

令和 7 年 度

全国市街地整備主管課長会議資料

令和 7 年 4 月

国土交通省都市局市街地整備課

令和7年度 全国市街地整備主管課長会議資料 目次

1. 基本方針	1
2. 市街地整備に関する重点事項について	
(1) 能登半島地震への対応	4
(2) 災害に強いまちづくり	6
(3) コンパクト・プラス・ネットワークの深化・発展	7
(4) まちなか再生の推進	8
(5) 無電柱化の推進	9
3. 市街地整備の今後の課題と対応<市街地整備2.0>	13
4. 令和7年度市街地整備事業関係予算について	
(1) 市街地整備事業関係予算（基本方針）	16
(2) 市街地整備事業関係予算（拡充事項）	
① 都市構造再編集集中支援事業等の拡充	17
② 都市再生区画整理事業の拡充	24
③ 市街地再開発事業等の拡充等	28
④ 国際競争拠点都市整備事業の拡充	30
⑤ 津波防災拠点整備事業の拡充	31
5. 法令・税制・争訟について	
(1) 市街地整備関係法令をめぐる最近の状況について	32
(2) 令和8年度税制改正要望等について	38
(3) 行政不服審査について	46
6. 土地区画整理事業等について	
(1) 土地区画整理事業について	
① 社会資本整備総合交付金（道路事業）について	49
② 社会資本整備総合交付金（市街地整備 都市再生区画整理事業）について	52
③ 土地区画整理事業の活用事例	62
(2) 各種制度の活用等について	
① 事業連携について	64
② 敷地整序型土地区画整理事業等の推進について	67
③ 既成市街地における大街区化の促進について	68
④ 土地区画整理事業における立体換地制度等の推進について	73
⑤ 「柔らかい区画整理」の推進について	76
⑥ 会社施行による区画整理事業について	81
(3) 土地区画整理事業資金融資及び用地先行取得資金融資について	85
(4) 土地区画整理事業に関する調査について	89
(5) 組合による土地区画整理事業の課題とその対応策について	91
(6) 土地区画整理事業の事業評価の実施について	94
(7) 社会資本整備総合交付金等の交付を受ける土地区画整理事業の実施手続について	99
(8) 長期未着手地区の事業の見直しについて	102
(9) 事業長期化に伴う事業の見直しにあたっての留意事項	103
(10) その他	
① 区画整理の技術力の維持・向上について	105
② 土地区画整理士の活用について	111
③ 市街地整備促進協議会について	113
④ 物価単価を反映する移転補償契約について	114
⑤ 起工承諾について	117
⑥ 地方分権改革について	119
⑦ 国土調査法第19条第5項の指定等について	120
⑧ 環境影響評価について	125
⑨ 国際協力について	128

7. 市街地再開発事業等について	
(1) 市街地再開発事業の実績について	130
(2) 市街地再開発事業関係の法制度等の運用について	131
(3) 市街地再開発事業関係の予算の状況	
① 令和7年度予算額	140
② 重点配分方針	140
③ 各種制度の活用	142
④ 市街地再開発事業	143
⑤ 防災街区整備事業	144
⑥ 暮らし・にぎわい再生事業	145
⑦ 都市再開発支援事業	146
⑧ 防災・省エネまちづくり緊急促進事業	147
⑨ 市街地再開発事業等資金貸付金の活用	148
⑩ 市街地再開発事業に対する民都機構の金融支援	149
⑪ 住宅金融支援機構の融資について	150
(4) 執行上の留意点	151
(5) 市街地再開発事業の活用事例	153
(6) 再開発プランナーの活用について	160
(7) 市街地再開発事業の事業評価について	161
(8) その他	
① 各種研修の活用	165
② 市街地再開発に係る各種マニュアル等の整備	166
③ 都市再開発促進協議会	168
④ 令和7年度の年間スケジュール	170
8. 都市構造再編集中支援事業等について	
(1) 都市再生整備計画関連事業の概要	171
(2) 都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）の概要	180
(3) 都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の概要	183
(4) 都市再生整備計画事業（防災・安全交付金）の概要	185
(5) 令和7年度制度拡充	189
(6) 都市構造再編集中支援事業等の実施に当たっての留意事項について	191
9. 国際競争力強化関連事業等について	
(1) 国際競争拠点都市整備事業の概要について	
① 国際競争拠点都市整備事業（公共公益施設整備型）	192
② 国際競争流通業務拠点整備事業	193
③ 国際競争業務継続拠点整備事業	194
10. その他の補助事業について	
(1) 密集市街地総合防災事業	195
(2) 津波防災拠点整備事業	196
(3) 都市安全確保拠点整備事業	197
(4) 無電柱化まちづくり促進事業	198
(5) スマートシティ実装化支援事業	199
11. 補助事業の執行にあたっての手続き等の留意事項について	
(1) 補助事業の適正な執行について	200
(2) 社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金における計画別流用等の取扱について	202
12. その他	
(1) 流通業務市街地整備の推進について	204
(2) 新住宅市街地開発事業の概要について	208
(3) 新都市基盤整備事業の概要について	212
(4) 工業団地造成事業の概要について	213
(5) 起債事業について	216
(6) 公共事業関係費（国土交通省関係）の推移	217

1. 基本方針

(1) 市街地整備の進め方

市街地整備を進めるに当たっては、近年の社会情勢の急激な変化をしっかりと捕まえることが非常に重要になります。

まず、自然災害が激甚化・頻発化があげられます。令和6年1月1日には、能登半島地震が発生し、さらには令和6年9月には豪雨災害に見舞われるなど、奥能登地域を中心に、甚大な被害が発生しました。このような災害に対しては、これに屈しない強靱なまちづくりが必要です。防災・減災を主流化したまちづくりの推進のため、令和2年に立地適正化計画の中に防災指針を定めることとする等の都市再生特別措置法等の一部改正が行われました。また、流域治水の実効性を高めるための法的枠組みを整備するための、いわゆる流域治水関連法が令和3年11月に全面施行され、令和2年の法改正と相まって、安全・安心なまちづくりをさらに前進させることとしております。

また、人口減少や少子高齢化の急速な進行があげられます。人口密度の維持や生活サービスの確保等が図られるコンパクトなまちづくりに向けて、地域公共交通と連携し、居住や都市機能の集積を目指す「立地適正化計画」により、まちなかへ住まいや都市機能を誘導する施策を進めており、「都市構造再編集集中支援事業」等により、市町村の取組を支援しているところです。この他にも、多様な人々が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向けた法律・予算・税制等のパッケージによる支援を行っています。

こうした背景を踏まえ、市街地整備においても防災・減災を主流化したまちづくりやコンパクト＋ネットワーク等に関する取組を推進しているところです。

(2) 令和7年度の重点的取り組み

令和7年度は、以下のような取り組みを積極的に進めていきます。

- ・国による直轄調査による能登半島地震の被災市町における復興まちづくり事業の推進支援
- ・東日本大震災、熊本地震などの大規模災害による被災地の一日も早い復興に向けて、被災自治体における土地区画整理事業や復興再生拠点の整備等の支援
- ・防災・減災を主流化したコンパクトシティの推進に対する支援

- ・都市圏全体での実効性のあるコンパクト化を推進するため、日常生活を支える地域生活拠点の形成や、都市機能のまちなかへの立地支援及び居住誘導の取り組みに対する支援
- ・地方都市の再生の推進に向けた産業立地の促進やまちなかの再生に対する支援
- ・支援対象の絞り込み及び事業マネジメントの更なる徹底等による、工事費高騰下における市街地再開発事業等の着実な実施
- ・まちづくり GX の推進に向けて、エネルギーの面的利用や脱炭素に関する取組みへの支援
- ・スマートシティの加速化・高度化のため、モデルとなる先駆的取組への支援
- ・土地区画整理事業や市街地再開発事業等における無電柱化の推進

(3) 市街地整備の今後の課題と対応

我が国の都市基盤や市街地は昭和期に整備されたものを中心に老朽化・陳腐化が進行しており、また、人口減少・超高齢化、国際競争の激化、高まる災害リスクなど、市街地整備が直面する課題への対応が求められています。

国土交通省では、市街地を取り巻く環境の変化に対応するため、今後の市街地整備のあり方や市街地整備手法のあり方について検討し、令和2年3月のとりまとめでは、市街地に対する評価軸が「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」へと大きく変化していることを踏まえ、市街地整備のあり方を『「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせて、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」』（市街地整備 2.0）へと転換することを打ち出しています。

令和2年12月には、事例集「市街地整備 2.0 新しいまちづくりの取り組み方」を公表するとともに、「老朽化・陳腐化したビル群の再構築」について、市街地再開発事業の目的との整合性・施行区域要件への適合性に関する通知を発出しています。

令和3年12月に再開した社会資本整備審議会 都市計画・歴史風土分科会 都市計画部会 都市計画基本問題小委員会では、令和5年4月の中間とりまとめにおいて、「社会のニーズに対応した市街地整備事業の推進に向けた運用の改善」「事業完了後の継続的なエリアマネジメントの実現」などが、今後の対応の方向性として示されました。市街地整備においても、これらの内容を踏まえ、新たな対応を検討していく予定です。

また、能登半島地震に被災市町の復興に向けた取組みを、地元のニーズを丁寧に関

取りながら、積極的に行ってまいります。

2. 市街地整備に関する重点事項について

(1) 能登半島地震への対応

1) 発災直後の取組

令和6年1月1日に発生した能登半島地震を受けて、1月3日から4月26日までの間、本省都市局職員を現地に派遣。被災市町との意見交換や首長への意向確認、被災状況調査等を複数回にわたって実施した。

また、1月15日に、国土交通省（都市局、住宅局、国土政策局、総合政策局、観光庁）、中小企業庁、文化庁、環境省による連絡調整会議を立ち上げ、被災市町の復興まちづくりに対する支援体制を構築している。

【参考】被災者の生活と生業（なりわい）支援のためのパッケージ

（令和6年1月25日 令和6年能登半島地震非常災害対策本部決定：抜粋）

(3) 災害復旧等

○復興まちづくり

被災地の復旧・復興状況を踏まえつつ、復興まちづくりに向け、被災状況調査や支援体制の構築等により被災地方公共団体が行う計画策定を支援するとともに、復興まちづくりにおける構想・計画策定や事業化に向けた合意形成について、都市再生機構による技術支援を行う。

2) 直轄調査

令和6年1月1日に発生した能登半島地震及び同年9月に発生した豪雨により著しい被害が発生した被災市町が行う計画の策定等を支援するため、令和5年度予備費（令和6年3月1日閣議決定）、令和6年度予備費（令和6年4月23日閣議決定）及び令和6年12月17日に成立した補正予算を活用して被災状況や地元の意向に応じた復興手法を検討する直轄調査を実施。

●調査対象

復興まちづくり計画の策定等を支援する直轄調査の実施に際しては、被災市町に対して直轄調査の必要性をヒアリング。同ヒアリングの結果を踏まえ、石川県の8市町（輪島市、珠洲市、能登町、穴水町、七尾市、志賀町、中能登町、羽咋市）及び富山県高岡市を対象に調査を実施。

●調査内容

被災市町の復興計画等の策定への支援として、被災市町の特性や地元の意向等に応じて、次の内容について被災市町に代わり調査を実施。

- ① 地域特性の把握・被災状況の調査等
 - ・基礎的情報（人口、道路整備状況等）の収集
 - ・被害状況調査 等
- ② 住民意向の把握
 - ・アンケート・ヒアリングの調査票作成・集計
 - ・説明会の運営支援 等
- ③ 復興まちづくり計画の検討

- ・復興方針・基本構想の検討
- ・必要な機能・施設の検討
- ・事業手法案及び整備手法案の検討 等

この他にも、令和6年度は、復興まちづくりを支援するために政策的な課題に対応する調査として、官民連携による復興まちづくりの進め方検討やデジタル技術を活用した復興まちづくりの進め方検討、集落復興のあり方検討等の調査を実施した。令和7年度は石川県の輪島市、珠洲市、能登町、穴水町、七尾市において地区ごとの復興まちづくり事業の具体的な検討を実施している。

3) 地区担当の配置

輪島市など被災市町毎に本省職員を地区担当として5名配置して、計画段階から事業段階まで復興まちづくりをワンストップで継続的に支援を行っている。

4) URによる技術支援

直轄調査と連携し、被災市町による計画策定や合意形成に関して技術支援を実施している。令和6年4月より現地事務所を設置するなど支援体制を拡充、同年8月より本社・現地事務所の支援体制を強化。また、同年9月よりURの出張所「UR奥能登・輪島ベース」を輪島市役所内に開設し、奥能登地域の支援をさらに強化している。

(2) 災害に強いまちづくり

激甚化・頻発化する風水害・土砂災害や大規模地震・津波に対する都市の防災性をより一層向上するため、地震で大きな被害が発生した老朽建築物が集積する地区等について、事前防災の観点からの災害に強いまちづくり、被災時に迅速な復興が可能となる防災対策を推進する。

老朽市街地の自立的更新

【都市構造再編集支援事業、
都市再生整備計画事業】

火災で広範囲に延焼した輪島朝市地区と同様に、古くからの商店街地区など老朽建築物が連担し、更新が進まない老朽市街地に対し、空き建築物の改修における支援の強化等により、事前防災の観点から自立的更新を促す。

【拡充内容】

老朽市街地対策の必要性が位置づけられた地区において、一定の要件の下で、防災備蓄機能の具備等に必要となる費用を限度額の算定から除外。



災害の危険性が懸念される老朽市街地

老朽市街地の更新の促進

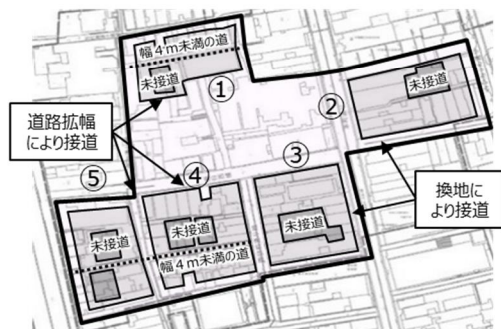
【都市再生区画整理事業】

大規模な災害からの迅速な復興や事前防災を推進するためには、老朽化した市街地の更新が重要であり、機動的な区画整理の実施により防災性の高い市街地を形成していくことが有効であるため、「連鎖型土地区画整理事業プログラム」制度を創設すること等により、災害に強いまちづくりを推進する。

【拡充内容】

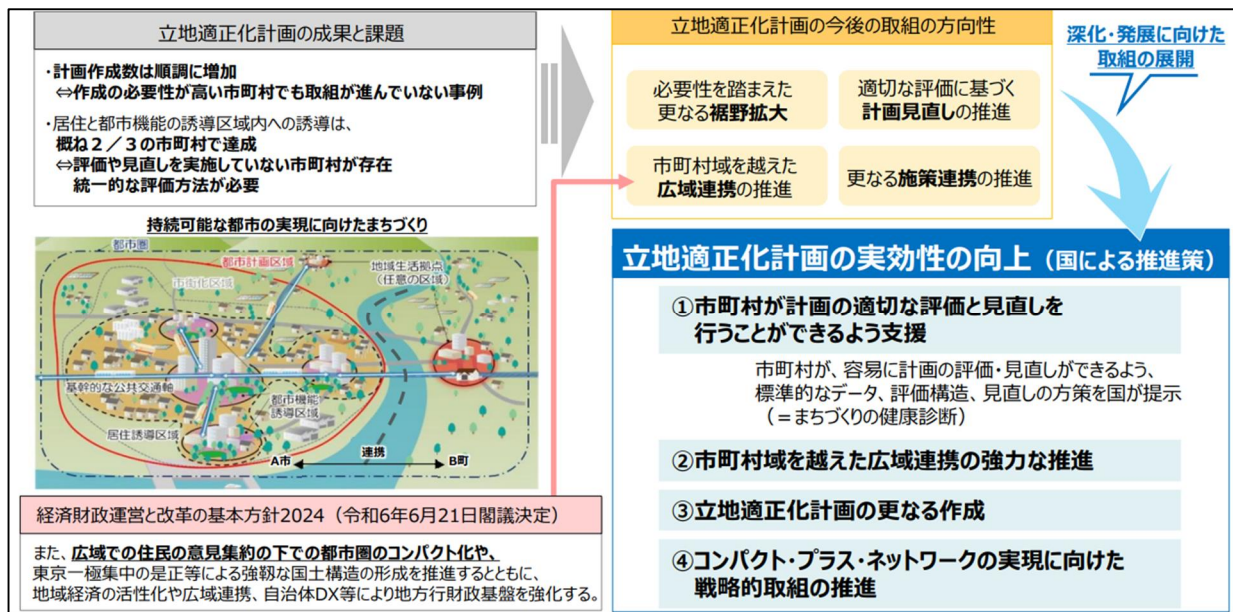
一定の要件を満たす場合、2ha以上の換算面積要件を複数事業の換算面積の合計で適用。また、測量費等を基礎額に算入。

- 「連鎖型土地区画整理事業プログラム」の対象地区イメージ
- ・複数の小規模な事業（下図の①～⑤）を含む一団の区域



(3) コンパクト・プラス・ネットワークの深化・発展

立地適正化計画の実効性を一層高めるため、市町村における計画の評価・見直しの促進と併せて、市町村域を越えた広域連携に関する取組等に対する支援を強化するとともに、防災・減災をはじめとする関連施策と連携しながら、戦略的取組を推進する。



(4) まちなか再生の推進

地方都市の再生や中心市街地等の活性化等を図るため、まちづくり構想段階における支援、地域資源を生かしたエリア価値向上に資する官民連携によるまちづくりの立ち上げ段階の支援、歴史的資源を有するエリアにおける賑わい・交流・生業の創出等の寄与する施設整備を支援することで、地方都市等におけるまちづくりの更なる推進を図る。



暮らし・にぎわい再生事業



（４）無電柱化の推進

１）無電柱化をめぐる最近の動向について

無電柱化を取り巻く環境は、今般大きく変わってきており、下記の法令等を踏まえ、市街地開発事業（土地区画整理事業等）における無電柱化を推進していく必要がある。

平成28年度に「無電柱化の推進に関する法律（以下、「無電柱化法」という）が施行され、土地区画整理事業を含む市街地開発事業その他これらに類する事業（以下、「市街地開発事業等」という）が実施される場合には、事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線（以下、「電線等」という）を道路上において新たに設置しないようにするとともに、現に設置・管理されている電線等の撤去を事業の実施と併せて行うことができるときは、当該電線等を撤去するものとされているところ。

その後、「道路法施行規則の一部が改正する省令」（平成31年4月1日施行）にて、電線等の占用の場所に関する技術的細目が示され、「道路法施行規則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」（平成31年4月1日 道路局事務連絡）にて、道路上への新たな電線等の設置を抑制すべき事業の解釈、地下埋設が技術的困難であると認められる場所の解釈等が明示され、「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 道路局事務連絡）にて、具体的な運用や費用負担の考え方も含め示されており、令和2年3月には、土地区画整理事業等における無電柱化の運用について整理した「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）」を発出したところ。（関係事業者（道路上の電柱又は電線の設置及び管理を行う事業者）と調整済み）

費用負担については、土地区画整理事業等においても道路事業と同様に関係事業者が負担することを基本として調整することとされている。また、無電柱化の実施にあたっては、道路を掘削する工事着手2年前までに、関係事業者にその旨を通知することが必要である。

なお、令和5年3月には事務連絡「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（補足）」を発出し、留意事項の補足を行っており、上記の無電柱化の実施にあたっての通知は回答期限を定めて関係者へ行うこととしているので、留意されたい。

無電柱化法を踏まえた土地区画整理事業等の運用について

(R2.3.19 都市局市街地整備課長、住宅局市街地建築課長通知)

無電柱化法の制定、道路法施行規則の改正等を踏まえ、
土地区画整理事業や市街地再開発事業等の取扱いについて当該事業主管部局長宛に通知

通知のポイント

- 無電柱化法
 - ・ 無電柱化法第12条前段において、「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、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
 - ・ 「市街地開発事業」には、土地区画整理事業や市街地再開発事業等が含まれているので、当該事業においても無電柱化が求められる
 - 土地区画整理事業や市街地再開発事業等における無電柱化
 - ・ 施行者等※1は、都市計画決定など可能な限り早い段階で、道路を掘削する工事着手の2年前までに、関係事業者にもその旨を通知する（2年前通知）
 - ・ 施行者等は、都市計画決定など可能な限り早い段階で、関係事業者と同様の旨を道路管理者にも共有する※2
 - ・ 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、施行者が整備することができるものとする
 - ・ 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※3
 - ・ 改正規則の施行日（H31.4.1）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
- ※1：土地区画整理事業等の施行者又は施行予定者
※2：道路管理者への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が共有される
※3：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は、その他の方法について検討する

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（補足）

(R5.3.27 事務連絡)

「道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引きVer.2」（令和5年3月3日付事務連絡）が通知されたことから、「無電柱化法を踏まえた土地区画整理事業等の運用について」（令和2年3月の都市局市街地整備課長、住宅局市街地建築課長通知）における留意事項の補足として、下記の通り周知

通知のポイント

- ・ 2年前通知を行う事業は、掘削の深さが十分でない場所に該当しない土地区画整理事業等。
- ・ 2年前通知を行う際には、通知日から3ヶ月以内に回答するよう期限を定めて確実に調整が行われるようにする。
- ・ 関係事業者が連携し整備内容等を検討・調整を行う必要があることから、土地区画整理事業等を行う予定が明らかになった時点である都市計画決定や事業化がなされた段階で通知することを基本とする。

2) 無電柱化への支援

無電柱化の実施にあたり、関係事業者との調整により、施行者が費用負担することになった費用については、

- ・生活道路等において要請者負担方式・自治体管路方式により無電柱化を実施する場合、社会資本整備総合交付金（都市再生区画整理事業、市街地再開発事業等、都市再生整備計画事業）や都市構造再編集中支援事業に加え、令和4年度創設の「無電柱化まちづくり促進事業※¹」
- ・幹線道路等において電線共同溝方式により無電柱化を実際する場合、社会資本整備総合交付金（道路事業）や令和2年度創設の「無電柱化推進計画事業補助制度※²」

による支援が可能である。

よって、これらの交付金や補助金の積極的な活用を図られたい。

※1 「10.（4）無電柱化まちづくり促進事業」を参照。

※2 無電柱化法に基づき国により策定された無電柱化推進計画に定めた目標の確実な達成を図るため、地方公共団体において定める推進計画に基づく事業を計画的かつ集中的に支援する補助金。令和3年度の制度拡充により、組合等施行の土地区画整理事業・市街地再開発事業等も支援が可能となった。

3) 今後の無電柱化の推進について

令和3年5月に新たに無電柱化推進計画が策定され、「新設電柱を増やさない」という取組姿勢とともに、道路事業や市街地開発事業等の実施に際し、関係者が連携して無電柱化を進めるべきことが明記された。土地区画整理事業を実施する際にも道路管理者や電線管理者と連携し、無電柱化の取組の推進をお願いしたい。

なお、推進方策の一つとして、「市街地開発事業等について、円滑な合意形成プロセスやコスト縮減方策を検討し、地方公共団体への普及を図る」こと等が示されており、令和4年5月に「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」（<https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/content/001480837.pdf>）を作成した。令和5年6月には、事例集を追加し改訂を行い、令和6年9月には、「コスト縮減に向けた取り組み」に関する記載を充実し改訂を行ったので、取組にあたって活用いただきたい。

また、新設電柱の増加要因の調査・分析及びその結果を踏まえた対応方策を「電柱の増加要因を踏まえた新設電柱の抑制に向けた対応方策について」（https://www.mlit.go.jp/report/press/road01_hh_001555.html）として、関係府省と連携し公表（令和4年4月20日記者発表）したので、参考とされたい。

4) その他

○民地への電柱の設置

沿道の民地への電柱設置についても、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の観点から、可能な限り無電柱化を実施することが望ましいことに留意されたい。

○復興事業における無電柱化の推進について

無電柱化法の趣旨もふまえ、被災からの復興において市街地整備に取り組む場合には、津波復興拠点整備事業等に取り組む場合も含め、市街地開発事業に係る関連通知やガイドラインを踏まえ、無電柱化に積極的に取り組むようお願いしたい。

○無電柱化のコスト縮減について

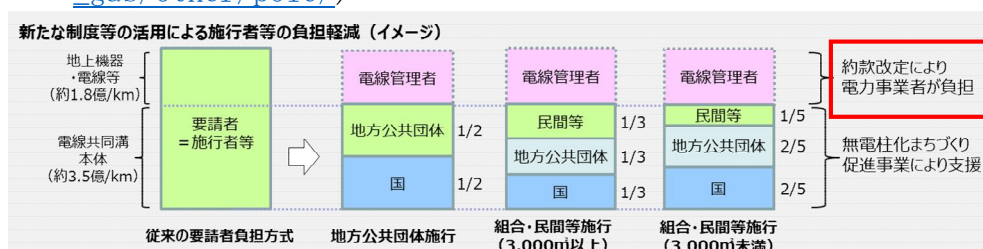
無電柱化の課題となっているコストの縮減をより進めていくことを目的に、「無電柱化のコスト縮減の手引き」を令和6年3月に道路局が公表している。管路直接埋設構造や小型ボックス構造など事業費の圧縮や狭隘道路での導入を可能とする低コスト手法が紹介されており、コスト縮減にもつながることから、無電柱化の実施にあたっては、導入について積極的にご検討いただきたい。

※ 参照 「無電柱化のコスト縮減の手引き」 (<https://www.mlit.go.jp/road/road/traffic/chicyuka/tebiki2.html>)

○一般送配電事業者の託送供給等約款の変更について

従来、電線共同溝方式によらずに実施される無電柱化事業は基本的に要請者が全額負担することとされてきたが、令和3年12月に各一般送配電事業者の託送供給等約款が変更され、市街地開発事業等において電線共同溝方式によらずに行われる無電柱化に係る地上機器や電線等の費用は、電線共同溝方式と同様に一般送配電事業者が負担することとなった。（令和4年1月より新たに供給申込みの申請手続を行う案件が対象）

※参照 資源エネルギー庁資料「市街地開発事業等において、電線共同溝方式によらない無電柱化を行う場合の一般送配電事業者の費用負担の見直しについて」 (https://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity_and_gas/other/pole/)



3. 市街地整備の今後の課題と対応＜市街地整備 2.0＞

1) 市街地整備に係る考え方の転換

『「空間」・「機能」確保のための開発』から、『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

我が国では、人口減少・少子高齢化が進行する中、地域活力の減退が懸念されるとともに、経済・産業活動の縮小等に伴う税収減により、地方公共団体等における財政的制約の高まりが顕著となっているほか、グローバル化による国際競争の激化、情報化・技術革新、災害の頻発化・激甚化等、社会・経済情勢の大きな変化に直面している。また、豊かさに関する意識の変化、働き手・働き方の多様化、社会貢献意識の高まり、生活の質（Quality of Life）が重要視されるようになる等、我々日本人の価値観・ライフスタイルも多様化している。

このような社会・経済情勢の変化や、価値観・ライフスタイルの多様化に対して、これまでコンパクト・プラス・ネットワークや都市再生に関する取組等の推進が図られてきた。

令和元年6月には、「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」において、国の都市政策の基本的方向のアウトラインとして、『「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生』が提言されたほか、同年7月には、「都市計画基本問題小委員会」において、立地適正化計画制度の制度創設5年を迎え、コンパクトシティ政策を次のステージに進めるため、コンパクトシティの更なる推進とともに、防災対策との連携の必要性が示されている。

そして、これまで進められてきたコンパクト・プラス・ネットワークや都市再生に関する取組、懇談会等における提言等を踏まえ、特に、市街地を取り巻く環境の大きな変化に対応するため、今後の市街地整備のあり方や、市街地整備手法のあり方について検討し、今後の市街地整備施策の方向性を示すことを目的として、令和元年9月に「今後の市街地整備のあり方に関する検討会」を設置して議論を重ね、令和2年3月にとりまとめを行った。

(https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000071.html)

報告書では、求められる市街地のあり方が、「機能純化」を基礎とした「合理的な市街地」から「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」へと大きく変化していることを指摘し、今後の市街地整備の進め方は、『行政が中心となって公共空間確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発』から、『「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」（市街地整備 2.0）へと大きく転換を図る必要があることなどを提言している。

地方公共団体におかれては、エリアの価値・持続性を高める上で、公民多様な主体が連携することが必須であると認識を新たにするとともに、各都市・地域において市街地整備を進めるに当たっても、その際に求められる考え方に大きなパラダイムシフトが起こっていることを強く意識し、市街地整備に取り組んで頂きたい。

今後の市街地整備のあり方に関する検討会とりまとめ（概要）

【令和2年3月】

市街地整備2.0 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

市街地のあり方

【市街地に対する評価軸の変化】

○価値観等の変化により市街地に対する評価軸は、「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

【都市政策の方向性の変化】

○国レベル：持続可能で人間中心のまちづくり（Society5.0、SDGs、ウオーカブル等）

○現場レベル：地方都市と大都市と異なる課題が顕在化（地域活力維持向上、国際競争力強化等）

【求められる市街地のあり方の転換】

○「機能純化」を基礎とした「合理的な市街地」から「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」へ

市街地整備のあり方

【市街地整備が直面する課題】

○求められる市街地を実現する上で、堅牢性の高い建物（ビル）・都市基盤等の老朽化・陳腐化、人口減少・超高齢化、国際競争の激化、高まる災害リスクといった課題への対応は必須

○個々の建物・都市基盤等の課題のみならず、複合的な課題に対し、個々の構成要素や一部の性質だけに着目せず、エリアを見渡したトータルな視点から課題を把握し、解決を図ることが重要

【市街地整備の進め方の転換】

～市街地整備2.0

『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～

○行政が中心に公共空間確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発から、「公民連携」で「ビジョンを共有し」、「多様な手法・取組」を組み合わせて、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」へ

○その際、地方都市と大都市の違いを認識した上で戦略を立てることが重要

市街地整備手法のあり方

【総論】

～スピーディで柔軟な

機能更新型市街地整備手法の連鎖的展開～

○目指すべきビジョンを実現しエリアの価値向上を図るには、面的・時間的なつながりを意識し、多様な手法を組み合わせて、できることから、早く、柔軟に、連鎖的に展開していくことが必要

○老朽化・陳腐化したビルや都市基盤の再構築が課題

○社会的背景の変化により高度利用等の考え方についても多様化しつつあることに留意し、強制力のある法定事業も有効活用すべき

○持続可能性確保・競争力強化の観点から、都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築が必要

○近年の水災害の激化・頻発化を踏まえ、水災害リスクへの対応を含め、安全な都市形成が必要

○多様な地域活動との連携等、空間のみならず持続的に価値を生み出す地区経営の視点が必要

【各論】

①老朽化・陳腐化したビル群の再構築

○再々開発を含めた再開発の適切な運用に向け、今の時代に合った施行区域要件等の考え方について明確化するべき（柔軟な再開発）

○既に一定の整備がなされた市街地においては、次に掲げるような事業推進上の課題に対応すべき

・更新の高層化・大規模化が必要とされていない地区における事業成立性の向上

・従前建物・高層RC建物が多い場合に、従前建物の除却期間の長期化へ対応した事業期間の短縮

○権利関係が複雑な非住宅ビルについて、市街地再開発事業に準じた権利変換手法等、建替え等の円滑化策を検討すべき

②都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築

○区画整理・再開発の一体的施行等様々な手法を柔軟に組合せた市街地整備を一層推進すべき

○新たな基盤整備を行わない等、既成概念にとらわれない、都市基盤の柔軟な再構築等を更に推進すべき（リノベーション型区画整理）

○都心部等における都市基盤等と敷地・建物の立体的・重層的空間利用や駅と周辺市街地の一体的再構築を推進すべき

○立地適正化計画の実現や都市のスマート化に資する市街地の再構築を推進すべき

③防災・減災に資する市街地整備

○地域のハザード・リスク情報の評価のあり方等の検討を踏まえ、土地の嵩上げ、避難空間・避難路の確保等を推進するとともに、災害を防止または軽減するための対策を促す方策について検討すべき

④多様な地域活動との連携

○事業期間前後の時間的連動や、事業区域周辺との空間的連携等、事業後のエリアマネジメント活動等の展開を視野に入れた市街地整備事業を推進すべき

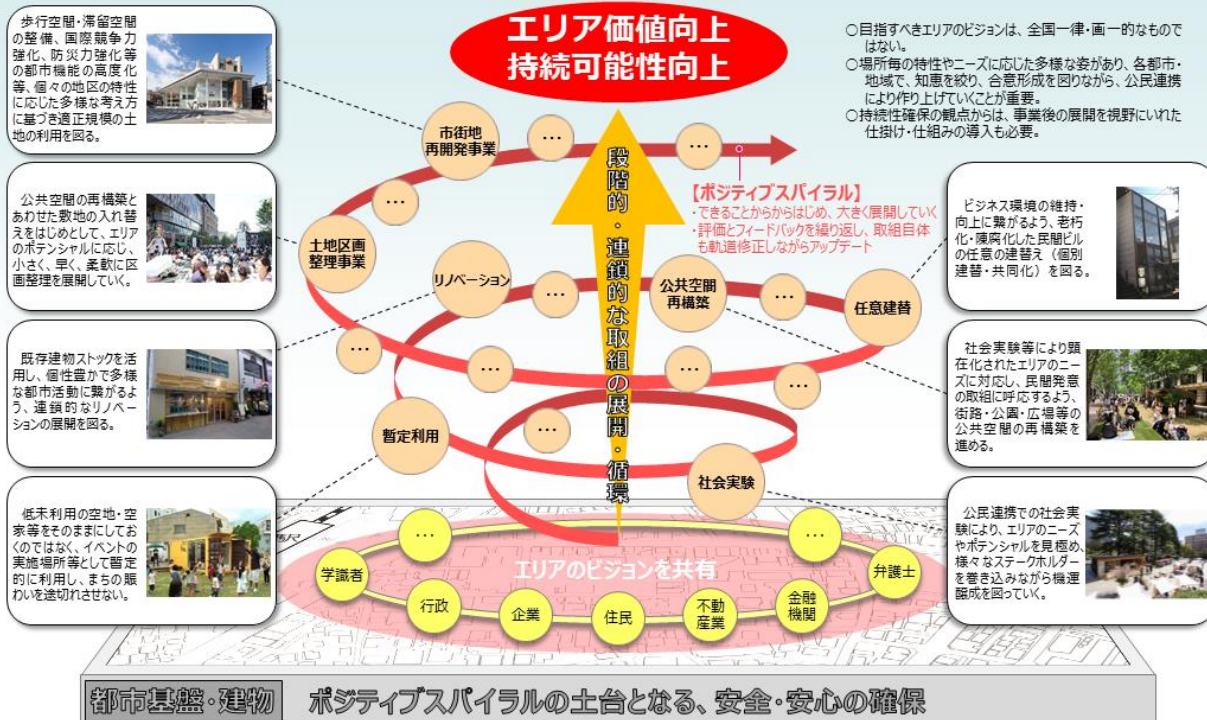
○各都市・地域において、担い手の確保・育成を図るとともに、専門家が有するノウハウの共有等を通じた技術継承を推進すべき

今後の課題

○この他、今回中心的に取り扱った「まちなか」以外の市街地の課題、時代の変化を踏まえた市街地整備の目的や仕組み等のあり方について、引き続き、検討を深めていくべき

市街地整備 2.0 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

「公民連携」で「ビジョンを共有し」、「多様な手法・取組」を組み合わせて、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」へ



2)「市街地整備 2.0 新しいまちづくりの取り組み方」に資する事例集

「今後の市街地整備のあり方に関する検討会」とりまとめにおける提言を受け、その考え方を広めるために「市街地整備 2.0 新しいまちづくりの取り組み方事例集」を作成し、令和2年12月に公表した。

(https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000071.html)

【本事例集の特徴】

本事例集は、上記報告で示された市街地整備にかかる考え方の転換について、市街地整備に関わる多くの方々に広く知っていただき、まちづくりの多様な場面でご活用いただくことを念頭に、参考となる事例をまとめたもの。

○市街地整備の進め方の転換

行政関係者、地域住民、民間事業者など、幅広い関係者向けに、今後の市街地整備で取り組むべき新たな方向性についての基本的な考え方や留意事項などのポイントを示すとともに、この考え方に近い事例として7つのまちづくりの事例を取り上げている。

まちづくりの方向性の検討期や取組の初動期などにおいて、専門家だけでなく、行政の幅広いセクションの担当者、住民、民間事業者など多様な関係者による議論や検討の際にご活用いただきたい。

○市街地整備手法のあり方

行政や民間事業者等専門家向けに、今後求められるであろう市街地整備手法の考え方に加え、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの事例、エリアマネジメントなどにおける工夫事例を紹介している。

主に、行政や民間事業者等の専門家のみなさまにご活用いただきたい。

4. 令和7年度市街地整備事業関係予算について

(1) 市街地整備事業関係予算（基本方針）

<個別補助金、貸付金等>

令和7年度市街地整備課関係予算総括表

(単位：百万円)

区 分	令和7年度 (A)		前 年 度 (B)		倍率 (A/B)	
	事業費	国 費	事業費	国 費	事業費	国 費
(一般会計)						
都市再生推進事業	167,935	83,200	169,401	83,133	0.99	1.00
都市構造再編集集中支援事業	140,792	70,200	141,819	70,068	0.99	1.00
国際競争拠点都市整備事業	27,143	13,000	27,582	13,065	0.98	1.00
市街地再開発事業等	31,517	1,995	30,920	2,000	1.02	1.00
防災・省エネまちづくり緊急促進事業	31,517	1,995	30,920	2,000	1.02	1.00
都市開発事業調査等	1,844	1,844	1,795	1,795	1.02	1.02
都市開発資金貸付金	567	369	642	467	0.88	0.79
用地先行取得資金融資	171	171	292	292	0.59	0.59
土地区画整理事業資金融資	46	23	0	0	皆増	皆増
市街地再開発事業等資金融資	350	175	350	175	1.00	1.00
(行政経費)						
スマートシティ実装化支援事業	242	242	249	249	0.97	0.97

