるため、地方公共団体も組合の支援のために同様な貸付資金を準備する必要がある。

(ウ) 組合が事業計画を抜本的に見直して事業を継続する場合に、土地区画整理事業資金融資（組合等資金貸付金）の償還期限が、「組合設立後 10 年」から「事業計画変更後 10 年」に延長された。（平成 17 年度予算より）

(エ) 事業計画を抜本的に見直した上で、地方公共団体又は区画整理会社が事業を引き継ぐ場合には、引き継いだ後の事業に要する費用を新たな施行者に対して貸付対象が拡充された。（平成 17 年度予算より）

このほか、住宅金融公庫や日本政策投資銀行による低利融資制度が用意されているため、これらの制度についても積極的な活用を検討することが望ましい。

別添 2

組合施行による市街地再開発事業の経営健全化に向けた対応方策について

(略)

3. 「地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業について（技術的助言）」（平成 20 年 7 月 4 日付け国都市第 5 号、国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長通知）

国都市第 5 号
平成 20 年 7 月 4 日

都道府県、政令市、(独)都市再生機構 担当部局長 殿

国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長

地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業について（技術的助言）

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

また、社会資本整備審議会答申（平成 19 年 7 月）においても、今後の市街地整備手法について、既成概念にとらわれない柔軟な運用が求められている中で、「公図と現況が大きく異なる地区においては、敷地境界が確認できず、建築行為や公共施設の整備もできない状況が生じている。このような状況を改善するため、区画整理事業を活用し、現況に合わせて換地処分を行うなど、地籍を整備する取組も考えられる」とされているところである。

このため、国土交通省では、土地区画整理事業を通じた地籍整備の推進を図るため、地籍整備の緊急性が非常に高い地域において、地籍の明確化も主な目的の一つとして実施する土地区画整理事業（「地籍整備型土地区画整理事業」）に係る考え方や、地籍の明確化に対する支援措置等について整理したので、貴団体において今後の業務の参考として頂くとともに、関係市町村や土地区画整理組合等の関係者に広く周知願いたい。

記

地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業について

別添 1

以上

別添 1

地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業について

1. 地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業

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

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

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

- ① 都市計画道路等の公共施設整備や民間による開発を実施中又は実施が予定されているが、地籍が未整備であるために事業期間の長期化や事業費の増大等に直面している地域
- ② 防災上危険な木造密集市街地等において、地籍が未整備であり、十分な公共施設が整備されていないこと等のために建物更新が妨げられている地域
- ③ 過去に耕地整理事業等により一定水準の公共施設整備がなされたものの、何らかの原因で地図に準ずる図面又は登記簿に反映されていなかったため、土地取引や建築等の土地利用が困難となり、公共施設の更なる整備改善が求められている等、市民生活に多大な影響が発生している地域

3. 地籍調査と比較した土地区画整理事業の利点

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

- ① 一般的には隣地との境界確認や一筆ごとの土地の測量を行わずに従前の権利を確定して事業を行うことができる。
- ② 一部未確認の境界や所有者不明の土地があったとしても、所要の手続を経れば事業を行うことができる（例えば、組合施行の場合には土地所有者等の3分の2以上の同意により実施が可能）。
- ③ 換地処分による不均衡を是正する清算等の仕組みがあるため、関係権利者間の合意形成を進めやすい。
- ④ 地籍の整備にとどまらず、公共施設の整備改善にも同時に取り組むことができる。

4. 地籍整備の緊急性が高い地域において実施する土地区画整理事業

地籍整備の緊急性が高い地域において、地籍の明確化も主な目的の一つとして

実施する土地区画整理事業（以下「地籍整備型土地区画整理事業」という。）については、公共施設の整備や宅地の利用増進について以下のような柔軟な運用のもと実施することも考えられる。

(1) 公共施設の整備の考え方

① 整備水準の考え方

公共施設の新設又は変更について、次のように取扱う。

- ・ 区画道路の付け替えを伴うもののほか、道路の隅切りを行うもの又は公共的空地等の整備と一体となった道路の舗装の打替え・植栽を行うものを含むものとする。
- ・ 設計の概要においては、区画道路の幅員の特例（最低幅員4 m以上の適用）及び公園・緑地設置の特例（地区面積の3%、一人当たり3 m²の緩和）の適用を可能とする。

② 整備時期の考え方

公共施設の整備は、原則として土地区画整理事業により行う。

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

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

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

③ 都市計画適合の考え方

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

- ・ 事業計画の設計図に当該公共施設が表示され、設計説明書の「公共施設の整備改善の方針」において別途他事業で整備する旨等が記載されていること

- ・ 土地区画整理事業により地籍を整備し、また、事業計画に定めた「公共施設の整備改善の方針」に従い、換地計画において都市計画に定められた当該公共施設の用に供する土地（買収対象分）とそれ以外の部分とを分筆することにより当該公共施設の予定地との境界を明確にするとともに、施行後の当該公共施設の整備を別途他事業により担保することにより、都市計画施設の整備が促進され都市計画の実現に寄与することから、事業計画は都市計画に適合しているものと考えられる。

(2) 宅地の利用増進の考え方

次の2種類の宅地利用の増進があるものと考えられる。

- ① 公共施設の新設又は変更による宅地の資産価値の増加
- ② 地籍混乱の解消による宅地の流通価値の増加

5. 地籍の明確化に対する支援措置

地籍整備の緊急性が高い地域において実施される土地区画整理事業は、都市再生土地区画整理事業等の土地区画整理事業に関する既存の国庫補助制度の要件等に従い支援が可能であるほか、地籍の明確化という面においても重要な役割を担っていることから、換地設計や測量等、地籍調査事業に要する経費と同等の経費に対し、「地籍調査費負担金交付要綱」（昭和33年11月24日付け経企土第130号経済企画事務次官依命通達）に基づき地籍調査費負担金の交付を受けることも可能である。詳細については、国土交通省都市・地域整備局市街地整備課へ相談されたい。

6. 国土調査法第19条第5項の規定に基づく指定について

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

4. 「大街区化ガイドラインの策定について」（平成 23 年 3 月 30 日付け国都市第 297 号、国住街第 192 号、国土交通省都市・地域整備局長、住宅局長通知）抄

国都市第 297 号
国住街第 192 号
平成 23 年 3 月 30 日

都道府県知事、指定都市の長 殿

国土交通省都市・地域整備局長
住宅局長

大街区化ガイドラインの策定について

大都市の国際競争力の強化や地方都市の再生に向け、都心部の低未利用地等において、地域ポテンシャルを活かして都市機能の更新を図ることが求められています。その際、敷地の一体的利用のために、複数の街区に細分化された土地を集約する「大街区化」を推進することにより、今日の土地利用ニーズを踏まえた土地の有効高度利用を進めることが期待されています。

大街区化の実施にあたっては、公共施設を変更することによる公益性の実現や、創出される大街区に対応した適切な公共施設計画など、詳細な検討が必要な課題が多いにも関わらず、参考となるこれまでの実施事例も少なかったことから、今般、地方自治法第 245 条の 4 の規定に基づく技術的助言の性格を有するものとして、「大街区化ガイドライン」を策定しましたので、通知します。

本ガイドラインは、地方公共団体や民間都市開発事業者等（以下「地方公共団体等」という。）による大街区化推進の取り組みを支援することを目的として、適切な事業手法を選択し、事業効果を最大限発揮するための参考となるように、実施に当たって想定される課題や、対応の考え方等を例示しています。

このガイドラインの活用により、地域の実情を踏まえ、官民が適切に連携した大街区化が推進されることを期待します。

なお、本ガイドラインの内容については、今後の知見の蓄積に応じて順次改訂を行う予定としていますが、当面の間、各種制度の運用等において創意工夫が必要となる場面も想定されるため、地方公共団体等においては、大街区化の推進にあたり、国土交通省に対して幅広く情報提供いただくことをお願いします。国土交通省としては、具体の案件についての相談窓口「大街区化相談窓口」（添付資料参照）を設け、地方公共団体や民間都市開発事業者からの相談に応じるとともに、実際の取り組み事例を収集し、その結果を整理した上で関係者に周知すること等により、事業をより円滑に進めるためのノウハウを充実させ、全国における取り組みを支援していきます。

都道府県におかれましては、貴管内市町村（指定都市を除く。）に対して、本ガイドラインを周知いただくようお願いします。

—目次—

第1章 はじめに

- (1) ガイドラインの策定趣旨
- (2) ガイドラインの構成

第2章 大街区化の進め方

- (1) 大街区化の有効性
- (2) 大街区化の実施に当たっての課題
- (3) 大街区化を行う主な事業手法
- (4) 大街区化が推奨される地区・事業目的の明示
- (5) 大街区に対応する公共施設の機能に対する評価
- (6) 公共施設の機能が民有地において提供される場合の担保手法
- (7) 公共用地の処分
- (8) 補助事業等によって造成された不動産の処分

第3章 市街地整備手法による大街区化の留意点

- (1) 大街区化における土地区画整理事業と市街地再開発事業の活用と留意点
 - 1) 土地区画整理事業及び市街地再開発事業の活用によるメリット
 - 2) 土地評価手法の選択における配慮
 - 3) 公共用地が減少する場合の配慮事項
- (2) 事業前後において公共用地が減少する市街地整備事業について
 - 1) 事業目的への適合
 - 2) 公共用地の取り扱い

第1章 はじめに

(1) ガイドラインの策定趣旨

大都市の国際競争力の強化や地方都市の再生に向け、都心部の低未利用地等において、地域ポテンシャルを活かして都市機能の更新を図ることが必要である。その際、今日の土地利用ニーズを踏まえた土地の有効高度利用を進めるため、複数の街区に細分化された土地を集約する大街区化を推進することにより、敷地を統合して一体的に利用するだけでなく、街区を構成する区画道路の配置や構造を再編し、良好な都市環境を形成することが可能となる。特に、戦災復興土地区画整理事業等により、一定の公共施設整備が実施された地区においては、新たな用地買収を行わずに必要な公共施設を配置することが可能となるため、非常に有効な市街地整備手法であると言える。