(注) 1. 土地区画整理事業資金融資及び市街地再開発事業等資金融資の事業費は、地方公共団体から組合等への貸付額（この2分の1を国から地方公共団体に貸付け）である。

2. 本表のほか、令和7年度国費として、

①社会資本整備総合交付金 487,410百万円がある。

②防災・安全交付金 846,955百万円がある。

③コンパクトシティ形成支援事業 519百万円がある。（まちづくり推進課、都市計画課、街路交通施設課及び公園緑地・景観課所管分を含む。）

④密集市街地総合防災事業 283百万円がある。（都市安全課所管分を含む。）

(2) 市街地整備事業関係予算（拡充事項）

①都市構造再編集中支援事業等の拡充

○能登半島地震からの復興支援の強化（都市構造再編集中支援事業）

大規模災害からの復興に関する法律の特定大規模災害等を受けて実施される、拠点施設や都市基盤、拠点間を結ぶ公共交通に係る施設の整備等、将来のまちのあり方を見据えつつ進める復興まちづくりを総合的かつ重点的に支援する。

復興まちづくりの推進

【都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業、都市・地域交通戦略推進事業、都市防災総合推進事業】

大規模災害からの復興に関する法律の特定大規模災害等を受けて実施される、拠点施設や都市基盤、拠点間を結ぶ公共交通に係る施設の整備等、将来のまちのあり方を見据えつつ進める復興まちづくりを総合的かつ重点的に支援する。

【拡充内容】

立地適正化計画を将来的に作成する場合、一定の要件を満たした市町村を支援対象に追加

支援対象イメージ



地域の拠点となる交流センター



災害時に活用可能な広場



復興まちづくり計画策定に向けた
住民等による現地調査



賑わいを生み出す公共空間整備



拠点間を結ぶ公共交通に係る施設



避難場所に向かう避難路

○地方都市における老朽市街地への支援強化（都市構造再編集集中支援事業、都市再生整備計画事業（防災交））

火災で広範囲に延焼した輪島朝市地区と同様に、古くからの商店街地区など老朽建築物が連担し、更新が進まない老朽市街地に対し、空き建築物の改修における支援の強化等により、事前防災の観点から自立的更新を促す。

老朽市街地の自立的更新

【都市構造再編集集中支援事業、
都市再生整備計画事業】

火災で広範囲に延焼した輪島朝市地区と同様に、古くからの商店街地区など老朽建築物が連担し、更新が進まない老朽市街地に対し、空き建築物の改修における支援の強化等により、事前防災の観点から自立的更新を促す。

【拡充内容】

老朽市街地対策の必要性が位置づけられた地区において、一定の要件の下で、防災備蓄機能の具備等に必要な費用を限度額の算定から除外。



災害の危険性が懸念される老朽市街地

○市町村域を越えた広域連携の強力な推進（都市構造再編集中支援事業）

連携中枢都市圏における連携協約など地方自治法に基づく事務の共同処理の制度等を活用しつつ、複数市町村が共同して立地適正化計画の取組を行う場合に、現行の都市構造再編集中支援事業における公共公益施設の整備等に対する支援に加え、広域連携の拠点となる施設野整備について、支援を強化する。

広域連携の拠点となる施設整備への支援の強化 【都市構造再編集中支援事業】

- 連携中枢都市圏における連携協約など地方自治法に基づく事務の共同処理の制度等を活用しつつ、複数市町村が共同して立地適正化の取組を行う場合に、現行の都市構造再編集中支援事業における公共公益施設の整備等に対する支援に加え、広域連携の拠点となる施設の整備について、支援を強化する。



都市構造再編集中支援事業において支援対象の公共公益施設整備に加え 広域連携の拠点となる施設（広域連携誘導施設） の整備に対してより支援を強化

（支援イメージ）

広域的な立地適正化の方針等に位置付けられた誘導施設※の整備や、これに伴い廃止される他市町村の施設の除却等

※医療施設、社会福祉施設、教育文化施設、子育て支援施設



○地域資源を活かしたまちづくりのさらなる推進（都市構造再編集集中支援事業、都市再生整備計画事業（社総交））

高齢化、空き家、生業不足等の課題に対応し、創業支援施設の整備等、地域資源を活かしたまちづくりを支援することで、地域の賑わい・交流・生業の創出を促進する。

地域資源を活かしたまちづくり

【都市構造再編集集中支援事業 等】

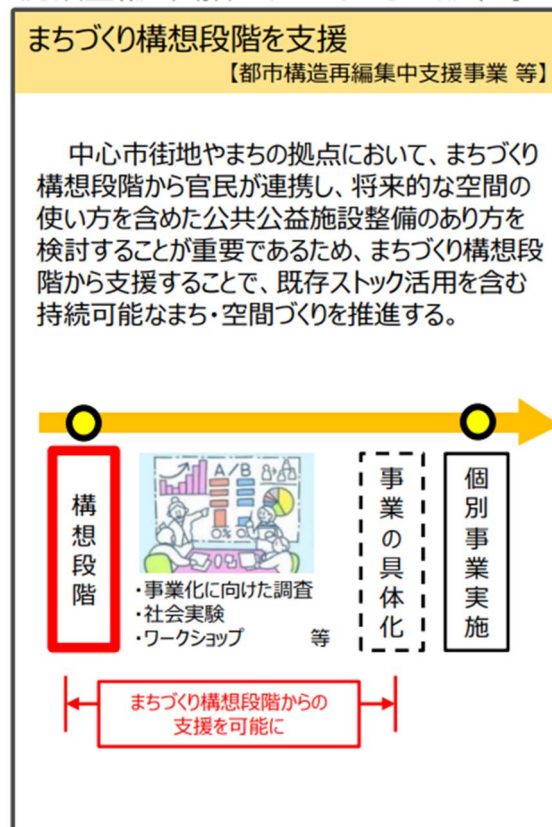
高齢化、空き家、生業不足等の課題に対応し、創業支援施設の整備等、地域資源を活かしたまちづくりを支援することで、地域の賑わい・交流・生業の創出を促進する。



文化財を活用したチャレンジショップ

○まちづくり構想段階における支援強化（都市構造再編集集中支援事業、都市再生整備計画事業（社総交・防交））

中心市街地やまちの拠点において、まちづくり構想段階から官民が連携し、将来的な空間の使い方を含めた公共公益施設整備のあり方を検討することが重要であるため、まちづくり構想段階から支援することで、既存ストック活用を含む持続可能なまち・空間づくりを推進する。



○暑熱対策に資する取組への支援強化（都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業（社総交・防交））

ウォーカブルエリア内、都市機能誘導区域内等の拠点エリアにおいて、緑陰の創出や日よけ・保水性舗装・水盤等の冷却効果の高い施設の設置に対して基幹事業「暑熱対策事業」を創設して支援を実施する。

まちなかウォーカブル推進事業、都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業

ウォーカブルエリア内、都市機能誘導区域内等の拠点エリアにおいて、緑陰の創出や日よけ・保水性舗装・水盤等の冷却効果の高い施設の設置に対して基幹事業「暑熱対策事業」を創設して支援を実施する。



緑陰（東京都千代田区）



日よけと水路（北海道上川町）



水盤（兵庫県神戸市）

○その他の改正事項

- ・ 浸水リスクのあるエリア内での整備事業の厳格化（都市構造再編集集中支援事業、都市再生整備計画事業（社総交・防安交））

床上浸水以上の被害が想定される浸水区域において、安全を確保するための対策（土地のかさ上げ、防水壁の設置等）を要件化

- ・ 立地適正化計画の評価の実施の促進（都市構造再編集集中支援事業、都市再生整備計画事業（社総交））

交付対象事業から、以下の市町村の市町村域において実施される事業等を除外

- 立地適正化計画を作成した日※の属する年度の翌年度から起算しておおむね5年を経過した市町村であり、かつ立地適正化計画の評価を実施していない市町村
- 立地適正化計画を作成し、その評価を実施した市町村であり、かつ直近の評価を実施した日の属する年度の翌年度から起算しておおむね5年を経過した市町村
- 防災指針を記載していない立地適正化計画を有する市町村

- ・ 立地適正化計画の評価を踏まえた改善の取組の促進（都市構造再編集集中支援事業）

交付対象事業から、以下の市町村の市町村域において実施される事業等を除外

- 直近に実施した立地適正化計画の評価の結果において、災害や基幹産業の撤退等評価上考慮すべき特殊要因も踏まえた上で、居住誘導等の施策効果が明らかに見られないにも関わらず、効果の発現に向けた取り組み事項を明示していない市町村

- ・ 市街化調整区域での開発規制の厳格化（都市再生整備計画事業（社総交））

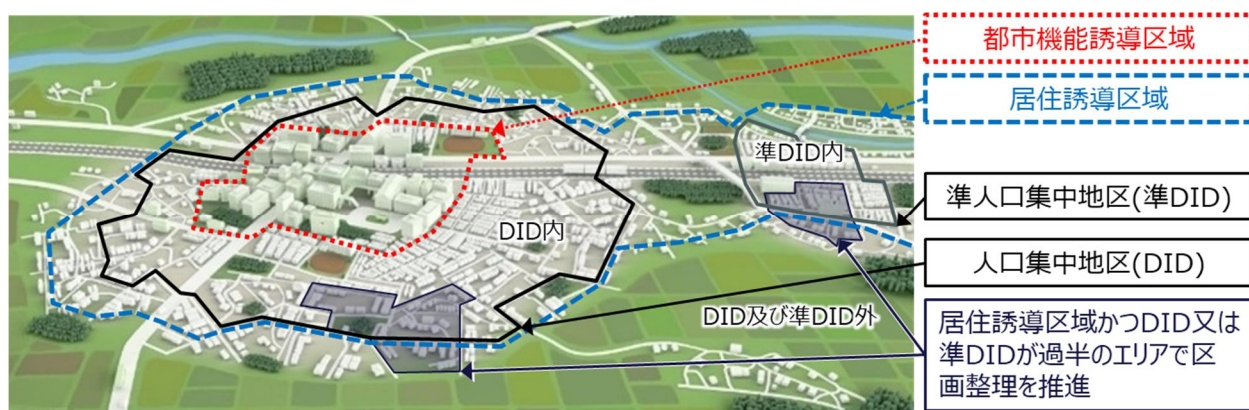
交付対象事業から、都市計画法第34条第11号条例区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用が行われている市町村の市町村域において実施される事業等を除外

②都市再生区画整理事業の拡充

○立地適正化計画の実効性を向上する区画整理支援の改善

目指すべき都市構造を実現するために必要なエリアに集中して市街地整備を的確に推進することにより、立地適正化計画の実行性向上を図り、コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくりを推進する。

- 都市再生土地区画整理事業の施行地区要件について、**居住誘導区域に過半が該当する地区とする要件を追加**。
 - 直前の国勢調査の人口集中地区に係る区域としていた要件を**人口集中地区又は準人口集中地区に過半が該当する地区とする要件に改正**するとともに、人口集中地区内としていた要件を**人口集中地区又は準人口集中地区内に改正**。
 - 3年の経過措置期間を設定し、立地適正化計画未策定都市がこの期間に計画策定するよう誘導。
【現行】・基本地区^{※1}：直前国調DIDに係る区域
・上記以外：直前国調DID内（都市機能誘導区域内は施行後DID見込みを含む。）
【改正】居住誘導区域（「立適によりまちづくりを進めるべき都市ではない都市^{※2}」の区域を含む。）に過半が該当する地区のうち次に該当する地区
・基本地区：直前国調DID又は準DIDに過半が該当する地区
・上記以外：直前国調DID又は準DID内（都市機能誘導区域内は施行後DID又は準DID見込みを含む。）の地区
- ※1「基本地区」は、都市基盤整備タイプで国費率1/3の地区。これに該当しないものは、国費率1/2の地区、大街区化タイプ、空間再編賑わい創出タイプ及び地域生活拠点形成事業タイプ。
- ※2「市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される市町村」又は「都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下の市町村」。



・ R2 国勢調査において準人口集中地区が設定された市町村

令和2年の国勢調査では、準人口集中地区は307市町村に合計で416地区が設定されている。

都道府県	準D1Dがある市町村（数字は複数地区ある場合の地区数）
北海道	札幌市2、函館市、帯広市、岩見沢市、苫小牧市2、東神楽町、美瑛町、羽幌町、斜里町、白老町、幕別町
青森県	青森市、八戸市、五所川原市、むつ市、平川市、野辺地町
岩手県	宮古市、大船渡市、北上市、遠野市、紫波町
宮城県	仙台市4、富谷市、利府町2、加美町、涌谷町、美里町
秋田県	由利本荘市、潟上市、北秋田市、にかほ市
山形県	鶴岡市、東根市、尾花沢市、南陽市、中山町、高畠町、庄内町
福島県	郡山市、いわき市7、伊達市2、本宮市、桑折町、鏡石町、会津坂下町
茨城県	水戸市、土浦市2、古河市、龍ヶ崎市2、高萩市、北茨城市2、笠間市、取手市、つくば市2、守谷市、筑西市、神栖市2、つくばみらい市3
栃木県	宇都宮市3、小山市、さくら市、上三川町、壬生町
群馬県	高崎市2、館林市
埼玉県	所沢市、加須市2、本庄市、東松山市2、羽生市、深谷市、入間市、坂戸市、幸手市2、日高市、毛呂山町、上里町、寄居町、宮代町
千葉県	千葉市3、船橋市、野田市2、茂原市、佐倉市2、市原市2、我孫子市2、鴨川市、四街道市3、印西市、香取市、いすみ市、栄町
東京都	八王子市、昭島市、日の出町2
神奈川県	川崎市、相模原市2、横須賀市、藤沢市、茅ヶ崎市、三浦市、座間市、綾瀬市、真鶴町、愛川町
新潟県	新潟市2、長岡市2、魚沼市、胎内市
富山県	富山市、高岡市、黒部市、南砺市、射水市、入善町
石川県	金沢市、小松市、加賀市2、かほく市、白山市3
福井県	—
山梨県	富士吉田市、韭崎市、南アルプス市、上野原市、甲州市、中央市、市川三郷町、富士川町、昭和町2
長野県	長野市、上田市、諏訪市、須坂市、小諸市、大町市、飯山市、安曇野市、箕輪町
岐阜県	岐阜市、大垣市、美濃市、美濃加茂市、各務原市2、可児市2、瑞穂市2、飛騨市、郡上市、下呂市、岐南町、養老町、大野町、池田町、北方町
静岡県	浜松市4、熱海市、磐田市、袋井市、下田市、牧之原市、東伊豆町
愛知県	名古屋、岡崎市3、一宮市、春日井市、豊川市、津島市2、刈谷市2、豊田市2、犬山市3、稲沢市2、大府市、知多市3、日進市2、東郷町、蟹江町、東浦町、美浜町
三重県	津市2、四日市市4、桑名市、鈴鹿市4、亀山市、熊野市、伊賀市2
滋賀県	大津市3、近江八幡市、野洲市、東近江市
京都府	京都市2、城陽市、京田辺市、京丹後市、木津川市、井手町、精華町
大阪府	池田市、高槻市、貝塚市、富田林市、河内長野市5、羽曳野市、阪南市2、豊能町、岬町、河南町
兵庫県	神戸市、姫路市、西宮市、加古川市3、高砂市、丹波篠山市、宍粟市、たつの市2、稲美町、香美町、新温泉町
奈良県	奈良市、大和高田市、天理市、桜井市2、五條市、宇陀市2、平群町、川西町
和歌山県	橋本市2、新宮市、岩出市、那智勝浦町
鳥取県	鳥取市3
島根県	松江市、出雲市2、益田市
岡山県	岡山市、倉敷市、玉野市、笠岡市、新見市、赤磐市
広島県	広島市5、呉市3、尾道市2、福山市4、庄原市、廿日市市、熊野町
山口県	下関市、宇部市、下松市、長門市、山陽小野田市、和木町
徳島県	徳島市2、三好市、石井町
香川県	高松市、三木町、琴平町
愛媛県	松山市、今治市2、八幡浜市、西条市
高知県	高知市、安芸市、須崎市2、いの町2
福岡県	北九州市、福岡市、久留米市2、飯塚市、行橋市、豊前市、宗像市、太宰府市、みやま市、志免町、遠賀町、鞍手町、糸田町
佐賀県	嬉野市、基山町
長崎県	長崎市6、川棚町
熊本県	熊本市、八代市、長洲町、大津町
大分県	大分市5、豊後高田市、宇佐市
宮崎県	宮崎市、日南市
鹿児島県	鹿児島市、垂水市、日置市、霧島市、南さつま市、奄美市、姶良市、瀬戸内町、徳之島町
沖縄県	うるま市、南城市、金武町、読谷村2、北中城村、西原町

＜参考＞準人口集中地区：人口集中地区と同様に人口密度の高い基本単位区（原則4,000人／km²以上）が市区町村の境域内で互いに隣接しているが、その人口規模が人口集中地区の基準である人口5,000人以上に満たず、これに準ずるとみなされる人口3,000人以上5,000人未満の場合が「準人口集中地区（準D1D）」とされる。

・準人口集中地区の範囲の把握方法について

令和5年1月より統計局ホームページから基本単位区境界データがダウンロードできるようになっており、GIS上で基本単位区境界と基本単位区番号を表示できる。

小地域集計で準人口集中地区は51以降の番号（下表の福島県いわき市常磐湯本町天王崎であれば52番）が付与されており、各基本単位区が準人口集中地区か否かを判別することができる。

準人口集中地区に該当する基本単位区をGIS上で着色していけば、準人口集中地区の範囲を把握することができる。

The screenshot shows the Statistics Japan homepage with a navigation bar. A red box highlights the announcement: "基本単位区境界データ e-Stat の提供を開始" (Start of e-Stat provision for basic unit district boundary data). Below this, a list of updates is provided:

- 令和5年6月27日 令和3年経済センサス-活動状況-の提供を開始しました。
- 令和5年3月29日 令和2年国勢調査 都道府県・市区町村別人口・世帯数・性別別人口・世帯数を掲載しました。
- 令和5年1月4日 令和2年国勢調査 基本単位区境界データ e-Stat の提供を開始しました。
- 令和4年6月24日 令和2年国勢調査 町丁・字等境界データ e-Stat の提供を開始しました。
- 令和4年3月25日 令和2年国勢調査 人口集中地区境界を公表しました。

令和2年国勢調査 小地域集計 (総務省統計局)

第1表 男女別人口及び世帯数-基本単位区

1) 「人口集中地区符号」は、「01」であれば人口集中地区、「51」であれば準人口集中地区であることを表す。なお、市区町村内に人口集中地区や準人口集中地区が複数存在する場合は、人口の大きい人口集中地区から、01、02…(準人口集中地区は51、52…)と付与している。

市区町村コード	基本単位区番号	調査区番号	都道府県名	市区町村名	大字・町名	字・丁目名	人口集中地区符号	人口総数	人口男	人口女	世帯数
7204	114016020	1164.1.3	福島県	いわき市	常磐湯本町	笠井		1	1	0	1
7204	114017010	1165.1.1	福島県	いわき市	常磐湯本町	天王崎	52	66	29	37	32
7204	114017020	1163.1.2	福島県	いわき市	常磐湯本町	吹谷		42	17	25	21
7204	114017030	1163.1.1	福島県	いわき市	常磐湯本町	吹谷		38	17	21	15
7204	114017040	1162.1	福島県	いわき市	常磐湯本町	吹谷	52	57	27	30	26
7204	114017050	1161.1	福島県	いわき市	常磐湯本町	吹谷	52	63	30	33	27
7204	114018010	1169.1.1	福島県	いわき市	常磐湯本町	天王崎	52	18	10	8	7
7204	114018020	1169.1.2	福島県	いわき市	常磐湯本町	天王崎	52	49	20	29	19
7204	114018030	1166.1.1	福島県	いわき市	常磐湯本町	天王崎		44	21	23	18
7204	114018040	1166.1.2	福島県	いわき市	常磐湯本町	天王崎	52	63	36	27	27
7204	114018050	1165.1.2	福島県	いわき市	常磐湯本町	天王崎	52	13	7	6	6
7204	114018060	1169.1.3	福島県	いわき市	常磐湯本町	天王崎	52	78	31	47	40
7204	114018070	1168.1.1	福島県	いわき市	常磐湯本町	天王崎	52	50	25	25	24
7204	114019010	1168.1.3	福島県	いわき市	常磐湯本町	柴田	52	59	29	30	27

The map shows the planning area for district boundary adjustments in the Iwaki City Joze District. It highlights the area around the Joze District, with various basic unit district numbers (e.g., 114016020, 114017010, 114017020, 114017030, 114017040, 114017050, 114018010, 114018020, 114018030, 114018040, 114018050, 114018060, 114018070, 114019010) and their corresponding population and household counts. The map also shows the surrounding areas and the Joze District boundary.

○災害に強い市街地形成のための小規模連鎖区画整理の推進

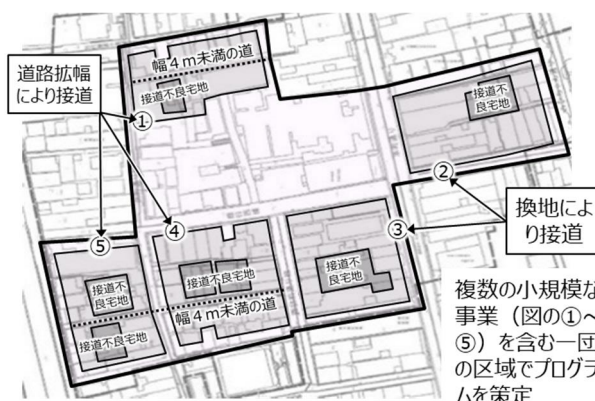
合意形成できた範囲から小規模で連鎖して事業化する土地区画整理事業を推進することにより、被災市街地の迅速な復興や、事前防災としての機動的な市街地更新を進めるための接道条件を整備し、災害に強い市街地形成を図る。

一体的に整備すべき一団の区域について、**5筆以上の更新困難敷地（幅員4m以上の道路に2m以上接していない宅地）を解消する複数の土地区画整理事業を含む「連鎖型土地区画整理事業プログラム」を市町村が策定**できることとする制度を創設。

当該プログラムが策定された場合、都市再生土地区画整理事業の換算面積（施行地区の面積に都市計画指定容積率を乗じて得た値）を2ha以上とする要件について、**プログラムに含まれる複数事業の換算面積の合計で要件適否を判定。**

＜連鎖型土地区画整理事業プログラムの記載事項＞

- 一 事業の名称、施行地区、面積、事業主体、事業施行期間及び資金計画
- 二 地区整備方針（土地利用、公共施設の配置・規模）
- 三 その他必要な事項



複数の小規模な事業（図の①～⑤）を含む一団の区域でプログラムを策定

※ 既存制度の「一体的土地区画整理事業プログラム」の「街路等の他事業と一体的に行われる」ことを求めない制度として創設。

○災害に強い市街地形成のための区画整理による地籍整備の推進

土地区画整理事業を実施することで地籍整備を推進し、被災市街地の迅速な復興や、事前防災として公図混乱を解消して機動的に市街地整備できる環境を整え、災害に強い市街地形成を図る。

地籍整備費（次に該当するものに限る。）を都市再生土地区画整理事業及び被災市街地復興土地区画整理事業の基礎額に算入。

- ・ 国土調査法第19条第5項の指定を受けた測量成果により施行地区内の土地の登記を申請又は嘱託する事業において実施される事業施行のための測量、換地計画の作成（換地図の作成に限る。）、換地処分及び登記に要する費用。
- ・ 地籍整備推進調査費補助金の交付を受けず実施されるもの。
- ・ 100万円/haとして算出した額と550万円の合計に2/3（地方公共団体施行の場合は1）を乗じた額を限度とする

※ 不動産・建設経済局の補助制度である「地籍整備推進調査費補助金」と同等の限度額となる制度設計。

③令和7年度の市街地再開発事業等に係る拡充事項等

1) 市街地再開発事業等の支援対象の絞り込みと事業マネジメントの徹底

※市街地再開発事業、防災街区整備事業

近年、資材価格の高騰や労務費の上昇による工事費高騰などの影響により、全国的に市街地再開発事業等の事業費が大幅に増加し、社会資本整備総合交付金等の要望額も例年を大幅に上回る額となっており、今後も同様の状況が継続することが見込まれている。

また、想定外の急激な工事費高騰により事業の実施が困難となり、一部の事業では見直しを余儀なくされているが、事業計画認可後の事業の中止や見直しは従前権利者の生活再建に重大な影響を及ぼすという市街地再開発事業等の特徴を踏まえると、想定外の事態が生じた場合にも必要性・緊急性の高い事業が着実に実施されるように予め対応することが必要である。

このため、社会資本整備総合交付金等による支援の対象を必要性・緊急性の高い事業に絞り込むとともに、事業マネジメントの徹底することにより、事業の持続性・自律性の向上を図ることとする。また、交付金対象事業の中でも特に緊急性・公共性の高い事業については、事業マネジメントの徹底を行ったうえでなお、急激な工事費高騰など不測の事態により事業の成立が困難となり、従前権利者の生活再建に重大な支障が生じる場合における追加の支援措置をあらかじめ講じることとした。

なお、このほかに市街地再開発事業で分譲住宅を供給する場合は、予備認定の取得等により適切な維持管理に配慮されているものであることを要件化した。

2) 防災・省エネまちづくり緊急促進事業の延長及び見直し

事業適用期限について、5年間の延長を行い令和7年3月31日までの着手期限から令和12年3月31日までとしている。併せて、事業要件の見直しを行い、長期優良住宅認定基準相当（非住宅については同等の基準）への適合等の要件強化及び選択要件の追加等を行った。

3) 都市再開発支援事業の拡充及び再編

近年、計画策定や権利者の意向調整等の事業初動期における検討は、要求の高度化や権利関係の複雑化等により複雑化・長期化する傾向にあるが、費用が嵩み調整に苦慮する場合が見受けられる。

■政策課題対応タイプ

【対象事業】

- ・市街地再開発事業
 - ・優良建築物等整備事業 等
- ※その他、住宅部分については地域要件等あり

【支援イメージ】



【事業概要】

下線部: 令和7年度当初予算における要件の強化・見直し

- （必須要件）
- ・高齢者等配慮対策（バリアフリー化）
 - ・子育て対策（バリアフリー化、防犯性、共働き世帯支援、可変性等）
 - ・防災対策（帰宅困難者支援〔都市部〕、雨水対策〔都市部〕、構造安全性）
 - ・省エネルギー対策（ZEH・ZEB水準への適合）
 - ・環境対策（リサイクル性への配慮、劣化対策、ライフサイクルコスト）

- （選択要件）
- ・防災対策*（帰宅困難者支援〔地方部〕、延焼遮断、津波に対する構造安全性、雨水対策〔地方部〕、給水関連施設）
 - ・省エネルギー対策（ZEH・M Ready, ZEB Ready水準への適合）
 - ・環境対策（都市緑化、木材利用、優良緑地確保計画）
 - ・子育て対策（遮音性向上、居住環境）
 - ・生産性向上（BIMの導入）
 - ・働き方対策*（テレワーク拠点の整備）

【適用期限】 令和12年3月31日まで（令和14年3月31日において完了しないものにあつては、同日後実施される事業の部分を除く。）

【補助金額】

補助対象事業の建設工事費（他の国庫補助に係る補助対象事業費を除く）に対し、要件の充足数に応じて、右記の割合を乗じて得た額の範囲内とする。

必須要件	のみ	・・・	3%
必須要件	+	選択要件の2項目	・・・
必須要件	+	選択要件の3項目	・・・

* 防災対策（選択）、働き方対策（選択）の掛かり増し費用に対する補助については国と地方公共団体で同額を支援

このため、事業初動期の検討に対して重点的かつ柔軟に支援することで、初動期における高度化する検討への適切な対応等を促し、円滑な事業推進を図ることが可能となる。具体には、限度額の増額・事業期限の延長・支援メニューの再編により柔軟な補助金の活用が可能となり、円滑な事業推進に寄与する。



④国際競争拠点都市整備事業の拡充

●ネット・ゼロ・エネルギー街区の実現に向けたエネルギーの面的利用の推進

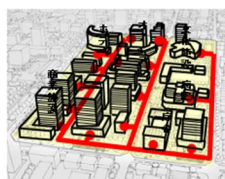
大都市の業務中枢拠点における国際競争力をより一層高めるため、市街地整備と一体となった面的エネルギーの整備を加速化させ防災性の向上を図るとともに、2050年カーボンニュートラルの実現に向けたエネルギーの効率的な利用により環境負荷の低減を推進する。

このため、国際競争拠点都市整備事業（国際競争業務継続拠点整備事業）において、エネルギー需要やピークの平準化によるエネルギーの効率的な利用に資するエネルギー面的利用の推進を加速化するため、エネルギーマネジメントシステムを支援対象の事業要件に追加するとともに、都市再生特別措置法に基づき脱炭素都市再生整備事業として大臣認定を受けた事業であることなどの一定の要件を満たす場合は高度なエネルギーマネジメントシステムを補助対象設備に追加する。また、既存建築物の更新・改修に際して一定の要件を満たす既存のエネルギーネットワークに接続する事業を支援対象事業に追加する。

エネルギーマネジメントシステムに係る支援

エネルギーマネジメントシステムによりエネルギーの使用の合理化を図ることを補助対象事業の要件に追加。

また、一定の要件を満たす場合は、高度なエネルギーマネジメントシステムを補助対象に追加。



エネルギーの使用
状況を監視し、データを
収集・分析することで
最適な管理を実施
エネルギーマネジメント
システム

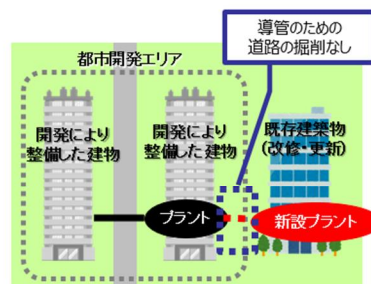
【拡充】

次のすべての要件を満たす事業は、高度なエネルギーマネジメントシステムを補助対象に追加する。

- ①都市再生特別措置法に基づく大臣認定を受けた事業
- ②次の各施策分野から1つ以上取組実施を実施する事業
 - ・エネルギー施策（再エネ設備等）
 - ・交通施策（EVステーション等）
 - ・緑施策（緑地等）

既存建築物の更新・改修時のネットワーク接続に係る支援

既存建築物を更新・改修する際に、既存のエネルギーネットワークに接続する場合、一定の要件を満たす事業は、補助対象事業とすることを要件に追加。



【拡充】

次のいずれかの要件を満たす場合は、既存建築物を更新・改修する際のエネルギー導管整備事業を補助対象事業とする。

- ・公共空間（道路等）の改編を要しない導管整備を行う場合
- ・供給施設の取り出し（水道等）の整備と合わせて、公共空間（道路等）内に導管整備を行う場合

⑤津波防災拠点整備事業の拡充

令和6年能登半島地震をはじめ、全国的に津波被害が想定される地域が多く存在している中、事前防災の観点から、これらの地域において南海トラフ地震と同様に対策を推進するため、津波防災拠点整備事業の拡充を行う。

【拡充内容】

これまで南海トラフ地震に係る被害想定地域を対象としていたところ、全国において津波に対する事前防災を推進するため、全国の津波被害が想定される地域に支援対象を拡大するため、施行地区要件のうち、南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域の指定地域内の要件を撤廃する（下線部が撤廃箇所）。

イ 南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域の指定地域内であること。

ロ 津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災害特別警戒区域の指定区域を有する市町村の区域内であること。

ハ 津波防災地域づくりに関する法律に基づく推進計画に定められていること。

津波防災拠点整備事業

○事業概要

地震の津波により甚大な被害が想定される地域において、都市計画法に基づく一団地の津波防災拠点市街地形成施設の枠組みを活用し、災害時の都市の公共公益機能の維持に向けた拠点市街地の整備を支援（防災・安全交付金）。

○交付対象事業

- | | | |
|-------------------------|--------------|------------|
| 1) 津波防災拠点整備計画策定支援に要する費用 | イ 計画作成費 | ロ コーディネート費 |
| 2) 津波防災拠点のための公共施設等整備 | イ 測量試験費 | ロ 実施設計費 |
| 3) 津波防災拠点のための用地取得造成 | イ 測量試験費 | ロ 実施設計費 |
| | ハ 工事費（購入費含む） | ハ 用地費 |
| | ニ 補償費 | ホ 造成費 |

○交付対象事業者、基本国費率

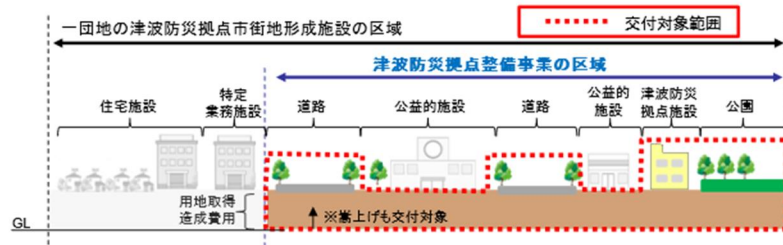
- ・交付対象事業者：地方公共団体
- ・基本国費率：1/2（国）

○地区要件

- ・津波災害特別警戒区域の指定地域を有する市町村の区域内。
 - ・津波法に基づく推進計画に定められている。
- ※原則として1市町村あたり2地区まで、国費支援の面積上限は1地区あたり5ヘクタールまでとする。

○交付対象のイメージ

本事業では、道路、公園、緑地のほか、津波防災まちづくりの拠点及び災害時の活動拠点として機能する施設等の整備を支援。



5. 法令・税制・争訟について

(1) 市街地整備関係法令をめぐる最近の状況について

① 【6月1日施行】罰則規定等における自由刑の「拘禁刑」への一本化について【区画整理、再開発等】

令和7年6月1日施行の「刑法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整理等に関する法律」（令和4年法律第68号）により、以下の各法令の規定中「懲役」又は「禁錮」とあるのが「拘禁刑」に変更されます。

令和7年6月1日以降に各法令を参照される際は、当該改正が反映された最新の条文をご参照ください。

- 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第63条第4項第2号、第137条第1項（※1）から第3項まで、第138条第1項及び第138条の2から第140条まで
 - 新住宅市街地開発法（昭和38年法律第134号）第54条及び第55条
 - 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第49条（※2）
 - 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第140条第1項から第3項まで（※1）、第141条第1項（※1）及び第141条の2から第142条の2まで
 - 新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）第67条（※2）
 - 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。）第110条第1項から第3項まで（※1）、第111条第1項（※1）、第112条及び第113条
 - 地方拠点都市地域の整備及び産業業務施設の再配置の促進に関する法律（平成4年法律第76号）第50条
- ※1 一部の規定については、「賄賂」「わいろ」を「賄賂」に改める改正もなされます。
- ※2 一部の規定については、その他表現の適正化が行われます。

② 【4月1日施行】95条宅地の名称の変更について【区画整理等】

土地区画整理法第95条第1項各号に掲げる宅地に対しては、換地計画において、その位置、地積等に特別の考慮を払い、換地を定めることができることとされています。このうち第2号「病院、療養所、診療所その他の医療事業の用に供する施設で政令で定めるものの用に供している宅地」については、土地区画整理法施行令（昭和30年政令第47号）第58条第2項に規定されており、同項中に列挙されている機関が設置する病院、診療所及び助産所が該当します。

この設置主体のうちの一つ「国立研究開発法人国立国際医療研究センター」については、令和7年4月1日の組織改編によって「国立健康危機管理研究機構」となります。そのため、同日施行の「国立健康危機管理研究機構法及び国立健康危機管理研究機構法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令」（令和7年政令第19号）により、設置主体から「国立研究開発法人国立国際医療研究センター」が削除され、新たに「国立健康危機管理研究機構」が追加されます。

※大都市法第82条第1項又は新都市基盤整備法第36条において土地区画整理法第95条第1項を準用する場合についても同様です。

③ 同一地権者が複数の共有地の共有持分を有する場合の、人数に係る同意率の積み上げ方について【再開発】

1. 制度の概要

市街地再開発事業における組合の設立認可に際しては、都市再開発法第 14 条第 1 項の規定により、施行地区となるべき区域内の宅地について所有権を有する全ての者及びその区域内の宅地について借地権を有する全ての者のそれぞれの 3 分の 2 以上の同意を得なければならないこととされています。

この際、所有権又は借地権が数人の共有に属する宅地又は借地があるときは、同条第 2 項において準用する第 7 条の 2 第 5 項の規定により、当該宅地又は借地について所有権を有する者又は借地権を有する者の数をそれぞれ一とみなし、同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の合計をそれぞれ当該宅地又は借地について同意した者の数とみなすこととなっています。

これは、組合設立後における組合員たる地位（同法第 20 条及び都市再開発法施行令第 5 条）や、土地区画整理事業における組合の設立認可及び組合員たる地位（土地区画整理法第 18 条及び第 25 条第 1 項並びに第 130 条）において「宅地の所有者は、併せて一の所有者とみなす」趣旨の規定が適用されるのと異なります。

ここで、同一地権者が複数の共有地の共有持分を有し、その持分割合の合計が 1 を超える（例えば、共有地 A について 1/2 の共有持分を、共有地 B について 2/3 の共有持分を有するなど）場合、当該地権者が同意した場合における「同意した所有権を有する者の共有持分の割合の合計又は同意した借地権を有する者の共有持分の割合の合計をそれぞれ当該宅地又は借地について同意した者の数とみなす」の適用については、

- ・当該地権者については、1 を超える持分割合の合計にあたる数としてカウントする。（上記の例の場合、7/6）
 - ・1 人の地権者であるため、あくまでも 1 を上限としてカウントする。
- の 2 つの解釈が存在し得たところです。

2. 直近の裁判例における判断について

上記の解釈については、令和 4 年 5 月 17 日東京地方裁判所（事件番号：平成 29 年（行ウ）358 号）において、以下の判断が示されております。

東京都より、昨年 3 月に東京高裁において控訴棄却、今年 1 月に最高裁において上告不受理決定がされたとの情報があり、判決が確定したことが明らかとなりましたので、今般周知いたします。

・・・都市再開発法 14 条 1 項が組合の設立認可を申請するための要件として人数要件を設けている趣旨は、各同意権者を平等に取り扱うことにありと解されるところ、同条 2 項において準用する同法 7 条の 2 第 5 項を踏まえると、ここでいう人数における平等な取扱いとは、単独所有権者及び単独借地権者を、宅地や借地の地積や位置、形状等にかかわらず、等しく 1 名分として数えることを前提に、かかる前提からすれば 1 名分に満たない端数となる

共有者についても、その共有持分の割合分として人数を数えることを意味するものと解される。

そして、人数要件の判定に際しては、施行地区となるべき区域内の同意権者の人数及びそのうちの同意した者の人数をそれぞれ数えた上で、同意した者の人数の合計が全同意権者の人数の合計に占める割合を算定することになるところ、人数を足し合わせる際には、宅地や借地の地積や位置、形状等にかかわらず、異なる宅地の所有権者又は異なる借地の借地権者の人数を宅地又は借地ごとに等しく1名分として数えることになるのであって、異なる宅地の所有権又は異なる借地の借地権に係る共有者の人数についても同様に、等しく1名に満たない当該共有持分の割合として数えた上で足し合わせることになる。

このように、共有持分の割合は、人数要件との関係では、同意権者としての地位についての1単位未満の割合的単位として扱われており、異なる宅地の所有権又は異なる借地の借地権に係るものであっても、同じ持分割合であれば等しい価値を有するものとして足し合わせることができるものとされていることからすれば、人数要件においては、複数の異なる宅地の所有権又は借地権に係る共有持分が同一人に属している場合においても、それらの共有持分の割合を足し合わせることができるというべきである。

他方で、ある1名の同意権者が、複数の異なる宅地の単独所有権者又は単独借地権者であるときなど、同意権者たる地位について1単位を超えて保有している場合であっても、当該同意権者の人数は飽くまで1名であって、その者が所有権を有する宅地又は借地権を有する借地の大きさについては地積要件によって考慮されるにとどまるから、特定の個人の同意権者としての人数が1名分を超えて数えられることはないというべきである。

したがって、複数の異なる宅地の所有権又は借地権に係る共有持分を有する者については、その者が有する所有権又は借地権の共有持分の割合の合計と1とを比べて小さい方の値をもって、その同意権者としての人数を数えるものと解するのが相当である。

④ 床面積が著しく小であるとして施設建築物の一部又は借家権が与えられないように定めることができる場合について【再開発】

都市再開発法第79条第1項において、

- ・権利変換計画を「災害を防止し、衛生を向上し、その他居住条件を改善するとともに、施設建築物、施設建築敷地及び個別利用区内の宅地の合理的利用を図る」（同法第74条第1項）という基準に適合させるため特別な必要があるときは、
- ・「施行地区内の土地又は建築物の位置、地積又は床面積、環境及び利用状況とそれらの者に与えられる施設建築物の一部の位置、床面積及び環境とを総合的に勘案して、それらの者の相互間に不均衡が生じないように、かつ、その価額と従前の価額との間に著しい差額が生じないように定め」（同法第77条第2項）たら床面積が過小となる場合、

施行地区内の所有権者及び借地権者に対して与えられる施設建築物の一部について、床面積を増して適正なものとするができることとされています。こ

の際の過小な床面積の基準については、同法第 79 条第 2 項において、同法施行令第 27 条で定める基準（居住用 30 m²～50 m²、事業用 10 m²～20 m²）に従い、施行者が審査委員の過半数の同意を得、又は市街地再開発審査会の議決を経て定めることとなっています。

さらに、同条第 3 項において、この過小な床面積の基準「に照らし、床面積が著しく小であることとなる」場合、施設建築物の一部又はそれについての借家権が与えられることとなる者に対して、施設建築物の一部又は借家権が与えられない（不交付）ように定めることができることとなっています。

この「に照らし、床面積が著しく小であることとなる」の解釈については、都市再開発研究会（編）「実務問答都市再開発」（ぎょうせい）において、以下のような解釈が示されています。

問 過小床不交付の基準である「床面積が著しく小である」とは、どのようなことをいうのか。

答 「床面積が著しく小である」という基準は、各事業の実情により程度の差は当然生ずるものであって、数量的に明示することは困難であるが、実際の事業の実施に当たっては、本条一項の規定により増床される者との均衡及び本条二項（※原文ママ）の規定により床が与えられない者との均衡に十分留意する必要がある。（p.1447）

ここで示されているように、実際の当てはめについては各事業の実情に応じて個々の判断を要することとなりますが、一般的には、特に、政令で定められる基準の下限となる面積（居住用 30 m²、事業用 10 m²）を下回る場合、「災害を防止し、衛生を向上し、その他居住条件を改善するとともに、施設建築物、施設建築敷地及び個別利用区内の宅地の合理的利用を図る」という同法第 74 条第 1 項の趣旨と必ずしも整合しない懸念があるとして、施設建築物の一部及び借家権が与えられないように定めることができると解されますので、その旨周知いたします。ただし、以下 2 点にご注意ください。

- 「に照らし」とあるとおり、あくまでも参照先である「過小な床面積の基準」が、第 2 項の規定にしたがって決定されている必要があります。当該基準の決定をせずに、第 3 項のみを適用させ、施行者の判断によって不交付となすことはできません。
- 上記の「実務問答都市再開発」でも示されているとおり、過小床の場合には増床と不交付の 2 つの対応が考えられるところ、増床される者と不交付となる者との均衡には十分留意する必要があります。

その際、所有者・借地権者に対して施設建築物の一部を与えない場合と、借家権者に対して借家権を与えない場合について、その基準となる「床面積が著しく小である」に関し、特段、両者の間で異なる取扱いをする必要はない、すなわち、その権利者に対して割り当てられる床（施設建築物の一部）が単体で不交付となるような過小な面積になってしまう場合については、所有者・借地権者に対して不交付とすることと、借家権者に対して借家権不交付とすることが、等しく可能であると解されます。

⑤ 法令の規定による検査におけるデジタル技術の活用について【区画整理、再開発等】

昨年の市街地整備主管課長会議資料にてお知らせしたとおり、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」や同年12月に公表された工程表に基づき、法令中の「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ついて、これまでに見直しや解釈の明確化を行いました。

法令の規定による検査等については、「目視」又は「実地監査」のアナログ規制に該当すると判断された規定に基づく以下の検査等について、事務所等に実際に立ち入って実施するほか、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、昨年までに通知において周知しているところです。

- ・組合の監事による組合の業務の執行及び財産の状況の監査（土地区画整理法第28条第3項（大都市法第51条において準用する場合を含む。）、都市再開発法第27条第4項第1号及び第2号）（※1）
- ・施行者等による測量及び調査（土地区画整理法第72条第1項（新都市基盤整備法第29条において準用する場合を含む。）、都市再開発法第60条第1項、大都市法第63条第1項）（※2）
- ・国又は地方公共団体による都市開発資金の貸付けを受ける者の業務及び資産の状況に係る調査及び質問（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）（※2）

※1 詳細は「書面掲示規制及び往訪閲覧・縦覧規制の見直し並びに財産状況等の監査におけるデジタル技術の活用について（通知）」（令和6年2月22日付け国広第56号 国都安第117号 国都計第170号 国都制第87号 国住街第129号）をご参照ください。

※2 詳細は「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）をご参照ください。

いずれも

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000057.html において掲載しております。

一方、都道府県知事による個人施行者、組合又は会社の事業又は会計の状況の検査（土地区画整理法第124条第1項及び第125条第1項及び第2項（大都市法第96条において準用する場合を含む。）並びに第125条の2第1項及び第2項、都市再開発法第124条の2第1項、第125条第1項及び第2項並びに第125条の2第1項及び第2項）については、その検査の手法を何ら規定していないためにアナログ規制に該当しないと判断されており、デジタル技術の活用に係る解釈の明確化の対象外となっていたところです。

当該検査については、その手法について法令に特段の定めはありませんが、見直し対象となった条項に基づく検査等と同じく、法の趣旨や目的に照らした上で、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が否

定されるものではない旨、今般周知いたします。

⑥ その他

法律及び政令の改正にあたっては、改正の可否について内閣法制局等との調整が必要となるため、一定の検討期間が必要となります。制度改正についての要望等がある場合、早めに市街地整備課市街地整備制度調整室まで相談いただくよう、お願いいたします。

(2) 令和8年度税制改正要望等について

① 令和7年度税制改正結果

要望項目	税目	結果
市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置の延長 (関係条文：地方税法附則第15条の8第1項)	固定資産税	現行の措置を2年間延長する。 (令和9年3月31日まで)

<市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置>

市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置の延長(固定資産税)

市街地再開発事業の円滑な推進を図るため、従前権利者が取得した施設建築物に係る税額の減額措置(5年間減額)を2年間延長する。

施策の背景

○地方都市のイノベーション力の強化や大都市の国際競争力の強化に向けた都市機能の更新、安全なまちづくりに向けた密集市街地の解消を図る上で、**市街地再開発事業が有効**

○市街地再開発事業の施行に当たっては、**円滑な合意形成が不可欠**。しかしながら、事業により固定資産税が増加するなど、**事業後の生活再建に不安を抱える権利者**が少なくない。

○税制上の特例措置を講じ、従前権利者の税負担の激変を緩和することにより、**合意形成の円滑化**を図る。

市街地再開発事業の前後の固定資産税額(家屋)の変化
(従前の税額を100とした場合)



※出所：地方公共団体向け調査(国土交通省都市局市街地整備課実施)

要望の結果

特例措置の内容

従前権利者が取得した施設建築物(権利床)に係る固定資産税の税額を5年間減額

①住宅で居住用部分の床面積が50㎡以上

280㎡以下である家屋

・居住用部分：税額の2/3を減額

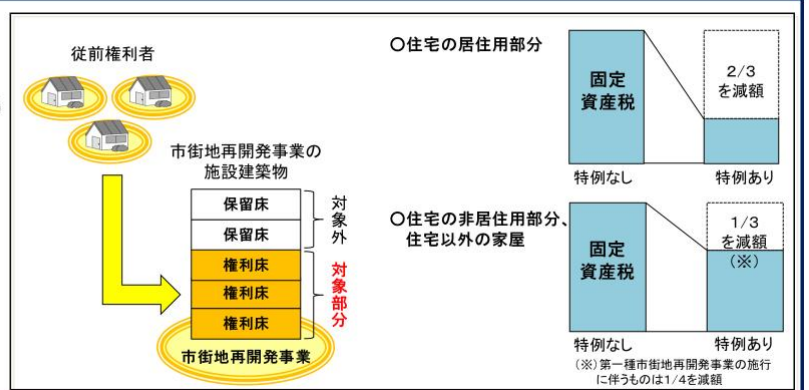
・非居住用部分：税額の1/3(※)を減額

②住宅以外の家屋：税額の1/3(※)を減額

(※)第一種市街地再開発事業の施行に伴うものは1/4を減額

結果

現行の措置を2年間(令和7年4月1日～令和9年3月31日)延長する。



② 令和 8 年度税制改正要望の検討が必要な項目（3 項目）

要望項目	税目	概要	現行の適用期限
市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長（関係条文：租税特別措置法第 37 条第 1 項の表の第二号、第 65 条の 7 第 1 項の表の第二号、第 65 条の 8、第 65 条の 9）	所得税 法人税	個人又は法人が、保有する事業用資産を譲渡し、市街地再開発事業の保留床を取得し事業の用に供した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について 80% の課税繰延べ	<u>（所得税）</u> 令和 7 年 12 月 31 日 <u>（法人税）</u> 令和 8 年 3 月 31 日 → <u>3 年間の延長要望</u> <u>予定</u>
優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長 （租税特別措置法第 31 条の 2 第 2 項各号、第 62 条の 3 第 4 項各号、地方税法附則第 34 条の 2）	所得税 法人税 個人住民税 法人住民税	個人又は法人が、一定の事業のために土地等を譲渡した場合に長期譲渡所得（2,000 万円以下の部分）に軽減税率を適用 【市街地整備課所管号】 ・ 2 号の 2 （被災市街地復興土地区画整理事業等） ・ 4 号 （第一種市街地再開発事業） ・ 16 号 （土地区画整理事業）	令和 7 年 12 月 31 日 → <u>3 年間の延長要望</u> <u>予定</u>
認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除の延長 （関係条文：租税特別措置法第 41 条の 19 の 4） ※	所得税	認定住宅等の新築等をした場合、性能に適合するために必要となる標準的なかかり増し費用（上限：650 万円）の 10 パーセントに相当する金額を所得税額から特別控除	令和 7 年 12 月 31 日 → <u>2 年間の延長要望</u> <u>予定</u>

※認定低炭素住宅関係の税制特例措置は、住宅局が主管、都市局が共管。

都市局は、エコまち法（都市の低炭素化の促進に関する法律）に規定する認定集約都市開発事業により整備される特定建築物（みなし低炭素建築物）に係る措置について所管。

＜市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長＞

市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え特例の延長(所得税・法人税)

市街地再開発事業による保留床の処分の促進を図るため、事業用資産を保留床に買換えた場合の特例措置(課税繰延べ)の適用期限を3年間延長する。

施策の背景

○地方都市のイノベーション力の強化や大都市の国際競争力の強化に向けた都市機能の更新、安全なまちづくりに向けた密集市街地の解消を図る上で、**市街地再開発事業が有効**

○市街地再開発事業の資金計画における収入は、**その大宗を保留床の処分金**が占めており、**全ての保留床を早期に処分することが事業の成立のためには不可欠**

↓

○本特例により、事業用資産として保留床の取得の意向はあるものの資金面で躊躇する者の後押しをすることで、**保留床処分の促進**を図り、市街地再開発事業を推進する

再開発事業における平均的な収入の内訳

保留床処分金	71.2%
補助金	12.2%
負担金	12.8%
その他	3.8%

※出所:国土交通省都市局「令和5年度工事完了地区調査」

要望の概要

現行の特例措置

個人又は法人が、所有する事業用資産を譲渡し、市街地再開発事業による**保留床を取得して事業の用に供した場合**(事業用資産を保留床に買換えた場合)、**譲渡した事業用資産の譲渡益について80%の課税繰延べ**

【「譲渡資産」の要件】

①既成市街地等及びこれに類する区域に所在

【「買換資産」の要件】

①既成市街地等及びこれに類する区域に所在
 ②地上階数四以上の中高層の耐火建築物である施設建築物
 ③市街地再開発事業の施行される土地の区域面積が5,000㎡以上
 ④住宅の用に供する部分を除外

要望内容

現行の措置を3年間延長する。

- ・所得税: 令和10年12月31日まで
- ・法人税: 令和11年3月31日まで

＜優良住宅地等の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長＞

- ・独立行政法人都市再生機構が施行する被災市街地復興土地地区画整理事業及び第二種市街地再開発事業の用に供するために土地開発公社に土地等を譲渡した場合(第2号の2)

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長(第2号の2)

長期所有の土地等を、独立行政法人都市再生機構(UR)が施行する下記の事業の用に供するために土地開発公社に対して譲渡した場合に、長期譲渡所得の課税の特例(軽減税率)を適用する。

- ① 被災市街地復興土地地区画整理事業
- ② 住宅被災市町村の区域内における第二種市街地再開発事業

目的

- ・大規模な火災、震災その他の災害を受けた市街地の緊急かつ健全な復興を図るためには、土地地区画整理事業や市街地再開発事業等による当該被災市街地の整備改善が必要不可欠である。
- ・事業の円滑な施行には**早期の事業用地確保**が求められることから、本特例措置により被災市街地における土地譲渡に係る税負担を軽減することで、**土地所有者との合意形成を促進**し、被災市街地の早期復興及び被災者の生活再建を図るもの。

特例措置の概要等

①被災市街地復興土地地区画整理事業



②住宅被災市町村の区域内における第二種市街地再開発事業



- ・第一種市街地再開発事業の用に供するために施行者に土地等を譲渡した場合（第4号）

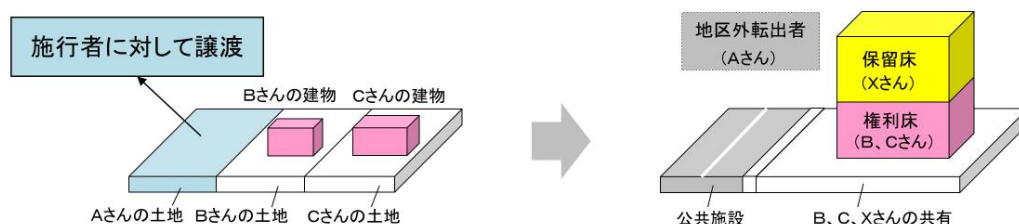
優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長(第4号)

長期所有の土地等を、都市再開発法による第一種市街地再開発事業の用に供するために当該事業の施行者に対して譲渡した場合に、長期譲渡所得の課税の特例(軽減税率)を適用する。

目的

- ・第一種市街地再開発事業の推進により、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とともに、地方都市のイノベーション力の強化、大都市の国際競争力の強化及び密集市街地の解消を図る。
- ・第一種市街地再開発事業の円滑な施行には早期の事業用地確保が求められることから、本特例措置により事業の施行者に対する土地譲渡に係る税負担を軽減することで、**施行者による事業用地の取得の円滑化**を図り、第一種市街地再開発事業を推進するもの。

特例措置の概要等



＜第一種市街地再開発事業の施行者＞

- 個人 ○市街地再開発組合
- 再開発会社（再開発会社の株主又は社員による再開発会社への土地等の譲渡は本特例の適用対象外）
- 地方公共団体 ○独立行政法人都市再生機構 ○地方住宅供給公社

- ・土地区画整理事業の施行地区内の土地等を、仮換地指定後3年以内に一定の優良な住宅建設の用に供するために譲渡した場合（第16号）

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長(第16号)

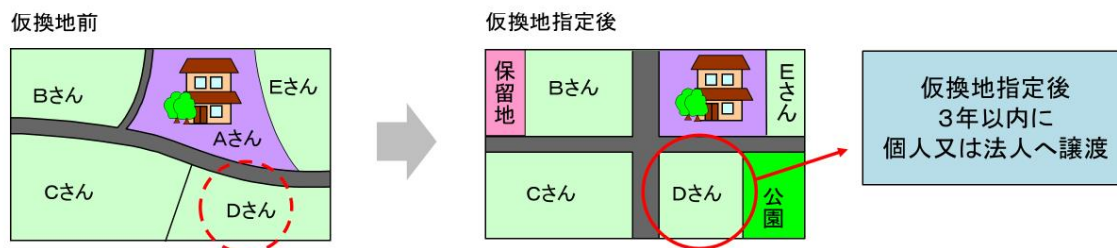
様式2

土地区画整理事業の施行地区内の長期所有の土地等を、一定の要件を満たす住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設を行う個人又は法人に対して譲渡した場合に、長期譲渡所得の課税の特例(軽減税率)を適用する。

目的

- ・土地区画整理事業の施行地区内の土地等を仮換地指定後一定期間以内に優良な住宅建設の用に供するために譲渡した場合の税負担を軽減することで、**優良な住宅建設を行う個人又は法人の土地取得の円滑化**を図り、健全で活力ある市街地の整備を促進するもの。

特例措置の概要等



以下の要件を満たす住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設を行う個人又は法人に対する譲渡であること。

- ①住宅にあつては、その建設される一の住宅の床面積が50㎡以上200㎡以下であり、かつ、その建設される一の住宅の用に供される土地等の面積が100㎡以上500㎡以下であること。
- ②中高層の耐火共同住宅にあつては、耐火建築物又は準耐火建築物で、地上階数が3階以上であり、かつ、床面積の4分の3以上が専ら居住の用に供され、住居の用途に供する独立部分の床面積が50㎡以上200㎡以下であること。
- ③住宅又は中高層の耐火共同住宅が建築基準法その他の住宅の建築に関する法令に適合するものであると認められること。

③ 税制改正スケジュール（予定）

○ 4 月～ 7 月	省内ヒアリング
○ 8 月上旬	各府省庁税制担当課長会議（財務省・総務省）
○ 8 月末	財務省・総務省に税制改正要望調書の提出
○ 9 月～ 1 1 月	財務省・総務省ヒアリング
○ 1 1 月中旬	国土交通部会重点要望とりまとめ
○ 1 2 月上旬	与党税制調査会における審議
○ 1 2 月中旬	与党税制改正大綱の決定
○ 1 2 月下旬	政府税制改正大綱の決定
○ 1 月～ 3 月	税法等の協議

④ 税制特例利用状況調査

時期	調査名	内容	回答期限
4 月	税制特例適用実績等調査	・土地区画整理事業及び市街地再開発事業関係の税制特例についての <u>利用実績及び利用見込等</u> を調査 ・「市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置」の適用を受ける際の必要書類の発行状況 ※	<u>5 月 14 日</u> (水)
6 月	保留床処分状況等調査	市街地再開発事業の各地区の <u>保留床処分状況、保留床買換特例の利用実績及び利用見込等</u> を調査	6 月 下 旬 ※予定
適宜	上記調査に係る問い合わせ・追加調査等		

※適用実態の把握のため、必要書類発行状況の精緻な調査及び回答をお願いします。回答漏れ等により必要書類の発行状況に関する正確な情報が得られない場合、税制改正の検討に極めて重大な支障を来す可能性がありますので、回答漏れ等がないよう、ご協力をお願いいたします。

令和 5 年 4 月 7 日に都道府県・政令指定都市の市街地再開発事業主務部局長宛に発出済の課長通知「市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換特例の適用に係る証明書類の発行等について」もあわせてご参照ください。

（参考：調査対象となる必要書類）

当該買換資産の所在地を管轄する都道府県知事の当該買換資産の所在地が当該市街地再開発事業（都市再開発法による市街地再開発事業をいう。）の施行地域内である旨を証する書類（当該買換資産の所在地が地方自治法第二百五十二条の十九第一項の指定都市の区域内であり、かつ、当該市街地再開発事業（都市再開発法による第一種市街地再開発事業に限る。）の施行者が都市再開発法第七条の十五第二項に規定する個人施行者、同法第八条第一項に規定する組合又は同法第五十条の二第三項に規定する再開発会社である場合には、当該買換資産の所在地を管轄する市長の当該買換資産の所在地が当該市街地再開発事業の施行地域内である旨を証する書類）

（租税特別措置法施行規則第 18 条の 5 第 4 項、第 22 条の 7 第 2 項より抜粋）

確定申告時に必要となる証明書類について

譲渡資産に関する証明書類

譲渡資産の所在地に応じて、下表のとおりです。

	譲渡資産の所在地	証明権者	証明書類
参考	市又は区の全域が、既成市街地等のうち首都圏整備法等に規定する区域である場合 ※東京23区、武蔵野市、大阪市	(不要)	(不要)
イ	市の特定の区域が、既成市街地等のうち首都圏整備法等に規定する区域である場合 ※三鷹市等	譲渡資産の所在地の市長	譲渡資産の所在地が既成市街地等のうち首都圏整備法等に規定する区域内である旨を証する書類※1
ロ	都市計画区域内である場合 (既成市街地等のうち首都圏整備法等に規定する区域内である場合及び下記3に掲げる場合を除く)	譲渡資産の所在地の市町村長	譲渡資産の所在地が都市計画区域内である旨を証する書類※2
		総務大臣	譲渡資産の所在地が人口集中地区の区域内である旨を証する書類※3
ハ	既成市街地等のうち首都圏整備法等に規定する区域以外の地域内で、かつ、その全域が都市計画区域となっている市の区域内である場合	総務大臣	譲渡資産の所在地が人口集中地区の区域内である旨を証する書類※3

※1 手続きの詳細は各市へお問い合わせください。

※2 手続きの詳細は各市町村へお問い合わせください。

※3 総務省統計局への申請手続きが必要となります。詳細は下記ホームページをご参照ください。

URL : <https://www.stat.go.jp/data/chiri/1-2.html>

確定申告時に必要となる証明書類について

買換資産に関する証明書類

本証明書類の発行状況をご確認ください

① 共通して必要となる証明書類

買換資産の所在地の都道府県知事の、買換資産が市街地再開発事業の施行地区内に存する旨を証する書類
(政令市内の第一種市街地再開発事業で施行者が個人施行者、組合又は再開発会社である場合は、政令市長が証明)

※ 手続きの詳細は各都道府県・政令市へお問い合わせください。

② 買換資産の所在地に応じて必要となる証明書類

	買換資産の所在地	証明権者	証明書類
イ	市の特定の区域が、既成市街地等のうち首都圏整備法等に規定する区域である場合 ※三鷹市等	買換資産の所在地の市長	買換資産の所在地が既成市街地等のうち首都圏整備法等に規定する区域内である旨を証する書類※1
ロ	人口集中地区の区域内である場合	総務大臣	買換資産の所在地が人口集中地区の区域内である旨を証する書類※2

※1 手続きの詳細は各市へお問い合わせください。

※2 総務省統計局への申請手続きが必要となります。詳細は下記ホームページをご参照ください。

URL : <https://www.stat.go.jp/data/chiri/1-2.html>

⑤ 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の
1,500万円の特別控除の工業用地造成への活用について

**特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の
1,500万円の特別控除の延長(所得税・法人税・個人住民税・法人住民税・事業税)**

良好な環境を備えた工業用地や住宅地等の宅地開発を進めるため、民間施行の土地区画整理事業として行われる一定の宅地造成事業において、施行地区内の地権者が施行者に土地等を譲渡した場合の譲渡所得の1,500万円特別控除を3年間延長する。

施策の背景

- 土地区画整理事業は、公共施設の整備及び宅地の利用増進を実現する、きわめて公共性が高いまちづくりの根幹をなす事業
- 他方で、地権者調整の難航により事業が長期化する等、事業のコスト・リスクが高い。

元来、工業用地や住宅地の整備に係る需要を土地区画整理事業が主導して対応。

一方、自治体の財政面・体制面の課題等から公共施行の件数がこの15年で4分の1に減少。

引き続き件数の多い民間施行※の土地区画整理を支援し、工業用地・住宅地整備を推進。
※個人、組合、会社施行

物流施設等の用地整備における本特例措置活用事例
埼玉県狭山市：令和元年度適用 埼玉県ふじみ野市：令和3年度適用

税制支援がもたらす効果

物流の「2024年問題」や、製造業の国内回帰の動きを見据え、多様な産業需要に対応する工業用地整備を促進。

▶ **全国で、産業の集積を促進、地方に仕事をつくる。**

要望の概要

特例措置の内容 民間施行の土地区画整理事業として行われる、以下の要件を満たした宅地造成事業のために、地権者が仮換地の前日までに土地等を譲渡した場合、譲渡所得から1,500万円を控除する。

従前

・民間事業者が先行取得
・5ha以上の一団の土地

→ 施行地区が全て市街化区域内

従後

Xに土地等を売却した D・E・F・Gの譲渡所得から1500万円を特別控除して所得税を課税(法人は損金算入)

必要な種地の確保、速やかな合意形成

結果 現行の措置を3年間(令和6年1月1日～令和8年12月31日)延長する。

✓ 特例の目的

本特例は、民間施行の一団の宅地造成を伴う土地区画整理事業※における土地等の先行取得について、公共団体等施行の場合（2,000万円特別控除）に準じた特例措置（1,500万円特別控除）を設けることで、事業用地確保や地権者の合意形成の円滑化を通じて大規模な宅地造成を伴う事業の推進を図るものです。

※ 一定の要件を満たすものであることにつき国土交通大臣の認定を受けたものに限る。

✓ 適用要件

主な要件として、次の(1)～(4)を満たす必要があります。

※土地区画整理事業施行の認可申請があった年の1月1日以後（仮換地の指定が行われた場合には、同日以後その最初に行われた当該指定の効力発生の日の前日までの間）の譲渡に限る。

(1) 事業に関する要件

土地区画整理事業（施行地区の全部が市街化区域に含まれるものに限る。）として宅地の造成を行うものであること。

(2) 土地に関する要件

先行的に取得される土地が一団の土地であり、その面積が5ha以上であること。

(3) 分譲に関する要件

造成される宅地が公募で分譲されること。

(4) 住宅に関する要件

公募の方法により分譲される一の住宅の建設の用に供される土地（区分所有建物の建設の用に供される土地を除く。）の面積が、170 m²以上（地形の状況その他の特別の事情によりやむを得ない場合にあっては150 m²以上）であること。

✓ 住宅用地の造成有無による特例適用可否

住宅の用に供される土地がある場合には「(4) 住宅に関する要件」を満たす必要があるものの、住宅の用に供される土地がない場合には満たす必要のない要件であると解されます。よって、住宅用地の造成が行なわれない土地区画整理事業においても、その他の要件を満たすことで、本特例を適用することが可能です。

✓ 公募について

新聞、インターネット、テレビ、看板、チラシ等の方法により広く一般に広告して譲受人を募集し、公正な方法によって譲受人を決定する必要があります。公募の要件への適否は、その方法を明らかにした書面により具体的事情に即して判定することとされています。

✓ 認定申請について

本特例は、一定の要件を満たすものであることにつき国土交通大臣の認定を受けたものに限り適用されるものですが、当該認定は、認定申請の日以前に行われた土地等の譲渡（認定申請の日の属する年中の譲渡に限る。）に係る特別控除を受けるために用いられる場合に、その効力を有することとされています。よって、特定の土地等の譲渡に対して、本特例を適用することを検討している場合には、当該譲渡の日以降かつ当該譲渡が行われた年中に認定申請を行う必要があります。

✓ 本特例の工業用地造成への活用

実際に本特例の適用事例として、住宅用地を造成せず、物流用地や工場用地の整備を行なった事例が複数あります。本特例は住宅用地を整備するに限らず、多様な土地需要に応える宅地造成を行う土地区画整理事業にも資するものとなっております。

他方で、本特例は令和8年12月31日が適用期限として定められています。工業用地造成への活用が可能であることを踏まえ、改めて本特例適用の見込みがある地区がございましたら、ぜひ活用をご検討ください。

(3) 行政不服審査について

1 審査案件に係る事業の進捗等に関する情報提供について

国土交通大臣に提起されている審査請求又は再審査請求（以下単に「審査請求等」という。）について、以下に記載する場合等には、対象処分は「既に効力を失っている」として、内容の審査を行うことなく当該審査請求等を却下する裁決を行わざるを得ないこととなる状況が考えられます。

- ア 仮換地指定処分について、裁決前に換地処分の公告が行われた場合
- イ 仮換地指定処分について、裁決前に当該処分が変更された場合
- ウ 建築物等の移転・除却通知処分について、裁決前にいわゆる直接施行が行われた場合等

つきましては、審査請求等が提起されている案件に係る事業の進捗状況、対象処分の変更又は撤回の有無や後続処分の時期の見込み等の情報把握に努めていただくとともに、そのような情報を把握した場合には、その都度、訟務係へご報告いただくようお願いします。

また、審査請求等のうち、組合施行又は区画整理会社施行に係る案件について裁決の結果を待たずして解散又は事業終了しようとすることは、当該裁決の結果によっては新たに処分を行うべき場合もあるため、慎重に判断されるべき（一般論としては、一例として、浦和地判平成2年7月30日（判例時報1375号63頁）を参照）と考えますが、何らかの事情によりその必要がある場合についても、訟務係へご報告いただくよう併せてお願いします。

報告に当たっての連絡手段は問いません。また、正確な年月日が確定していなくても、「〇年〇月頃」という程度でも構いませんので、判明次第、なるべく早い時期にご連絡いただくようお願いします。

2 関係資料の保管について

審査請求等又はその後の訴訟が未決着の案件については、関係資料を破棄せずに引き続き保管していただくようお願いします。

3 争訟発生予防のための留意事項

審査請求等について、以下のような点が争点となった事案がありましたので、事業の施行又は監督等を行う際の留意事項としてお知らせします。

① 申出換地に伴う権利者の合意について

複数の裁判例において許容されている任意の申出換地についての一般的な要件は、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で、これらの土地に

対する換地の位置、範囲に関して合意し、この合意による換地を求める旨の申出があった場合に、施行者が当該合意に従って各土地の換地を定めることができるというものです。

ついては、土地区画整理法第 89 条第 1 項の照応の原則によらずに換地を定めることについて、対象の土地につき、転出することとなる者を含め、所有権その他の権利を有する者全員の合意・申出が必要になります。その際、自署等のある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明確にしておくことが望まれます。

② 徴収清算金の事前説明について

清算金は、換地計画で定められ、換地処分の公告があった日の翌日において確定するとされています。清算金の徴収にあたっては、地権者は事業制度を知らないという前提に立って、趣旨、算定方法、概算額や、土地の減歩が行われている場合でも清算金を徴収する場合があること等も事前に説明し、地権者の理解を得られるように丁寧な対応を行うことが望まれます。

③ 権利関係の確認等について

土地区画整理事業は、長期間に及ぶ事業であることから、事業の施行中に相続や売買等による権利者の変動が生じる場合があります。この場合、従前の権利者と新しい権利者では、事業に対する考え方が異なっている可能性があること、そもそも権利の変動が施行者にはわからない場合があることに留意する必要があります。

また、事業を施行するにあたり、親子や同居家族ならば事業に対する立場や考え方は一致すると考え、これらを同一視して話し合いを進めるケースが見受けられますが、実際には、その利害が一致しない場合があるので注意を要します。

権利関係や利害関係を把握しないまま事業を進めると、後日、権利者からの紛争を招く可能性があるため、施行者は権利関係やの変動事実や利害関係の確認に努めるとともに、地権者に対しても、権利変動の際には確実に申し出てもらえるよう、十分に周知することが望ましいと考えられます。

④ 処分通知書の到達日の確認について

行政不服審査法第 18 条第 1 項の規定によると、審査請求は、処分があったことを知った日の翌日から起算して 3 月以内にしなければならないとされており、この「処分があったことを知った日」とは、処分を記載した書類が当事者の住所に送達される等のことがあって、社会通念上処分のあったことを当事者の知り得べき状態に置かれたときと解されています。

そのため、処分通知書の到達日の確認については、郵送の場合は、配達証

明により確認することが望ましく、手交の場合は本人署名がなされた受領書により確認することが望ましいですが、手交の際に通知書の受領に伴う署名を拒否された場合は、後日、配達証明により通知書の写しを郵送する等、通知書の到達日を客観的に確認できる書面を残すことが望まれます。

⑤ 利用状況に係る照応について

換地を定める場合には、照応の原則に則る必要がありますが、従前地の利用に際し、地権者が各種の法令の規定に基づく許認可を取得することを要している場合等については、換地処分をなす際はもとより、事業施行に当たって十分に留意していただくことが必要です（一例として、違法性の承継に係る重要な裁判例である高松地判平成2年4月9日（判例タイムズ736号115頁）は、事業継続に際して建築関係法令に基づく特別な手続を要することとなる仮換地指定につき、事情判決（行政事件訴訟法第31条）の対象とした事案としても留意が必要な裁判例といえることができます。類似性のある状況の下で実務を進めるに際しては、是非参考としてください。）。

6. 土地区画整理事業等について

(1) 土地区画整理事業について

土地区画整理事業は、道路や広場等の公共施設と宅地を一体的・総合的に整備する事業であり、大都市から地方都市、既成市街地から新市街地まで多様な地域で、多様な課題に応じて活用される市街地整備の代表的手法である。

①社会資本整備総合交付金（道路事業）について

道路事業として実施する土地区画整理事業に係る予算制度としては、大きく分けて、事業化検討段階における支援制度と事業実施段階における支援制度がある。

1) 事業化検討段階における支援

土地区画整理事業調査（個別補助）（詳細は5.（4）を参照）

土地区画整理事業を円滑に推進するため、事業化を図る各段階で、以下の調査について補助を行うもの。（補助率1／3）

イ. まちづくり基本調査

区画整理予定地区を含む市街地整備の緊急性が高い地区について、市街地環境評価、整備課題の整理等を行った上でまちづくりの基本構想を作成し、基本構想の実現方策を検討する。

ロ. 区画整理事業調査

基本構想等に基づき区画整理施行地区を設定し、現況測量や区画整理設計を行い、事業計画の案を作成する。

ハ. 区画整理促進調査

事業に対する理解を深め事業化を促進するため、説明会の開催、意識調査、換地設計の準備、組合設立の準備等を行う。

2) 事業実施段階における支援

社会資本整備総合交付金（道路事業）

土地区画整理事業によって都市計画道路等が整備されることに着目し、それらの都市計画道路等を用地買収方式により整備することとして積算した事業費の額を限度額として、支援を行うものである。

イ. 交付対象事業の要件

地方公共団体（地方公共団体からその経費の一部に対して負担金の負担又は補助金の交付を受けて土地区画整理事業、市街地再開発事業等を施行する者を含む。）が実施する一般国道、道路法（昭和27年法律第180号）第56条の規定による国土交通大臣の指定を受けた主要な都道府県道若しくは市道又は資源の開発、産業の振興その他国の施策上特に整備する必要があると認められる都道府県道若しくは市町村道の新設、改築又

は修繕に関する事業、積雪寒冷特別地域における道路交通の確保に関する特別措置法（昭和31年法律第72号）第6条に規定する除雪に係る事業又は活動火山対策特別措置法（昭和48年法律第61号）第22条に規定する降灰の除去事業であって、次に掲げる基準に適合するもの。

（なお、防災・安全交付金事業として実施する事業については、上記に掲げる基準に適合するもののうち、防災・安全対策のために特に必要と認められる事業）

1. 地域住民の日常生活の安全性若しくは利便性の向上を図るために必要であり、又は快適な生活環境の確保若しくは地域の活力の創造に資すると認められるものであること。
2. 公共施設その他の公益的施設の整備、管理若しくは運営に関連して、又は地域の自然的若しくは社会的な特性に即して行われるものであること。

ロ. 施行者：地方公共団体、土地区画整理組合、都市再生機構 等

ハ. 国費率：1／2、5. 5／10～9／10

道路整備に関して「道路整備事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」に規定する補助率等のかさ上げについては、引き続き、平成30年度以降10年間継続します。

あわせて、老朽化対策などの政策課題や地域の財政状況等を考慮し、以下のような措置を講じます。

- ・地方公共団体による老朽化対策への支援の強化
- ・交付金事業のかさ上げ措置の対象を重点配分対象事業に重点化
- ・財政力の低い地方公共団体への支援の強化

個別補助金(道路事業)