一方、戦災復興区画整理事業が実施された地区等においては、事業に併せて建設された建築物が一斉に老朽化する状況が起きており、都市機能の更新が急務となっている。こうした地区の再整備が進まない場合には、都市の競争力強化や再

生が実現しないだけでなく、都市活動における安全・安心が確保されずに都市中心部の災害リスクが格段に高まることにより、将来において、経済的・社会的な損失が発生することが懸念される。

このため、平成22年5月に策定された「国土交通省成長戦略」においては、「細分化された土地を集約・整形して一体的敷地として活用するため、国・公有地等の有効活用（例：細街路の再編）などによる大街区化を推進する」としている。

大街区化の実施に当たっては、公共施設を変更することによる公益性の実現や、創出される大街区に対応し、公共施設を適切に計画することなど、詳細な検討が必要な課題が多いにも関わらず、参考となるこれまでの実施事例は少ない。このため、本ガイドラインは、地方公共団体や民間都市開発事業者等（以下「地方公共団体等」という。）による大街区化推進の取り組みを支援することを目的として、取りまとめている。本ガイドラインは、地方自治法第245条の4の規定に基づく技術的助言の性格を有するものであり、大街区化の推進に携わる実務者が活用するものとして、適切な事業手法を選択し、事業効果を最大限発揮するための参考となるように、実施に当たって想定される課題や、対応の考え方等を例示している。

なお、本ガイドラインの内容については、今後の知見の蓄積に応じて、順次改訂を行う予定としている。当面の間、各種制度の運用等において創意工夫が必要となる場面も想定され、地方公共団体等においては、大街区化の推進に当たり、幅広く情報提供いただくことをお願いしたい。実際の取り組み事例を積み重ねていくことで、事業をより円滑に進めるためのノウハウを充実させることが可能となるため、ご提供いただいた情報のうち、支障がないものについては、他の地方公共団体等も含めて共有させていただき、全国における取り組みに対する支援を行いたいと考えている。

（2）ガイドラインの構成

本ガイドラインでは、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の市街地整備事業により大街区化を行う場合を基本として想定し、大街区化実施に当たっての配慮事項等を整理している。第1章「はじめに」に続き、第2章「大街区化の進め方」では、大街区化の有効性・効果、課題、考えられる事業手法、公共施設計画や公共用地処分にあたっての考え方などを総論的に整理している。第3章「市街地整備手法による大街区化の留意点」では、市街地整備手法を活用する場合のメリットや、公共用地が減少する場合の配慮事項を詳述している。さらに、大街区化により実現する開発や、公共施設の再編に対するイメージの共有を促進するため、参考として、これまでに完了もしくは現在進行中である大街区化の事例を添付している。

第2章 大街区化の進め方

（1）大街区化の有効性

わが国の主要都市中心部は、江戸時代の町割りや、明治時代後期以後の土地改

良・耕地整理事業により形成された区画割りを基本とし、その後、必要な路線や地区において街路事業や土地区画整理事業、市街地再開発事業等が実施され、現在の市街地が形成されている。

特に、第二次世界大戦における罹災により、主要都市中心部の多くが焼失したため、これに対する復興計画において戦災復興土地区画整理事業や街路事業が実施された。戦災復興土地区画整理事業は、全国 112 都市の約 28,000ha を対象に実施され、主要都市中心部の多くでは、これらを含む戦後復興期における道路の整備によって、街区が形成された。なお、東京と横浜では、戦災をさらに 20 年以上さかのぼり、関東大震災後に震災復興土地区画整理事業が約 3,400ha において実施されており、当時形成された街区の多くが、現在もそのまま活用されている。

こうした事業における街区の設計は、その時代の土地利用や交通基盤、防災機能に対するニーズや、建築技術の水準等から実施されたものであり、現在におけるこれらのニーズ等に対しては、街区の規模や区画道路の構造が十分には対応していない。こうした地区では、整備から半世紀以上が経過し、以下のような課題を抱えている。

- ・ 街区規模が小さく、さらに敷地が細分化されていることにより、地区のポテンシャルを活かした拠点的开发を行うために必要となる建築面積が確保できない
- ・ 街区を区分する区画道路の幅員が狭いため、前面道路幅員により容積率が規定されることや、実際に建築物が使用している容積率が、利用可能な容積率を下回っていることなどにより、土地の有効高度利用が図られていない
- ・ 歩道と車道が区分されていない区画道路や隅切りのない交差点が、交通安全上の課題となっている
- ・ 区画道路の幅員が狭く、また建築物の更新が進んでいないことにより、都市防災上の課題となっている
- ・ 多くの建築物が老朽化し、また建築規模が小さいために、地区レベルでのエネルギー消費効率が悪い

これらの課題に対し、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的利用を図る大街区化は、都心部における土地のポテンシャルを活かし、当該地区における今日的なニーズを踏まえた土地の有効高度利用を実現するための手法として、その有効性が認識されつつある。街区の大型化と公共施設の再編を一体的に行うことで、交通、緑地・空地、エネルギー等の機能が向上し、都市の再構築に資する都市拠点が形成されるため、大都市の都市機能の更新を目的とした東京や大阪での事例だけでなく、中心市街地活性化を目的とした地方都市での事例が、少しずつ蓄積されている。

大街区化を推進することにより、大都市や地方都市の再生が促進されることが期待され、特に、日本の持続的成長に向けて、東京をはじめとする大都市の国際競争力強化は喫緊の課題であり、都市再生緊急整備地域等において多様な機能が備わった都市拠点を形成するに当たり、官民が連携した取り組みにより、大街区化を進める意義は高い。

一方、こうした地区では、一般に細街路が一定の密度で配置されているなど、公共用地率が高い場合が少なくないため、大街区化を行う際、既存の公共施設を再編することにより、新たな用地を買収せずとも必要な公共施設を配置することが可能である。

また、大街区化によって、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（以下「公共用地」という。）の面積が減少する場合、その用地を適正に処分することで、収入が得られるだけでなく、公共施設管理者が負担する維持管理・更新費用の縮減に寄与することや、減少分が民有地となる場合には、地方公共団体の固定資産税収入の向上に寄与することも期待できる。さらに、こうした収入を再開発事業等へ再投資することが可能であれば、都市の再生が一層進展することが期待される。

このため、大街区化の推進は、国土交通省が平成22年5月に策定した「国土交通省成長戦略」においては、「細分化された土地を集約・整形して一体的敷地として活用するため、国・公有地等の有効活用（例：細街路の再編）などによる大街区化を推進する」とされ、大都市イノベーションを創出するために早期の実現を目指す施策として位置づけられている。また、この前段として、平成19年5月になされた社会資本整備審議会第二次答申「新しい都市計画はいかにあるべきか。」においては、戦災復興事業等で整備され、時代の変化に街区構成が対応していない市街地における街区の再編成を行うことにより、新たな都市機能の導入を推進することの有効性が指摘されている。

（2）大街区化の実施に当たっての課題

大街区化の事業効果を着実に発現させるため、公共施設の変更による影響や大街区における開発への対応など、計画面及び手続き面における検討課題を事前に把握することが必要である。また、大街区化による公共用地面積の増減に着目すると、事業前と比較して、公共用地面積が増加する場合や一定である場合の他に、公共用地面積が減少する場合も想定され、特にこの場合には、国・公有財産の管理や処分に関連して、注意が必要である。

計画面における検討課題としては、以下の例が想定される。

- ・ 公共施設の廃止により、必要な機能が不足することはないか
- ・ 公共施設の廃止・付替え等の行政処分により、どのような公益を実現するか
- ・ 敷地の大型化により、大規模開発の実現が可能となることを踏まえ、公共・公益施設が適切な規模で必要な位置に配置されているかどうか、相隣関係への十分な配慮がなされているかどうか
- ・ 大街区化の実現から一定期間が経過した後に、再度、街区を細分化する計画が提案される可能性があり、公共施設の再編等による効果が失われる恐れがある場合には、どう対処すべきか

また、手続き面での検討課題としては、以下の例が想定される。

- ・ 敷地の位置の移動、集約、整形等が行われることに対する関係地権者の意

向把握

- ・ 公共施設の変更に対する関係地権者及び施設利用者の意向把握
- ・ 公正な財産処分手続きの確保
- ・ 財産処分に当たっての適正な土地価格の設定

こうした課題の解決に向けて、住民、公共施設の利用者及び管理者に対して時間的余裕を持って情報の提供や協議をすることや、(4)に記載のとおり、行政として実現を目指す公益を事前明示すること、土地区画整理事業など大街区化を実現する事業の都市計画決定を行うこと、地区計画等により敷地面積の最低限度等の土地利用のルールを定め、目指すべき将来像を明らかにすること等の対応を取ることが効果的である。

(3) 大街区化を行う主な事業手法

大街区化は、公共施設の廃止・変更、公共用地の処分、敷地の交換・統合等の作業を組み合わせることにより実現する。主な事業手法として、以下のような手法が考えられる。

① 面的な再編を実現する市街地整備手法

(土地区画整理事業)

- ・ 公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るために行われる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（土地区画整理法第2条）。
- ・ 敷地整序型区画整理事業をはじめ、大街区化への適用事例あり。
- ・ 事業の実施手続きが法律により確立されており、土地取引等に係る税制の優遇措置も活用可能。

(市街地再開発事業)

- ・ 建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業（都市再開発法第2条）。
- ・ 既成市街地の街区の統合を行う事業等において、大街区化への適用事例あり。
- ・ 事業の実施手続きが法律により確立されており、土地取引等に係る税制の優遇措置も活用可能。