防災・減災、安全の確保や地域の生産性向上のため、确实かつ集中的な支援が必要な事業に関しては、複数の個別補助制度が創設されており、以下の制度は土地区画整理事業への活用も可能である。

いずれの制度も、国費率は1／2、5. 5／10～9／10であり、「道路整備事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」に規定する補助率等のかさ上げが行われる。

1. 無電柱化推進計画事業補助制度

無電柱法に基づき国により策定された無電柱化推進計画に定めた目標の确实な達成を図るため、地方公共団体において定める推進計画に基づく事業を計画的かつ集中的に支援する補助金。令和3年度の制度拡充により、組合等施行の土地区画整理事業・市街地再開発事業等も支援が可能となった。

2. 踏切道改良計画事業補助制度

交通事故の防止と駅周辺の歩行者等の交通利便性の確保を図るため、踏切道改良促進法に基づき改良すべき踏切道に指定された踏切道の対策について、計画的かつ集中的に支援する補助金。公共団体施行の土地区画整理事業・市街地再開発事業等へ支援が可能である。

3. 交通安全対策補助制度（通学路緊急対策）

令和3年度中に実施された通学路合同点検により抽出された対策必要箇所における交通安全対策について、計画的かつ集中的に支援する補助金。公共団体施行及び組合等施行の土地区画整理事業・市街地再開発事業等へ支援が可能である。

② 社会資本整備総合交付金（市街地整備 都市再生区画整理事業）について

都市再生区画整理事業は、防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地の再生、街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地における街区再編・整備による都市機能更新、低未利用地等が散在する既成市街地における低未利用地等の集約化による誘導施設の整備並びに被災した市街地の復興等を推進するため、土地区画整理事業の実施により、都市基盤の整備と併せて街区の再編を行い、もって土地の有効利用を促進するとともに、安全・安心で快適に暮らすことができ、活力ある経済活動の基盤となる市街地への再生・再構築を行うことを目的とする支援制度である。

都市再生区画整理事業

(調査)	【都市再生事業計画案作成事業】 都市再生土地区画整理事業及び被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画の案の作成に関する事業
(事業)	【都市再生土地区画整理事業】 防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等都市基盤が脆弱で整備が必要な既成市街地の再生、街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地における街区再編・整備（大街区化）による都市機能更新、低未利用地等が散在する既成市街地における低未利用地等の集約化による誘導施設の整備を推進するため施行する土地区画整理事業等
	【被災市街地復興土地区画整理事業】 大規模な災害により被災した市街地の復興を推進するために施行する土地区画整理事業等
	【緊急防災空地整備事業】 土地区画整理事業が予定される地区において、既成市街地の防災性向上及び土地区画整理事業の促進を図ることを目的に公共施設充当用地を取得し、緊急に防災空地を整備する事業

ア) 制度の効果的活用

本事業の活用にあたっては、以下の内容に留意し、効果的かつ積極的な活用をお願いしたい。

- a. 集約型都市構造への転換・既成市街地の再整備に対応
 - ・ 立地適正化計画を策定すべき都市では居住誘導区域に過半が該当する地区での事業を対象として支援。（令和7年度予算より適用）
 - ・ 立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域の区域内の事業を重点地区（交付率1／2）の対象として支援。また、立地適正化計画に誘導施設の整備主体が位置づけられた場合には、施行者要件の緩和措置が設けられている。（平

成 26 年 8 月 1 日より適用)

- ・ 都市再生緊急整備地域や都市計画マスタープランに位置づけられた地域の拠点等を重点地区(交付率 1 / 2)の対象として支援。(平成 20 年度予算で重点地区の対象に追加)
 - ・ 街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地における街区再編・整備による都市機能更新を図る土地区画整理事業を支援対象に追加(従前公共用地率 15%未満の要件の適用除外)。(都市機能誘導区域内で行われる事業地区: 交付率 1 / 2)(平成 28 年度予算より適用)
 - ・ 低未利用地が散在する既成市街地における低未利用地の集約化による誘導施設の整備を図る土地区画整理事業を支援対象に追加(面積要件の引き下げ(2.0ha→0.5ha)等)(交付率 1 / 2)(平成 30 年度予算で拡充)
 - ・ 任意の申出換地によって土地を集約し、誘導施設を導入する土地区画整理事業を支援対象に追加(面積要件の引き下げ(2.0ha→0.5ha)等)(交付率 1 / 2)(令和 5 年度予算で拡充)
- b. 土地利用・建築物整備を含めた総合的なまちづくりに対応
- ・ 下記をはじめとして土地利用・建築物整備の内容に対応して交付限度額が増加する仕組みとなっており、総合的なまちづくりを促進。
 - ⇒ 公開空地を公共用地とみなして用地費限度額算定。
 - ⇒ 都心居住建築物、公益施設等の敷地上の移転補償費を支援。
 - ⇒ 「歴史的風致維持向上計画」に基づく建築物等を整備する場合の移転補償費を支援。
 - ⇒ 誘導施設を整備するための移転補償費を支援。
 - ⇒ 立体換地建築物工事費の共同施設整備費を支援。
 - ⇒ 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の要件と横並びが図られているなど、他事業連携が効果的。
- c. 都市再生事業計画案作成事業の活用
- ・ 準備組合や個人施行を予定する者が事業計画作成のための調査等を実施する場合についても支援が可能。
- d. 緊急防災空地整備事業などの公共用地先行買収事業の活用
- ・ 公共団体施行事業については、事業認可前において、緊急防災空地整備事業により、公共用地の先行買収費用が交付対象。
 - ・ 組合施行事業については、前倒し組合時点での地方公共団体による公共用地の先行買収費用が交付対象。これにより、減価するはずだった地区についても減価しない地区にすることができ、組合施行での事業化が可能。

イ) 民間の建築活動と一体となった事業の実施

都市再生土地区画整理事業は、民間の建築活動が可能となるよう街区を再編する事業(土地区画整理事業)の支援が可能な事業であり、都市計画道路の整備が行われない事業や、面積の小さな事業についても交付対象としている。

例えば、空間再編賑わい創出タイプや地域生活拠点形成タイプとして実施される事業については、都市再生区画整理事業の換算面積要件が 0.5ha まで引き下げられ、面積の小さな事業についても交付金での支援が可能となっている。

従来の土地区画整理事業は、行政側の事業実施に併せて建築活動が行われることが一般的であったが、今後は、既成市街地の再生の観点から、地権者等による民間

建築活動を契機とした敷地の集約化・共同利用、街区の再編を行う組合等の事業を推進することが望まれる。

なお、このような事業の支援のためには、助成制度である都市再生土地区画整理事業と併せて、以下のような手法・制度の活用が有効である。

① 立体換地

法第 93 条に基づき、従前の土地の権利について換地を定めずに、建物及び敷地の権利を与えることができる制度。

② 市街地再開発事業との一体的施行等

土地区画整理事業により、高度利用を望む権利者の土地を「市街地再開発事業区」に集約換地し、集約された区域において市街地再開発事業を施行。土地区画整理事業において仮換地された従前地が、市街地再開発事業の施行地区内にあるものとみなして、市街地再開発事業を実施。

③ 高度利用推進区制度

土地の合理的かつ健全な高度利用を図るべき区域を「高度利用推進区」として設定し、高度利用を望む権利者の申出等により集約換地を行う。

④ 誘導施設整備区制度

都市機能誘導区域において、誘導施設の整備を図るべき区域を「誘導施設整備区」として設定し、低未利用地の集約換地を行い、誘導施設の整備を図る。

⑤ 敷地整序型土地区画整理事業

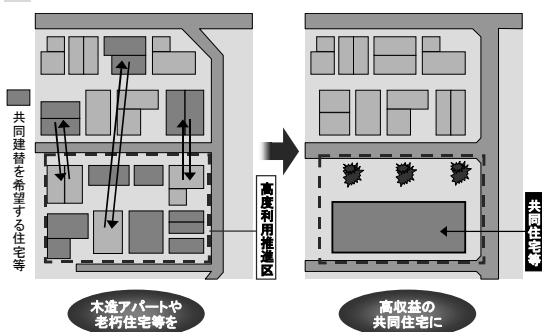
一定の基盤整備がなされている既成市街地において、相互に入り込んだ少数の敷地を対象として換地手法によりこれらの敷地の整序を図ることを目的とした土地区画整理事業。

⑥ 地籍整備型土地区画整理事業

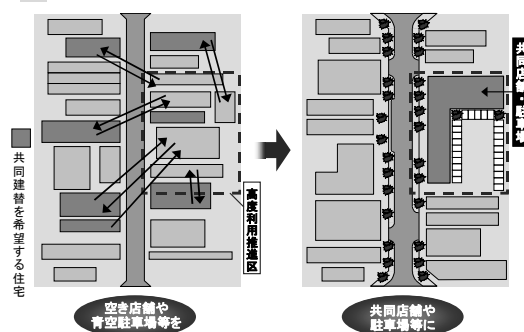
地籍整備の緊急性が非常に高い地域において、地籍の明確化も主な目的の一つとして実施する土地区画整理事業。

<民間の建築活動に併せて行われる街区再編事業(土地区画整理事業)のイメージ>

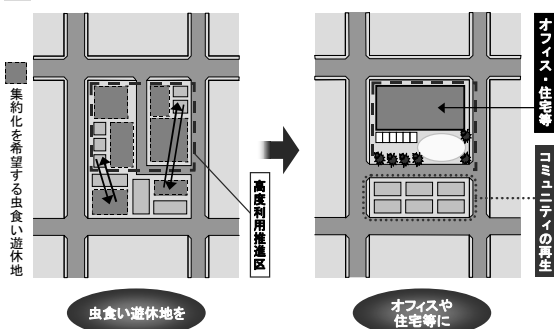
1：共同建替による魅力的なアパートの経営



2：賑わいを生み出す共同店舗等の整備



3：虫食い遊休地の活用とコミュニティの再生



ウ) 都市再生区画整理事業の概要

a. 事業主体

- 都市再生事業計画案作成事業
 - ・ 原則として土地区画整理事業の施行予定者（ただし、重要な公共施設の整備が予定される事業については施行予定者に関わらず地方公共団体が実施主体となることができる。）
- 都市再生土地区画整理事業」及び「被災市街地復興土地区画整理事業
 - ・ 地方公共団体、土地区画整理組合、個人施行者（3人以上の地権者からなる共同施行者（立地適正化計画に誘導施設の整備を行う者が位置づけられた場合は2人以上の地権者からなる共同施行者を対象とする）又は公的同意施行者（同意施行者が民間事業者である場合は、地権者2人以上の同意を得て、かつ立地適正化計画に位置づけられた誘導施設の整備主体となる場合に限る。）、区画整理会社、都市再生機構、地方住宅供給公社、防災街区整備組合（密集法に基づく法人）等
- 緊急防災空地整備事業
 - ・ 地方公共団体

b. 地区要件等

都市再生事業計画案作成事業	◇地区要件 都市再生土地区画整理事業の地区要件と同様。但し、表右欄にAがある要件は適用しない。また、Bがある要件は予定を含む。
都市再生	〔都市再生土地区画整理事業〕（都市基盤整備タイプ）

土地区画整理事業	◇地区要件 ○一般地区 <u>居住誘導区域*¹に過半が該当する地区であって、次の要件を全て満たす地区</u> ・直前の国勢調査に基づく人口集中地区(DID) <u>又は準人口集中地区に過半が該当する地区</u> ・市町村の都市計画に関する基本方針、都市再生整備計画、立地適正化計画等法に基づく計画に位置付け ・施行前の公共用地率 15%未満（幹線道路等を除く。拠点的地街地形成重点地区において、狭隘道路等を解消するとともに公益施設等を整備する事業については、道路幅員 6m 未満（住宅地においては、4m 未満とする）の狭隘道路等についても除く。） *都市機能誘導区域内において都市構造再編集中支援事業として実施されるものにあっては、20%未満 *幹線道路等とは、都市計画道路をはじめとする通過交通を処理する幹線道路（バス路線等を含む）、河川・水路・公有水面、大規模な都市公園をいう。 ○重点地区 一般地区の要件（「人口集中地区又は準人口集中地区に過半が該当する地区」（（都市機能誘導区域にあっては、施行後直近の国勢調査の結果に基づく DID <u>又は準 DID</u> に含まれると見込まれる区域を含む）に存する地区に限る）は「同地区内」として適用）に加え、次のいずれかの要件を満たす地区 [安全市街地形成重点地区] 以下の①～④のいずれかに該当する地区 （①及び②については以下の要件に該当する地区に限る） ・地区内の老朽住宅棟数が 50 棟以上（重点供給地域において行う事業については 25 棟以上）かつ建築物棟数密度に応じた老朽住宅棟数率の要件を満たす地区（例えば建築物棟数密度が 50 以上 60 未満/ha の場合、老朽住宅棟数率 5 割以上） ① 防災再開発促進地区（密集法）の区域内に存する地区 ② 以下の全ての要件を満たす地区 a. 地域防災計画（災害対策基本法）に位置付けられた地区 b. 以下のいずれかの区域内の地区 ・三大都市圏の既成市街地等 ・政令指定都市、県庁所在地 ・地震防災対策強化地域、南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域、地震予知連の指定地域 ③ 立地適正化計画に定められた防災指針に基づき浸水対策として事業を実施する地区。	B A A B B
----------	---	--

	④ 高規格堤防の整備と一体的に事業を実施する地区。(ただし、都市構造上の理由等(市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される等)により、立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村に存する地区に限る) 〔拠点的地市街地形成重点地区〕 以下の①から③のいずれかに係る地区 ①都市再生緊急整備地域又は都市再開発方針2号、2項地区 ②都市鉄道等利便増進法に基づく交通結節機能高度化構想区域 ③バリアフリー基本構想区域 〔歴史的風致維持向上重点地区〕 「歴史的風致維持向上計画」に基づく事業地区 〔都市機能誘導重点地区〕 立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域内で行われる土地区画整理事業の地区	B
	◇面積要件 指定容積率(予定を含む)/100 × (施行面積) ≥ 2.0ha *一体的土地区画整理事業プログラムにおいて、街路等の他事業と一体的に行われる複数の土地区画整理事業、又は、連鎖型土地区画整理事業プログラム(5筆以上の更新困難敷地(幅員4m以上の道路に2m以上接していない宅地)を解消)による複数の土地区画整理事業であって、一体的に整備すべき一団の区域の1/2以上が土地区画整理事業により整備される場合を含む。 *安全市街地形成重点地区のうち重点供給地域において行う事業については、「指定容積率(予定を含む)/100 × (施行面積) ≥ 1.0ha」とする。 *拠点的地市街地形成重点地区に該当し、狭隘道路等を解消するとともに公益施設を整備する事業については、「指定容積率(予定を含む)/100 × (施行面積) ≥ 1.0ha」とする。 *都市機能誘導重点地区に該当し、都市機能誘導区域内において都市構造再編集中支援事業として実施されるものにあっては、「指定容積率(予定を含む)/100 × (施行面積) ≥ 0.5ha」とする。	
	〔都市再生土地区画整理事業〕(大街区化タイプ)	
	◇地区要件 ○一般地区 居住誘導区域*1に過半が該当する地区であって、次の要件を全て満たす地区 ・DID又は準DID内(都市機能誘導区域内にあっては、施行後直近の国勢調査の結果に基づくDID又は準DIDに含まれると見込まれる区域を含む)に存し、かつ、立地適正化計画、市町村マスタープ	

	ラン等の計画若しくは方針に都市機能増進施設又は国際競争力強化施設を整備することが定められ、又は定められることが確実な地区であること ・鉄道・地下鉄駅から半径 1 km の範囲内又はバス・軌道の停留所・駐車場から 500m の範囲内（いずれもピーク時運行本数が片道 3 本以上を満たすものに限る）に存する地区であること ・地方公共団体により大街区化による土地の有効高度利用事業に係る方針が定められること ・施行地区における事業実施後の公共施設の用に供する土地及び公開空地（災害時に一次滞在施設として活用される又は活用されることが確実な建築物の屋内部分を含む）の面積の合計が事業実施前の面積の合計を超えるものであること	A
	○重点地区 一般地区の要件に加え、次のいずれかの要件を満たす地区 [拠点的市街地形成重点地区] 上記、都市再生土地区画整理事業における拠点的市街地形成重点地区と同様 [都市機能誘導重点地区] 上記、都市再生土地区画整理事業における都市機能誘導重点地区と同様	B B
	◇面積要件 指定容積率(予定を含む)/100 × (施行面積) ≥ 2.0ha *一体的土地区画整理事業プログラムにおいて、街路等の他事業と一体的に行われる複数の土地区画整理事業、又は、連鎖型土地区画整理事業プログラム（5筆以上の更新困難敷地（幅員 4 m以上の道路に 2 m以上接していない宅地）を解消）による複数の土地区画整理事業であって、一体的に整備すべき一団の区域の 1 / 2 以上が土地区画整理事業により整備される場合を含む。 *拠点的市街地形成重点地区に該当し、狭隘道路等を解消するとともに公益施設等を整備する事業については、指定容積率（予定を含む）/100×（施行面積）≥1.0ha とする。 *都市機能誘導重点地区に該当し、都市機能誘導区域内において都市構造再編集集中支援事業として実施されるものにあたっては、指定容積率（予定を含む）/100×（施行面積）≥0.5ha とする。	
	〔都市再生土地区画整理事業〕（空間再編賑わい創出タイプ）	

	◇地区要件 居住誘導区域*¹に過半が該当する地区であって、次の要件を全て満たす地区 ・DID 又は準DID 内（施行後直近の国勢調査の結果に基づく DID 又は準DID に含まれると見込まれる区域を含む）に存し、かつ、立地適正化計画（低未利用土地利用等指針等の低未利用地の活用に関する方針が記載されているものに限る。）で定められた都市機能誘導区域の区域内において土地区画整理事業を施行しようとする地区であること。 ・施行前の公共用地率 20%未満（幹線道路等を除く。） ・事業計画に誘導施設整備区が定められた土地区画整理事業を施行する地区	B
	◇面積要件 指定容積率(予定を含む)/100 ×（施行面積）≥ 0.5ha	A
	〔都市再生土地区画整理事業〕（地域生活拠点形成タイプ）	
	◇地区要件 居住誘導区域*¹に過半が該当する地区であって、次の要件を全て満たす地区 ・DID 又は準DID 内（施行後直近の国勢調査の結果に基づく DID 又は準DID に含まれると見込まれる区域を含む）に存し、かつ、立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域の区域内において土地区画整理事業を施行しようとする地区であること。 ・施行前の公共用地率 20%未満（幹線道路等を除く。） ・任意の申出換地によって土地を集約する土地区画整理事業を施行し、集約した土地に誘導施設を導入する地区	B
被災市街地復興 土地区画整理事業* ¹	◇面積要件 指定容積率(予定を含む)/100 ×（施行面積）≥ 0.5ha	A
	◇地区要件 次の要件を全て満たす災害に係る市街地 ・被災市街地復興特別措置法に基づく被災市街地復興推進地域 ・被災地の面積が概ね 20ha 以上 ・被災戸数が概ね 1,000 戸以上	B
緊急防災空地 整備事業* ²	◇面積要件：なし	
	◇地区要件 次のいずれかの要件を満たす地区 一 次の要件を全て満たす地区 (イ) 都市計画決定済で減価補償地区となることが確実な地区 (ロ) DID 内（都市機能誘導区域内にあっては、施行後直近の国勢調査の結果に基づく DID に含まれると見込まれる区域を含む）に存する地区で、以下のいずれかに該当する地区	

	・三大都市圏の既成市街地等 ・人口 10 万人以上の市 ・地震防災対策強化地域、南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域、地震予知連の指定地域 ・都市機能誘導区域 二 次の要件のいずれかを満たす地区 (イ) 立地適正化計画に定められた防災指針に基づき浸水対策として事業を実施する予定の地区 (ロ) 高規格堤防の整備と一体的に事業を実施する予定の地区（ただし、都市構造上の理由等（市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される等）により、立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村に存する地区に限る） 三 東日本大震災の被災地に係る推進地域又は計画区域に定められた区域に存する地区（東日本大震災復興特別区域法第七十七条に規定する復興交付金事業計画の区域を除く。） 四 推進地域に定められた区域に存する地区
	◇面積要件：なし

*1 「立地適正化計画によりまちづくりを進めるべき都市ではない都市（市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり当該人口密度が統計上今後も概ね維持される市町村、又は、都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下の市町村）」の区域を含む。

*2 東日本大震災復興特別区域法第46条に規定する復興整備計画の区域（復興交付金事業計画の区域を除く）においては地区要件に拘わらず施行することができる（復興枠）。

*3 東日本大震災復興特別区域法第46条に規定する復興整備計画の区域（復興交付金事業計画の区域を除く）及び平成二十八年熊本地震の被災地に係る推進地域に定められた区域に存する地区においては地区要件に拘わらず施行することができる（復興枠）。この場合、減価補償地区以外も対象とする。

c. 交付対象等

	都市再生土地地区画整理事業	被災市街地復興土地地区画整理事業	緊急防災空地整備事業
支援対象	調査設計費、宅地整地費、移転移設費、公共施設工事費、公開空地整備費、供給処理施設整備費、電線類地下埋設施設整備費、減価補償費、立体換地建築物工事費、仮設建築物整備費、防災関連施設整備費、浸水対策施設整備費、機械器具費、エリアマネジメント活動拠点施設整備費	左記に加え、被災者用仮設住宅等整備費 ^{*1} 、液状化対策推進工事費 ^{*2}	防災空地の取得に要する経費
限度額	交付金算定対象費用（限度額） ＝ 公共用地の増分の用地費×2/3 ^{*3*4} ＋ 公共施設整備費 ^{*5} （移転補償費 ^{*6} を含む） ＋ 立体換地建築物工事費 （共同施設の工事費等を限度） ＋ 公益施設等 ^{*7} 用地上の従前建築物等の移転補償費 ＋ 浸水対策整地に係る移転補償費 ^{*8} ＋ 電線類地下埋設施設整備費 ＋ 公開空地整備費 ＋ 防災関連施設整備費 ＋ 浸水対策施設整備費 ^{*9} ＋ 浸水対策整地費 ^{*10}	左記 ^{*13} に加え、津波防災整地費 ^{*2} 、液状化対策推進工事費 ^{*2} 、公共施設整備に関連して移転が必要となる公共用地以外の土地に存する建築物等の移転補償費	予定される減価補償費の80% ^{*14}

	＋エリアマネジメント活動拠点施設整備費 ^{*11} ＋地籍整備費 ^{*12}		
事業を実施する者	地方公共団体、土地区画整理組合、個人施行者（3人以上 ^{*15} の地権者からなる共同施行者、同意施行者 ^{*16} ）、区画整理会社、都市再生機構、地方住宅供給公社、防災街区整備組合（密集法に基づく法人）等		地方公共団体
国費率	（都市基盤整備タイプ・大街区化タイプ） ・重点地区：1/2 ・一般地区：1/3 （空間再編賑わい創出タイプ・地域生活拠点形成タイプ） ・1/2	1/2	1/2

- *1 限度額と別枠で交付。
- *2 津波防災整地費及び液状化対策推進工事費については東日本大震災により被災した地域において、一定の要件を満たした場合のみ対象とする。
- *3 安全市街地形成重点地区については、施行前 15%みなしをせず、2/3 を乗じない。安全市街地形成重点地区以外の地区については、施行後の公共用地率が 15%を超える場合のみ対象とし、施行前の公共用地率が 15%を下回る場合は、施行前を 15%又は土地所有者の自助努力によりセットバック（幅員 4m を確保した状態。ただし過小宅地は除く。）とするとして算定した公共用地率とする。なお、公益施設、誘導施設の整備が図られることが確実な場合は、道路用地について全額算入する。また、一定の要件を満たす公開空地は公共用地とみなす。
- *4 都市再生区画整理事業（大街区化タイプ）については、0 とする。
- *5 事業に要する公共施設整備費のうち公園整備に必要な費用について、人口 20 万人以上の地方公共団体が施行する土地区画整理事業において概算事業費 10 億円以上と見込まれる公園の整備を実施する場合は、当該公園施設について社会資本整備総合交付金要綱附属第Ⅱ編イー 12－（1）の 2. の第 2 項に規定する PPP/PFI 手法及び公募設置管理制度の導入に係る検討がなされていること。ただし、利用料金の徴収を伴う公園の整備を新たに実施する場合は、上記の人口、事業費の要件に関わらず、公募設置管理制度の導入に係る検討がなされていること。
- *6 仮設建築物整備費を含む（公共施設整備に係る移転補償費相当額を限度）。
- *7 一定の住宅、公益施設、都市再構築戦略事業における中心拠点誘導施設・生活拠点誘導施設、立体換地建築物、耐火建築物（避難路等沿道耐火建築物、不燃領域率 40%を確保するために最低限必要となる耐火建築物）及び歴史的資産を活かしたまちなみ形成に資する建築物等
- *8 中断移転に要する転居費用の掛かり増し及び仮住居等に係る費用で、次の①～④の要件を満たす事業で行われるものに限る。（①その面積が 20ha 以上かつ 1000 棟以上の浸水被害が想定される浸水想定区域内で行われる事業、②居住誘導区域内かつ人口密度が 40 人/ha 以上の区域内で行われる事業、③立地適正化計画に防災指針が記載されており、当該防災指針に基づいて行われる事業、④移転方法が集団移転（複数の建築物等を同時期に移転する方法）によること。）
- *9 地区施設以外の調整池については、整備費×1/3 とする
- *10 次の①～③の要件を満たす事業で行われるものに限る。（①その面積が 20ha 以上かつ 1000 棟以上の浸水被害が想定される浸水想定区域内で行われる事業、②居住誘導区域内かつ人口密度が 40 人/ha 以上の区域内で行われる事業、③立地適正化計画に防災指針が記載されており、当該防災指針に基づいて行われる事業）
- *11 次の①～②の要件を満たす事業で行われるものに限る。（①施行者、エリアマネジメント団体及び地方公共団体間で、当該施設の整備・管理の方法及び費用負担について締結した協定に基づくもの。②新築の建築物は、原則として建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（以下「建築物省エネ法」）第 2 条第 1 項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準（以下「省エネ基準」）に適合すること（ただし、建築物省エネ法第 18 条により適用除外となる建築物を除く）。また、地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が新築する建築物は、原則として ZEB 水準である再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が、省エネ基準の基準値から用途に応じて 30%削減又は 40%削減（小規模（300 m²未満）は 20%削減）となる省エネ性能の水準に適合すること（ただし、建築物省エネ法第 18 条により適用除外となる建築物を除く）。）
- *12 国土調査法第 19 条第 5 項の指定を受けた測量成果により施行地区内の土地の登記を申請又は囑託する土地区画整理事業において実施される事業施行のための測量、換地計画の作成（換地図の作成に限る。）、換地処分及び登記に要する費用（地籍整備推進調査費補助金交付要領に基づく補助金の交付を受けずに実施されるものに限り、施行地区面積 1ha 当たり 100 万円として算出した額と 550 万円の合計に 2/3（地方公共団体施行の場合は 1）を乗じた額を限度）
- *13 公共用地の増分の用地費については、施行前 15%みなしをせず、2/3 を乗じない。また、都市再構築戦略事業における中心拠点誘導施設・生活拠点誘導施設、立体換地建築物、耐火建築物（避難路等沿道耐火建築物、不燃領域率 40%を確保するために最低限必要となる耐火建築物）及び歴史的資産を活かしたまちなみ形成に資する建築物等用地上の従前建築物等の移転補償費は算入しない。
- *14 推進地域に定められた区域に存する地区等については、予定される土地区画整理事業の公共用地の増分の用地費の 80%を限度とする。
- *15 立地適正化計画に誘導施設の整備を行う者が位置づけられた場合は 2 人以上の地権者からなる共同施行者を対象とする。
- *16 同意施行者が民間事業者である場合は、地権者 2 人以上の同意を得て、かつ立地適正化計画に位置づけられた誘導施設の整備主体となる場合に限る。

③土地区画整理事業の活用事例

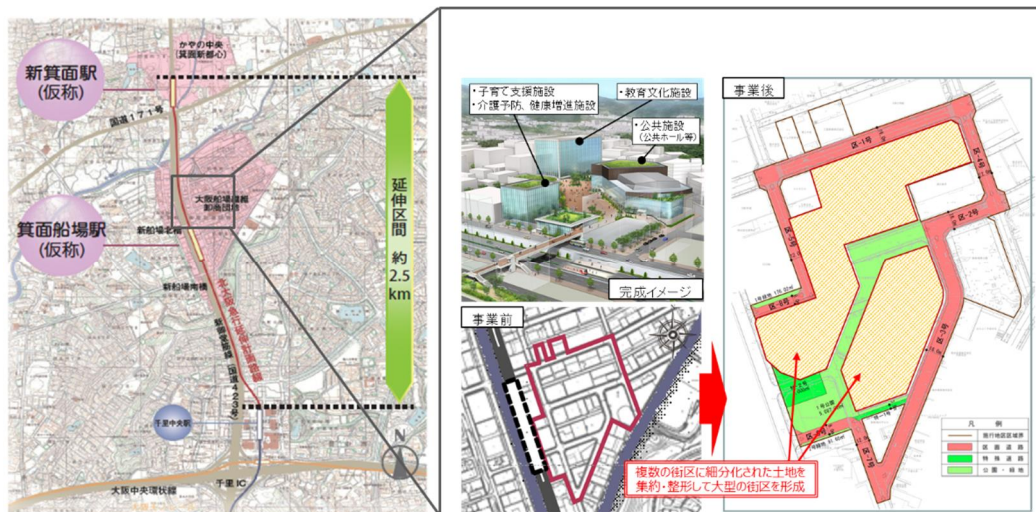
○既成市街地の再編によるコンパクトシティの実現

【箕面船場駅周辺地区（大阪府箕面市）】

本地区は、北大阪急行線の延伸により、新たに設置される（仮称）箕面船場駅前に位置し、立地適正化計画の都市機能誘導区域に位置付けられている地区。

土地区画整理事業により、大学キャンパスや地域の核となる公共施設（公共ホール等）等の都市機能誘導施設の移転、駅前に必要となる機能を整備するために、既成市街地の街区再編・整備による大街区化を図る。

施行者：土地区画整理組合 施行期間：平成 28 年度～平成 30 年度
 施行面積：4.8 h a 総事業費：約 41.2 億円



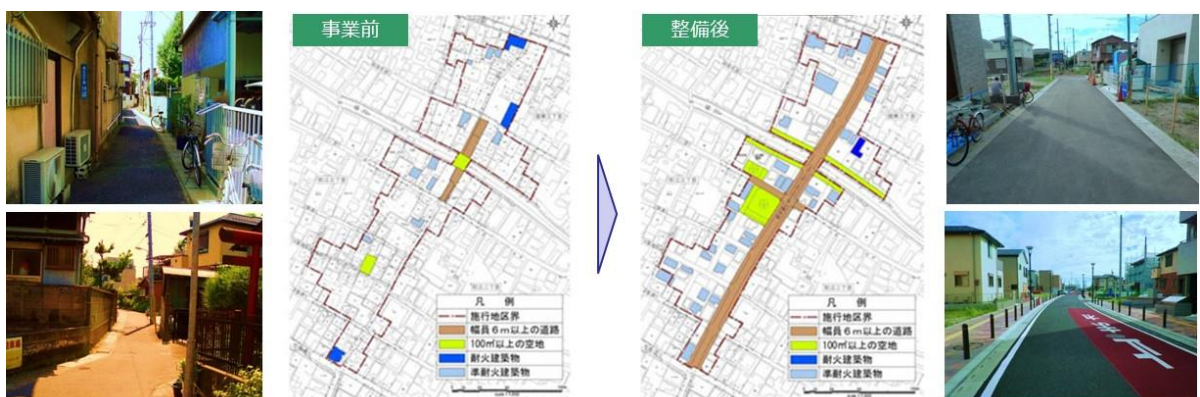
○防災上危険な密集市街地の解消

【堀江・猫実B地区（千葉県浦安市）】

道路が狭く、老朽木造住宅が密集した既成市街地において、土地区画整理事業により、地区を南北に結ぶ主要な道路（新中通りB区間）を整備し、あわせて周辺の市街地整備を行い、防災性の向上と住環境の改善を推進。

その後、新中通りA区間の整備を含む、猫実A地区土地区画整理事業を施行し、新中通りを幹線道路まで開通。

施行者：浦安市 施行期間：平成 20 年度～平成 26 年度
 施行面積：2.1 h a 総事業費：約 49 億円



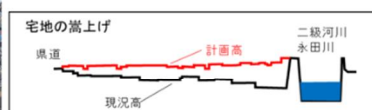
【谷山第三地区（鹿児島県鹿児島市）】

施行者 : 鹿児島市
施行面積 : 34.9 h a

事前

伊豆川

密集市街地

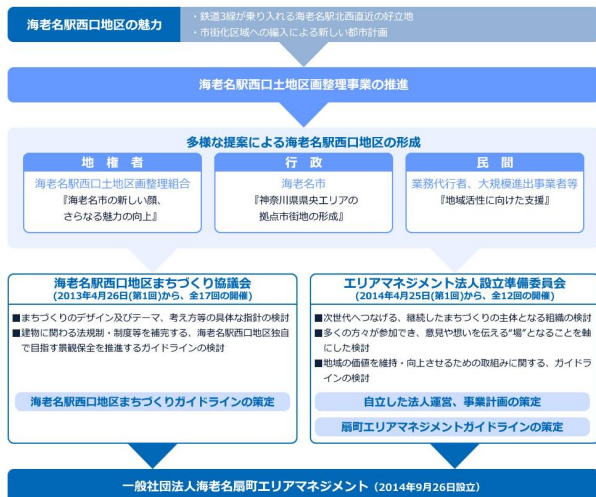


【海老名駅西口地区（神奈川県海老名市）】

施行者：土地区画整理組合
 施行面積：14.1h a

施行期間：平成 24 年度～平成 28 年度
総事業費：約 54 億円

「海老名モデル」の推進・展開



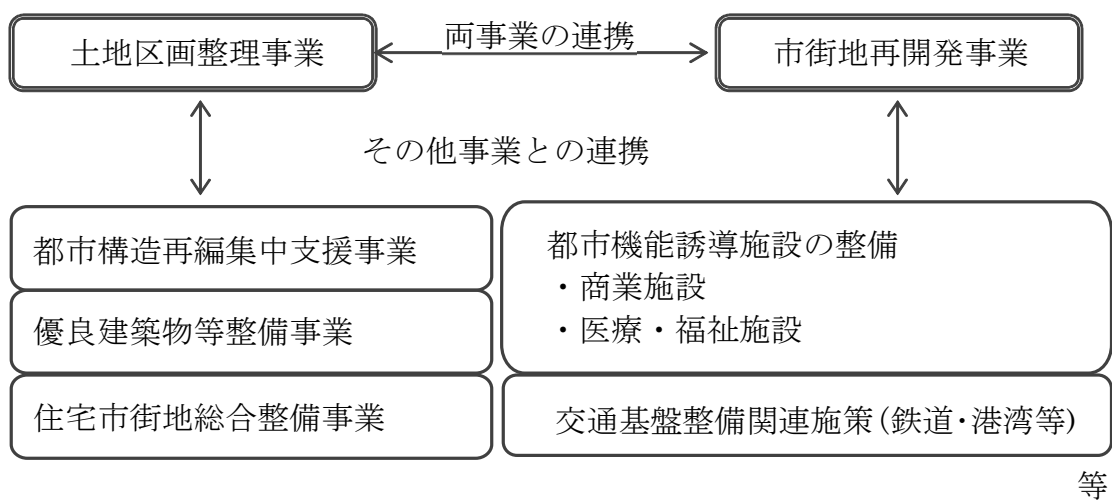
(2) 各種制度の活用等について

① 事業連携について

ア) 事業間連携の必要性について

土地区画整理事業と市街地再開発事業は、ともに地区全体を総合的に再構築する面整備事業であるが、両事業の連携、またはその他の事業との連携を図ることにより、零細権利者の救済、商店街の活性化、居住人口の回復、バリアフリー化の推進、福祉施設の整備などの地区固有の課題に対応したより総合的なまちづくりの展開が可能である。

- ・ 面整備事業との効果的な連携が期待される事業



イ) 各種事業間連携の概要

a) 土地区画整理事業と市街地再開発事業との一体的施行について

土地区画整理事業は相当程度の建築物が更新され、街区形状が整序される事業であるため、市街地再開発事業を併せて実施すると次のメリットがある。

- ・ 大街区への再編により公共減歩が抑えられること。
- ・ 過小宅地の地権者についても市街地再開発事業への参加により生活再建が可能となること。

また、市街地再開発事業を実施する際にも、土地区画整理事業を併せて実施すると次のメリットがある。

- ・ 自由な土地利用意向者を再開発街区以外に集約換地すれば、望む形での土地利用を継続できること。
- ・ 共同化意向者を再開発街区に集約換地すれば、市街地再開発事業の合意形成が円滑に進められること。

特に、中心市街地の活性化に当たっては、市街地再開発事業により核施設を誘致して集客力を高めるとともに、土地区画整理事業によりその周辺に戸建て商店を適切に再配置することにより集客効果を街全体に波及させることが可能であり、土地区画整理事業と市街地再開発事業を同時に施行することが効果的である。

このような土地区画整理事業と市街地再開発事業の同時施行は、これまで全国で広く実施されてきたが、平成 11 年に土地区画整理法及び都市再開発法の改正が行われ、従来同時施行を行う際に不明確であった「集約換地と照応の原則との関係」、「再開発の権利者資格」、「換地処分前の権利変換登記の方法」等について、法的な位置付けが整備されたところである。

※ 一体的施行については、「土地区画整理事業・市街地再開発事業一体的施行マニュアル」（全国市街地再開発協会・日本土地区画整理協会）と「区画整理と再開発の一体的施行実務ガイドブック」（全日本土地区画整理士会・再開発コーディネーター協会）を一本化し再編する形で令和 3 年 3 月に「土地区画整理事業・市街地再開発事業 一体的施行実務ガイドマニュアル」（全国市街地再開発協会・再開発コーディネーター協会・街づくり区画整理協会・全日本土地区画整理士会）が策定されているので、これを参考にされたい。

b) 任意の共同化支援制度と土地区画整理事業の連携について

法定の市街地再開発事業によらない任意の敷地及び建築物の共同化事業についても、市街地再開発事業と同様、土地区画整理事業と連携して実施することは双方にとってメリットがある。

また、高度利用地区、都市再生特別地区、特定地区計画等区域をその施行地区に含む土地区画整理事業においては、「高度利用推進区」を定め、土地の所有者の申出に基づき集約化する換地の特例を活用することにより、効率的な敷地の集約と街区の再編を同時に実現することが可能であることから、積極的に活用されたい。

c) 土地区画整理事業等と住宅市街地総合整備事業等との合併施行について

住宅市街地総合整備事業、住宅地区改良事業等の住宅整備関連の事業制度と連携して土地区画整理事業を実施すれば、効果的な事業推進が可能となる。例えば、老朽住宅除却のメニューを換地移転されない物件に活用すれば、地権者の住宅更新を支援できる。また、換地移転される物件に活用すれば、土地区画整理事業の事業費削減効果がある。

また、従前居住者のための住宅整備メニュー（住宅市街地総合整備事業のなかの都市再生住宅等整備）を活用すれば、借家人や零細権利者についても、従前の居住環境やコミュニティを維持したまま居住継続することが可能となる。本メニューについては、市街地再開発事業においても活用することが有効である。

※ 住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）や住宅地区改良事業と土地区画整理事業の合併施行については、合併施行のメリットや事業の進め方、役割分担等について整理した「住市総（密集型）事業・土地区画整理事業等合併施行マニュアル」（全国市街地再開発協会・街づくり区画整理協会発行）が策定されているので、これを参考にされたい。

d) 都市機能誘導施設整備との連携

立地適正化計画により都市機能誘導地域に定められたエリアで土地区画整理事業を実施する場合、整備後の街区において同計画に定められた都市機能誘導施設の立地が期待される。誘導すべき施設は商業施設や医療施設、福祉施設が多いと考えられ、立地には一定の敷地規模が必要となる機能であるため、区

画整理の換地手法を活用してこれら施設の敷地整備を推進することで都市機能誘導に資することが考えられる。そうした場合、商業施設であれば商工部局、医療・福祉施設であれば福祉部局と市街地整備を進める部局が適切に連携し、双方の補助・融資等の支援制度を的確に活用するなどして事業を円滑に推進することが必要となる。そうしたケースにおいて、都市再生特別措置法に規定された申出換地特例制度である誘導施設整備区を活用することにより、集約換地を効果的かつ効率的に推進することが可能となるので、適宜活用検討することが期待される。

e) その他、既成市街地での事業の推進等にあたって留意すべき事項

既成市街地においては、居住や企業活動などの都市活動が現に行われていること、地域の抱える課題が多様で複数の政策分野に及ぶこと、地域のコミュニティが時間をかけて培われていること等の特徴を有していることから、土地区画整理事業等の市街地整備事業の実施にあたっては、次の点に特に配慮することが望ましい。

a 地方公共団体における部局連携体制の整備

特に都市機能誘導区域における面的な市街地整備事業の実施は、これを契機に、商業施設や医療施設、福祉施設といった都市機能誘導施設の立地推進に取り組むチャンスである。

このため、地方公共団体における部局連携体制を整備することにより、事業連携による総合的なまちづくりの推進、市街地整備事業の円滑かつ効果的な実施が期待できる。

b 地区の住民や企業による協議会組織の育成と活用

土地区画整理事業等の市街地整備事業は、事業地区内の住民や企業等の権利者全員がかかわる事業であることから、より積極的な権利者のまちづくり参加を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重要である。

このため、地区内の権利者による協議会活動の立ち上げ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等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望ましい。

なおこれについては、土地区画整理事業調査（社会資本整備事業特別会計（道路整備勘定））、都市再生事業計画案作成事業（社会資本整備総合交付金）により支援の対象である。

c 新市街地整備と同様の手法では事業は円滑に進まない

既成市街地における土地区画整理事業については、新市街地を造成するのと同様の計画で実施しようとするれば、事業費の増大、事業期間の長期化、コミュニティの崩壊等、施行者が期待するとおりに事業が進まないおそれがある。

このため、公共施設の実態、都市活動やコミュニティなどの特性を踏まえて、理想的計画論や原則規定にこだわらず、柔軟な発想で市街地整備事業に取り組むことが必要と考えられる。

② 敷地整序型土地区画整理事業等の推進について

ア) 施策の内容

大都市等の既成市街地においては、低未利用地や不整形地が都市環境の悪化の要因となっており、都市の再生に向け、土地の有効高度利用は喫緊の課題である。その対応策として、換地手法を敷地レベルのものまで活用し、民間事業者等による都市の再生を進めるための事業として「敷地整序型土地区画整理事業」を平成9年に創設し、現在は「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号国土交通省都市・地域整備局長通知）における技術的基準の柔軟な運用の一つとして、大都市に限らず広くその普及を促進している。

運用指針においては、当事業の事業計画の策定にあたり、法第2条第1項にいう公共施設の新設又は変更には、区画道路の付け替え等も含むという考え方を示した上で、敷地界による施行地区設定、区画道路の幅員設定、公園面積設定について、施行規則のただし書を適用し、柔軟に設定することが示されている。

イ) 効果

- ・敷地の集約化により土地の有効高度利用が可能となるとともに、必要に応じて建築敷地内の公共的空地と公共施設を一体的に整備することにより、良質な都市環境を形成することができる。
- ・より少ない公共施設整備や、換地・補償等に係る税制上の特例措置の適用により、通常の開発よりも資金計画等を有利に進めることができるという効果がある。

ウ) その他

- ・事業化検討に際しては、(公財)区画整理促進機構の専門家派遣制度による支援も積極的に活用されたい。
- ・多様で柔軟な市街地整備手法および柔らかな区画整理事例集を国土交通省ホームページに公表し、「工夫を凝らした中心市街地の活性化」、「点在する空地の集約化」、「細分化された街区の再編成と既存公共空間の有効利用」、「大幅な更新を伴わない既成市街地の修復」、「工夫を凝らした密集市街地の解消」、「公団混乱地区の解消」、「事業停滞地区の見直し」、「身の丈に合った再開発」などの事例紹介を行っているので、参考にされたい。

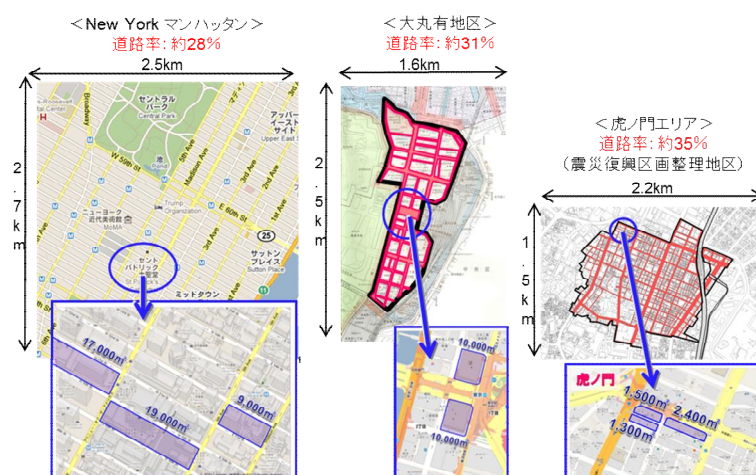
(<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/tayou/tayou.htm>)

(<http://www.mlit.go.jp/common/001173694.pdf>)

③ 既成市街地における大街区化の促進について

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必要である。

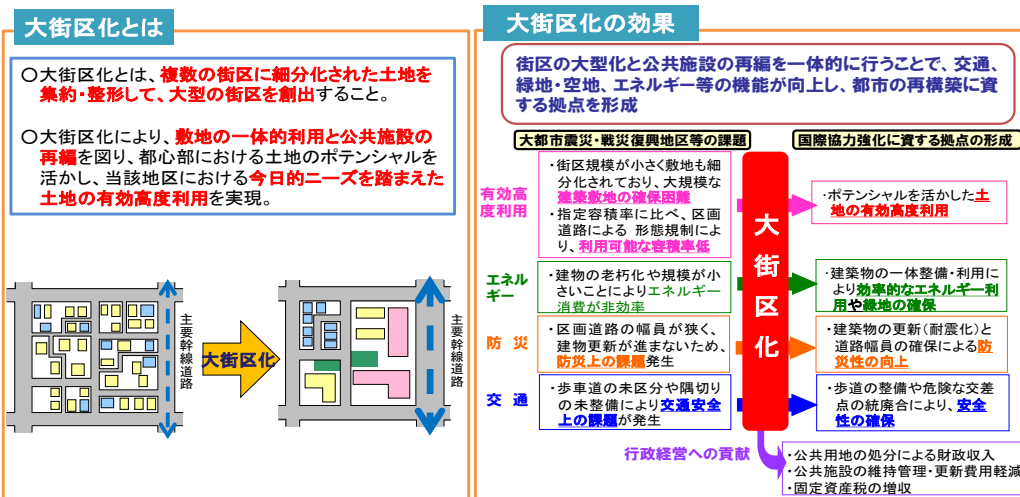
一方、我が国の主要都市中心部の多くは、戦災復興土地区画整理事業等により街区が形成されているが、その時代の土地利用や交通基盤、防災機能に対するニーズや、建築技術の水準等から設計されたものであるため、現在のニーズ等に対しては、街区の規模や区画道路の構造が十分には対応していない。



これらの課題に対し、国土交通省では「大街区化ガイドライン」（平成 23 年度）の策定や「まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料」（平成 25 年度）の策定により、複数の街区に細分化された土地を集約、整形して大規模な街区を創出することにより敷地の一体的利用と公共施設の再編を図る大街区化を推進している。

また、社会資本整備総合交付金の都市再開発支援事業において、都市再生緊急整備地域等における大街区化による土地の有効高度利用事業に係る方針を策定する事業の限度額の嵩上げ措置を講じている（平成 27 年度拡充）ほか、大街区化の方針が定められる地区で行う都市機能増進施設又は国際競争力強化施設の整備を誘導する土地区画整理事業を都市再生区画整理事業において、支援（平成 28 年度拡充）している。

大街区化の効果



国土交通省の取組

- 平成23年3月に、「大街区化ガイドライン」を策定。
- 平成26年3月に、「まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料」を策定。

○都市再生区画整理事業における支援（平成 28 年度拡充）

都市再生土地区画整理事業に関し、大街区化の方針が定められる地区で行う都市機能増進施設又は国際競争力強化施設の整備を誘導する土地区画整理事業を平成 28 年度に交付対象に追加

〔地区要件〕

（一般地区）

居住誘導区域^{*1}に過半が該当する地区であって、以下の要件をすべて満たすこと。

- イ 人口集中地区又は準人口集中地区内（都市機能誘導区域内にあっては、施行後直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に含まれると見込まれる区域を含む）に存し、かつ、立地適正化計画、市町村マスタープラン等の計画若しくは方針に都市機能増進施設又は国際競争力強化施設の整備することが定められ、又は定めることが確実な地区であること
- ロ 鉄道・地下鉄駅から半径 1km の範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場から半径 500m の範囲内（いずれもピーク時運行本数が片道 3 本以上を満たすものに限る）に存する地区であること
- ハ 地方公共団体により大街区化による土地の有効高度利用事業に係る方針が定められ、又は定めることが確実な地区であること

^{*1} 「立地適正化計画によりまちづくりを進めるべき都市ではない都市（市街化区域内の人口密度が 40 人／ha 以上あり当該人口密度が統計上今後も概ね維持される市町村、又は、都市計画区域に対する市街化区域の割合が 20 %以下の市町村）」の区域を含む。

（重点地区）

一般地区の要件に加えて、以下の要件に該当すること

1) 拠点的市街地形成重点地区

以下のいずれかの区域内に存する地区であること

- イ 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に係る地区
- ロ 都市再開発法に基づき「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」として定められた地区
- ハ 都市鉄道等利便増進法に基づく交通結節機能高度化構想の交通結節施設の整備を行うと見込まれる区域に係る地区
- ニ バリアフリー法に基づく基本構想の重点整備地区の区域に係る地区

2) 都市機能誘導重点地区

都市機能誘導区域の区域内で行われる地区であること（立地適正化計画に定められ、又は定められることが確実な地区に限る）

〔公共用地等要件〕

施行地区における事業実施後の公共施設の用に供する土地及び公開空地（災害時に一時滞在施設として活用される又は活用されることが確実な建築物の屋内部分を含む）の面積の合計が事業実施前の面積の合計を超えること

〔面積要件〕

原則、換算面積（地区面積×容積率）が 2ha 以上であること（現行の交付要件と同様）

〔交付対象〕

調査設計費、公共施設工事費、公開空地整備費等（現行の交付対象と同様。ただし、限度額の算定において、公共用地の増分に対応する用地費相当額は含めない）

〔交付率〕

一般地区：1／3、重点地区：1／2

【参考】

＜まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料の概要＞

○第1編 まちづくり推進のための大街区化の活用の効果と進め方

1) 大街区化の意義と効果

大街区化の効果を具体的に示し、大街区化を活用したまちづくりの検討を促進

- ・ 大街区化の概念、定義、有効性を解説
- ・ 市街地整備上の課題に対応した活用場面、まちづくり上の効果と手法について先行事例等を紹介
- ・ 先行事例から、大街区化による公共施設再編によって、まちづくりに必要な施設を確保する方法や具体的な施設を紹介

2) 大街区化の進め方

事前明示により大街区化の進め方を示し、民間活力の適正な誘導・活用を促進

- ・ 事前明示の必要性を説明
- ・ 民間事業者の検討誘発：地方公共団体による大街区化の考え方が不明な状態では、民間は大街区化の提案がしづらい。
- ・ 公平性・透明性の確保：大街区化の公益性の説明責任や、民間事業者の公平な参加機会を確保。
- ・ 事前明示する内容、方法、プロセス、留意点、事例を紹介。

○第2編 大街区化実施における課題対応の考え方

実際に大街区化を進める上での実務的課題について Q&A 形式で解説し、円滑な大街区化の実施を支援、促進

1) 公共施設の機能確保

- ・ 公共施設の計画は、量よりも機能に着目することが重要なため、必要とされる機能の検証例を提示。
- ・ 民有地上で公共施設の機能の確保方法や、管理方法、道路交通法との関係を提示。

2) 公共用地面積が減少する市街地整備事業の説明

- ・ 大街区化を伴う市街地整備における公益性確保方法は、公共用地の提供以外に、今日的ニーズに基づく公益性（国際競争力強化・地方都市再生に向けた土地の有効利用、福祉観光拠点施設の導入等）に着目。
- ・ 大街区化により公共用地が減少する場合には、大街区化により実現する公益性を明らかにし、地域の理解を得ることが重要。

3) 市街地整備事業の認可

- ・ 大街区化を行う市街地整備事業の認可場面における、公園面積や道路幅員の緩和措置など、運用指針等の適用の考え方を提示。

4) 公共用地が減少する場合の従前公共施設の廃止

- ・ 従前公共施設の廃止の方法について、事業前に普通財産化する場合と、事業

の中で廃止する場合の各々に関して、手続きや議会との関係を説明。

- ・複数の方法とそれぞれのメリット・留意点を提示し、地域の状況に応じた検討が可能なように配慮。

5) 市街地開発事業における土地評価等

- ・大街区化を伴う土地区画整理事業での土地評価について、「区画整理土地評価基準(案)」において、公共用地の量的拡大を前提とした路線価方式に限らず、実態に即した評価方法が望ましいとされていることを紹介。

6) 従前公共用地の取り扱い

- ・土地区画整理事業や市街地再開発事業での公共施設の再編について、想定される場合ごとに、その取扱いの方針を記載。

7) 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（適化法）

- ・公共施設の廃止にあたって、適化法との関係を整理して紹介。

○第3編 事例の紹介

実施又は検討中の大街区化の29事例を紹介し、今後の大街区化の検討を支援、促進

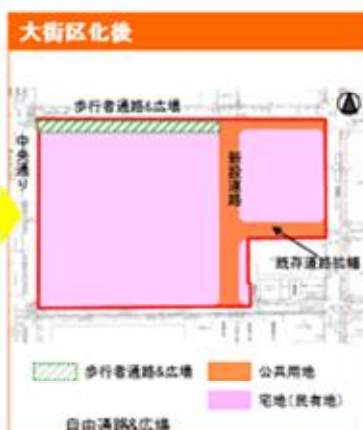
事例の紹介（東京都中央区 京橋一丁目東地区）

事業の概要

事業種別	土地区画整理事業
施行地区面積	約0.9 ha
事業期間	平成28年度～令和7年度(予定)
施行主体	同意施行
敷地の用途	商業施設、オフィス ギャラリー、ミュージアム

大街区化の目的等

- ✓ 街区の統合により、小規模ビル・駐車場を商業・オフィス・芸術等多様な機能の集積する複合施設に建替え、**土地の高度利用を実現**。
- ✓ 現存する細街路の拡幅や道路の新設、既存道路の再整備を通じて、道路環境を改善し、防災性や快適性の向上を図る。
- ✓ 公共施設(道路)の一部は廃道し宅地化した上で、**歩行者通路・広場として開放**し、より良い歩行者空間の創出に資する。



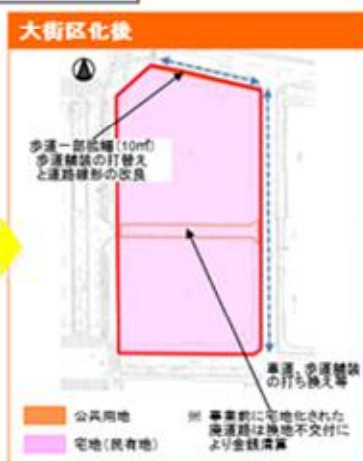
事例の紹介（大阪市 北浜三丁目地区）

事業の概要

事業種別	土地区画整理事業
施行地区面積	約0.4 ha
事業期間	令和2年度～令和7年度(予定)
施行主体	同意施行
敷地の用途	商業施設、オフィス

大街区化の目的等

- ✓ 街区の統合により、既存の2つの街区のビルを一体化し、土地の高度利用を誘導することにより**高質な都市基盤整備**に貢献。
- ✓ 公共施設(道路)の一部拡幅により、**道路線形の改良**とともに良好な歩行空間の確保を図る。
- ✓ **事業施行前に公共用地を宅地化**し、市有地を換地不交付とした。



④土地区画整理事業における立体換地制度等の推進について

地方都市ではコンパクトなまちづくりの推進、大都市では国際競争力の強化が課題である。拠点地区における市街地整備においては、土地と建物を一体的に取扱う市街地整備手法を効果的に活用し、都市機能等の立地促進が望まれる。

土地区画整理事業における立体換地制度は、土地と建物を一体的に取扱う市街地整備手法であり、「土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行」に比較してコンパクトかつスピード感を持って進め易く、「市街地再開発事業（個別利用区含む）」に比較して様々な権利者ニーズに柔軟に対応でき、「土地区画整理事業＋任意共同化」に比較して建築物（立体換地）取得に係る税控除の享受や保留床設定による事業採算性の確保が可能な手法であり、地域の実情によっては、市街地整備の課題解決に向けた最適なツールとなりうる。

このため、その運用上の整理を進め、活用を推進している。

（関連マニュアル）

■「立体換地活用マニュアル」（平成28年9月）

手続きが不明確な部分や運用上課題となっていた部分があったため、立体換地の手続きや運用をとりまとめたもの。

■「機動的な街区再編に向けた土地・建物一体型の市街地整備手法活用マニュアル」（平成28年9月）

立体換地制度を含む各種の土地と建物を一体的に取扱う市街地整備手法の特長を比較・整理し、様々なまちづくり上の課題に対し、どのような地区において、どの手法を活用することが有効かつ効果的か、その考え方を整理したもの。

▶ 国交省 HP <http://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/index.html>

（参考）

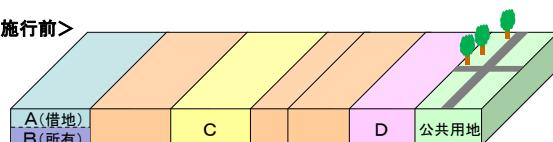
立体換地制度の概要

<立体換地とは>

立体換地とは、土地区画整理事業において、従前の土地の権利について換地を定めずに、建物及び敷地の権利を与えることができる土地区画整理法第93条に基づく制度。

立体換地制度を活用した土地区画整理事業のイメージ

<施行前>



<施行後>

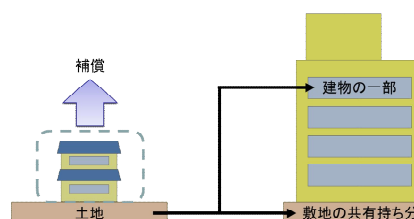
耐火構造の建築物（施行者側で整備）



立体換地における権利変換のイメージ

<施行前>

<施行後>



<法に基づく立体換地のパターン>

- ア 過小宅地型
公共団体等の施行者が、過小宅地に対して立体換地を実施。
- イ 高度地区型
公共団体等の施行者が、防火地域及び高度地区が定められた区域において、立体換地を実施。
- ウ 申出・同意型
施行地区内の所有者等の申出、同意のあった宅地を立体換地。全ての施行者が実施可能。

立体換地の特長

■ **市街地再開発事業に比較して、法制度上の制約が少ないため、**

① より簡易な手続きでスピード感をもって実施可能

- ・高度利用地区など、事前の都市計画決定が不要
- ・組合施行等においては、事業の都市計画決定が不要

■ **また、土地区画整理事業と市街地再開発事業等を併用した場合に比較して、**

- ・同一事業(土地区画整理事業)の中で、同一施行者が、宅地と建物を一体的に整備するため、手続きや事業を円滑に進められる

② 地権者に対して、よりニーズに柔軟に、(より負担なく)実施可能

- ・低未利用な従前地であっても、権利の変換にあたって、土地から土地(通常の換地)、土地から建物(立体換地)を選択できる

■ **また、土地区画整理事業のみの場合(建物は自立再建)に比較して、**

- ・施行者側で、建築物の計画、整備、登記等の手続きを進めるため、権利者が建築物を自立再建する負担が軽減できる
- ・法定事業として、立体換地建築物取得に係る税控除が受けられる

③ 零細権利者の割合が高い地区での小規模共同化(共同建物)といった場面でも、事業成立が可能

- ・再開発事業では取得床が狭小となり再建が困難となる零細権利者でも、負担が少なく、小規模共同化による一定の床面積の取得が可能

■ **また、土地区画整理事業のみの場合(建築は個別or再開発等)に比較して、**

- ・保留床の売却益で事業収支の成立性の向上が可能
特に、減価補償地区でも、立体換地床の価値分の減価買収の低減が可能で、通常の換地を受ける者も土地の減歩率の緩和を享受できる

土地・建物一体型の市街地整備手法の比較

手法	立体換地制度(同意型)を活用した土地区画整理事業	土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行	個別利用区を活用した市街地再開発事業	土地区画整理事業による敷地の整序+任意共同化
スピード感 (法定手続等)	○ 個人・組合等施行で都計決定不要。 立体換地建築物への申出等一定の手続きは必要。	× 区画、再開発とも都計決定必要。 両事業を調整する手続も煩雑。	△ 事業の都計決定が必要(個人施行は除く)。 個別利用区への申出など一定の手続きは必要。	◎ 個人・組合等施行で都計決定不要。 共同化に特段の手続きは不要。
建物権利の 早期担保 (保存登記)	△【○】 換地処分時【早期担保活用】	◎ 建物竣工時	◎ 建物竣工時	◎ 建物竣工時
事業採算性	○ (保留床が確保される場合) 補助制度は再開発よりも手薄。	× 一般的に区画の施行者負担は大きい。	◎ 保留床により採算性を確保。 補助制度も充実。	△ 一般的に区画は持出が必要。
施行権能	△ 立体換地地権者の同意は必須 (実質的に全員同意)。	◎ 縦覧型が可能。	◎ 縦覧型が可能。	× 全員同意が前提。
課税控除	○	○	○	× 建物権利の取得に不取、登免、譲渡所得税等が発生。
事業の自由度・ 柔軟性	○ 非都計事業も可能で、自由度高く 既存建物も活用可能など共同化の自由度は高いが、従前建物権利は権利調整の対象外。	○ 広い範囲で地権者ニーズに対応可能。 一般的に区画も再開発も都計事業で、柔軟性には一定の限界。	○ 歴史的建築物の保存等が可能。 一般的に都計事業で、柔軟性に一定の限界。 従前地が更地や低度利用の場合は個別利用区へ権利変換が不可。	◎ 非都計事業も可能で、自由度高く。 共同化も非法定事業のため自由度高。
総合評価	空地の換地が可能である等、 地権者ニーズに柔軟に対応可能で、都市計画決定も不要。機動的、弾力的な整備が可能。 反面、 全員合意が原則となる等から、建物が多く、地権者が多数の事業は一定の限界あり。	広いエリアを対象に地権者ニーズに応えることが可能。 反面、 手続きが煩雑で、機動的、柔軟性の面から一定の限界あり。	権利関係が複雑な地区でも対応可能で、高度利用が図られている建築物や歴史的建築物等の既存ストックを活用した市街地整備が可能。その反面、空き地を個別に利用する地権者ニーズに応えられない面で一定の限界あり。	空地の換地可能である等、 地権者ニーズ等に柔軟に対応可能で、都市計画決定も不要。機動的、弾力的な整備が可能。 反面、 全員合意が原則となる等から、建物が多く、地権者が多数の事業は一定の限界あり。

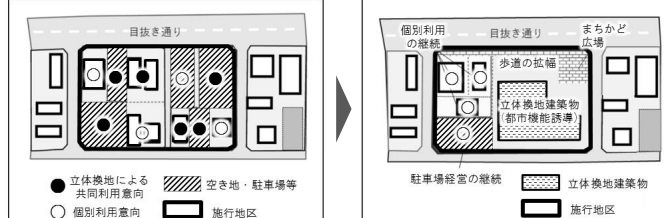
「機動的な街区再編に向けた土地・建物一体型の市街地整備手法活用マニュアル」：国交省HP(<http://www.mlit.go.jp/common/001144994.pdf>)

立体換地の導入地区イメージ

- 青空駐車場等の低未利用地が散在しているなどで、地権者の意向が、共同利用、個別利用など様々な状況にあり、施行地区の設定も含め、地権者の意向に柔軟に応じた敷地の集約や整序が必要な場合
- 比較的小規模で、権利関係も単純など、地権者間の合意形成に基づき、機動的な事業実施が必要な場合
- 共同利用希望者について、建物整備に係る資金やノウハウ等が必ずしも十分でなく、自力での建物整備には不安がある場合

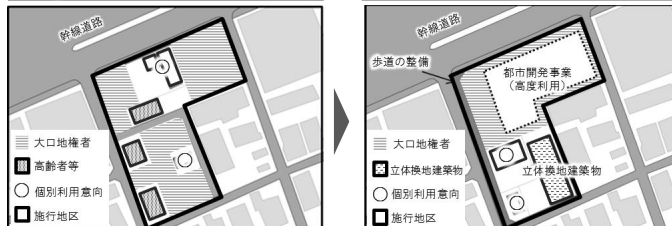
A. 地方都市の中心市街地

地方都市の中心市街地で、衰退が進み比較的小さな低未利用地がランダムに発生している地区で、権利者の個別利用意向、共同利用意向もまばらで、コンパクトなまちづくりのための都市機能誘導を図るまとまった土地(床)が必要な場面



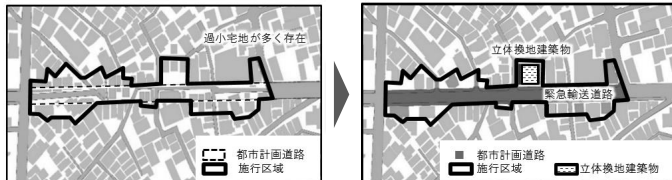
B. 大都市の中心部等

大都市の中心部等で、比較的土地の高度利用のポテンシャルが高く、大街区化など都市基盤整備とあわせた大口地権者による都市開発事業の意向がある地区にも関わらず、一部、仮住まいなしでの継続居住を希望する戸建て等の低利用な土地の小規模・高齢権利者がまばらに存在する場面



C. 密集市街地

過小宅地が多くを占める密集市街地における都計道(災害時緊急輸送道路)整備にあたり、沿道には、継続居住を希望する権利者が多く、用地買収方式のみでは沿道の土地が狭小となり現地再建が困難で、沿道街区整備事業等により、一体的に整備を行う場面



立体換地建築物への支援メニュー

A : 共同施設整備への支援

■ 都市再生区画整理事業

土地区画整理事業に係る道路、公園等の公共施設整備費等に加え、事業地内で整備する立体換地建築物へも支援が可能

- 要件 : ・DIDに係る地区(重点地区は、DID見込を含む)
 - ・指定容積率を乗じた施行面積が原則2ha以上
 - ・市町村の都市計画に関する基本方針等
 - ・施行前の公共用地率が15%未満等

- 交付対象 : 以下のタイプに該当する共同施設整備費等
 - ①減価補償地区型
 - ②過小宅地対策型
 - ③高度利用・防火対策型

- 交付率 : 1/3(重点地区1/2)

B : 保留床を活用した公共公益施設整備への支援

以下は、公共公益性のある施設へのハコモノ支援が可能

■ 都市構造再編集中支援事業

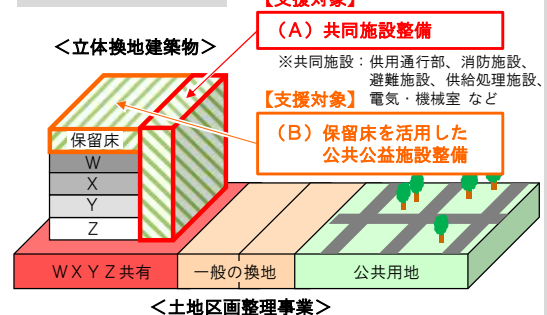
- 要件 : 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内等
- 交付対象 : 誘導施設となる医療施設、社会福祉施設、教育文化施設等

- 国費率 : 1/2(都市機能誘導区域外45/100)

■ 都市再生整備計画事業

- 要件 : 市街化区域等内のうち、
 - 鉄道駅から半径1kmの範囲内等
- 交付対象 : 地域交流センター、観光交流センター、子育て世代活動支援センター等
- 国費率 : 概ね4割

支援対象のイメージ



A + B : 公共公益施設整備と共同施設整備への支援

■暮らし・にぎわい再生事業

中心市街地活性化基本計画に位置付けられた地区において、にぎわいのあるまちなかを再生するための施設として、立体換地建築物を整備する場合、ハコモノ支援が可能

- 要件 : 認定中心市街地活性化基本計画、
 - 低炭素まちづくり計画の区域等
- 交付対象 : ・賑わい交流施設(公益施設のうち住民が随時利用でき交流の場となる多目的ホール、会議室、公民館、図書館等)
 - ・共同施設整備費等
- 国費率 : 1/3

⑤「柔らかい区画整理」の推進について

市街地整備手法は、長年の事業実績の積み重ねの中で、既成概念に基づく画一的な運用がなされている面があるが、今後の既成市街地等における土地区画整理事業の実施にあたっては、例えば、公共施設の再配置と土地の交換分合を主体とした（公共減歩を伴わない）事業、敷地規模等に応じた保留地減歩と負担金の柔軟な選択、事業目的や地域の状況に応じた柔軟な区域設定と集約換地等、既成概念にとらわれない小規模・短期間・民間主導等の「柔らかい区画整理」の活用が求められる。

そこで、スポンジ化が進む拠点エリアにおいて、地方公共団体や民間事業者等が誘導施設整備のために行う小規模で柔軟な区画整理事業の活用を推進するため、まちづくりの計画、事業化、事業の進め方はもちろんのこと、事業と一体となって行う誘導施設の導入、そして持続的に誘導効果を発揮するための方策まで、一連の制度活用のガイドラインを、参考事例や留意点、工夫を交えながら示した「小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン」を平成30年11月に作成・公表した。

続いて、「柔らかい区画整理」を進めていく手法の1つとして、「小規模な区画の再編」に着目し、地域のビジョンの実現に向けて、市街地における低未利用地等を活用することを目指す行政・実務者・地権者等の方々を主な対象として、小規模な区画の再編に有効な土地区画整理事業の手法や活用の事例を紹介する「柔らかい区画整理の手引き～小規模な区画の再編・活用のすすめ～」を令和5年4月に作成・公表した。

なお、令和5年度に実施した小規模な土地区画整理事業に関する調査結果を本資料に掲載するので、参考にされたい。

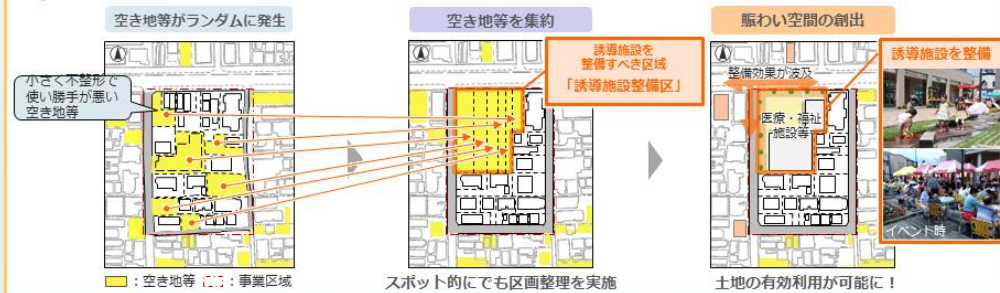
小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン 概要

背景

- 人口減少社会を迎えた地方都市をはじめとした多くの都市の既成市街地で「都市のスポンジ化」が進行。
 - ▶生活利便性の低下や居住環境の悪化等により、コンパクトなまちづくりを進める上で重大な障害に。

空き地等を集約、活用し、賑わい空間の創出へ！

- 今後は、駅前やまちなかの公共交通の徒歩圏など、既存ストックが集積し都市の拠点となるべきエリア
- における都市のスポンジ化対策として、「空間再編賑わい創出事業」等の小規模で柔軟な区画整理手法を活用し、スポット的にでも素早く散在する空き地等を集約し、集約した土地に、地域に不可欠でまちの顔となる医療・福祉施設等の誘導施設の導入を図ることが有効。
- 散在する空き地等の解消と同時に、まちなかの賑わいの核となる集客力の高い空間を創出。
- ▶拠点エリアの吸引力が強化され、コンパクトなまちづくりを推進。



H30.11.20「小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン」の策定・公表

ガイドライン（本文）は国土交通省HPに掲載しています ▶ http://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainite_tk_000066.html

柔らかい区画整理の手引き 概要 ～小規模な区画の再編・活用のすすめ～

- 多様化・複雑化する市街地のニーズに対応し、市街地の再編・活用を進めるためには、小規模な範囲で実施する柔らかい区画整理が有効。
- ▶本手引きでは「小規模区画整理に適した手法」及び「小規模な区画の再編・活用例」を紹介。

小規模な土地区画整理事業の特長

- ✓事業期間が短い
大規模な事業に比べて事業期間が短い(平均2年弱)
- ✓合意形成が図りやすい
地権者が比較的少人数
- ✓減歩負担は少なめ
公共減歩の負担は比較的小さい事業が多い

事業地区面積	事業地区面積			
	小規模 $X < 1 \text{ ha}$	中規模 $1 \text{ ha} \leq X < 5 \text{ ha}$	大規模 $5 \text{ ha} \leq X$	
項目	うち市街地			
事業期間(平均)	1.9年	1.8年	3.1年	4.8年
権利者数(平均)	11人	9人	24人	114人
平均減歩率(%)	公共減歩	10.5%	16.8%	18.7%
	保留地減歩	1.3%	12.0%	28.1%

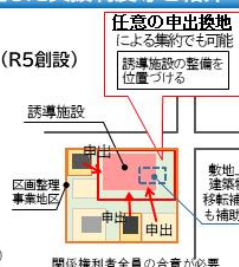
※2011年以降に認可された土地区画整理事業地区(701地区)から算出

小規模区画整理に適した支援制度等を紹介

- 都市再生区画整理事業
地域生活拠点形成タイプ(R5創設)

- ・関係権利者の合意に基づく申出換地により誘導施設を導入
- ・換算面積※0.5ha以上から適用可能

※施行面積×指定容積率(%) / 100



小規模な区画の再編・活用例を紹介

- ケース1 都市機能の強化に活用
申出換地を行い集約した土地に誘導施設を整備
- ケース2 土地利用の有効高度利用を推進
民間の建替え計画と連動して敷地整序により大街区化
- ケース3 密集市街地の解消に貢献
他事業と組み合わせて負担を軽減しつつ、合意がまとまる小範囲で事業化
- ケース4 地域コミュニティの存続、まちの再生に貢献
小規模な土地区画整理事業を連綿的に実施しコミュニティを維持

手引き（本文）は、国土交通省HPをご覧ください。
https://www.mlit.go.jp/report/press/toshi08_hh_000064.html

小規模な区画整理に関するアンケート概要

背景と目的

・社会の変化に対応した柔軟なまちづくりを進めていくことや、社会ニーズに対応した市街地整備事業の推進に向けた運用の改善等に向けて、小規模な土地区画整理事業の柔軟な活用が考えられる
 ・その実態把握等のため、これまでに事業化に至った小規模な土地区画整理事業について、**どのような発意と役割分担で推進してきたか、思うように進まない場合はどのようなことが課題になっているか**を調査・収集し、傾向分析を実施