② 公共用地の処分による手法

- ・ 公共用地と民有地との交換による公共施設の付替えや、廃止した公共施設の用地の隣接地権者への賃貸もしくは売却により、街区を大規模化。
- ・ 付替えに係るこれまでの事例では公共用地を等積交換しているものが多く、公共施設を廃止して用地を処分することのみによる事例は限定的。
- ・ 等価交換の場合は税制の優遇措置も活用可能。
- ・ 関係権利者以外の公共施設利用者等への周知、公共施設用地の資産価額の評価手法及び賃貸料・売却価格の設定方法が課題。
- ・ 公正な手続きを取ることが必要。
- ・ 開発許可（都市計画法第29条）が必要な場合は、適正に所定の手続きをと

ることが必要。事業者は、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設、開発行為により設置される公共施設等について、公共施設管理者と協議等を行わなければならない。この協議において、公共施設管理者は、これらの開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の適正な管理を確保する観点から協議を行うものとされていることに留意する必要がある（都市計画法第32条）。

また、上記の各手法の適用に当たり、都市再生特別地区、再開発等促進区を定める地区計画等の容積率の緩和を行う制度を併用することにより、道路や公園などの公共施設と土地利用との計画の一体性を確保しつつ、事業性の向上を図ることも期待される。

（４）大街区化が推奨される地区・事業目的の明示

土地の有効高度利用実現に向けた大街区化の有効性に鑑み、地方公共団体が大街区化に係る民間からの提案等を受けた場合には、都市の再生、地域ポテンシャルの発現のための官民連携による取り組みの機会と捉え、前向きに対応することが期待される。

一方で、大街区化は、公共施設が変更されることにより、地域住民が所有する土地の資産価値や、利用者の利便性に対しても、少なからず影響を及ぼすものである。また、民間からの提案を受けて行政が支援を行う場合、創出される大街区において土地の有効高度利用が可能となることから、特定のプロジェクトに限定してメリットを与える行為として批判を受ける懸念もある。このため、従来は行政が必要以上に慎重な対応を取らざるを得ない状況があったことも事実である。

このような特定プロジェクトへのメリットの供与との批判に対しては、地方公共団体として大街区化により実現を目指す公益を事前に明示することにより、行政の判断に至る手続きを透明化し、プロセスに競争性を持たせることで対応することが可能である。

例えば、市街地の整備、開発に係る方針として、地区の土地利用状況、ポテンシャル、公共施設の配置状況等から、大街区化が推奨される地区について、大街区化を進める方針と、大街区化を通じて実現を目指す公益、すなわち開発計画の目的、要件等について定め、広く示しておくことにより、大街区化に係る民間からの提案を受けた場合、事前明示した要件等を満たしているかどうかを判断すれば良く、手続きの透明性を高めることができる。これらの事前明示の過程において、地域住民の意見の反映を図ることも考えられる。

事前明示の手段としては、市町村マスタープランや、中心市街地活性化基本計画、都市再開発方針等の法定計画等の他、より具体的には、地区計画等の活用やまちづくりに関わるビジョンやガイドライン等の任意計画を活用することも、より機動的かつ柔軟に対応する観点から有効である。なお、大街区化により実現を目指す公益の例として、創出される大街区の活用に関するものとしては、以下のようなものが考えられる。

- ・ 多様な機能の導入により、都市の再生、成長の牽引役となる都市拠点の形成
 - ・ 質の高い業務機能や、快適な居住空間、医療・福祉等の公益施設など、当該地区が必要とする都市機能の導入や、疲弊・衰退しつつある既存の都市機能の更新・再生
 - ・ ランドマークの創出や、歴史的街並みとの調和等による景観の改善
 - ・ エネルギーの面的利用に係る中核施設の導入等による環境改善への寄与
 - ・ エリアマネジメントを担う組織の設立等による地域のまちづくりへの貢献
- また、大街区化を通じて公共施設が再編されることにより実現する公益の例としては、以下のようなものが考えられる。
- ・ 快適性や回遊性にも配慮した歩行者空間の充実
 - ・ 広場の拡大やエレベータの整備等による交通結節機能の強化
 - ・ まとまった緑地や空地、広場、親水空間の創出、地域全体の緑のネットワーク化
 - ・ 避難路、避難地が不足する密集市街地の解消、改善等による防災機能の向上

また、このような公益の事前明示に併せ、地方公共団体からどのような支援を行うことが可能であるかについても明らかにすることにより、民間都市開発事業者としては、投資判断においてリスクに見合うリターンが得られることをより容易に確認できることとなり、民間の持つノウハウ、資金力が一層効果的にまちづくりに活用されることが期待される。

(5) 大街区に対応する公共施設の機能に対する評価

大街区化は、一般的に、特定の街区を大型化したいというニーズを契機として行われることから、大街区化における街区の設定及び公共施設の計画と、創出される大街区における開発計画は、一体として検討されることが想定される。よって、大街区化の計画段階においては、創出される大街区における開発計画と、関連して整備される公共施設に関する計画とを評価し、大街区を含む各街区において効果的な土地利用が図られることはもちろん、これに対応した公共施設の機能が適切に確保されることを確認することが必要である。

開発計画に対応して必要となる公共施設の機能として、交通機能を例に取れば、以下のような観点を踏まえて、地区内の公共施設計画が検討されることが必要である。

- ・ 大街区化による新たな土地利用が誘発する交通が、個々の敷地に円滑にアクセスできるように計画すること
- ・ 大街区化を行う地区を通過する交通が、地区内を円滑に通行できるように計画すること
- ・ 地区内又は隣接して鉄軌道駅がある（若しくは整備する予定がある）場合、地区内に集中する交通が円滑に処理できるよう、交通結節機能の配置を計画すること

さらに、大街区化の実施前から地区が抱える課題を、大街区化を契機に解決するという観点も重要であり、以下のような整備を一体的に実施することにより、公共施設の機能を向上することが望ましい。

- ・ 幹線道路に接続する区画道路の統廃合や接続状況の改善による幹線道路の通行機能の向上
- ・ 区画道路の統廃合による地区内の交差点の減少や、歩車分離（道路の広幅員化に併せた歩道設置等）による歩行者の安全性確保
- ・ 敷地の統合と併せた駐車場出入口の統廃合による駐車場に出入りする自動車交通の円滑化、連続した歩行空間の確保を通じた歩行者の安全性・快適性の向上
- ・ 道路の付替え等と併せた無電柱化による地区内の景観の向上 等

なお、大街区化における公共施設の計画に当たっては、道路面積等の公共施設の「量」に着目するのではなく、あくまで、公共施設の「機能」に着目することが重要である。

地区内における公共施設の機能の確保・向上を図る際には、多様な施設の組み合わせにより、機能が提供されうることに注意することが必要である。例えば、都市内の道路や、都市公園をはじめとする都市の緑・オープンスペースは、下表のような機能を有しており、これらの機能は、基本的には国・公有地（以下、「公有地等」という。）における公共施設によって提供されるが、私有地における通路や緑地によって提供されることも想定される。

ただし、道路をはじめとして公物管理法のある施設について、公物管理権に基づく管理を行うべき最低限の区域は、公有地等として確保することが必要であり、私有地における施設については、(6)に記載の機能の担保が確実なものであることが必要である。

都市内道路の有する機能を例に取り、交通機能について見た場合、自動車の通行機能が必要かどうか、どこまでの沿道アクセス機能が必要かどうかなどにより、必要となる管理のあり方、行為規制のあり方等は異なり、道路として公物管理権に基づく管理を行うべきか否かが評価される。また、空間機能についても、植樹帯における緑化機能や歩道・広場における溜まり空間としての機能、供給処理施設等の収容空間としての機能とで、道路以外の他の施設によって代替的に機能を提供することの可能性も異なる。一般的に、区画街路であっても幹線・補助幹線道路に準じた交通機能が必要とされる道路については、自動車の通行も可能とし、災害時にも万全の対応が可能となるよう、道路法に基づく指定を行い、公有地等として管理されることが望ましい。一方で歩行者の通行機能のみが必要とされる道路については、私有地における通路や広場、公共的空地により提供される機能をもって、代替されたものとして評価することも考えられる。

大街区化を行う場合には、街区構成と公共施設とが再編されることに鑑み、公有地等における公共施設と上記のような私有地上の施設とを一体的に計画する好機でもあるため、地区内の公共施設に求められる機能を見極め、その機能を提供するために必要となる施設を適切に計画することが必要である。

表1 都市内道路の機能

機能の区分		内容	
① 交通機能	通行機能	人や物資の移動の通行空間としての機能	
	沿道利用機能	沿道の土地利用のための出入、自動車の駐停車、貨物の積み降ろし等の沿道サービス機能	
② 空間機能	都市環境機能	景観、通風、緑化、日照、採光等の都市環境保全のための機能	
	都市防災機能	避難・救援機能	災害発生時の避難通路や救援活動のための通路、消防活動の場としての機能
		災害防止機能	火災等の拡大を遅延・防止するための空間機能
	収容空間	公共交通機関の導入空間機能	地下鉄、都市モノレール、新交通システム、路面電車、バス等の公共交通機関の導入のための空間
		供給処理・通信情報施設の空間	上水道、下水道、ガス、電気、電話、電話ボックス、CATV、都市廃棄物処理管路等の都市における供給処理及び通信情報施設のための空間
道路付属物のための空間		交通信号、案内板、ストリートファニチャー等のための空間	
③ 市街地形成機能	都市構造・土地利用の誘導形成	都市の骨格として都市の主軸を形成するとともに、その発展方向や土地利用の方向を規定する	
	街区形成機能	一定規模の宅地を区画する街区形成	
	生活空間	人々が集い、遊び、語らう日常生活のコミュニティ空間	