対象事業

221件

【対象条件】

認可公告日 2000年1月1日以降
 施行面積 5ha未満
 従前の土地利用 市街地部80%以上※
 事業目的 災害・戦災復興を除く

※認可データベースにて、農地・山林・原野の面積合計が20%を下回る地域を抽出

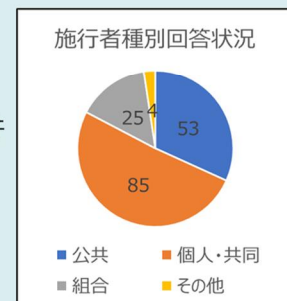
回答期間

2023年7月7日（金）～7月28日（金）

回答状況

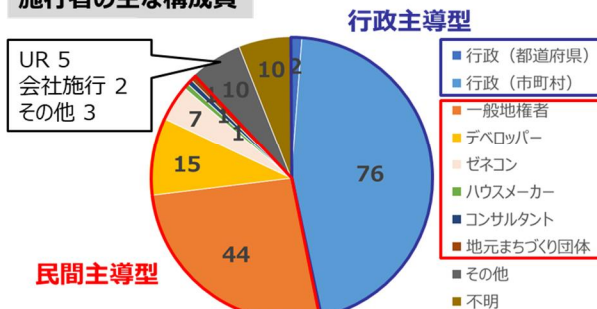
167/221件 回答率**76%**

公共 53/66件
 個人・共同 85/107件
 組合 25/39件
 その他 4/9件



アンケート集計結果

施行者の主な構成員



「施行者の主な構成員」の回答結果から

全167件中

行政主導型 全**80件**

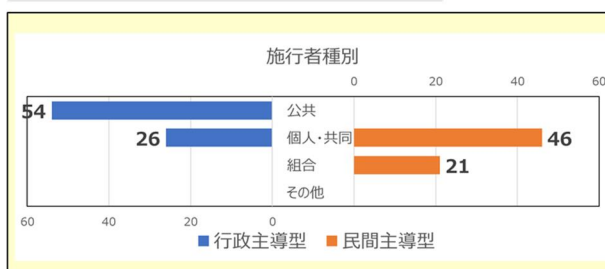
民間主導型 全**67件**

※「行政主導型」とは、主となる施行者の構成員が行政（都道府県）、行政（市町村）の場合とし、「民間主導型」とは、主となる施行者の構成員が一般地権者、または法人の場合とする。

以後各設問について、**行政主導型、民間主導型**の小規模な区画整理の特徴を捉えていく。

行政主導型・民間主導型の施行者種別

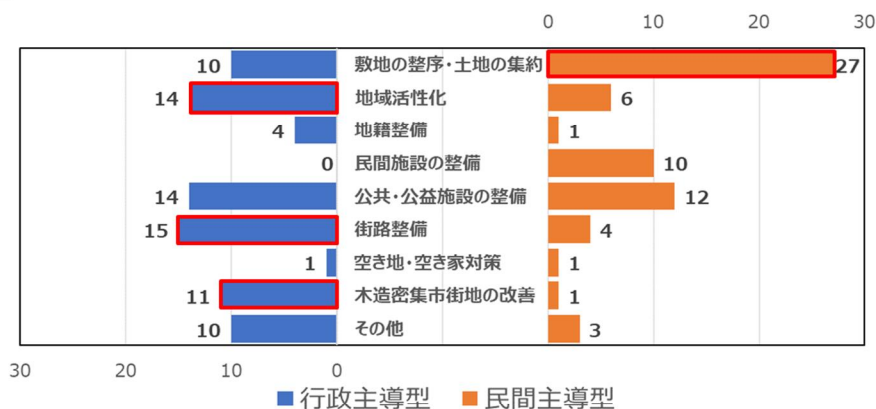
※認可データベースと紐づけ、集計を行った。



行政主導型での個人・共同施行の土地区画整理事業も26件存在する。

アンケート集計結果

事業目的



〈行政主導型〉

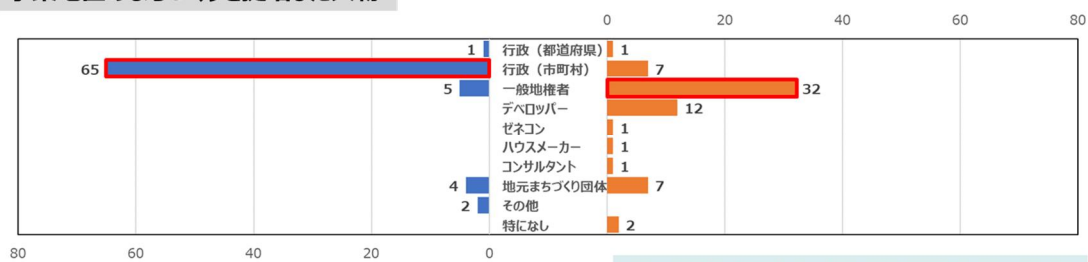
木造密集市街地の改善や街路整備、地域活性化など目的が分散

〈民間主導型〉

敷地の整序・土地の集約を目的とするものが多い

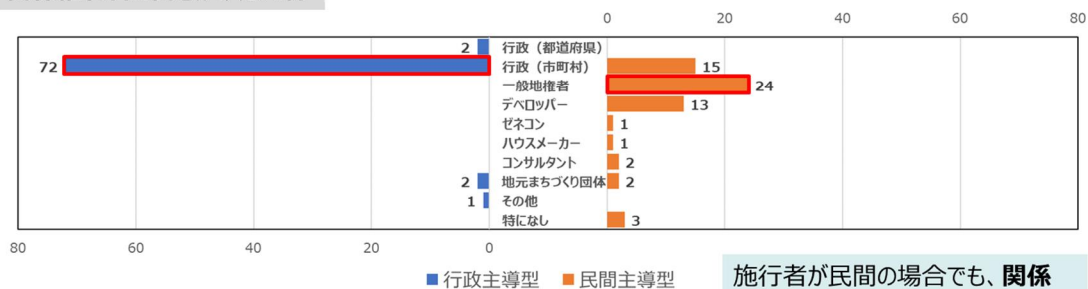
アンケート集計結果

事業地区のまちづくりを提唱した人物



まちづくりを提唱した人物が施行者となっている。

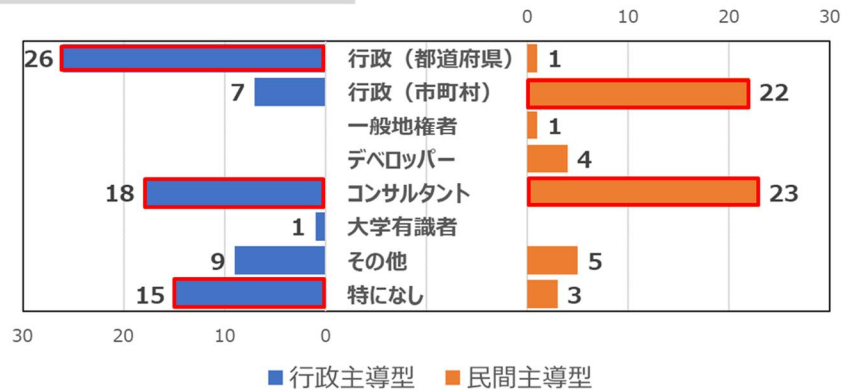
関係権利者に働きかけた人物



施行者が民間の場合でも、関係権利者への働きかけを行政が行っている事業が多く存在する。

アンケート集計結果

事業立ち上げのために助言をいただいた人物



〈行政主導型〉

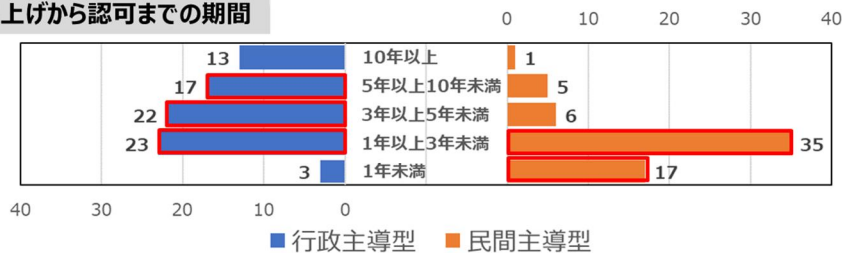
行政（都道府県）やコンサルタントが助言者となっている場合が多い。
また特に助言者がいない場合も3番目に多い結果となった。

〈民間主導型〉

行政（市町村）やコンサルタントが助言者となっている場合が多い。

アンケート集計結果

事業の立ち上げから認可までの期間



施行者種別立ち上げから認可までの期間（行政主導型）



〈行政主導型〉

期間が1年未満のものは2件のみ。

〈民間主導型〉

約8割で期間が3年未満である。

⇒行政主導型（特に公共施行）は全体的に事業の立ち上げから認可までの期間が長めである。

⑥会社施行による区画整理事業について

区画整理会社は地方公共団体、組合などと並んで施行者として土地区画整理事業の施行が可能である。

1) 区画整理会社施行制度の概要

ア) 区画整理会社の要件等

宅地について所有権又は借地権を有する者を株主とする一定の要件を満たす株式会社（区画整理会社）は、その所有権又は借地権の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。ここでいう「一定の要件」とは、以下の要件全てを満たす必要がある。

- ① 土地区画整理事業の施行を主たる目的とすること。
- ② 株式会社の定款に株式の譲渡に付き取締役会の承認を要する旨の定めがあること。
- ③ 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が、株式会社の総株主の議決権の過半数を保有していること。
- ④ ③の議決権の過半数を保有している者及び当該株式会社等が所有する施行地区内の宅地の地積と借地権の目的となっている宅地の地積との合計が、宅地の総地積の合計の $2/3$ 以上であること。

土地区画整理事業を施行しようとする区画整理会社は、規準と事業計画を定めて、施行地区となるべき区域内の宅地の全ての所有者と全ての借地権者のそれぞれ $2/3$ 以上の同意を得たうえで、その土地区画整理事業の施行について、都道府県知事の認可を受ける必要がある。

イ) 換地計画

区画整理会社が換地計画を定める場合においては、区域内の宅地の全ての所有者と全ての借地権者のそれぞれ $2/3$ 以上の同意を得た上で、都道府県知事の認可を受ける必要がある。

ウ) 区画整理会社に対する監督等

都道府県知事又は市町村長は区画整理会社に対して、報告や資料の提出を求める、又は勧告、助言、援助をすることができる。

都道府県知事は、区画整理会社の事業又は会計の状況を検査し、区画整理法や事業計画などへの違反が認められるときは区画整理会社のした処分を取り消しや工事の中止など必要な措置を命ずることができる。また、命令に従わない場合には、土地区画整理事業の施行についての認可を取り消すことができる。

2) 区画整理会社施行事業への支援

ア) 社会資本整備総合交付金

社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金の交付については、区画整理会社も交付金事業者となることができる。交付対象要件等については、個人、組合などと同等である。

イ) 都市開発資金による無利子貸付金

i) 組合等資金貸付金

組合等資金貸付金については、区画整理会社もその貸付対象となる。貸付の要件等については個人、組合などと同等である。

また、停滞している組合事業について、事業計画を抜本的に見直した上で区画整理会社が事業を引き継いだ場合にも、事業に要する費用について無利子貸付を受けることができることとしている。

ii) 保留地取得資金貸付金

保留地取得資金貸付金については、保留地管理法人の出資要件に区画整理会社に関する内容も規定されている。

3) 区画整理会社施行の特徴

ア) 事業の端緒

個人施行の場合、事業の同意については全員同意が要件とされているが、会社施行の場合は組合同様、2 / 3 以上の同意が要件であり、事業化までの期間が短縮される効果がある。

また、組合施行と異なり、宅地の所有権者や借地権者側も、会社出資者にならずリスク負担をしない権利者として事業に参加する選択肢があり、事業の合意形成も容易になる。(ただし、出資権利者を会社の議決権の 1 / 2 以上確保する必要はある。)

イ) 権利者以外の者の施行者への参加

会社施行については、一定の出資要件のもとで、権利者以外の者も施行会社の出資者となることから、事業ノウハウや資力がある民間事業者が、施行者として直接事業運営に関与することができる。また、民間事業者も従来の受委託から、共同出資者として共通の利害を共有することで信頼関係に基づく事業施行が可能となると考えられる。

なお、個人施行では権利者以外は施行者となることはできず、組合施行では参加組合員制度はあるものの、資格要件が限定されており、一般的には権利者以外は組合員にはなれなかった。

ウ) 事業費用

会社施行については、出資者は施行者である会社に対して出資の範囲でリスクを負担し、非出資者は事業リスクを負担しないのが基本的な考え方である。これにより、事業に対するリスク負担が明確になり、地権者が事業に参加しやすくなるというメリットがある。一方で、リスクを負担しても権利者としての権利（換地・補償等）が同じであれば、一般権利者はリスクを負担する出資者となることを望まないことも考えられる。株主・社員（出資者）が会社の通常の業務執行に携わる取締役・監査役を選任するという会社の性質を考えると、土地区画整理事業を施行する会社の通常の業務執行にどの程度関与することを望むかということにより地権者は出資の有無について判断することになると考えられる。

エ) 施行者の権能

i) 施行者と事業の関係

事業完了後、組合施行の場合、組合の解散により組合という法人そのものがなくなるが、会社施行の場合、会社は施行者としての地位を失うものの会社自体は存続することが可能である。これは、自然人による施行である個人施行の場合に類似するが、施行者であった期間と同じ組織が継続し、また、その資本を活用して経済活動を継続できるという意味では、会社施行ならではのメリットであるといえる。これにより、土地活用支援などの継続的なまちづくりを事業完了後も実施していくことも考えられる。

ii) 資金調達

資金調達面については、従来の個人施行、組合施行については金融機関からの借入れが主であったが、会社施行の場合は、通常の借入れに加え、新株発行、社債発行など会社法等で認められている多様な資金調達が可能となる。

iii) 手続の簡素化

組合施行の場合には、借入金の借入れ、組合の負担となるべき契約などが総会の議決を経ることとされていたのに対し、会社においては、会社法等の定める手続により、取締役会等における決定で迅速な借入金の借入れ、契約の締結等が可能となり、事業実施の円滑化が図れる。

※ 区画整理会社施行について、「**区画整理会社施行マニュアル**」（公益財団法人**区画整理促進機構**発行）が策定されているので、これを参考にされたい。

＜会社施行の事例＞

■村上駅西地区（新潟県村上市）の事例

- ・ 施行者：村上駅西開発株式会社
- ・ 土地所有者：1 名（村上駅西開発株式会社）
- ・ 借地権者：6 名（会社の総株主 10 社中の 6 社）
- ・ 事業の目的：JR 羽越本線村上駅西側市街地の活性化および市中心部への居住需要に対する受け皿づくりのため、商業地、沿道利用地及び住宅地を配置すると共に公共施設の整備改善を図り、良好な都市環境を創出することを事業の目的とする。
- ・ 施行面積：約 4.7ha
- ・ 総事業費：約 2 億円
- ・ 合算減歩率：約 42 %
- ・ 事業施行期間：平成 20 年 1 月 15 日～平成 22 年 3 月 31 日

■平林四号池東地区（大阪府大阪市）の事例

- ・ 施行者：平林土地区画整理株式会社
 - ・ 事業の目的：埋め立て造成とともに公共施設の整備改善を図り、大規模工業用地を確保し、ものづくり機能の維持・強化、地区の活性化を図ることを目的とする。
- ・ 施行面積：約 2.9ha
- ・ 総事業費：約 13 億円
- ・ 合算減歩率：約 62 %
- ・ 事業施行期間：平成 22 年 7 月 23 日～平成 26 年 3 月 31 日

(3) 土地区画整理事業資金融資及び用地先行取得資金融資について

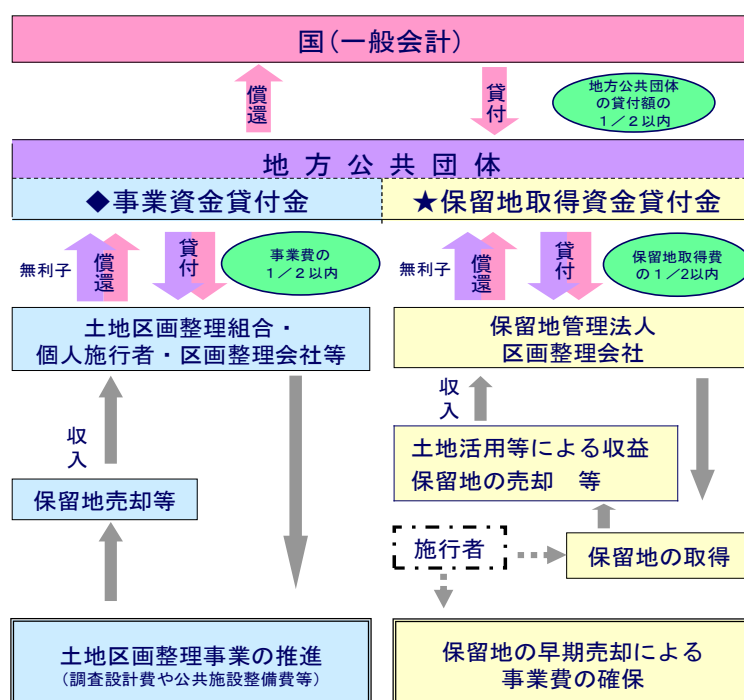
① 土地区画整理事業資金融資（無利子）について

本貸付金は、土地区画整理事業を施行する組合・個人施行者・区画整理会社、あるいは保留地管理法人等に対し、地方公共団体が無利子貸付けを行う場合に、その資金の一部について国が無利子で資金を貸し付けることにより、組合等の金利負担の軽減や保留地処分の促進を図り、円滑な土地区画整理事業の推進を図るものである。

地方公共団体におかれては、次の点を留意の上、無利子貸付の有効的な活用を図られたい。

<土地区画整理事業資金の概要>

	◆ 事業資金貸付金	★ 保留地取得資金貸付金
貸付内容	組合等の事業費に対する貸付け	保留地管理法人等の保留地取得費に対する貸付け
貸付対象者	・土地区画整理組合 ・個人施行者 ・区画整理会社 ・地方公共団体(組合事業を引き継ぐ場合のみ)	・施行者、組合員、区画整理会社の株主等の出資による保留地管理法人 ・区画整理会社
活用の効果	・<u>保留地処分までの「つなぎ資金」が確保できます。</u> ・<u>無利子の資金であるため、金利負担が軽減されます。</u>	・<u>公募で売却できない保留地の早期売却が可能となります。</u> ・<u>事業費確保が早まり、事業の早期終息が可能となります。</u>



土地区画整理事業資金貸付金制度のスキーム

<貸付要件等>

項 目	事業資金貸付金	保留地取得資金貸付金
貸付者	地方公共団体（国は地方公共団体を通じて貸付）	
貸付対象者	①土地区画整理組合 （事業計画認可前に設立された組合を含む） ②個人施行者 （施行区域内に2人以上の権利者が存在する場合かつ既成市街地に限る。） ③区画整理会社 （土地区画整理法第51条の2第2項に規定する区画整理会社） ④地方公共団体 （組合事業を引き継ぐ場合のみ）	①以下の要件をみたす保留地管理法人 ・ 施行者、組合員又は区画整理会社の議決権を有する地権者の出資割合が1/2超（地方公共団体施行の場合は1/4超） ・ 個人施行者、組合員、区画整理会社の議決権を有する地権者又は区画整理会社と地方公共団体の出資割合が合わせて1/2超 ②区画整理会社
対象費用	土地区画整理事業に要する費用（土地区画整理法施行令第63条第1項各号（第8号を除く）に掲げる費用：調査設計費、公共施設整備費、建築物の移転・除去費、整地工事費等） （※土地区画整理法施行令第63条第1項の一部が改正され、「工事雑費」及び「事務費」は、平成22年度より貸付対象費用 から除外。）	・ 施行者が保留地の全部又は一部を公募して譲渡しようとしたにも関わらず譲渡することのできなかった場合に、当該保留地の全部又は一部の取得に必要な費用 （※施行者が行う公募） ・ 国土交通大臣、都道府県又は市町村は官報、公報その他の所定手続きにより行う。その他の施行者は掲示により行う。
貸付額	①土地区画整理事業に要する費用の1/2以内（うち1/2以内を国が貸付）、かつ、②（貸付単価×施行面積）×1/2以内 貸付単価：都市部等75,200円/㎡ など	保留地取得に要する費用の1/2以内（うち1/2以内を国が貸付） ・ 保留地の一部を取得する場合も活用可能 ・ 取得した保留地の利用形態は自由
貸付利率	無利子	
償還方法	償還期間：8年以内（10年以内） 据置期間：6年以内（8年以内） 償還期限：組合設立後若しくは施行認可後10年以内（12年以内）、又は事業計画の見直し後10年以内 償還方法：均等半年賦償還 ※（ ）内は事業計画認可前に設立された組合の場合 ※事業継続又は引継ぎの場合の一部の貸付金の償還期限及び据置期間は、当初の貸付からの年数	償還期間：25年以内 据置期間：10年以内 償還方法：均等半年賦償還 （ただし、買い取った土地を譲渡する場合には、当該土地等に係る借入金の未償還残高を償還する必要がある。）
その他	貸付者が認めた担保又は保証人が必要	

<施行地区要件等>

	市街地要件等	施行面積	整備される道路の幅員	施行後の公共用地率
既成市街地	◎次のいずれにも該当 ①DID内またはこれに隣接する区域内 ②住居系用途地域、商業系用途地域又は工業系用途地域の区域内			
	都市整備型	◎次のいずれにも該当 ①0.4ha以上 ②200/容積率（%）ha以上 例：容積率が400%の場合、0.5ha以上	◎次のいずれかに該当する道路を含む。 ①9m以上 ②6m以上 （防災や市街地の計画的な整備改善に資する道路を整備する場合。ただし、施行面積5ha以上の地区は8m以上）	15%以上
	景観計画区域設定型		6m以上（施行面積5ha以上の地区は8m以上）	15%以上
	市街地再開発事業区設定型、高度利用推進区設定型又は空間再編賑わい創出事業型	◎次のいずれにも該当 ①0.2ha以上 ②100/容積率（%）ha以上 例：容積率が400%の場合、0.25ha以上	6m以上（施行面積5ha以上の地区は8m以上）	15%以上
新市街地	◎次のいずれかに該当 ①新たに造成される住宅市街地の面積が施行地区の大部分（概ね70%以上）を占める ②1住区以上の住宅市街地が新たに造成される			
	都市整備型	5ha以上	12m以上	22%以上
	景観計画区域設定型		8m以上	22%以上

○土地区画整理事業資金の活用事例

■適切なタイミングで都市開発資金の貸付けによる事業資金を確保することができたので、事業を予定通り実施できた

経済情勢の急激な変化等により、事業資金調達に苦慮していたところ、都市開発資金の借り受けができ、事業資金を得ることができたので、予定通り事業を進めることができた。

■無利子借り入れにより事業費が低減でき、事業収支が改善した

金融機関からの借入予定額の一部を、都市開発資金（無利子貸付金）に切り替え、利子負担額を減少させた結果、総事業費の圧縮ができ、事業収支を改善することができた。圧縮分を保留地価格に反映させた結果、早期に保留地を処分することができた。

■保留地処分ができずに長期化していた事業で、都市開発資金を活用したおかげで保留地管理法人が保留地を取得でき、換地処分に至ることができた

保留地処分ができなかったため、長期にわたり換地処分ができずに地権者の土地利用に支障が生じていた。都市開発資金の無利子貸付を活用し、保留地管理法人が保留地を取得することができたことで区画整理事業を完了することができた。保留地管理法人は処分先がみつかるまでの間は、駐車場として土地を活用した。

○その他

事業資金貸付金及び保留地取得資金貸付金における地方公共団体負担分については、一般会計債の教育・福祉施設等整備事業債のうち一般補助施設整備等事業（その他事業）として起債対象と認められている（充当率75%）ので、是非活用されたい。

なお、年度途中の追加要望については、原則、認めていないところであるが、事業の執行状況等を勘案し、貸し付けが可能であるかどうか検討することがあるので、適宜、相談されたい。

② 用地先行取得資金融資（有利子）について

本貸付金は、都市の計画的な整備を推進するため、道路、公園等の用地として地方公共団体が取得する（都市施設用地買取資金）、また、市街地再開発事業等の面整備事業の種地等を地方公共団体が先行取得する（都市機能更新用地買取資金）際に必要な資金を国が長期、低利で貸し付ける制度である。

<都市施設用地買取資金>

項目	内容等
貸付対象者	地方公共団体
対象都市 （その周辺地域を含む）	・人口集中の著しい大都市 ・地方拠点都市地域の中心となる都市
対象用地	次の都市計画施設の用地（物件移転に要する費用等を含む） ○道路：自動車専用道路 幅員18m以上、幹線道路 幅員22m以上 （避難路、再開発関連道路及び幅員22m以上の道路への接続道路の場合は16m以上） ○公園又は緑地：面積10ha以上（生産緑地地区内の公園、緑地の場合は2ha以上、避難地となる防災公園の場合は1ha以上） ○下水道終末処理場：計画処理人口10万人以上 ○高規格堤防：高規格堤防を整備するために必要な法面部にあてる土地
買取予定面積	特になし（一筆の土地から可能）
貸付条件	・利率：財務大臣と国土交通大臣との協議によって決定（令和6年6月27日時点0.8％／年） ・償還期間（うち据置期間）：一般分10年以内（4年以内）：防災緑地10年以内（3年以内） ・融資率100％

<都市機能更新用地買取資金>

項目	I. 一般分	II. 都市構造再編促進用地分
貸付対象者	地方公共団体	・地方公共団体 ・防災街区整備推進機構（地方公共団体経由で貸付）
対象地域	・首都圏整備法に規定する既成市街地及びこれらに接続する既成市街地の区域 ・近畿圏整備法に規定する既成都市区域及びこれらに接続する既成市街地の区域 ・人口集中の著しい大都市（名古屋市、北九州市、札幌市、福岡市、広島市、仙台市、宇都宮市、新潟市、金沢市、静岡市、浜松市、姫路市、岡山市、熊本市、鹿児島市）の既成市街地の区域 ・地方拠点都市地域の中心都市の既成市街地の区域	
対象用地	・3ha以上の高度利用地区の区域、地区計画の区域、拠点地区の区域、土地区画整理促進区域、重点供給地域等の区域内にあるもの	・3ha以上の防災街区整備地区計画の区域内の土地
買取予定面積	・買取予定面積の1/2以上が一定の公共公益施設 ・買取予定面積の合計が概ね1ha以上	・買取予定面積の1/2以上が一定の公共公益施設 ・買取予定面積の合計が概ね1ha以上 ・防災街区整備推進機構の取得用地は地区公共施設（道路、公園、広場等）及び防災まちづくり拠点施設（集会所等）の用地
貸付条件	・利率：財務大臣と国土交通大臣との協議によって決定（令和6年6月27日時点0.8％／年） ・償還期間（うち据置期間）：10年以内（4年以内） ・融資率100％	

（注意） この他に、「中心市街地活性化促進用地分」、「被災市街地復興推進地域分」がある。

（４）土地区画整理事業に関する調査について

１）土地区画整理事業調査について

土地区画整理事業を円滑に推進するためには、事業に先立って、それぞれの地域、地区の状況に応じ、将来を見通した総合的な市街地整備の計画策定を行うとともに、地域住民の理解と協力を得る必要がある。このため、総合的な観点から、調査・解析・計画・設計等を行う必要があり、まちづくり基本調査（まちづくり基本構想の作成）、区画整理事業調査（現況測量、区画整理設計、事業計画案の作成）、区画整理促進調査（換地設計準備、組合設立準備）の３種類の調査を行い、事業の円滑な推進を図ることが必要である。

土地区画整理事業調査は、まちづくりの方向性の決定や、総合的な市街地整備実施の検討にあたり有効なものであるため、積極的に実施するとともに、調査の実施に際しては、国庫補助の導入を検討し、積極的に要望されたい。また、調査内容、調査費用等で、不明な点があれば市街地整備課まで随時相談されたい。

なお、過年度調査済みであり、未事業化地区については、関係住民との継続的な話し合い等を積極的に行い、早期の事業化が図られるよう努められたい。

ア）補助調査に関する基本的考え方

ａ．調査地区

調査対象地区は、市街地整備を早急に実施すべき市街化区域や用途地域内の地区、大規模プロジェクト等の予定地区としている。

特に、既成市街地の再生・再構築等に資する以下のような地区であり、かつ、基幹的な都市計画道路の整備を想定する地区について、補助調査を重点的に導入している。

- ・ 中心市街地の活性化を図る地区
- ・ 防災上安全な市街地の形成を図る地区
- ・ 交通結節点及びその周辺の整備を図る地区
- ・ 低未利用地や遊休地を活用した都市機能の更新を図る地区
- ・ 地域高規格幹線道路の整備等広域的な都市基盤整備に関連する地区

ｂ．補助期間

調査地区が広範にわたる場合や既成市街地等において調査内容が多岐にわたる場合など、短期間では実施することが困難な地区については、事業の重要性等を鑑み補助期間を決定している。

イ）補助調査に関する留意事項

ａ．鉄道立体（連続立体交差事業、限度額立体交差事業）に関連する地区

鉄道立体と一体的に土地区画整理事業を実施する地区については、両事業の計画及び事業実施について相互調整が必要であるため、

- ・ まちづくり基本調査は、連立調査採択に先立ち、連立の事業の可能

性、熟度を考慮して適切な時期に実施する。

- ・ 区画整理事業調査は、まちづくり基本調査の成果を踏まえて、連立補助調査と同時実施を原則とする。

b. 都市再生機構による都市機能更新事業を予定する地区

都市機能更新事業については、県・政令市から都市再生機構への事業要請が必要であり、県・政令市においても主体的に調査に参画すること。

c. 中心市街地の活性化を図る地区

地方都市等の中心市街地の活性化を図る地区については、商業活性化施策のみではなく、福祉、教育、文化・交流等の各種施策との連携を検討すること。

d. 防災上危険な市街地を解消する地区

防災上危険な木造密集市街地等における土地区画整理事業については、立体換地の導入や敷地の共同利用の推進を検討するなど、不燃化された安全な市街地を形成するため工夫すること。

e. 土地利用転換型の地区

臨海部等の大規模跡地等の土地利用転換型事業については、周辺部の整備や再開発、港湾等の関連事業との調整を検討すること。また、地権者の土地転用意向の把握、建築物整備の誘導等、事業化後の市街化の促進方策についても検討すること。

ウ) 事務手続き等に関する留意事項

a. 調査の早期発注

調査を実施するにあたっては、早期に発注を行い、調査検討期間を十分にとるとともに、円滑な施行体制を確立することが望ましい。

b. 調査費の予算要望

- ・ 要望にあたっては、関連プロジェクト等の都市全体の市街地整備の考え方を明らかにし、当該地区の位置づけを明確にしておくこと。
- ・ 区画整理事業調査を要望する場合は、原則としてまちづくり基本調査またはそれに準ずる調査を実施した地区とすること。
- ・ 区画整理事業調査の 1/500 現況図は、地上測量をもって作成すること。なお、要望にあたっては国土調査が実施された地区であるか否かの確認を行うこと。

c. 調査体制

必要に応じて地方公共団体内部における関係課、部局との連絡調整の場を設けるとともに、区画整理経験者（行政担当者、組合関係者）、学識経験者、土地区画整理士等の意見を聞く機会を設けることが望ましい。

2) その他調査メニューについて

その他、土地区画整理事業に関係する調査としては、都市再生事業計画案作成事業（5.（1）②参照）についても使用可能なので、活用されたい。

(5) 組合による土地区画整理事業の課題とその対応策について

組合による土地区画整理事業は、多くの場合、資金収入の大部分を保留地処分金に依存する事業であることから、近年の社会経済の停滞や地価の下落により大きな影響を受けている。一部の組合では、その運営について大変厳しい局面を迎えており、資金計画の健全化を図ることが急務である。

都道府県・政令市におかれては、資金不足の生じる見込みのある組合について、早期に対応策を講じるよう指導されたい。

①経営改善のポイント

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、国として組合経営の健全化に向けた対応方策と留意事項を取りまとめ、技術的助言として平成18年6月28日付けで地方公共団体に周知したところである。この中では、組合経営の現状把握の後、(i)支出の削減に係る方策、(ii)保留地処分方策の見直し、(iii)組合による収入確保方策、(iv)関係機関との協議・支援に係る方策、(v)国等の支援措置の活用、といった方策を示している。

なお、(ii)保留地処分方策の見直しのうち、販売情報の提供の一方策として、地方公共団体のホームページ等に組合の保留地情報を掲載するなどの手法も考えられる。また、(公財)区画整理促進機構ホームページに「販売保留地情報」の欄があり、これを活用し保留地販売のPRを行うことも可能となっているので参考とされたい(掲載にあたっては(公財)区画整理促進機構に問い合わせられたい)。

②経営悪化を未然に防ぐための事業認可前における対応方策について

土地区画整理事業の事業フレームは、法的には事業計画により定められ、これを基に施行区域内の土地の換地や建物移転が行われる。

事業計画は、地権者との合意形成の上で策定されていることから、事業の基本となるべきものであり、その成否により事業の経営状況が左右される。

このことから、事業の実施状況を踏まえ、その内容を変更することは可

能ではあるが、事業計画の策定にあたっては、事業の経営悪化の未然防止の観点を取り入れた事業計画とすることが必要であり、以下の事項に留意されたい。

ア) 組合の事業への取組体制

- 事業の実施にあたっては保留地の販売方法や効率的な事業の実施の検討など専門的な知識を有することが求められる。
- このため、事業の準備段階から行政や業務代行予定者の支援を受けるとともに、業務代行方式による事業の実施や、土地区画整理士など専門的な知識を有する者の活用も考えられる。

イ) 地権者との合意形成

- 土地区画整理事業を円滑に進めるためには、地権者が事業の内容を理解し、事業実施について同意していることが基本である。
- 地権者との合意は、同意率だけでなく、事業に反対している内容、反対している地権者が所有する土地等の位置などを考慮することが重要である。
- 地権者の合意を得て、事業を円滑に進めるためには、地権者への丁寧な説明と適切な情報の提供が必要である。

ウ) 公共施設計画における工夫

- 柔らかな区画整理の考え方を取り入れ、既存の道路を生かした区画道路の計画などにより、移転対象となる家屋を削減することにより、総事業費も縮減され、事業期間の長期化を防ぐことが期待される。

エ) 正確な事業費の把握

- 事業期間の長期化や組合経営の困難化の要因として、総事業費の増加が挙げられることから、土地区画整理事業の認可以前に正確な事業費を把握することが必要である。
- 準備組合等のように資金力が弱い施行予定者に対しては、経営悪化を防止する観点から、準備組合等に対し、検討に要する経費を助成するような取り組みが必要である。

オ) 保留地の処分可能性からの保留地面積の設定

- 今後の人口動態や既存ストックの有効活用としての空き家等の活用の観点から、今後とも新規の宅地需要は減少していく傾向にあるものと思われる。
- このため、土地区画整理事業の事業計画の策定時における保留地面積の検討にあたっては、事業資金確保の観点だけでなく、事業期間内に処分が可能な保留地の面積及び単価の検討も踏まえて、事業で確保する保留地の

面積を設定することが必要である。

力) 地方公共団体の財政状況、資金の借り入れ等を踏まえた資金計画

- 当初の事業計画の事業期間が、各年度の資金の調達の可能性を踏まえて設定されていないことがあり、事業に必要な資金を確保できないことから事業期間の長期化を招いている場合がある。
- 事業計画の策定にあたって、資金の調達の可能性を踏まえた資金計画の検討を行い、その結果、事業期間が長期になる場合には事業計画を見直すことも必要である。

キ) 事業規模の適正化

- 経営悪化を未然に防止するためには、施行主体の土地区画整理組合の事業実施体制、財政・資金調達の可能性を踏まえた事業規模とすることが必要である。

ク) 事業計画（案）の確認

- 経営悪化を招かないためには、下記の事項について、事業計画案の段階で確認することが望ましい。
 - ・総事業費の算定が適切か。
 - ・事業によって生み出される保留地面積が、地域の土地需要に見合っているか。
 - ・予定している事業期間が、施行主体の財政・資金調達力、事業実施体制に見合っているか。

今後、人口の減少に伴い土地需要が低下することや社会経済情勢の変化など土地区画整理事業を取り巻く環境はこれまで以上に厳しくなることが予想される。このようなことから、土地区画整理事業の経営悪化を防止するため、事業認可時点において、以上のような点について留意されたい。

(6) 土地区画整理事業の事業評価の実施について

社会資本整備総合交付金事業については、国が事前に個々の事業を審査・評価するのではなく、地域において計画単位で事業の内容及び成果を評価するという制度趣旨から、計画内の個々の事業について、行政が行う政策の評価に関する法律（平成 13 年法律第 86 号）に基づいた事業評価は実施されていない。

一方、事業の効率性を測る指標の一つである費用便益比（B／C）の算出結果を国民や地域住民に公表することは、地域における評価を充実させるという点において、交付金事業の制度趣旨にも適うものと考えられる。

このことから、平成 28 年 4 月の交付要綱改正により、社会資本整備総合交付金の基幹事業※について、一定の線引きを行った上で、B／C の算出結果を整備計画に記載することとなっているので、算出に当たっては各事業の費用便益分析マニュアル等を参考にされたい。

※ 関連社会資本整備事業であって基幹事業の要件を満たすものも含む

また補助金を活用する地区については、平成 30 年 3 月に改定された国土交通省所管公共事業の事業評価実施要領に基づいて新規地区の採択並びに事業継続の判断等を行うこととなっている。

以下に、土地区画整理事業において補助金を活用する地区について事業評価を行う場合の考え方を示す。公共団体において独自に事業評価を行う際は、同内容を参照されたい。

①事業評価マニュアル等について

○土地区画整理事業（新規採択時評価及び再評価）

・道路事業

費用便益分析マニュアル（令和 5 年 12 月、国土交通省道路局、都市局）

・都市再生区画整理事業

土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル（案）（令和 6 年 3 月、国土交通省都市局）

○事業評価に係る主な指針

・公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針（共通編）（令和 5 年 9 月、国土交通省）

費用便益分析に係る計測手法、考え方などの整合性の確保、手法の高度化を図る上で、各事業分野において共通的に考慮すべき事項を示したもの。

なお社会的割引率については当面 4 % を適用することとされているが、最新の社会経済情勢等を踏まえ、事業評価の際比較のために参考とすべき値を設定してもよい。

・政策評価に関する情報の公表に関するガイドライン（平成 22 年 5 月、総務省）

「政策評価に関する基本方針」（平成 17 年 12 月 16 日閣議決定）に定められている政策評価に関する情報の公表に関する基本的な事項を踏まえて、評価書の作成等について標準的な指針を示したもの。

②土地区画整理事業の事業評価について

○新規採択時評価について

ア) 新規採択箇所の考え方

新規事業箇所採択に当たっては、費用便益分析による投資効果に加え、客観的評価指標（案）により、土地区画整理事業調査が完了している、円滑な事業執行の環境が整っている等、事業を実施していく上で必要な条件を満足しているかどうかを確認し、中心市街地の活性化等施策目的における事業の効果や必要性を明確化したうえで、予算枠、完了箇所数等の諸要素を総合的に評価して決定する。

イ) 客観的評価指標（案）の特徴

a. 旧社会資本整備事業特別会計（道路整備勘定）補助事業（道路・街路事業の客観的評価指標（案）を基本）

○事業採択の前提条件を確認するための指標

投資効果、土地区画整理事業調査が完了している、円滑な事業執行の環境が整っている等、事業を実施していく上で必要な条件を満足しているかを確認する。

○事業の効果や必要性を評価するための指標

事業採択の前提条件を満たす事業について、中心市街地活性化、渋滞対策、地域連携、防災対策等の施策目的を表す評価項目を設定し、当該事業がその評価項目を満たしているかを確認することにより、事業の効果や必要性を明らかにする。

b. 都市再生区画整理事業

○事業採択の前提条件を確認するための指標

投資効果、土地区画整理事業調査が完了している、円滑な事業執行の環境が整っている等、事業を実施していく上で必要な条件を満足しているかを確認する。

○事業の効果や必要性を評価するための指標

事業採択の前提条件を満たす事業について、中心市街地活性化、防災上安全な市街地の形成、土地の有効高度利用の推進等の施策目的を表す評価項目を設定し、当該事業がその評価項目を満たしているかを確認することにより、事業の効果や必要性を明らかにする。

ウ) 費用便益分析マニュアルの特徴

a. 旧社会資本整備事業特別会計（道路整備勘定）補助事業（道路・街路事業の費用便益分析と同一）

○基本的考え方

事業採択箇所の都市計画道路等の整備に要する費用と道路の供用後に生じる便益との比により、投資効果を分析する。費用と便益は道路供用

後 50 年間推計し、現在価値化する。

費用便益比＝供用後 50 年間に生ずる便益／費用

○計測方法の概要

「便益」＝「時間便益」＋「走行便益」＋「事故減少便益」

時間便益：道路整備による走行時間短縮を賃金率等で金銭評価

走行便益：走行円滑化による燃費向上等に伴う走行経費節約を計測

事故減少便益：道路整備により交通事故件数が減少し、事故の社会費用が減少する効果を評価

【注意】

土地区画整理事業では道路事業及び街路事業と異なり、複数の都市計画道路等を整備するため、費用便益分析の際には以下に留意されたい。

①費用便益分析の対象となる計画路線は、補助基本額の限度額（用地買収事業費）算出の対象としているすべての都市計画道路等とする。

②計画路線のうち、上記の便益が見込めない道路については、理由を明確にしたうえで便益の計算を省略してもよいこととするが、当該道路の整備費、維持管理費については、費用（C）に含める。

b. 都市再生区画整理事業

○基本的考え方

事業採択箇所に投じる費用と、事業がある場合とない場合における施行地区内外にわたる宅地利用価値（地価）の差分の比により、投資効果を分析する。

○計測方法の概要

事業がある場合とない場合について、地価関数により各地区の地点属性（公共用地率、前面道路幅員等）から地価を推定し、施行地区内と施行地区外の一定の区域にわたる地価の差分を計測する。

○再評価について

ア) 再評価の概要

α. 対象事業

- ・事業採択後 5 年間を経過した時点で未着工（仮換地が未指定、工事、移転補償手続き等に未着手）の事業
- ・事業採択後 5 年間を経過した時点で継続中の事業
- ・再評価実施後に 5 年間を経過した時点で継続中又は未着工の事業
- ・社会経済情勢の急激な変化、技術革新等により再評価の実施の必要が生じた事業

なお「令和 4 年度再評価」の実施が必要となる「5 年未着工」、「5 年継続」の地区は平成 30 年度新規採択地区、「再評価後 5 年」の地区は平成 29 年度再評価実施地区である。

また、平成 14 年 4 月 1 日より「行政機関が行う政策の評価に関する法律」（行政評価法）が施行され、事業評価が位置づけられたことにより、事業採択から 5 年間未着工の事業、5 年間継続中の事業については、該当する年度に評価を実施することが義務づけられた。よって、都市計画決定又は変更が行われた場合でも、再評価の起算時点を都市計画決定又は変更が行われた時点とはみなさず、全ての事業において事業採択時が起算時点となるので留意されたい。

β. 評価事項

地方公共団体等が以下の評価事項を総合的に判定して対応方針を決定。

(α) 事業の効果や必要性の評価

- ・客観的評価指標（案）により、中心市街地の活性化、地域・都市の基盤の形成等施策目的における事業の効果や必要性を確認

(β) 事業進捗状況や社会経済情勢の変化等

○事業を巡る社会経済情勢等の変化

- ・上位計画の変更の有無、関連する他事業の進捗状況等

○事業の投資効果

- ・費用対効果分析の実施

○事業の進捗状況

- ・事業進捗状況、完了予定年度等

○事業の進捗の見込み

- ・事業実施のめど、進捗の見通し等

○コスト縮減や代替案立案等の可能性

- ・コスト縮減方策の検討、代替案の検討

○事業の資金計画

- ・保留地処分の見通し等

○事後評価について

ア) 対象事業

- ・事業完了後 5 年以内の事業
- ・審議結果を踏まえ、事後評価の実施主体が改めて事後評価を行う必要があると判断した事業

イ) 評価の実施主体

独立行政法人等施行事業 … 独立行政法人等
補助事業等 … 地方公共団体等

ウ) 事後評価の視点

- ・費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化
- ・事業の効果の発現状況
- ・事業実施による環境の変化
- ・社会経済情勢の変化
- ・今後の事後評価の必要性
- ・改善措置の必要性
- ・同種事業の計画・調査のあり方や評価手法の見直しの必要性 等

エ) 客観性・透明性の確保

- ・評価実施主体が行う事後評価の実施に当たって、学識経験者等の第三者から構成される「事業評価監視委員会」から意見を聴取
- ・評価結果を積極的に公表

(7) 社会資本整備総合交付金等の交付を受ける土地区画整理事業の実施手続について

社会資本整備総合交付金等の交付を受ける土地区画整理事業の実施手続については以下のとおり留意されたい。

○実施計画に係る手続について

実施計画の取り扱いについては、各施行者は、事業計画の決定等の後、実施計画に事業計画の写しを添付し、各地方整備局等を通じて本省に提出（正式提出）するとされている。事業計画の変更等に伴い、実施計画の変更等を行う必要が生じた場合も同様とする。

なお、これらの状況における実施計画の提出に先立って、事業計画案の縦覧を行う事前の段階等において、実施計画の内容について本省と相談することも可能（事前相談）とされている。

相談の観点としては、収入・支出に係る経理の適正化、資金計画の変更等のみならず、交付金を含む助成制度の効果的な活用等、幅広く捉えることが可能である。

○実施計画書の様式について

様式については、土地区画整理必携を参考として作成して頂きたい

事務連絡
令和4年4月1日

北海道開発局
各地方整備局
沖縄総合事務局
区画整理担当課長 殿

国土交通省都市局市街地整備課
企画専門官

社会資本整備総合交付金等の交付を受ける土地区画整理事業の実施計画の提出について

平素より、土地区画整理事業の推進にご尽力いただきありがとうございます。

土地区画整理事業の実施計画の提出については、平成29年4月7日付け事務連絡「社会資本整備総合交付金の交付を受ける土地区画整理事業の実施計画の取り扱いについて」を通知しているところです。

この度、実施計画の取り扱いを以下としましたので、改めて通知するものであり、管内の地方公共団体への周知をお願い致します。

1. 実施計画については、交付限度額の確認など社会資本整備総合交付金の執行管理上の必要性から、事業計画決定又は組合の設立等認可後、事業計画書とともに各地方整備局等を通じて本省に提出をお願いします。
2. 事業計画の変更等に伴い、提出した実施計画の変更を行う必要が生じた場合は、1に準じて実施計画の変更をお願いします。
3. 実施計画の提出に先立ち、事業計画案の縦覧を行う前などに、必要であれば各地方整備局等を通じて本省に事前相談することができます。次年度に交付を受ける新規・変更事業に関し事前相談が必要な場合には、なるべく11月末までの提出をお願いします。
4. 土地区画整理事業の円滑な実施のためには、社会資本整備総合交付金の支援対象について、基本的な確認がなされていることが望まれます。新規事業化にあたり、地域住民に対する説明会等に先立ち、土地区画整理事業によって整備される道路事業の支援対象路線の考え方等について整理しておくことが有効であることから、計画段階で実施計画の作成に至っていない場合でも、計画の概要等について、各地方整備局等を通じてご相談下さい。
5. 本通知以降の実施計画の提出に際しては、以下の形式にて電子データの提出をお願いします。

提出形式

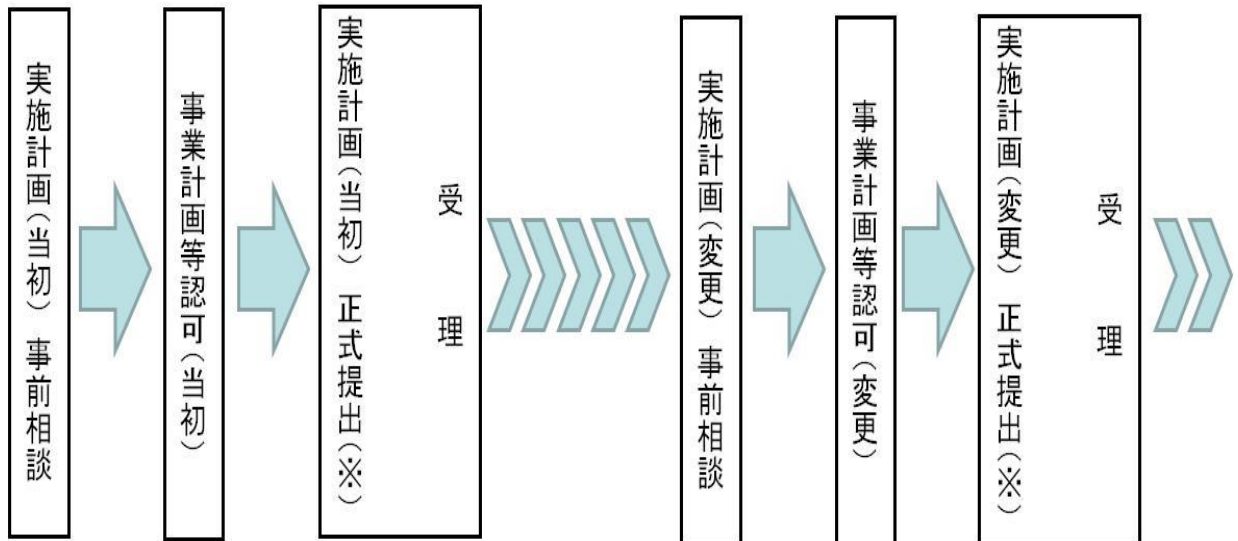
- 〇〇地区土地区画整理事業実施計画（第〇回変更）_事前相談.zip
 - >00_送付状.pdf（任意）
 - >01_実施計画書.pdf
 - >02_事業計画.pdf
 - >03_参考資料等.pdf（任意）

【参考】

○ 実施計画の正式提出における添書例

(事前相談ありバージョン) 〇〇〇第〇号 平成〇〇年〇月〇日 国土交通省都市・地域整備局 市街地整備課長 様 〇〇市長 〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業に係る実施計画について（提出） 標記について平成〇年〇月〇日付にて〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業の事業計画（当初又は第〇回変更）が認可されましたので、別添のとおり提出いたします。 なお、本件については事前に相談を行っております。 (また、別添の実施計画書は事前に相談を行った際の内容と相違ございません。) 事前相談時との変更なければ記載	(事前相談なしバージョン) 〇〇〇第〇号 平成〇〇年〇月〇日 国土交通省都市・地域整備局 市街地整備課長 様 〇〇市長 〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業に係る実施計画について（提出） 標記について平成〇年〇月〇日付にて〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業の事業計画（当初又は第〇回変更）が認可されましたので、別添のとおり実施計画について提出いたします。
添付書類 1. 〇〇地区 実施計画書 2. 〇〇地区 事業計画書（※最新のもの）	添付書類 1. 〇〇地区 実施計画書 2. 〇〇地区 事業計画書（※最新のもの）

○ 実施計画に係る手続きの流れ



※正式提出をいただく際には、最新の事業計画書を添付し、データの提出をお願いします。
 ※事業計画書の添付図である設計図について、電子データを一緒に提出願います。

(8) 長期未着手地区の事業の見直しについて

①長期未着手地区の見直しの必要性

都市計画道路については、道路網の必要性を検証した上で適宜必要な見直しが行われてきたところであるが、都市計画決定されてから長期にわたり事業が行われていない土地区画整理事業についても、必要性の検証と、その必要性に変化が生じたと判断される事業については、集約型都市構造への再編という観点からも適宜必要な見直しを行う必要がある。

②見直しの考え方

都市計画決定されてから長期にわたり事業が行われていない土地区画整理事業については、当該地区における市街化の動向等からみて一体的に整備すべきとまで判断されない区域が含まれる場合には当該区域を除外する等の見直しもあり得るものであるが、これまでの運用において、土地区画整理事業の都市計画の見直しについてあまりにも慎重すぎたきらいもある。

都市計画運用指針の趣旨に則り、以下の点にご留意いただき、適宜必要な見直しの更なる加速化に努められたい。

この場合、単に長期にわたって事業に着手していないという理由のみで土地区画整理事業の都市計画を廃止することは適切ではなく、次の観点からの検討が必要と考えられる。

- ア) 当該地区が重要な都市機能を担うなど都市全体の中で重要な役割を果たす必要がある場合、あるいは当該地区が広域根幹施設や交通結節点等の重要な都市施設の計画を含んでいる場合であって、土地区画整理事業による一体的な市街地整備が都市計画上重要であると判断される場合には土地区画整理事業の廃止を行うことは適切でなく、地方公共団体が主体的にその地区の事業化に向けた検討を行うべきである。
- イ) ア) に該当しない、地区の整備が主としてその地区の住民の生活環境の改善を目的とするものについては、
 - a. 公共施設が未整備である地区については、当該土地区画整理事業の必要性について、公共施設の整備や都市機能の更新の必要性の度合いに加え、地区の関係権利者の意向も考慮して、当該地区の一体的な整備の必要性について十分な検討を行った上で判断することが必要である。この結果、廃止、縮小を行う場合にあっては、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など、当該地区の生活環境をどのように改善するかについて地区住民とともに検討し、合意形成を図った上で都市計画を変更することが望ましい。
 - b. 土地区画整理事業の都市計画決定が行われてからの時間経過の中で、開発行為等により基盤整備がなされ、土地区画整理事業による基盤整備の目的がおおむね達成されていると認められる地区については、廃止、縮小もあり得ると考えられる。

(9) 事業長期化に伴う事業の見直しにあたっての留意事項

土地区画整理事業の事業長期化については、平成21年度の財務省予算執行調査において、以下の調査結果や今後の改善点が示された。

①調査結果

ア) 地権者合意形成の難航について

- ・権利者数が多い地区は事業期間が長くなっており、地権者の合意形成の遅れが事業の長期化に影響していると考えられる。
- ・地権者交渉に長期の時間を要している事例として、計画段階における住民説明や合意形成プロセスが十分ではないまま事業化した地区、地権者の意向把握が十分に行われていない地区もある。

イ) 事業計画について

- ・土地区画整理事業は、権利者の開発利益を保留地処分金として事業費に充てる仕組みである。そのため、地価変動等の影響を受けやすいが、十分な事業費が確保できるような、適正な事業計画・規模となっていない地区も見られる。

ウ) 長期に渡る家屋移転について

- ・密集市街地など要移転戸数が多いと事業期間が長くなっている。
- ・玉突き換地で対応せざるを得ない結果、事業が長期化している地区も見られる。

②今後の改善点・検討の方向性

ア) 地権者合意形成の促進等

i) 計画策定段階における合意形成の徹底

- ・地方公共団体や準備組織等において計画策定段階における合意形成方策の充実について検討を行うべき。

ii) 直接施行の適期検討ルールの徹底

- ・一部の地権者の交渉が難航しているケースにおいて、適切な時期に直接施行の検討が行われるように周知徹底すべき。

イ) 事業計画の適正化の取り組み

- ・事業の長期化防止や道路整備効果の早期発現のために、地権者合意を前提としつつ、事業計画の適正化（道路等の配置計画の見直し等）の取り組みを促進すべき。

ウ) 家屋移転に要する期間の短縮

- ・移転用地の先行取得の促進などにより、家屋移転に要する期間を短縮する取り組みの充実について検討を行うべき。

②ア) ii) の直接施行の適期検討ルールについては、下記の事項に留意の上、時間管理概念の周知徹底を図りつつ早期に完了するよう、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。

土地区画整理法（以下「法」という。）第 77 条第 1 項の規定に基づく建築物等の移転又は除却については、施行の認可（法第 4 条第 1 項等）後、当該事業の完成時期等を見込んだ適切な時期に行うことが望ましく、原則として、施行地区における使用収益開始面積率（施行地区の面積に占める仮換地（既に使用又は収益の開始されているものに限る。）の割合をいう。）が 80 パーセントとなった時、又は仮換地指定から 3 年を経た時のいずれか早い時期を経過した時までにその準備に着手するとともに、仮換地指定及び使用又は収益を開始することができる日の指定の進捗状況等の公表を図ることが望ましい。

なお、効率的な事業執行を行う観点や事業効果の早期発現を図る観点から、前記にかかわらず、速やかに直接施行実施の準備に着手することが望ましく、また、大規模な事業又は特別な事情がある事業については、これによらないことができるものとする。

(10) その他

① 区画整理の技術力の維持・向上について

土地区画整理事業は施行地区数が年々減少傾向にあり、これに伴って地方公共団体、コンサルタント、開発事業者等の中でも事業経験者が減少しているため、今後の安定的な事業推進に向けて、その技術力の維持・向上に意識的に取り組むことが必要である。

国土交通省としても、今後、様々な機会を捉えて技術力の維持・向上に向けた取組を進めたいと考えているところであり、関係各位におかれても、土地区画整理事業に関する各種研修等に積極的に参加いただくなど、技術力の維持・向上に努めて頂きたい。

i) 各種研修・講習会の活用

ア) 区画整理関係研修（国土交通大学校）

◇専門課程 区画整理

○研修目的

土地区画整理事業に関する基本知識、幅広い意識とビジョンの涵養及び最新の専門知識の習得を図ることを目的とする。

○対象職員

国土交通省、他省庁、都道府県、政令指定都市、特別区、市町村、独立行政法人等又は団体の職員で、次のいずれかに該当する者

- ① 地方整備局の係長又はこれと同等の職にある者
- ② ①の者と同程度の能力を有すると認められる者

○予定人員 40名

○研修期間（令和7年度）

令和7年7月8日（火）から令和7年7月18日（金） ※集合

○実施機関

国土交通省国土交通大学校

〒187-8520 東京都小平市喜平町2-2-1

TEL 042-321-1541（代）

HP <http://www.col.mlit.go.jp/>

イ) 区画整理関係研修（一般財団法人全国建設研修センター）

◇区画整理

○研修目的

土地区画整理事業等に関する法令、助成制度、事業の進め方などに加え、土地評価・換地設計のチェックポイントについて演習を通じて学ぶことにより実務に必要な知識を修得する。

○対象職員

区画整理に関する業務に携わる、または関心のある職員

○研修期間（令和7年度）

令和7年7月7日（月）から令和7年7月11日（金）

◇実施機関

一般財団法人 全国建設研修センター

〒187-8540 東京都小平市喜平町2-1-2

TEL 042-324-5315（代） FAX 042-322-5296

HP <http://www.jctc.jp/>

ウ) 街づくり区画整理協会が開催する土地区画整理セミナー

○概要

土地区画整理事業等に関する仕組みや助成制度、換地計画、移転補償、事業計画等の各テーマに係るセミナーを開催。

○実施機関

公益社団法人 街づくり区画整理協会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3番32号 都市計画会館2階

TEL 03-3262-2089 FAX 03-3262-5907

HP <https://www.ur-lr.or.jp/>

エ) 区画整理促進機構が開催するセミナー

○概要

土地区画整理事業における立体換地手法や企業誘致、業務代行、直接施行等に関するセミナーを開催。

○実施機関

公益財団法人 区画整理促進機構

〒102-0084 東京都千代田区二番町12-12 B.D.A. 二番町ビル2階

TEL 03-3230-4513（代表） FAX 03-3230-4514

HP <https://www.sokusin.or.jp/>

オ) 全日本土地区画整理士会が開催する講習会

○概要

土地区画整理士受験対策講習会や換地計画に関する講習会を開催。

○実施機関

一般社団法人 全日本土地区画整理士会

〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町3-32 都市計画会館内

TEL 03-3262-2600 FAX 03-3262-0979

HP <https://www.lrex.or.jp/>

ii) 土地区画整理事業に係る各種マニュアル等の活用

国土交通省では、高度化・複雑化する土地区画整理事業制度をわかりやすく解説し、各種制度の積極的な活用を促進するため、各種マニュアル等の整備・普及を行っている。これらを十分に活用頂き、技術力の維持・向上に務めて頂きたい。

○ 敷地整序型土地区画整理事業実用マニュアル【平成13年4月】

都市の再生に向け、土地の有効高度利用を図るため、換地手法を敷地レベルのものまで活用し、民間事業者等による都市の再生を進めるための事業である「敷地整序型土地区画整理事業」について、建築物整備との一体的整備の段階的な解説やプロジェクトモデル等を紹介したマニュアル

○ 土地区画整理事業移転補償実務マニュアル【平成14年8月（令和4年4月改訂）】

移転補償における移転の実務手順、移転計画の作成方法、移転補償にかかるQ&A、関係判例などを整理し、土地区画整理事業の移転及び移転補償の円滑な実施を図るためのマニュアル

○ 敷地の集約化・共同利用による土地活用のすすめ【平成14年9月】

効率的な敷地の集約と街区の再編を同時に実現することが可能である高度利用推進区制度について、制度創設の背景から制度内容、効果的な活用方法等を解説した手引き書

○ 住市総（密集型）事業・土地区画整理事業等合併施行マニュアル【平成17年6月】

密集市街地整備に有効な住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、住宅地区改良事業と土地区画整理事業の合併施行の進め方について、メリットや事業の進め方、役割分担等を実際の事例・図を用いて示したマニュアル

○ 区画整理会社施行マニュアル【平成18年3月】

土地区画整理法の改正により創設された「区画整理会社施行」について、土地区画整理法に基づく事項に加えて、株式会社に関する法務、税務、会計上の基本的な事項について、各分野の専門家が議論して内容を整理し、事業の立ち上げから完了に至るまでの諸手続きや留意事項を体系的かつ実務的に取りまとめたマニュアル

○ 組合区画整理事業の経営健全化対策【平成18年7月】

組合区画整理事業の経営健全化について、平成18年6月に通知した技術的助言、及び、通知のもととなった対応指針検討会の報告書、並びに、経営改善の様々な事例をまとめ、経営健全化の対策を取りまとめた調査報告書

○ 土地区画整理事業の費用便益分析マニュアル（案）【平成21年7月】

公共事業の効率的な執行及び透明性の確保の観点から導入された事業評価システムに基づき必要となった再評価及び新規採択時評価について、土地区画整理事業を実施する際に行う費用便益分析の手法を示したマニュアル

○ 大街区化ガイドライン（第1版）【平成23年3月】

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などによる大街区化を推進するためのマニュアル

○ 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）

【平成24年1月（平成25年9月一部改正）】

主に津波等により被災した地域の復興において、適用が検討されている防災集団移転促進事業、土地区画整理事業及び新規の津波復興拠点整備事業の制度改正内容等を周知するとともに、併せて国としての運用の考え方を示したガイダンス

○ 東日本大震災による液状化被災市街地の復興に向けた検討・調査について（ガイダンス（案））【平成24年4月】

液状化現象に係る関係学会等のこれまでの知見を踏まえ、今次災害における被災状況を勘案しながら、第1編として液状化被災市街地の再建の流れと支援制度等について、第2編においては、液状化対策等の実施に向けた被災状況の把握や地質調査の進め方等について取りまとめたガイダンス

○ 液状化被災市街地における地下水位低下工法の検討・調査について（ガイダンス（案））【平成25年1月】

液状化被災市街地における主要な対策工法である地下水位低下工法の適用について、液状化対策推進事業の活用に向けた工法の考え方や工法適用に適した地盤条件、想定地震動と対策効果の目安等について取りまとめたガイダンス

○ まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料【平成26年3月】

大街区化をより推進することを目的に、大街区化の活用効果や大街区化を進める上での課題に対する対応方針案等を事例を交えてより具体的に紹介した実践的なマニュアル（大街区化ガイドラインと併せた活用を想定）

○ 津波被害からの復興まちづくりガイダンス【平成28年6月（令和4年3月一部改訂）】

東日本大震災からの復興まちづくりから得た知見・教訓を整理し、復興まちづくりの各段階において、想定される課題と事前準備を含めた対応方法についてまとめたガイダンス（改訂版では令和2年度に開催された「東日本大震災による津波被害からの市街地復興事業検証委員会」において明らかとなった検証結果等を追補）

○ 機動的な街区再編に向けた土地・建物一体型の市街地整備手法活用マニュアル【平成28年9月】

各種の土地・建物一体型の市街地整備手法の特長を比較・整理するとともに、様々なまちづくり上の課題に対し、どのような地区において、どのような手法を活用することが有効かつ効果的か、その考え方を整理したマニュアル

○ 立体換地活用マニュアル【平成28年9月】

都市機能の立地促進等に有力な市街地整備手法である立体換地について、運用改善及び手続きの明確化を示したマニュアル

○ 柔らかい区画整理 事例集【平成29年2月】

「工夫を凝らした中心市街地の活性化」、「細分化された街区の再編成と既存公共空間の有効利用」、「工夫を凝らした密集市街地の解消」など、事例の紹介

○ **小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン【平成30年11月】**

空間再編賑わい創出事業をはじめとした、都市のスポンジ化地区における誘導施設整備のための小規模で柔軟な土地区画整理事業手法について、まちづくりの発意から計画、事業化、事業の進め方、事業と一体で行う誘導施設の導入、そして持続的に誘導効果を発揮する方策まで、参考事例や留意点、工夫を交えながら示した一連の制度活用のガイドライン

○ **都市構造再編集中支援事業（民間事業者等が実施する事業）の費用便益分析マニュアル（案）【令和2年12月】**

公共事業の効率的な執行及び透明性の確保の観点から導入された事業評価システムに基づき必要となった新規採択時評価について、都市構造再編集中支援事業（民間事業者等が実施する事業）を実施する際に行う費用便益分析の手法を示したマニュアル

○ **一体的施行の実務活用マニュアル【令和3年3月】**

土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行を進めるための一般的な実務上の運用方法を定めたマニュアル（（公社）全国市街地再開発協会、（一社）再開発コーディネーター協会、（公社）街づくり区画整理協会、（一社）全日本土地区画整理士会）。平成11年度に策定された「一体的施行マニュアル（（社）全国市街地再開発協会、（社）日本土地区画整理協会）」及び「区画整理と再開発の一体的施行実務ガイドブック（（社）全日本土地区画整理士会、（社）再開発コーディネーター協会、一体的施行研究会）」を一本化し再編

○ **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4年5月】**

市街地開発事業における無電柱化について、地方公共団体へ普及を図るため、基礎的な情報や合意形成プロセス、コスト縮減方策などを整理したガイドライン

○ **柔らかい区画整理の手引き～小規模な区画の再編・活用のすすめ～【令和5年4月】**

「柔らかい区画整理」を進めていく手法の1つとして、「小規模な区画の再編」に有効な土地区画整理事業の手法や活用の事例などを紹介する手引き

iii) 区画整理と街づくりフォーラムについて

「区画整理と街づくりフォーラム」は、土地区画整理事業や街づくりに関わっている方々による日頃の研究成果等の発表を通じて多様な技術・ノウハウを相互に伝達するとともに、国土交通省や学識経験者による講演やパネルディスカッション等により土地区画整理事業や街づくりに関する最新の情報を共有するほか、土地区画整理事業や街づくりに関わる皆様の交流の場とすることを目的に、2年に1回開催しているものです。次回は2026年度に開催予定です。

②土地区画整理士の活用について

ア) 土地区画整理士の活用

土地区画整理士は、事業計画の策定や換地設計等に関する専門的知識と技術を有しており、事業実施の各場面で指導的役割を果たすことが期待される。

このため、以下の点に配慮し、土地区画整理士の活用を図られたい。

- a. 土地区画整理事業の調査・測量・事業計画・換地計画等に係る業務委託に当たっては、各公共団体における入札参加資格審査申請書及び入札参加資格者名簿の様式の中に「土地区画整理士」の欄を設け「土地区画整理士」の有無が確認できるようにすること。
- b. 土地区画整理事業の業務（権利調査、換地設計、換地計画等）において、業務の適正執行と成果物の質の向上を図るため、当該業務の「管理技術者」及び「照査技術者」の資格適格者として土地区画整理士を活用すること。なお、独立行政法人都市再生機構では既に実施されている。
- c. 組合事業において、業務代行者となるべき民間事業者を選定する場合、または、同意施行者となろうとする民間事業者が事業認可申請をした場合には、これら民間事業者における土地区画整理士の有無等を考慮すること。
- d. 土地区画整理審議会の学識経験委員及び評価員並びに土地区画整理組合における組合員外理事の選任に当たっては、土地区画整理士の資格の有無等について考慮すること。

〈参考〉

地方公共団体における入札参加資格審査申請書の様式中の「土地区画整理士」に係る記入欄の有無（R5 年度調査結果）

調査対象地方公共団体（299 件）・・・有:184 / 無:115

＊「有」には、発注に際して、他の方法で土地区画整理士の存在を確認又は必要条件としている地方公共団体も含む

イ) 地方公共団体職員等の土地区画整理士技術検定の受験促進

土地区画整理事業の実施、指導にあたる都道府県、市町村及び関係団体の職員の本検定の積極的な受検について、格段の配慮をいただくようお願いしたい。

(参考) 令和7年度の技術検定の日程(予定)

- ① 検定日 令和7年9月7日(日)(学科試験・実地試験同日実施)
- ② 検定地 東京、名古屋、大阪、福岡の4地区
- ③ 申込受付期間 令和7年5月7日(水)～5月21日(水)
- ④ 合格発表日 令和6年12月12日(金)
- ⑤ 検定手数料 学科・実地試験18,000円(ただし、前年度学科試験合格者等で実地試験のみ受検の場合は9,000円)
- ⑥ 検定実施機関 (一財)全国建設研修センター
試験業務局造園・区画整理試験部区画整理試験課
TEL 042-300-6866(代)

ウ) 土地区画整理士技術検定合格証明書交付等の手続及び手数料について

- ① 申請先 都市局市街地整備課
TEL 03-5253-8111(代)
- ② 手数料 1,900円(収入印紙。手数料に返送代金を含む。)
- ③ 申請書
 - a) 交付 : 合格通知書に同封
 - b) 再交付・書換え交付 : 国土交通省ホームページより印刷
 - ※再交付 : 合格証明書を滅失又は損傷した場合
 - 書換え交付 : 合格証明書の記載事項(氏名・本籍)に変更が生じた場合

土地区画整理士技術検定に関する詳細(再交付・書換え交付申請書の入手を含む。)は、下記、国土交通省ホームページを参照してください。

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000067.html

③市街地整備促進協議会について

市街地整備事業の円滑な推進のためには、地方公共団体同士が共通の課題について調査・研究等を行うことにより解決方法を見出すとともに、事業推進のためのきめ細かな情報を相互に交換することが効果的である。

この協議会では、市街地における基盤整備のあり方とその活用、住民参画や民間事業者によるまちづくり、都市の賑わいづくり等を主なテーマとして、会員による自主的な調査研究、会員間の情報共有、最新情報の提供などの活動を行っている。

各市に対しては、本協議会へ積極的に参加するよう周知をお願いしたい。

(参考) 令和6年度の主な活動内容

- ・ 会員…正会員 16 団体 (市)
特別会員 48 団体 (都道府県及び都市再生機構)
- ・ 事例視察や講演、討論によるスキルアップを目指した研修会の開催
(開催地：仙台市)
 - ① 講演会「市街地整備 2.0 の実現に向けた取組みについて」
(国土交通省都市局市街地整備課企画専門官 地下 調氏)
 - ② 分科会 第1分科会 「ウォーカブルな市街地整備の取組み」
第2分科会 「エリアマネジメントを見据えた
戦略的市街地整備」
 - ③ 仙台市現地視察・意見交換会
- ・ 最新の施策や制度の情報提供
- ・ 事務局 神戸市都市局地域整備推進課

〒651-0083

神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル 8階

TEL:078-595-6740 FAX:078-595-6807

④物価単価を反映する移転補償契約について

- 物価高騰による土地区画整理事業への影響のひとつに、中断移転期間中の物価高騰による再築経費の上昇に伴う地権者負担の増加がある。
- この場合、施行者が補償金を未支払いであれば、中断移転における上昇した物価単価を反映する移転補償契約方法を取ることが考えられる。詳しくは、令和4年8月24日付事務連絡を参照されたい。

事務連絡
令和4年8月24日

都道府県、政令市

土地区画整理事業 担当課長 殿

国土交通省都市局市街地整備課
企画専門官

土地区画整理事業の中断移転における
上昇した物価単価を反映する移転補償契約方法について
(情報提供)

土地区画整理事業における移転補償については、土地区画整理事業運用指針（平成13年12月26日国都市第381号）において「建築物の移転、除却にあたっては、権利者に適切かつ公平な補償をする必要がある。移転補償等の算定においても、社団法人日本土地区画整理協会の「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）」を参考に、施行者が補償基準を作成し、適切な工法選択を行うことが考えられる。」としているところです。

今般、中断移転における移転補償を実施している地区において、中断移転期間中に物価が上昇したことにより、仮換地の使用収益開始時の再築費用が上昇している事例があると聞いているところです。

このような事例に対し、物価の変動の影響を低減するため、従前地の使用収益停止時における契約において概算補償額により概算契約を行うとともに、仮換地の使用収益開始時に補償額を再算定のうえ確定補償額により確定契約を締結する補償契約方法もあるところです。（別添参考）

本契約方法は使用収益開始時の単価で再算定を行うため、物価の変動を受けた単価を反映することも可能であり、物価上昇時における円滑な移転を進めるための契約方法の一つとして考えられることから、参考としてお知らせいたします。

なお、都道府県におかれましては、貴管内の市町村（政令市を除く。）に対しても情報提供をお願いします。

■ 中断移転時における移転補償契約の例

① 従前地の使用収益停止時（当初移転）

- ・ 従前地の使用収益停止時には、建物の移転補償金について、【建物移転費用】（「従前地での建築物の解体費相当額」＋「仮換地での建築物の再築費相当額」）、【従前地の明渡しに伴う損失補償金】、【仮換地への移転に伴う損失補償金】の補償金総額を概算補償額として示し、概算契約を行う。（概算契約時点における単価で算出）
- ・ 概算契約時には、「従前地での建築物の解体費相当額」及び「従前地の明渡しに伴う損失補償金」を支払う。

$$\begin{aligned} \text{概算補償額} = & \text{【建物移転費用】} \left(\text{従前地での建築物の解体費相当額} \right. \\ & \left. + \text{仮換地での建築物の再築費相当額} \right) \\ & + \text{【従前地の明渡しに伴う損失補償金※1】} \\ & + \text{【仮換地への移転に伴う損失補償金】} \end{aligned}$$

⇒概算補償額のうち、に相当する金額を概算契約時に支払い

※1 概算契約時において損失が確定する仮移転先への動産移転料、明渡しに伴う移転雑費等を想定

② 仮換地の使用収益開始時（復帰移転）

- ・ 使用収益開始時には、使用収益停止時に確定していなかった【建物移転費用】のうちの「仮換地での建築物の再築費相当額」、【仮換地への移転に伴う損失補償金】について使用収益開始時の単価で再算定し、確定補償額による確定契約を締結する。
- ・ 確定契約時には、【建物移転費用】のうち概算契約時に支払い済みの「従前地での建築物の解体費相当額」を控除した額と、【仮換地への移転に伴う損失補償金】を支払う。

$$\begin{aligned} \text{確定補償額} = & \text{【建物移転費用】} \left(\text{従前地の建築物の解体費相当額} \right. \\ & \left. + \text{仮換地での建築物の再築費相当額} \right) \\ & + \text{【従前地の明渡しに伴う損失補償金】} \\ & + \text{【仮換地への移転に伴う損失補償金※2】} \end{aligned}$$

⇒確定補償額のうち、の部分を支払い

※2 確定契約時において損失が確定する仮移転先からの動産移転料、建築物の再築に伴う移転雑費等を想定

(※1) 価格下落時には概算額より移転補償額が下回ることに付いて権利者に対して丁寧に説明すべきことや、既に契約しこれから補償金を支払われる場合には契約変更を要することがありうることに留意

(※2) 既に補償金が支払われている場合、

- 施行者の判断で物価高騰を理由として契約を変更することについては、過去の判例※から慎重な判断が必要

※ 最高裁判例においては、価格変動を理由とする事情変更の法理の適用についてはきわめて厳格な判断がなされている。

➤ 施行者と権利者双方の合意による契約変更について、仮に追加払い可能とするよう損失補償基準を改定したとしても、

✓ 物価が下落した場合に補償金の一部返金を求めるのか、

✓ 追加払いの対象とする地権者について、契約締結時期や、仮換地の使用収益開始時期、物価変動の状況、予算確保状況などから、どのような形で公平かつ公正に対象範囲を設定するのか、など