出典：実務者のための新都市計画マニュアルⅡ（（社）日本都市計画学会）をもとに作成

表2 都市公園をはじめとする都市の緑・オープンスペースの機能

機能の区分	内容
良好な都市環境の提供	地球温暖化の防止
	ヒートアイランド現象の緩和
	生物多様性の保全
都市の安全性の向上	震災時の避難地、避難路、延焼防止、復旧・復興の拠点
市民の活動・憩いの場	自然とのふれあい、レクリエーション活動、健康運動、文化活動等多様な活動の拠点
豊かな地域づくり、地域の活性化	中心市街地のにぎわいの場
	地域の歴史的・自然的資源を活用した観光振興の拠点

出典：国土交通省公園緑地・景観課資料をもとに作成

(6) 公共施設の機能が民有地において提供される場合の担保手法

前項(5)で説明した大街区化における公共施設の計画に当たり、公共施設の機能が民有地において提供される場合は、地区計画における地区施設等により、その機能が継続的に提供されることが担保されていることが必要である。

民有地における機能の担保に当たっては、施設空間が確保されるための担保と、機能が発揮されるために適切な管理が行われるための担保について、両面からの確認が必要となる。そのため、必要とされる機能提供の水準に応じ、以下のような手法を組み合わせることで対応することが考えられる。

① 都市施設の都市計画決定

広場、通路等の都市施設の都市計画決定を行う。立体都市計画として定めることも考えられる。

② 地区計画の都市計画決定

地区整備計画において、広場、通路等を地区施設として定め、もしくは壁面の位置の制限を定める等の地区計画の都市計画決定を行う。

③ 協定の締結

当該施設の位置する土地の地権者や施設の管理者と、行政ないしはその民有地上の機能の主たる利用者等との間で協定を締結する。協定の内容により、施設空間の確保、機能が発揮されるための適切な管理、またその両方について規定することが可能である。

④ 開発行為における管理の条件

開発許可の申請者と公共施設管理者との協議(都市計画法第32条)において、当該施設の管理について条件を設定する。

また、その民有地における機能に対する担保手法として、当該機能が提供される土地を承役地として地役権を設定し、登記することも考えられ、機能の重要性等に応じて活用されることが望ましい。

(7) 公共用地の処分

公共用地の処分に当たっては、一般的に、公共施設を廃止し、行政財産から普通財産に所管替えした後、土地の所有権を継続保有することが必要な場合には、定期借地権の活用等により貸し付け、不要であれば売却等を行うことが考えられる。

いずれの場合においても、貸し付け時の賃貸料や売却時の価格等、処分の価格を決定するための土地評価の手法が課題となり、地方財政法や地方公共団体における公有財産管理に係る規則に従い、適正な時価により評定されることと考えられる。

また、処分の相手方は、このようにして決定された処分の対価の支払いに代えて、代替資産として、従前の公共用地所有者が必要とする公共公益施設の用地や建築物の床等を供与することも考えられる。これにより、公共施設の付替えや、公益施設との交換等が実現し、行政側の視点からは、今日的な土地利用ニーズに

対応する際に不要となる既存の公共ストックが、新たなニーズに対応するストックへと変換されることとなる。この場合、供与される代替資産は大街区化を行う街区内に限定されず、他の地区におけるものであることも可能と考えられる。

なお、処分に当たっては、処分の相手方が、都市計画や協定等に基づいて、敷地内に通路や広場を設置、管理する場合等においては、これに要する費用負担も勘案して評価した対価を決定することも考えられる。さらに、処分と一体的に行われる大街区化を行う事業の公益性を評価し、減少する公共用地の所有者が、上記の対価の支払いや代替資産の供与（以下「対価の支払い等」という。）を受けない、あるいは価額を減ずることにより、事業推進を支援することも考えられる。これは、税金を原資とした補助金の交付による支援とは異なり、既存の公共ストックのうち、今日的な土地利用ニーズに対応する際に不要となる部分を原資とする事業への支援であり、不要となる公共ストックを有効活用し、当該地区のまちづくり資産を還元する方式と言える。ただし、この場合においても、減少する公共用地の評価や取り扱いを明確化する観点から、公共用地の評価額を公表することや、必要額を事業主体に対して補助金として交付するにあたり、最終的に相殺される対価と補助金について、形式的に対価の支払い等を受けた上で補助金を交付することなどの手続きを講じることが望ましい。

（８）補助事業等によって造成された不動産の処

大街区化を行うことにより、その機能を公共用地上において維持することが必要ではないと判断された公共施設の用地について、公共施設の廃止後に売却等の手続きにより処分される場合が想定される。このとき、当該公共用地が過去の国庫補助事業により取得されたものである場合には、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（以下「適化法」という。）」に基づき、財産の処分の制限を受けることに留意する必要がある。

適化法施行令第13条では、処分を制限する財産として不動産を挙げ、これを補助金等の交付の目的に反して譲渡・貸し付け等する場合には、各省各庁の長の承認を受けなくてはならないとされている。承認の取り扱いについては、都市・地域整備局所管事業の場合には「都市・地域整備局所管補助事業等に係る財産処分承認基準について」（平成20年12月22日国都総第2449号、平成21年5月14日国都総第650号により最終改正）に示されており、以下の条件に従い、地方整備局長等の承認を得ることが必要とされている。（ただし、これにより難しい場合や、「包括承認」の対象に該当する場合等を除く。）

- ・ 有償譲渡：譲渡額のうち国庫補助金等相当額を国庫納付（補助条件を承継する場合を除く）
- ・ 交換：交換により取得される財産は適化法第22条に準じた扱いを受けることとし、交換差益額のうち国庫補助金等交付額を国庫納付
- ・ 有償貸し付け：使用予定者との間で補助対象財産に係る管理協定等を締結することとし、貸し付け額のうち国庫補助金等相当額を国庫納付
- ・ 無償貸し付け：使用予定者との間で補助対象財産に係る管理協定等を締結

すること

第3章 市街地整備手法による大街区化の留意点

(1) 大街区化における土地区画整理事業と市街地再開発事業の活用と留意点

1) 土地区画整理事業及び市街地再開発事業の活用によるメリット

大街区化は、公共用地を含めて土地に関する権利の交換、移動を伴うものであるため、土地区画整理事業及び市街地再開発事業（以下「市街地整備事業」という。）を活用することにより、以下の例に示すとおり、市街地整備事業の制度上のメリットを活かした円滑な事業実施が可能となる。

- ・ 個別の土地の交換等にとどまらず、地区の全体を対象として、公共施設と宅地（及び建物）とを一体的に計画し、整備することが可能
- ・ 都道府県知事等による認可や、公共施設管理者の承認・同意、事業計画の縦覧等に係る手続きなど、法に規定された手続きにより、計画の妥当性、施行者の能力等に係る確認をすることが可能
- ・ 保留地・保留床の売却を通じ、事業による開発利益を施行費用に充てて還元等することが可能
- ・ 土地と土地又は土地と床との交換や、保留地・保留床の取得に係る税制の特例を活用することが可能

2) 土地評価手法の選択における配慮

市街地整備事業を活用する場合に、制度の適用や手続きの実施に当たって留意すべき項目の一つとして、土地評価手法の選択がある。

土地区画整理事業の土地評価において、一般的に採用されている路線価式評価法は、宅地の奥行きが長くなるに従って路線価を逡減させることとしているなど、奥行の増加も含めて街区の大型化により宅地の価値が高まる大街区における開発計画に対し、適切な対応ができないことも考えられる。そのため、土地評価に当たっては、路線価評価方式における奥行逡減の修正や、収益還元法の採用等により、適切な評価がなされるよう配慮することが必要である。

3) 公共用地が減少する場合の配慮事項

これまでの市街地整備事業では、地区のニーズに対応して必要な公共施設を整備するため、減歩等を通じて公共用地を拡大してきたところであり、一般的な市街地整備事業においては、今後も引き続き、公共用地の拡大による公共施設の整備が主要な事業目的の一つとなると考えられる。しかし、過去に実施した事業によって細街路が一定の密度で配置されるなど、公共用地率が高い地区において、市街地整備事業を活用した大街区化を行う場合には、宅地と公共施設との関係を適正化した結果、事業の前後において公共用地が減ることも考えられる。

宅地と公共施設との関係の適正化は、道路の公共施設を例にとると、次のように理解することができる。すなわち、事業前には、街区が多数の小規模敷地

に区分されているため、各敷地に接道するための道路延長が必要となるが、立地する建築物も小規模であることから、交通処理のためには狭い道路幅員で十分であり、結果として細街路が高い密度で配置される。事業後には、街区が大型化して敷地の一体的利用が図られるため、接道に必要な道路延長は減少するが、立地する建築物が大型化することから、交通処理や環境保全等のためには広い道路幅員が必要となり、結果として相対的に広い幅員の道路が低密度で配置される。このような事業の前後を比較した場合、従前地の状況や大街区化の計画内容によっては、公共用地が減る事例も想定される。

市街地整備事業を活用した大街区化において、公共用地が減少する場合には、以下の例示や次節に示す事項をはじめとして、特段の配慮が必要となる。

- ・ 減歩等により公共用地を増加させる事業との違いについて、対象地域、事業目的等に照らして整理すること
- ・ 減少する公共用地に相当する土地を事業後にどのように活用するかにつき、事業の目的との関連性、さらにはその公共性、公平性の観点から精査すること
- ・ 減少する公共用地を従前において所有する主体における適切な財産管理の観点に配慮すること

(2) 事業前後において公共用地が減少する市街地整備事業について

1) 事業目的への適合

市街地整備事業による場合についても、第2章(5)に記載した考え方と同様に、大街区化によって創出される街区における開発計画と、関連して整備される公共施設の計画とを評価し、大街区化によって宅地の利用が効果的に増進され、これに対応した公共施設の機能が適切に確保されることを確認することが必要である。

これに加え、市街地整備事業を活用する場合には、それぞれの根拠法において規定された事業目的に適合して行われることが必要であり、土地区画整理事業では公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ること、市街地再開発事業では市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることが必要となる。

特に、事業の前後において公共用地が減少する場合には、事業によって交通の円滑化や安全性・快適性の向上を確保し、環境の整備改善を図り、災害の発生を防止するに支障がないこととするなど、施行地区内における公共施設の機能が適切に確保されていることを確認することが必要となることに注意すべきである。

これを踏まえ、施行者は、関係する各公共施設の管理者から、当該公共施設用地を施行地区に含むことの承認もしくは事業計画の同意が得られるように、事業計画を定めることが必要である。なお、事業を実施する手続きの中で、関係する公共施設管理者の同意を得るために、対象とする街区を取り巻く道路を含んで施行地区を設定することが望ましい。

2) 公共用地の取り扱い

市街地整備事業を活用した大街区化において、公共用地が減少する場合には、減少する土地を事業計画においてどのように扱うかが課題となり、これについては以下のような扱いが考えられる。

- ① 保留地又は保留床として定めて処分
- ② 増換地のための原資となる用地として活用
- ③ 土地区画整理事業における創設換地（土地区画整理法第 95 条第 3 項）として定め、公益施設等に活用
- ④ 規準等に定める目的に供する保留地（土地区画整理法第 96 条第 1 項）として定め、又は保留床を特定分譲（都市再開発法第 108 条）することにより、公益施設等に活用

いずれのケースにおいても、公共用地を処分する行為が事業手続きの中で行われるため、減少する公共用地の評価やその取り扱いが適正であることに対しては、注意が必要である。

(参考) 大街区化の先行・進行中の事例 (略)

5. 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）」（平成 23 年 7 月 25 日付け閣副第 230 号、国都まち第 8 号、国都計第 8 号、国都制第 9 号、国水下企第 3 号、内閣官房内閣審議官、国土交通省都市局長、住宅局長通知）抄

閣副第 230 号
国都まち第 8 号
国都計第 8 号
国都制第 9 号
国水下企第 3 号
平成 23 年 7 月 25 日

各都道府県知事 殿
各政令指定都市の長 殿

内閣官房内閣審議官
国土交通省都市局長
水管理・国土保全局長

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）

都市再生特別措置法の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 24 号。以下「改正法」という。）は、本年 4 月 27 日に公布され、下記に示すとおり二段階で施行されることとなり、特定都市再生緊急整備地域制度等の内容については、本年 7 月 25 日から施行されます。

改正法の趣旨等について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知しますので、改正法の施行に当たっては、下記に留意の上、適切な運用を図っていただくようお願いいたします。

また、都道府県におかれては、この旨を貴管内市町村（政令指定都市を除く。）に対して、周知いただくようお願いいたします。

記

1. 本年 7 月 25 日施行部分

(1) ～ (6) (略)

(7) 都市開発事業の許認可等の手続のワンストップ化

(第 19 条の 8 から第 19 条の 11 まで関係)

協議会は、

- ① 開発許可（都市計画法第 29 条第 1 項）
- ② 個人施行の土地区画整理事業の認可（土地区画整理法第 4 条第 1 項）
- ③ 民間都市再生事業計画の認定（都市再生特別措置法第 20 条第 1 項）
- ④ 個人施行の市街地再開発事業の認可（都市再開発法第 7 条の 9 第 1 項）

については、許認可等の権限を有する者と協議することができ、その同意を得たものについて、その同意をもって許認可等とみなすことができます。

この場合、協議会から許認可等の権限を有する者に対し、整備計画に記載しようとする事業並びにその実施主体及び実施期間に関する事項を記載した書類とともに、

- ① 都市計画法第 30 条第 1 項各号に掲げる事項に相当する事項を記載した書類並びに同条第 2 項の書面に相当する書面及び同項の図書に相当する図書（開発許可の場合）
- ② 土地区画整理法第 4 条第 1 項の規準又は規約及び事業計画並びに土地区画整理法施行規則第 2 条第 1 項各号に掲げる書類に相当する書類（個人施行の土地区画整理事業の認可の場合）
- ③ 都市再生特別措置法第 20 条第 1 項の民間都市再生事業計画及び都市再生特別措置法施行規則第 2 条第 1 項各号に掲げる図書に相当する図書（民間都市再生事業計画の認定の場合）
- ④ 都市再開発法第 7 条の 9 第 1 項の規準又は規約及び事業計画並びに都市再開発法施行規則第 1 条の 7 第 1 項各号に掲げる書類に相当する書類（個人施行の市街地再開発事業の認可の場合）

の提出が必要になります。

また、許認可等の権限を有する者は、同意に係る審査に当たっては、それぞれ都市計画法、土地区画整理法、都市再生特別措置法又は都市再開発法に規定する許認可等の基準に適合するかについて判断することとなります。

(8) ～ (12) (略)

2. 未施行部分 (略)

6. 「津波防災地域づくりに関する法律等の施行について」（平成 24 年 3 月 9 日付け府政防第 256 号、国総参社第 5 号、国土企第 48 号、国都計第 138 号、国水政第 102 号、国住街第 226 号、国住指第 3755 号、内閣府政策統括官（防災担当）、国土交通省総合政策局長、土地・建設産業局長、都市局長、水管理・国土保全局長、住宅局長通知）抄

府政防第 256 号
国総参社第 5 号
国土企第 48 号
国都計第 138 号
国水政第 102 号
国住街第 226 号
国住指第 3755 号
平成 24 年 3 月 9 日

都道府県知事 殿

内閣府政策統括官（防災担当）
国土交通省総合政策局長
土地・建設産業局長
都市局長
水管理・国土保全局長
住宅局長

津波防災地域づくりに関する法律等の施行について

平成 23 年 3 月 11 日に発生し甚大な被害を引き起こした東北地方太平洋沖地震の津波を受け、平成 23 年 12 月 7 日に津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号。以下「法」という。）が成立した。今後は、最大クラスの津波に備えるため、全国において法等を活用した津波防災地域づくりの推進が求められることになる。

今般、法等が津波災害特別警戒区域に関連する規定を除き施行されたことから、その施行に当たって、下記の事項に十分留意し、適切な運用に努められるとともに、速やかに関係事項を貴管内関係市町村に周知方取り計らわれるようお願いする。

なお、本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項に規定する技術的助言とする。

記

第 1 ～ 第 5 (略)

第 6 推進計画区域における特別の措置について

1 土地区画整理事業の特例（津波防災住宅等建設区）

(1) 本制度の概要

本制度は、津波による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害を防止し、又は軽減する必要性が高いと認められる区域内の土地を含む土地（推進計画区域内にあるものに限る。）の区域において津波による災害を防止し、又は軽減することを目的とする土地区画整理事業の事業計画において、盛土、嵩上、高台切土による措置など施行地区内の津波による災害の防止又は軽減のための措置が講じられた又は講じられる土地の区域における住宅及び居住者の生活の基盤となる公益的施設（教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の施設で、居住者の共同の福祉又は利便のために必要なものをいう。）の建設を促進するため特別な必要があると認められる場合には、津波防災住宅等建設区を定めることができるとするものである。

津波防災住宅等建設区が定められたときは、施行地区内の住宅又は公益的施設の用に供する宅地の所有者は、施行者に対し、換地計画において当該宅地についての換地を当該建設区内に定めるべき旨の申出をすることができ、当該申出が法第 13 条第 1 項各号に掲げる要件に該当する場合は、当該申出に係る宅地は、津波防災住宅等建設区内に換地されることとなるものであり、本制度は、防災性の高い市街地の整備に資するものである。

(2) 留意事項

津波防災住宅等建設区の設定に当たっては、あらかじめ施行予定地区内の需要の動向、土地の所有者等の意向等を十分調査することにより、住宅及び公益的施設が建設される見込みを把握することが必要である。また、津波防災住宅等建設区に定められる換地の概ねの総面積に、事業計画において定める津波防災住宅等建設区の宅地の面積が相応しない場合には、施行者は速やかに事業計画の変更を行い、津波防災住宅等建設区の区域等の変更を行う必要がある。

2、3 (略)

第 7～第 10 (略)

7. 「津波被災市街地における土地区画整理事業の早期工事着手等に向けた方策について」（平成 25 年 3 月 11 日付け国都市第 312 号、国土交通省都市局市街地整備課長通知）

国都市第 312 号
平成 25 年 3 月 11 日

青森県
岩手県
宮城県
福島県
茨城県
千葉県
仙台市 各土地区画整理担当部局長 殿

国土交通省都市局市街地整備課長

津波被災市街地における土地区画整理事業の早期工事着手等に向けた方策について

津波被災地においては、早期復興に向けて土地区画整理事業を促進させるため、合意形成等に努められているところであるが、土地区画整理事業の早期工事着手、円滑な事業進捗を図るための方策について、下記のとおり、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として通知する。

なお、貴管下関係機関に対しても、この旨周知徹底方願いする。

記

1 早期工事着手のための方策

土地区画整理事業に関する工事については、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号。以下「法」という。）第 98 条第 1 項の規定により、仮換地指定の後に着手するのが原則である。地方公共団体等施行事業の仮換地指定については、必要となる土地区画整理審議会の選挙手続を短縮できる措置を講じている（土地区画整理法施行令（昭和 30 年政令第 47 号）第 42 条の 2 第 1 項）ことから、本措置の適切な活用を通じ、仮換地指定の早期化及び工事着手の迅速化を図られたい。

また、仮換地指定の前であっても、法第 78 条第 1 項に規定する損失補償を伴う場合を除き、土地区画整理事業の工事実施に関する地権者の同意（いわゆる起工承諾）を得られた箇所から順次工事を実施することが可能であり、本手法を適時・適切に活用することを通じ、工事着手の迅速化を図られたい。

2 円滑な事業進捗のための所有者不明の土地の柔軟な取扱い

所有者不明の土地が存在する場合、土地区画整理事業においては、法第 133 条第 1 項の規定により、換地処分の際などにおける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（いわゆる公示送達）ことができることから、公示送達制度の適切な運用等を通じ所有者不明の土地についても換地処分を進める等、土地区画整理事業の手續の柔軟な進捗を図られたい。

なお、法第 133 条第 1 項の「過失がなくて」の要件を充足するためには、通常は、登記簿、戸籍簿及び住民票の調査、周辺聞き取り調査等の施行者が一般に行うと想定される調査をすることによってもなお、書類の送付を受けるべき者の住所等を確認できないことをもって足りると解される。

8. 「津波被災市街地における津波復興拠点整備事業の早期工事着手等に向けた方策について」（平成 26 年 1 月 16 日付け国都市第 214 号、国土交通省都市局市街地整備課長通知）

国都市第 214 号

平成 26 年 1 月 16 日

青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県、仙台市
まちづくり復興事業担当部局長 殿

国土交通省都市局市街地整備課長

津波被災市街地における津波復興拠点整備事業の早期工事着手等に向けた方策について

津波復興拠点整備事業は、東日本大震災の津波により被災した地域における復興の拠点となる市街地を緊急に整備するために支援を行う事業として、平成 23 年度第 3 次補正予算において創設されたところである。

この津波復興拠点整備事業の交付対象については、東日本大震災復興交付金交付要綱において定められており、また、津波復興拠点整備事業に係る運用については「東日本大震災の被災地における市街地整備事業の運用について（ガイダンス）」で示されているところである。

この度、津波復興拠点整備事業の早期工事着手、商店街の再生のための方策について、下記のとおり地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として通知する。

なお、貴管下関係機関に対しても、この旨周知徹底方お願いする。

記

1 早期工事着手のための方策

津波復興拠点整備事業に関する工事については、事業認可後、用地買収の後に着手するのが原則であるが、用地買収の前であっても、津波復興拠点整備事業の工事实施に関する地権者の同意（いわゆる起工承諾）を得られた箇所から順次工事を実施することが可能であり、本方策を適時・適切に活用することを通じ、工事着手の迅速化を図られたい。

なお、土地区画整理事業の施行区域内については、「津波被災市街地における土地区画整理事業の早期工事着手等に向けた方策について（平成 25 年 3 月 11 日付国都市第 312 号）」を参照されたい。

2 商店街の再生のための方策

津波復興拠点整備事業では、取得造成した土地は民間に売却することに加え賃貸することも可能であり、本方策を適時・適切に活用することを通じ、商業事業者の負担軽減と早期の商店街の再生を図られたい。

なお、本方策については、平成 26 年 1 月 9 日に復興庁が策定した「被災地まちなか商業集積・商店街再生加速化指針」においても示されているところである。

9. 「津波被災市街地における土地区画整理事業によるかさ上げ等の工事の早期着手に向けた仮換地指定に係る特例的取扱いについて」（平成 26 年 1 月 30 日付け国都市第 231 号、国土交通省都市局市街地整備課長通知）抄

国都市第 231 号
平成 26 年 1 月 30 日

青森県
岩手県
宮城県
福島県
茨城県
千葉県
仙台市 各土地区画整理担当部局長 殿

国土交通省都市局市街地整備課長

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

津波被災市街地における土地区画整理事業によるかさ上げ等の工事の早期着手に向けた方策について、下記のとおり、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として通知する。

なお、貴管下関係機関に対しても、この旨周知されたい。

記

1. 工事のための仮換地指定の活用について

被災地においては、早期の復興を実現するため、土地区画整理事業による工事に早期に着手することが必要となる場合がある。

このような場合に活用できる方法として、「津波被災市街地における土地区画整理事業の早期工事着手等に向けた方策について」（平成 25 年 3 月 11 日国都市第 312 号、各対象県・指定都市土地区画整理担当部局長あて国土交通省都市局市街地整備課長通知）により、仮換地の指定前に土地の所有者等との調整によりその承諾を得て工事に着手する方法を周知し、活用されているところであるが、この方法に加え、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号。以下「法」という。）第 98 条第 1 項が「土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合」等に仮換地を指定することができることと規定していることを踏まえ、特に土地区画整理事業によるかさ上げ等の工事に早期に着手する必要がある場合には、以下の手続により、工事のための仮換地を指定し、工事に着手することができるものと解する。

なお、以下の手続については、一の土地区画整理事業の施行地区の全部又は一部について行うことが可能である。

2. 工事のための仮換地指定の具体的手続のあり方について

(1) 仮換地（第一段階）の指定

工事が必要な施行地区内の宅地については、現位置に仮換地（第一段階）を指定する。この仮換地（第一段階）の指定は、工事の実施のみを目的とするものであり、事業計画に定められた減歩率と関わりなく、かつ、換地設計に向けた検討・調整が十分に進捗していない段階で行うものであるため、減歩は行わないものとする。また、仮換地（第一段階）の指定の対象となる土地は、原則として、指定時において使用又は収益が行われていない土地とする。

仮換地（第一段階）の指定により、法第 80 条に基づき、施行者は、土地の所有者等の同意を得ることなく、当該仮換地上において、土地区画整理事業の工事を行うことが可能となる。

仮換地（第一段階）は、工事のために指定されるものであるから、土地の所有者等は、これを使用又は収益することができない。

仮換地（第一段階）の指定の後は、施行者は、可能な限り速やかに換地設計に向けた検討・調整を進め、仮換地（第二段階）を指定するものとする。

(必要となる手続)

- ・ 土地区画整理審議会に対して、仮換地（第一段階）は、工事のため指定するものであり、追って仮換地（第二段階）（下記（3）参照）を指定する旨を説明する。
- ・ 土地の所有者等に対し、以下の①、②の事項を通知する（ひな形は別紙 1）。
 - ① 仮換地（第一段階）は、工事のために指定するものであって、移転先地及びその地積等は、（3）の仮換地（第二段階）の指定に伴い通知されることとなること。
 - ② 法第 99 条第 2 項に基づき、法第 98 条第 5 項又は第 6 項の仮換地（第一段階）の指定の通知に併せて、「仮換地（第一段階）について使用又は収益を開始することができる日」について「別に定めて通知する日」として土地の所有者等に通知するとともに、下記 a) 及び b) の内容を通知する。
 - a) 従前の宅地については、仮換地（第一段階）の指定の効力発生の日から、使用又は収益ができなくなるとともに、仮換地（第一段階）についても、工事のため指定されるものであるため、使用又は収益することができないこと。
 - b) 仮換地（第二段階）の指定通知に記載される「仮換地（第二段階）について使用又は収益を開始することができる日」から、仮換地（第二段階）について、使用又は収益することができるようになること。

(2) 工事の着手

仮換地（第一段階）上において、土地のかさ上げ工事等、必要な工事に着手

する。

(3) 仮換地（第二段階）の指定

工事の進捗等に応じ、換地設計に向けた検討・調整が進捗した段階で、仮換地（第一段階）を変更し、現在一般的に行われている仮換地指定と同様に、移転先地に仮換地（第二段階）を指定する（ひな形は別紙2）。

*注 通常生ずべき損失の補償について

仮換地の指定により土地の使用又は収益を停止した場合には、法第 101 条第 1 項に基づき、通常生ずべき損失として、固定資産税等相当額や、土地の使用不能に伴う逸失利益を補償するのが通例である。しかし、津波被災地市街地においては、固定資産税等が免除されていること、仮換地となる土地の使用が現実に不能となっていることに伴い逸失利益が生じない場合も多いことから、通常生ずべき損失が発生しないことも想定される。

換地設計に向けた検討・調整に長期を要し、かつ、特に早期に工事着手する必要がある津波被災市街地の地区においては、以上のような「工事のための仮換地指定」を適時・適切に活用し、復興に係る工事着手の早期化に努められたい。

別紙 1 (略)

別紙 2 (略)

10. 「無電柱化の推進に関する法律を踏まえた土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業及び住宅市街地総合整備事業等の運用について（技術的助言）」
（令和2年3月19日付け国都市第116号、国住街第170号、国土交通省都市局市街地整備課長、住宅局市街地建築課長通知）抄

国都市第116号
国住街第170号
令和2年3月19日

都道府県、政令市、(独)都市再生機構
土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業
及び住宅市街地総合整備事業 主管部局長 殿

国土交通省都市局市街地整備課長
住宅局市街地建築課長

無電柱化の推進に関する法律を踏まえた土地区画整理事業、市街地再開発事業、
防災街区整備事業及び住宅市街地総合整備事業等の運用について（技術的助言）

貴職におかれましては、平素より土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業及び住宅市街地総合整備事業等（以下「土地区画整理事業等」という。）の円滑かつ適切な運用にご尽力いただき、感謝いたします。

平成28年12月に施行された無電柱化の推進に関する法律（平成28年法律第112号。以下「無電柱化法」という。）第12条前段の実効性を担保するため、道路法施行規則の一部を改正する省令（平成31年省令第32号。以下「改正規則」という。）が平成31年4月1日に公布・施行されるとともに、国土交通省道路局より道路管理者に別添のとおり「道路法施行規則第4条の4の2の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて」（平成31年4月1日付国道利第43号、国道メ企第33号、国道環第122号。以下「道路局課長通達」という。）、『道路法施行規則第4条の4の2の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて』の運用上の留意事項について」（平成31年4月1日付事務連絡）及び「道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引き」（令和元年9月30日付事務連絡。以下「道路局手引き」という。）が通知されたところです。

つきましては、道路上の電柱又は電線の設置及び管理を行う事業者（以下「関係事業者」という。）、土地区画整理事業等の施行者又は施行予定者（以下「施行者等」という。）及び道路管理者（将来道路管理者も含む。以下同じ。）との調整が円滑に実施されるよう、道路局手引きによるものの他、下記の事項に留意の上、適切に運用いただくようお願いします。

併せて、関係市町村及び土地区画整理組合、市街地再開発組合及び防災街区整備事業組合等に対しても本通知を周知願います。

なお、本通知の内容については、国土交通省道路局及び関係事業者と調整済みであることを申し添えます。

記

1. 背景

無電柱化法第12条前段において、関係事業者は、社会資本整備重点計画法(平成15年法律第20号)第2条第2項第1号に掲げる事業(道路の維持に関するものを除く。)、都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第7項に規定する市街地開発事業その他これらに類する事業が実施される場合には、これらの事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにすることとされている。「都市計画法第4条第7項に規定する市街地開発事業」には、土地区画整理法(昭和29年法律第119号)による土地区画整理事業、都市再開発法(昭和44年法律第38号)による市街地再開発事業及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成9年法律第49号)による防災街区整備事業が含まれ、その他これらに類する事業として住宅市街地総合整備事業等が該当することから、これらの事業により整備される道路においても無電柱化(電線を地下に埋設することその他の方法により、電柱又は電線の道路上における新たな設置を抑制することをいう。)が求められることとなる(道路局課長通達2(1)、(2)ア参照)。

2. 関係事業者との連携

無電柱化を推進する上で必要な関係事業者との連携については、以下に留意すること。

(ア) 施行者等は、道路を掘削する工事着手の基準日の2年前までに、別紙1により関係事業者にその旨通知することとなっており、関係事業者に準備のための十分な時間を与えるために、通知の時期としては、都市計画決定など可能な限り早い段階が望ましい。なお、2年前までに通知がなされていない場合であっても、可能な限り無電柱化の実施がなされることが望ましい。

(イ) 関係事業者が行う無電柱化工事のうち、土地区画整理事業等に必要な工事と重複する部分については、土地区画整理事業等の施行者(以下「施行者」という。)が整備することができるものとする。具体的には、道路の新設、改修又は修繕に必要な舗装撤去工、掘削工、路体工、路盤工、舗装工等が挙げられる。(下図参照)また、設計・工事にあたっては、関係事業者と密に連携し調整を行うことにより、手戻り等を無くし、併せてコスト削減、事業期間短縮に努めるものとする。さらに、沿道地権者等との調整や、各々の工事に関する説明にあたっては、施行者等と関係事業者が合同説明会を開催することや地元協議会を設置することなどにより、連携して取り組むことが望ましい。

(ウ) 土地区画整理事業等に併せた無電柱化に要する費用は、関係事業者が負担することを基本として調整する。また、土地区画整理事業等に必要な工事と重複する部分を施行者が整備及び負担することにより、事業期間の短

縮やコスト削減等の効率化が図られる場合には、施行者が可能な範囲で積極的に負担することが望ましい。なお、土地区画整理事業等により、既存の電柱又は電線に移転又は除却する場合には、土地区画整理法第78条等に規定される損失補償の可能性が否定されるものではない。

- (エ) 関係事業者から求めがあり、地方公共団体及び施行者等において必要性が確認できる場合には、上記(イ)(ウ)以外の方法について検討する。

3. 道路管理者との連携

改正規則の施行により、管内地方公共団体が管理する道路の占用許可基準が変更されたことから、土地区画整理事業等により整備される道路の無電柱化に向けては、関係事業者のみならず道路管理者に対しても、適切な連携を図ることが望ましい。

については、都市計画決定など可能な限り早い段階で、別紙2により道路管理者に情報共有すること。

上記情報共有を行うことで、地方ブロック無電柱化協議会等の場で、道路管理者から関係事業者へその旨共有され、事業の進捗状況等の情報の共有が一層図られることとなっている。

4. 施行者等への指導・情報提供

土地区画整理事業等の施行に係る事前相談の段階から、施行者等に対し、上記2. 及び3. に加えて、以下について指導・情報提供することが望ましい。

- (ア) 管内地方公共団体の管理道路の占用許可基準が変更になったこと及び土地区画整理事業等により整備される道路についても、無電柱化が求められること。

- (イ) 事業計画案の検討段階から、土地区画整理事業等の施行区域内の無電柱化の方針等について、道路管理者との調整を速やかに行うことが望ましいこと。なお、改正規則の施行日以前に土地区画整理事業等に対する公共施設管理者の同意又は事業の認可がされた場合であっても、事業計画の変更が困難な場合を除き、無電柱化が求められるので、道路管理者との調整を速やかに行うことが望ましいこと。

[図 役割分担の例] (略)

以上

別紙1 (略)

別紙2 (略)

1 1. 「土地区画整理事業の測量成果の国土調査法第 19 条第 5 項の指定等について」
(令和 2 年 3 月 31 日付け国都市第 125 号国土交通省都市局市街地整備課長通知)
抄

国都市第 125 号
令和 2 年 3 月 31 日

都道府県、指定都市、中核市
土地区画整理事業主管部局長 殿

国土交通省都市局市街地整備課長

土地区画整理事業の測量成果の国土調査法第 19 条第 5 項の指定等について

標記については、土地区画整理事業運用指針（平成 13 年 12 月 26 日付け国都市第 381 号）において、「その指定を受けるべきである」と通知し、国土交通省土地区画整理事業測量作業規程（平成 25 年 2 月改訂）第 19 条において、「計画機関は、原則として国土調査法第 19 条第 5 項に規定する認証の申請を行うものとする。」と規定しているところであるが、今般、地方分権改革に関する提案を受け、都道府県の経由事務を廃止することとし、申請の手続き等を下記のとおり取り扱うことにしたので遺漏のないようにされたい。

なお、貴管内市区町村（政令指定都市及び中核市を除く。）及び関係土地区画整理組合等にも、この旨連絡されるようお願いする。

また、「土地区画整理事業の測量成果の国土調査法第 19 条第 5 項の指定等について」（平成 15 年 4 月 8 日付け国都市第 537 号）は廃止する。

記

1 地籍調査の成果の活用について

国土調査のうち地籍調査はそれぞれの筆の土地について所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地籍に関する測量を行うもので、土地区画整理事業の従前地調査と類似しており、土地区画整理事業の従前地調査等の実施にあたっては、地籍調査の成果を活用することが効率的である。

このため、土地区画整理事業を予定する地区等においては、地籍調査の成果の活用を図るべく既存成果の収集に努めるとともに、地籍調査が未実施の地区においては、事業実施に先立ち地籍調査を実施するよう地籍調査担当部局に対して要請する等、必要な措置を講じることが望ましい。

2 公共測量の手続き

測量法（昭和 24 年法律第 188 号）第 5 条に基づく公共測量については、測量法第 3 章の規定に基づき、公共測量の手続きを実施するものとする。

また、基礎となる基準点等が世界測地系に対応していない場合や特殊な基準点（フリーネットワーク解法による基準点等）を活用する場合等は、国土地理院に

適宜相談することが望ましい。

3 国土調査法第 19 条第 5 項の申請

土地区画整理事業の確定測量の成果（出来形確認測量を実施し、確定測量の成果と異なる出来形確認測量の成果を得た場合（確定測量の成果に合わせるための工事を行った場合を除く。）には、出来形確認測量の成果とする。以下同じ。）について国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）第 19 条第 5 項に基づき申請し、指定を受ける場合においては、審査等事務手続きの効率化の観点から、以下により行うようお願いする。

(1) 申請の手続き

申請の手続きは別図に示す手順により、原則として換地計画の認可手続き及び換地処分に伴う登記手続きと並行して様式 1 により申請するものとし、申請前に様式 2 により当該土地区画整理事業認可権者に対して申請をする旨の通知をする。

(2) 測量の基準及び精度

申請に係る測量の基準及び精度は、次の条件を満たすものとする。

① 測量の基準

測量が測量法第 11 条の測量の基準に従って行われ、地点の位置が国土調査法施行令（昭和 27 年政令第 59 号）別表第 1 に掲げる平面直角座標系による平面直角座標値及び測量法施行令（昭和 24 年政令第 322 号）第 2 条第 2 項に規定する日本水準原点を基準とする高さで表示されていること。

② 測地成果 2011

平成 23 年 3 月 11 日に発生した平成 23 年（2011 年）東北地方太平洋沖地震による座標補正適用地域（青森県・岩手県・宮城県・秋田県・山形県・福島県・茨城県・栃木県・群馬県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・新潟県・富山県・石川県・福井県・山梨県・長野県・岐阜県）においては、測地成果 2011 によるものとする。

③ 測量の精度

国土調査法施行令第 15 条で定める限度以上の誤差がないこと。

(3) 認証申請書等の作成

様式 1 を作成する際は、次に掲げる事項に留意するものとする。

① 「1 測量及び調査を行った者の氏名又は名称」については、土地区画整理事業の施行者の名称を記載すること。

② 「3 測量及び調査を行った地域及び期間」については、施行区域内の町、丁目名を記載した上で、「詳細は申請地域位置図、申請地域の区域図兼確定測量図一覧図による」として、それぞれ添付すること。

③ 「4 測量又は調査上の誤差の程度」については、「国土調査法施行令第 15 条に規定する誤差の限度内」とした上で「詳細は、総括表、精度管理表、基準点等測量網図による」とし、それぞれ添付すること。なお、測量法第 41 条の規定に基づき国土地理院長の審査を受けた場合にあっては、精度管理表の

添付に代えて、その審査書の写しを添付することで足りるものとする。

(4) 指定書の送付

確定測量の成果が国土調査法第 19 条第 5 項の指定（様式 3 による。）を受けたときは、様式 4 及び様式 5 により、土地区画整理事業の施行者から当該土地区画整理事業認可権者及び管轄登記所に当該指定のあった旨を通知するものとする。また、この通知と並行して、国土交通大臣（事業所管大臣）から都道府県（地籍整備担当課）に当該指定をした旨を通知するものとする。

(5) 世界測地系への対応について

土地区画整理事業においては、地権者の権利の公正な換地、清算の観点から、従前地についての測量と従後地についての測量は同一の測地系で実施することが必要となる場合がある。

このため、改正測量法が施行された平成 14 年 4 月 1 日時点において土地区画整理事業を施行中の地区については、旧測地系により確定測量又は出来形確認測量を実施することもできることとし、この場合にあつては、国土調査法第 19 条第 5 項の認証申請の際は、様式 1 に添付する「申請地域の区域図兼確定測量図一覧図」の四隅又は方眼線の座標値を世界測地系に変換し図面に旧測地系と世界測地系の座標値を併記するか、次の図例を図面左下図郭線外に表示することで足りるものとする。

(図例)

世界測地系の座標値

2002. 4 修正 ※ 1

	X	Y		X	Y
左上	-116. 691729	+54. 699188	右上	-116. 691736	+55. 699164
左下	-117. 441715	+54. 699184	右下	-177. 441720	+55. 699159
(備考) 左下の旧座標 X : -117. 75 Y : +55. 00 ※ 2 縮尺 1 : 2, 500 ※ 3 tky2jgd. par Ver. 2. 0. 6 ※ 4					

※ 1 修正年月

※ 2 図郭左下の旧座標値

※ 3 一覧図の縮尺

※ 4 世界測地系の座標値を求めるために用いた座標変換の方法

(別図) 国土調査法第 19 条第 5 項の指定手続きの流れ (略)

(様式 1) ~ (様式 5) (略)

12. 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）」
（令和2年9月7日付け国都まち第55号、国都計第83号、国都公景第76号、国都街第66号、国都制第60号、国都安第58号、国住街第111号、国土交通省都市局長、住宅局長通知）抄

国都まち第55号
国都計第83号
国都公景第76号
国都街第66号
国都制第60号
国都安第58号
国住街第111号
令和2年9月7日

各都道府県知事
各政令指定都市の長 殿

国土交通省都市局長
住宅局長

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号。以下「改正法」という。）は、本年6月10日に公布され、同年9月7日から施行されます。

改正法の趣旨等について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として通知しますので、改正法の施行に際しては、下記に留意の上、その適切な運用を図っていただくようお願いいたします。

なお、運用に当たっては、都市計画運用指針（平成12年12月28日付け建設省都計発第92号）、都市公園法運用指針（平成24年4月1日付け国都公景第152号国土交通省都市局長通知）、景観法運用指針（平成16年12月17日付け16農振第1618号・国都計第111号・環自国発第041217001号農林水産事務次官・国土交通事務次官・環境事務次官通知の別添）も参考としてください。

また、都道府県におかれては、この旨を貴管内市町村（政令指定都市を除く。）、貴管内特定行政庁及び貴職指定の指定確認検査機関に対して周知いただくようお願いいたします。なお、国土交通大臣指定及び地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添えます。

記

第1 都市再生特別措置法の改正

1. ～3. (略)
4. 防災指針制度の創設等
- (1)、(2) (略)

(3) 防災住宅建設区への集約換地

(第81条第12項及び第87条の3から第87条の5まで関係)

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設等を図る事業であり、防災指針に基づき防災・減災対策を重点化するに当たっては、土地区画整理事業の活用も有効です。

このため、防災指針を立地適正化計画に定める場合には、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域（居住誘導区域内にあるものに限る。）において、これらの災害の防止等を目的として行う防災指針に即した土地区画整理事業に関する事項を併せて記載することができることとし、立地適正化計画に当該事項を記載した場合には、当該土地区画整理事業の事業計画に防災住宅建設区（浸水等の被害を防止・軽減することを目的とする土地区画整理事業の施行地区の区域において、特に住宅の建設を促進する必要があると認められる土地の区域）を定め、集約換地を行うことを可能としました。また、事業計画において防災住宅建設区が定められたときは、施行地区内の住宅の用に供する宅地の所有者は、施行者に対し、当該宅地についての換地を防災住宅建設区内に定めるべき旨の申出ができることとし、当該申出があった場合には、施行者は一定の要件に照らし、当該申出に係る宅地の防災住宅建設区内への換地の指定、又は当該申出に応じない旨の決定をしなければならないこととしました。

(4) (略)

5. ～15. (略)

第2 (略)

13. 「土地区画整理法施行規則、都市再開発法施行規則、新都市基盤整備法施行規則及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行規則に規定する本人確認書類について（技術的助言）」（令和2年12月23日付け国都制第83号、国住街第151号、国土交通省都市局市街地整備課長、住宅局市街地建築課長通知）

国都制第83号
国住街第151号
令和2年12月23日

都道府県、政令指定都市

土地区画整理事業主管部局長 殿

市街地再開発事業主管部局長 殿

防災街区整備事業主管部局長 殿

国土交通省 都市局 市街地整備課長
住宅局 市街地建築課長

土地区画整理法施行規則、都市再開発法施行規則、新都市基盤整備法施行規則及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行規則に規定する本人確認書類について（技術的助言）

土地区画整理法施行規則（昭和30年建設省令第5号）、都市再開発法施行規則（昭和44年建設省令第54号）、新都市基盤整備法施行規則（昭和50年建設省令第4号）及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行規則（平成9年建設省令第15号）の一部改正を含む「押印を求める手続の見直し等のための国土交通省関係省令の一部を改正する省令」（令和2年国土交通省令第98号）は、本年12月23日に公布され、令和3年1月1日に施行されます。これにより、土地区画整理法施行規則、都市再開発法施行規則、新都市基盤整備法施行規則及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行規則において様式への押印及び印鑑登録証明書の添付を求めている手続について、押印を不要とし、本人確認書類を添付することとなりました。

つきましては、下記のとおり通知しますので、適切な運用を図っていただきますようお願いいたします。

なお、都道府県におかれましては、この旨を貴管内市町村（政令指定都市を除く。）に対して周知いただきますよう、併せてお願いいたします。

記

土地区画整理法施行規則第16条及び第23条（同規則別記様式第8及び別記様式第10）、都市再開発法施行規則第1条の3、第24条、第37条の7及び第37条の8（同規則別記様式第1、別記様式第5及び別記様式第22から別記様式第24まで）、新都市基盤整備法施行規則第29条（同規則別記様式第8）並びに密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行規則第54条及び第86条（同規則別記

第7号様式及び別記第11号様式)に規定する手続においては、様式への押印及び様式に署名した者(都市再開発法施行規則第37条の7及び第37条の8(同規則別記様式第22から別記様式第24まで)に規定する手続にあつては、様式に押印した者)の印鑑登録証明書の添付が規定されておりましたが、本改正により、押印を不要とし、本人確認書類(運転免許証、個人番号カード、旅券の写しその他その者が本人であることを確認するに足りる書類(法人にあつては、印鑑登録証明書その他その者が本人であることを確認するに足りる書類))を添付することとなりました。なお、その者が本人であることを確認するに足りる書類として、個人においては、運転経歴証明書の写しや印鑑登録証明書等が、法人においては、法人の代表者の運転免許証等と法人の代表者が当該法人の代表者であることを確認できる登記事項証明書の組み合わせ等が考えられます。

以上

14. 「立入検査等におけるデジタル技術の活用について（通知）」（令和5年3月28日付け国都計第196号、国都制第136号、国都街第94号、国住街第245号、国土交通省都市局都市計画課長、市街地整備課長、街路交通施設課長、住宅局市街地建築課長通知）抄

国都計第196号
国都制第136号
国都街第94号
国住街第245号
令和5年3月28日

各都道府県担当部局長 殿
各政令指定都市担当部局長 殿
都市再生機構担当部局長 殿

国土交通省都市局都市計画課長
市街地整備課長
街路交通施設課長
住宅局市街地建築課長

立入検査等におけるデジタル技術の活用について（通知）

平素より国土交通行政に対する御理解、御協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。

令和4年6月にデジタル臨時行政調査会において策定された「デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン」では、「目視」、「実地監査」、「定期検査・点検」、「常駐・専任」、「対面講習」、「書面掲示」、「往訪閲覧・縦覧」の7項目のアナログ規制に関する法令の規定や運用を見直すこととされ、同年12月には個別の規制ごとに見直しに向けた工程表が公表されました。

また、「規制改革実施計画」（令和4年6月7日閣議決定）においても、7項目のアナログ規制の見直しについて、「速やかに検討を開始し、可能なものから順次措置」と記載されているところです。

つきましては、法令に基づき実施される立入検査等におけるデジタル技術の活用について、下記のとおり通知いたします。

なお、各都道府県、各政令指定都市におかれましては、関係市町村及び関係団体に対しても、本通知を周知いただきますようお願いいたします。

記

1. 立入検査・立入調査等におけるデジタル技術の活用について

別紙1-①に掲げる法令の規定に基づき実施される測量又は調査等については、土地や事務所等に実際に立ち入って実施するほか、高精度カメラやドロー

ン、オンライン会議システム等のデジタル技術を活用して実施することも可能である旨、周知いたします。

また、別紙1-②に掲げる法令の規定により、身分を示す証明書の提示が義務付けられている場合においては、デジタル技術を活用した方法により立入検査を行う際にも、オンライン会議システムの画面越しに、関係者に対して職員証を提示するなどの対応をお願いいたします。

2. 実地調査におけるデジタル技術の活用について (略)

(参考資料) (略)

別紙1-①

- ・ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第72条第1項（※1）
 - ・ 駐車場法（昭和32年法律第106号）第18条第1項
 - ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）第25条第1項、第82条第1項（※2）
 - ・ 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第60条第1項
 - ・ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）第63条第1項
 - ・ 都市開発資金の貸付けに関する法律施行令（昭和41年政令第122号）第30条第5号
- （※1）新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）第29条において準用する場合を含む。
- （※2）例えば、都市計画法第29条第1項の開発許可を受けずに開発行為を行っている土地について、同法第82条第1項の規定に基づき立入検査を行う場合も含まれる。

別紙1-② (略)

別紙2 (略)