制度運用上において困難が想定され、住民監査請求の対象となる可能性があるなど法的紛争のリスクはあることから慎重な判断が必要

【重要】 中断移転における上昇した物価単価を反映する移転補償契約方法をとる場合の課税上の取扱いについて

○ 土地区画整理法第 78 条第 1 項の規定により、土地の上にある資産の取壊し又は除去に係る損失につき補償金（対価補償金）を取得した場合、当該補償金に係る所得について、いわゆる「5,000 万円特別控除」又は「課税の繰り延べ（代替資産の特例）」のいずれかを選択適用できることとされている。

（租税特別措置法第 33 条第 4 項第二号、第 33 条の 4、第 64 条第 2 項第二号、第 65 条の 2）

○ 二段階補償を実施する施行者の中では、税務署協議により、補償金のうち建物移転費用について概算契約時と確定契約時の二段階で交付を受ける場合に、概算契約時に交付を受ける建物移転費用相当額を、確定契約の締結日の属する年分の収入金額又は当該日の属する事業年度の益金の額に算入することについて、了解を得ている事例もある。

○ 上記の場合、5,000 万円特別控除については「一つの事業について補償金の取得が 2 回以上あった場合で、2 年以上にわたって行われたときは、最初の年に取得した補償金以外には特別控除を適用しない」旨が定められているが、概算契約時に交付を受ける建物移転費用相当額について、確定契約の締結日の属する年又は当該日の属する事業年度に、確定契約時に交付を受ける建物移転費用相当額とあわせて「最初の年に取得した補償金」として 5,000 万円特別控除の適用を受けることができることとなる。ただし、今後、各施行者が所轄税務署と協議をする際に同じように認められることまでも保証するものではないことにつき、予めご留意いただきたい。

○ 所轄税務署との協議の結果、概算契約時に交付を受ける建物移転費用相当額を、確定契約の締結日の属する年分の収入金額又は当該日の属する事業年度の益金の額に算入するのではなく、概算契約の締結日の属する年分の収入金額又は当該日の属する事業年度の益金の額に算入することとなる場合には、確定契約時に交付を受ける建物移転費用相当額については「最初の年に取得した補償金」ではないため、5,000 万円特別控除の適用を受けることができないものと解される。このような場合には、「5,000 万円特別控除の適用を受けることができないならば、上記物価単価を反映する移転補償契約ではなく中断移転時に一括で補償する契約とする方が有利であった」として、地権者との間でトラブルとなるおそれが高いため、各施行者におかれては、必ず事前に所轄税務署と協議をした上で、当該協議の結果を踏まえ、地権者と補償のための交渉をするよう徹底していただきたい。

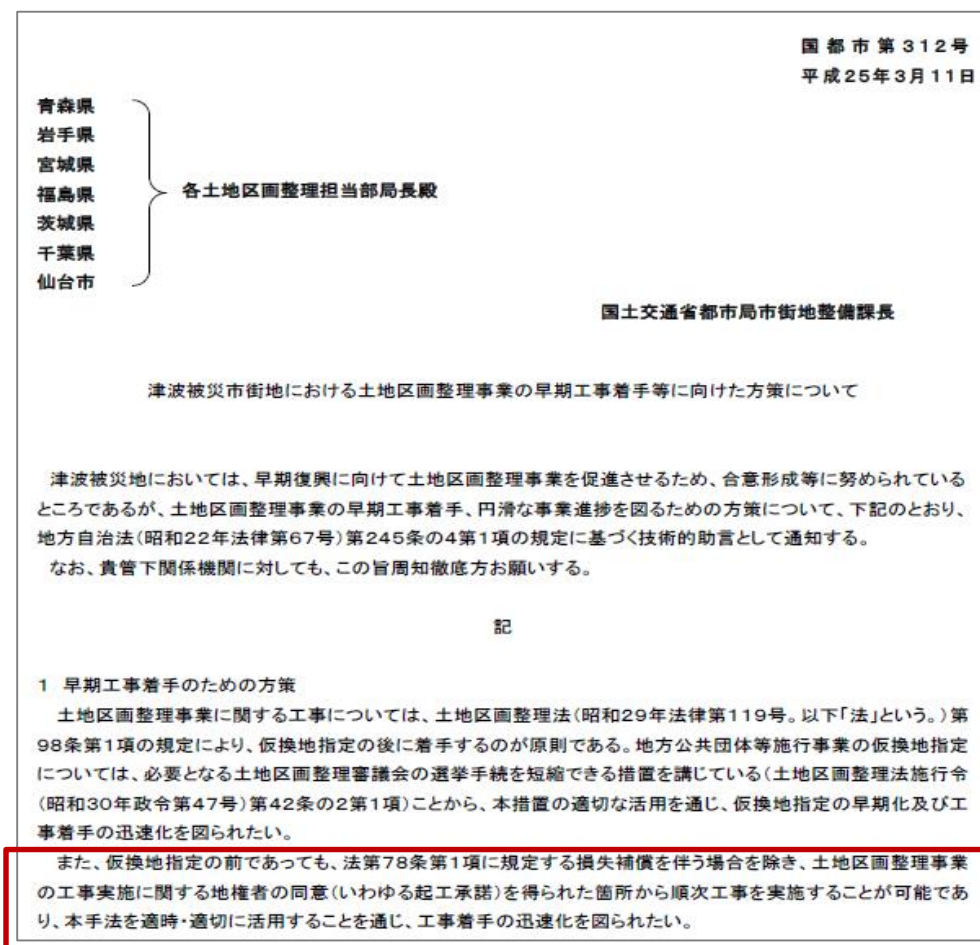
⑤起工承諾について

土地区画整理事業において工事を施工するに際しては、法 98 条 1 項の規定により仮換地指定をし、施工地を施行者の管理地とする方法が一般的ではあるが、個々の地区の事情により工事着手を急ぐ場合等で、地権者との間で問題が生じるおそれが高いと施行者が判断する箇所において、仮換地指定前に地権者の同意を得て工事に着手する起工承諾の手法を活用することも考えられる。

なお、産業用地の供給手法として、土地区画整理事業を活用する場合には、工場稼働までの工事期間の短縮化を図るため、起工承諾の手法を適時・適切に活用することも可能であり、その旨を通知（令和 5 年 12 月 28 日付け国都市第 143 号）しているので、参考とされたい。

（参考 1）

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、一部抜粋）



(参考2)

産業立地に資する土地区画整理事業の推進に向けて（技術的助言）
（令和5年12月28日付け国都市第143号、一部抜粋）

国都市第143号
令和5年12月28日

都道府県、指定都市
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
（ 公 印 省 略 ）

産業立地に資する土地区画整理事業の推進に向けて
（技術的助言）

地域の持続性確保につながる産業集積を促進し、また、半導体等の重要物資の安定供給体制を確立するに当たっては、産業立地のための土地利用転換を迅速化することが肝要であるため、「第六次国土利用計画（全国計画）」（令和5年7月28日閣議決定）や、先般取りまとめられた「デフレ完全脱却のための総合経済対策」（令和5年11月2日閣議決定）においては、土地利用転換に関連する制度の弾力的な活用や必要な見直しを行うこととされたところである。

これを踏まえ、産業用地の供給手法として、土地区画整理事業（土地区画整理法（昭和29年法律第119号（以下「区画法」という。）第2条第1項）も活用され得るところであり、事業施行中における宅地の造成工事と建物の建築工事の早期着手を図る際の手法につき、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、下記のとおり周知する。

また、貴管下関係機関に対しても、本件の周知徹底方願いする。

記

1 建築行為等の許可（区画法第76条第1項）関係

土地区画整理事業の事業計画の認可の公告等の後において、区画法第76条第1項の許可を得られた場合には、施行地区内の建物の建築工事に着手することが可能である。権利関係の調整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。

2 いわゆる起工承諾手法関係

仮換地指定前であっても、従前地として区画法第78条第1項の損失補償を要する場合を除き、土地区画整理事業の工事実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る。工場稼働までの期間等を勘案し必要がある箇所において、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られたい。

⑥地方分権改革について

○ 土地区画整理事業における区域内の建築行為等の許可に必要な施行者への意見照会に係る取扱いについて

- 土地区画整理事業の区域内における建築行為等の許可申請（土地区画整理法第76条第1項）に係る施行者への意見聴取（同法第76条第2項）については、許可権者である都道府県知事等（地方自治法第252条の17の2に基づく事務処理特例の条例により町村に権限移譲された場合においては当該町村長）は、施行者の意見を聴かなければならないとされているところ。
- 当該審査事務の運用については、許可申請者の負担軽減のため、都道府県知事等が申請をする者に対し施行者と事前に協議することを求めるなど、地域の実情を踏まえた運用が可能であるので参考にされたい。

【参照条文】

土地区画整理法（昭和29年法律第119号）

（建築行為等の制限）

第七十六条 次に掲げる公告があつた日後、第百三条第四項の公告がある日まで、施行地区内において、土地区画整理事業の施行の障害となるおそれがある土地の形質の変更若しくは建築物その他の工作物の新築、改築若しくは増築を行い、又は政令で定める移動の容易でない物件の設置若しくは堆積を行おうとする者は、国土交通大臣が施行する土地区画整理事業にあつては国土交通大臣の、その他の者が施行する土地区画整理事業にあつては都道府県知事（市の区域内において個人施行者、組合若しくは区画整理会社が施行し、又は市が第三条第四項の規定により施行する土地区画整理事業にあつては、当該市の長。以下この条において「都道府県知事等」という。）の許可を受けなければならない。（略）

2 都道府県知事等は、前項に規定する許可の申請があつた場合において、その許可をしようとするときは、施行者の意見を聴かなければならない。

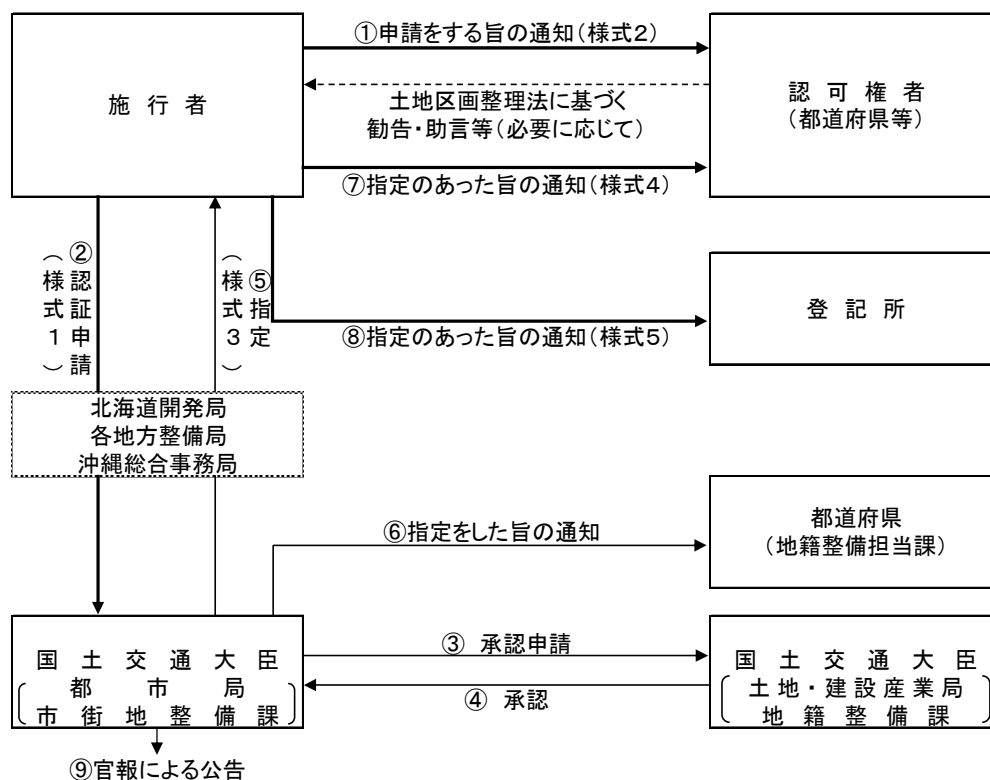
⑦国土調査法第19条第5項の指定等について

1) 土地区画整理事業における国土調査法第19条第5項の指定

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）においては、「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」としており、国土調査法第19条第5項の指定の推進にご協力をいただいているところである。

国土調査法第19条第5項の指定に関しては、地方分権改革に関する提案を受け、都道府県の經由事務を廃止することとし、令和2年3月31日付け国都市第125号市街地整備課長通知で都道府県・指定都市・中核市主管部局長あてに都道府県經由の廃止等に係る当該申請の手続き等の改正（下記別図参照）を通知しているので、当該申請を行う際は留意されたい。また、併せて事務連絡でお知らせしているとおり、手続きの円滑化を図るべく、申請書の作成要領を策定したので、参考にされたい。

（別図）国土調査法第19条第5項の指定手続きの流れ



※地籍整備推進調査費補助金について

土地区画整理事業を施行するにあたり実施した測量の成果については、国土調査法第19条第5項（以下「19条5項」という。）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こととして、19条5項の指定の推進にご協力をいただいているところであるが、地方公共団体や民間事業者等が積極的に19条5項の指定を申請できるように、平成22年度より地籍整備推進調査費補助金が創設されているので、関係機関へ広く周知いただくとともに、ご活用いただきたい。

詳しい内容については国土交通省の以下のホームページをご参照いただきたい。

<http://www.chiseki.go.jp/plan/hojokin/index.html>

2) 区画整理測量と公共測量

公共測量とは、測量法第5条において「測量に要する費用の全部又は一部を国又は公共団体が負担又は補助して実施する事業若しくは行政庁の許可、認可その他の処分を受けて行われる事業に係る測量で国土交通大臣が指定するもの」（政令で定める局地的測量等を除く。）と定められていることから、区画整理測量についても公共測量に該当する場合がある。

この場合、各施行者は事業実施にあたり、あらかじめ測量法第33条に基づく測量作業規程を定め、国土交通大臣（国土地理院）の承認を得た上で測量を実施すること、また測量法第36条に基づき当該測量についての計画書を提出し国土地理院長から技術的助言を受けるとともに、測量法第40条に基づき測量成果を国土地理院長に送付し、審査を受ける必要がある。

なお、公共測量に該当する区画整理測量については、基準点測量成果だけでなく、出来形確認測量成果についても、遺漏なく国土地理院の審査を受けられたい。

公共測量の諸手続については、国土地理院から「公共測量の手引」が公開されているので参考にされたい。

<https://psgsv2.gsi.go.jp/koukyou/public/tebiki/tebiki.pdf>

測量作業規程については、平成23年3月に測量法第34条に基づく「作業規程の準則」が改定されたことを受けて、平成25年1月に「国土交通省土地区画整理事業測量作業規程」を改訂し、同年2月に各都道府県、指定市宛に参考として送付している。市街地整備課のホームページに掲載されているので、適宜

参考としていただきたい。

なお、「作業規程の準則」は平成 25 年 3 月、平成 28 年 3 月、令和 2 年 3 月、令和 5 年 3 月及び令和 7 年 3 月に改定されているため、留意されたい。

＜測量法第 34 条で定める作業規程の準則の平成 20 年以降の主な改正点＞

年月日	改正内容
H23(2011). 3. 31	・ GLONASS 衛星への対応 ・ キネマティック法の利用拡大 ・ セミ・ダイナミック補正導入 など
H25(2013). 3. 29	・ 準天頂衛星システムへの対応 ・ GNSS/IMU を用いた空中写真撮影の標準手法化 ・ デジタルステレオ図化機に一本化 ・ 航空レーザ測量の適用拡大 など
H28(2016). 3. 31	・ SSP（スマート・サーベイ・プロジェクト）の反映 ・ 車載写真レーザ測量の導入 ・ 多言語表記に関する図式を規定 など
R2(2020). 3. 31	・ 三次元点群測量の編を新設 (UAV 点群測量及び地上レーザ点群測量の新規追加) ・ 数値地形図作成に地上レーザ測量及び UAV 写真測量の新規追加 ・ GNSS 測量機を用いた 3 級水準測量を新規追加 など
R5(2023). 3. 31	・ UAV レーザ測量、車載写真レーザ点群測量、航空レーザ測深測量を新規追加 ・ 「第 4 編 三次元点群測量」を「第 4 編 地形測量及び写真測量（三次元点群測量）」に名称変更し、編の構成を変更 ・ 電子基準点のみを既知点とした 3 級基準点測量への対応 など
R7(2025). 3. 31	・ 全国の標高成果の改定に関連する条文の改正 ・ GNSS 標高測量の導入（3 級水準測量） ・ 三次元点群データを使用した断面図の作成方法を追加 など

なお、区画整理にかかる測量を一貫して行うため、組合施行等予定地区において、将来公共測量を行う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。この時点では、準備組織名で承認を得ることとなるが、組合

設立認可後に名称変更の手続をとれば、組合等の測量作業規程として継続されるよう国土地理院と調整済みである。

3) 地籍整備の推進に大きく貢献する区画整理

都市再生本部（平成15年6月26日会合）において「民活と各省連携による地籍整備の推進」が報告され、「全国の都市部における登記所備付地図の整備事業の強力な推進」を図るという目標が掲げられた。土地の境界、面積等の地籍の整備を行うことは、土地取引の流動化に資するだけでなく、公共事業の期間短縮や費用軽減に非常に有効であり都市再生の推進に不可欠だが、都市部の地籍調査の進捗は26%と低い状況にある。

一方、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第19条第5項の指定を通じて、事業の施行にあわせた地籍整備の推進に大きく貢献してきたところでもある。

こうした背景のもと、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」）について、公共施設の整備水準や整備時期等に係る柔軟な運用の考え方について技術的助言を策定し、平成20年7月4日付けで地方公共団体等に周知したところである。

「地籍整備型土地区画整理事業」における柔軟な運用の考え方	
○公共施設の整備水準の考え方 ・道路の付け替え、道路の舗装の打替え等も公共施設整備に含む ・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は、区画道路幅員(6m)や公園面積(地区面積の3%、一人あたり3㎡)の技術基準の緩和が可能。	○公共施設の整備時期の考え方 区域内において別途事業により、街路・公園事業等が実施されることが確実な場合は、その内容を事業計画に位置づける等の措置を行えば、当該部分を換地計画上宅地とすることも可能。

4) 19条5項指定が法令により義務づけられている事業

以下の3事業について、新住宅市街地開発法等による不動産登記に関する政令の規定により、その土地の所在図は、国土調査法第19条第5項の規定により国土交通大臣の指定を受けた地図でなければならないとされているので、

留意されたい。

ア) 新住宅市街地開発事業

「新住宅市街地開発法」に基づく新住宅市街地開発事業においては、工事完了の公告がされたときは、施行者は、造成された土地の表示の登記を嘱託しなければならないが、嘱託書には土地の所在図を添付しなければならないが、その土地の所在図は、国土調査法第19条第5項の規定により国土交通大臣の指定を受けた地図でなければならないとされている。

イ) 工業団地造成事業

「首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律」及び「近畿圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律」に基づく工業団地造成事業においては、工事完了の公告がされたときは、施行者は、造成された土地の表示の登記を嘱託しなければならないが、その土地の所在図は、国土調査法第19条第5項の規定により国土交通大臣の指定を受けた地図でなければならないとされている。

ウ) 流通業務団地造成事業

「流通業務市街地の整備に関する法律」に基づく流通業務団地造成事業においては、工事完了の公告がされたときは、施行者は、造成された土地の表示の登記を嘱託しなければならないが、嘱託書には土地の所在図を添付しなければならないが、その土地の所在図は、国土調査法第19条第5項の規定により国土交通大臣の指定を受けた地図でなければならないとされている。

5) 大きな地殻変動への対応

平成23年東北地方太平洋沖地震や令和6年能登半島地震に伴い、大きな地殻変動が観測されたため、国土地理院では、三角点及び水準点の改定値及び座標補正パラメータを公表している。

震災前に測量成果が出ている地区についても、座標データの補正を行うことで国土調査法第19条第5項に基づく認証の申請が可能であるため、留意されたい。

⑧環境影響評価について

ア) 環境影響評価の実施について

平成 23 年 4 月に、環境影響評価法の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 27 号）が成立、公布され、平成 25 年 4 月に完全施行された。主な改正事項として、環境影響評価に計画段階配慮事項の検討手続きが追加となった。

環境影響評価法に基づき環境影響評価を実施することとなる可能性のある事業については、以下の点に留意されたい。また、都市計画決定権者は評価書及び大臣等の意見に基づいて、環境の保全について適正な配慮がなされるものであるかを審査することとなるので、都市計画部局と十分調整を図られたい。

a) 対象規模

○第 1 種事業：施行区域の面積が 100ha 以上の事業。必ず環境影響評価を実施。

○第 2 種事業：施行区域の面積が 75ha 以上 100ha 未満の事業。計画段階配慮事項の検討手続きは任意に実施することができる。環境影響評価の実施の必要性を個別の事業毎に判断する（スクリーニング）

なお、第 2 種事業の判定基準は、個別の事業毎に国土交通省令（平成 10 年 6 月 12 日）により定められている。

b) 対象事業

対象規模以上の事業のうち、都市計画事業として実施する土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、新都市基盤整備事業、流通業務団地造成事業は全て対象となる。

従って、組合等施行で非補助の土地区画整理事業であっても、環境影響評価の対象となる場合がある。また、環境影響評価の実施主体は原則として事業者であるが、都市計画事業の場合は全て都市計画決定権者となっている。

c) 配慮書手続き

事業の位置、規模等の検討段階において、環境保全のために適正な配慮をしなければならない事項について検討を行い、配慮書として取りまとめる。

また、一般の方々・専門家・地方公共団体等の配慮書についての意見を取り入れるよう努めるとともに、主務大臣の意見を踏まえ、方法書以降の手続きに反映させる。

d) 方法書手続き

環境影響評価において、どのような項目について、どのような方法で調査・予測・評価をしていくのかという計画を方法書として示し、公告・縦覧、説明会の開催により市町村長や一般の方々から意見を求める。

事業者は、提出された意見や主務大臣の技術的な助言を踏まえ、環境影響評価の方法を決定する。

e) 準備書手続き

調査・予測・評価・環境保全対策の検討の結果を示し、環境の保全に関する事業者自らの考え方を準備書として取りまとめるとともに、公告・縦覧、説明会の開催により市町村長や一般の方々から意見を求める。

事業者は、提出された意見に対する見解を都道府県知事と市町村長に送付し、

その後、都道府県知事等が提出された意見を踏まえて事業者に意見を述べる。

f) 評価書手続き

準備書に対する都道府県知事等や一般の方々からの意見の内容について検討し、必要に応じて準備書の内容を見直した上で評価書を作成し、事業の免許等を行う者等と環境大臣に送付する。

環境大臣は必要に応じて事業の免許等を行う者等に環境保全の見地からの意見を述べ、事業の免許等を行う者等は環境大臣の意見を踏まえて意見を述べる。

事業者は意見の内容を検討し、必要に応じて見直した上で、最終的に評価書を確認し、都道府県知事、市町村長、事業の免許等を行う者等に送付するとともに、評価書を確認したことを公告・縦覧する。

g) 都市計画に係る手続との調整

都市計画決定権者が行う環境影響評価に関する「準備書」「評価書」の公告・縦覧は、「都市計画の案」の公告・縦覧および「都市計画」の告示・縦覧と併せて行う。

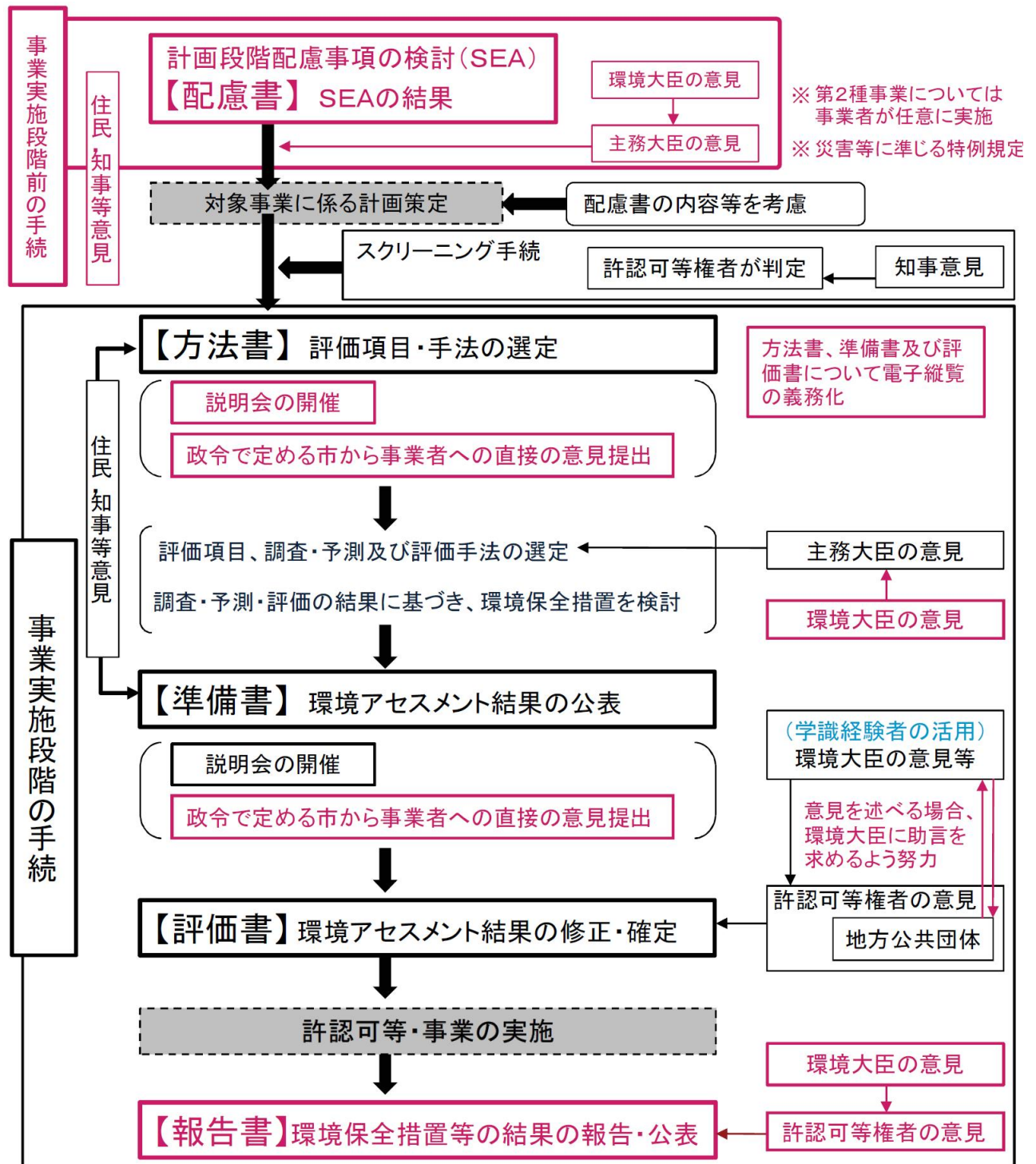
イ) 事業内容を修正・変更した場合の手続きについて

土地区画整理事業を含む面整備事業における事業内容の修正・変更があった場合、変更する施行区域の面積が10%未満かつ20ha未満であるなど、軽微なものについては、環境影響評価法上特段の手続は必要ないが、それ以外のものは当初の方法書の段階から再度行う必要がある。

ウ) 環境影響評価の実施にあたって

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かつ効果的に実施できるよう、これら法令の解説並びに技術的な指針を示した「面整備事業環境影響評価技術マニュアル」（ぎょうせい）を発行しているので参考にされたい。

また、計画段階配慮事項の検討手続に係る「土地区画整理事業に係る計画段階配慮書作成の技術手引」をとりまとめ公表しているので、技術的な検討を行う際の参考とされたい。さらに、過去の面整備事業における国土交通大臣意見及び環境大臣意見についても参考にされたい。



※「土地区画整理事業に係る計画段階配慮書作成の技術手引」は下記ホームページに掲載されています。

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

⑨国際協力について

- 市街地整備課では、国際協力機構（JICA）を通じて、土地区画整理事業及び市街地再開発事業における技術協力を行っている。（専門家の派遣や研修生の受け入れ等）
- 各公共団体及びURにおいては、区画整理及び市街地再開発に関する専門家の派遣及び研修生の受け入れへの協力、独自の国際交流への積極的な取り組み等を引き続きお願いしたい。

市街地整備課の国際関係業務の概要

ア）JICA技術協力プロジェクト

○タイ国

- ・タイ国では約25年前から複数のプロジェクトを実施し、平成25年度末を以て一連の協力を終了。同国には、のべ約100人の専門家を派遣。
- ・成果の1つとして、平成16年12月に区画整理法が制定。
- ・今後タイ政府は、1都76県で1県1プロジェクトの方針のもと土地区画整理事業の実施を予定。令和4年3月時点で、51県において60の事業が着手された。
- ・日本の段階的な技術協力を経て、タイ国における土地区画整理事業がタイ固有の制度として定着。
- ・今後は、タイ国から周辺国へこれらの知見と経験が広がっていくことが期待される。

○モンゴル国

- ・平成22年6月からの約3年間、都市開発実施能力の向上に向けたプロジェクトを実施し、都市開発関連法の新規法案、現行法律の改正案を提案。
- ・平成26年9月より旭川市の協力得て後継の専門家を派遣し、法案承認へ向け働きかけた結果、同法案は平成27年6月に国会承認を得ている。
- ・平成27年9月からは、再開発法に基づいた都市開発事業の実施促進を目的とした4年間の新規プロジェクトを実施。

○ブラジル国

- ・平成25年2月からクリチバ市において土地区画整理事業実施能力の強化に向けたプロジェクトを実施し、平成28年1月に完了。
- ・同プロジェクトでは、パイロットプロジェクトの事業計画策定を通じた技術移転の他、再開発・土地区画整理事業の実施に必要な法制度整備を支援。

イ) 日本での J I C A 研修の実施

- 日本の都市整備及び土地区画整理事業を開発途上国に広く普及させるため、昭和53年～平成25年まで集団研修（都市整備コース）を実施した。
- 平成26年からは区画整理事業の実務経験を有する国を対象とし、より実践的な集団研修（都市開発のための土地区画整理手法コース）を実施。
- また、令和3年度からは、対象国を限定せず、都市課題解決手法に重点を置いた集団研修（都市問題解決のための都市開発手法（土地区画整理、市街地再開発その他））を実施。
- 研修終了後も、過年度研修員が参加し各国の取組みを共有するフォローアップセミナーを実施している。

7. 市街地再開発事業等について

(1) 市街地再開発事業の実績について

都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）第 2 条の 3 第 1 項又は第 2 項に基づき、都道府県が定める「都市再開発方針」において、計画的な再開発が必要な市街地のうち「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」として位置づけられ、国・地方公共団体に再開発促進に係る努力義務が課されている地区は、全国で約 31,500ha 存在する。

これに対し、これまで市街地再開発事業が都市計画決定され、市街地の再開発が進められている地区は約 1,700ha に過ぎない。これに、都市再開発を促進することを目的とした規制誘導措置である高度利用地区（約 2,000ha）や再開発等促進区を定める地区計画（約 3,500ha）による対応をあわせても全体の 2 割程度であり、国策としてこれら緊急に都市再開発が求められる地区の再開発を強力に推進する必要がある。

（参考 1）特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（令和 6 年 3 月末現在）

	箇所数	面積 (ha)
計画的な再開発が必要な市街地 （1 号市街地・その他）	502	217,359
特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（2 号地区・2 項地区）	830	31,474

※都市再開発法第 2 条の 3 第 1 項又は第 2 項に基づく都市再開発方針に定められたものを集計

（参考 2）「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」（平成 17 年 3 月 24 日付け国都計第 141 号・国都市第 487 号・国住街第 280 号）（抜粋）

1. 都市再開発方針の積極的な策定について

都市再開発方針は、都市計画の総合的なマスタープランとして、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区等を定めることで、市街地再開発事業等の実施を促進する効果を持つものである。

市街化区域を定める都市計画区域においては、再開発法第 2 条の 3 第 2 項の規定により、計画的な再開発が必要な市街地に関し、都市再開発方針を定めなければならないこととされているが、地方中核都市において都市再開発方針を定めた都市計画区域は、未だ少ない現状である。

特に、地方都市等の中心市街地の活性化に向けて、市街化区域内の再開発を戦略的に推進しようとする地区については、再開発法第 2 条の 3 第 2 項に基づき定める地区（いわゆる 2 項地区）を都市計画に定める必要がある。

また、市街地再開発事業は、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画（立地適正化計画）において、都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業として位置付けられている。立地適正化計画に位置付けられる事業として実施される市街地再開発事業等については、交付金の交付対象事業費を嵩上げする特例措置が設けられているので、立地適正化計画の策定と合わせ、活用を検討されたい。

（２）市街地再開発事業関係の法制度等の運用について

市街地再開発事業の適用に関する適切な運用について（技術的助言）

市街地再開発事業は、これまで50年以上にわたり1,000を超える地区において施行されてきた。昨今は、過去に市街地再開発事業が施行された地区も含め、一定の整備水準にある市街地において、老朽化や陳腐化が進行し、現在の利用ニーズに十分に対応していない建築物等の更新等を図るため、再開発事業の適用が必要な場合も考えられるところ。

その際、法に掲げられた事業の目的との整合性や施行区域要件への適合性等について疑義が生じる事態もあることから、市街地再開発事業の適用に当たっての留意事項を整理し、技術的助言として通知したので、施行に当たっては留意されたい。

「市街地再開発事業の適用に関する適切な運用について（技術的助言） 令和2年12月23日付 都市局市街地整備課長、住宅局市街地建築課長」

1. 市街地再開発事業の目的との整合性について

- 「**土地の合理的かつ健全な高度利用**」は、必ずしも、都市計画で定められた容積率の最高限度に対し相当程度高い容積率の確保まで求める趣旨ではないこと。
- 既に一定の水準で土地の高度利用が実現された市街地においては、**従前より低い容積率の建築物を建築する場合であっても**、高度利用の趣旨に合致している限り、現在の状況に応じた土地の高度利用として**許容されうること**。
- 「**都市機能の更新**」については、従前なかった都市機能を新たに導入するなど都市機能を刷新する場合のほか、老朽化又は陳腐化した建築物や公共施設を再整備することにより**従前の都市機能を大きく転換することなく都市機能を向上させる場合**や、激甚化する災害に対応するための防災機能の強化など**従前の都市機能を強化・拡充する場合等**も含まれること。

2. 市街地再開発事業の施行区域要件への適合性について

- 法第3条第三号の「当該区域内の**土地の利用状況が著しく不健全**であること」については、
 - ・ 既到大規模な耐火建築物が建築されたものの、**老朽化や陳腐化が進行し十分に活用されておらず、防災性の確保や市街地の活力維持等の面から都市計画上問題**となっている場合
 - ・ 既に一定の公共施設が整備されているが、その空間配置や形態等が**現在の利用実態や今後の利用目的にそぐわない場合**など、**現在の時点において、都市計画上求められる土地の利用状況が達成されているとは言い難い状態**にあると客観的に判断される場合には、「当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること」に該当しうること。

「市街地整備2.0」の提言を踏まえた取組事例と考え方について

国土交通省では、これからの目指すべき市街地のあり方、今日的な都市政策上の課題に対応した市街地整備のあり方等について検討するため、有識者からなる「今後の市街地整備のあり方に関する検討会」を令和元年度設置し、令和2年3月にその報告がとりまとめられた。

本とりまとめを受け、市街地整備にかかる考え方の転換について参考となる、「市街地整備2.0 新しいまちづくりの取り組み方」に資する事例集を、令和2年12月23日付けで公表している。

（URL）

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000071.html

既存建築物を施設建築物として整備・活用する市街地再開発事業の推進について（技術的助言）

都市計画基本問題小委員会中間とりまとめ（令和5年4月14日）において、社会の変化に対応した柔軟なまちづくりについての今後の対応の方向性として「市街地整備事業に関する柔軟な考え方を採り得ることのさらなる周知だけでなく、都市再開発法の目的に反しない範囲で既存建築物を施設建築物として整備・活用する市街地再開発事業を推進するため、事業採算性の検証の必要性などの運用上の留意事項の注意喚起など、必要な対応を進めるべきである。こうした取組を通じ、事業に対する住民理解が更に深まることも期待できる。」と指摘されたところ。

指摘を踏まえ、既存建築物を施設建築物として整備・活用するに当たっての留意事項等を整理し、技術的助言を通知したので、施行に当たって参考にされたい。

「既存建築物を施設建築物として整備・活用する市街地再開発事業の推進について（技術的助言） 令和5年4月19日付 都市局市街地整備課長 住宅局市街地建築課長」

「既存建築物を施設建築物として整備・活用する市街地再開発事業の推進について」（抄） （令和5年4月19日付国都市第18号、国住街第28号）

一 個別利用区制度との相違点について

二 既存建築物を施設建築物として整備・活用するに当たっての運用上の留意事項

- イ 既存建築物は、地域のランドマークとなっている建築物や堅固な建築物でその全てを除却するよりも改修等を行う方が経済合理性のあるものなどが考えられるが、（中略）市街地再開発事業の終了後も相当な期間に渡って活用されることが見込まれるものであることが必要である。
- ハ 権利変換に当たって、その全てを除却する建築物と同様に権利関係を抹消することとなること、不動産登記制度においては、「社会通念上建物としての効用を有しない状態と認められる場合に建物の滅失登記が行われるため、当該制度との整合性を踏まえつつ、除却等した上で、（中略）法第2条第6号の建築に該当する行為をなすことが必要である。そのため、施行者は、権利変換の登記及び施設建築物に関する登記を円滑に進めることができるよう、事業計画の検討段階から事業の施行地区を管轄する法務局又は地方法務局との協議等を十分に行うことが必要である。
- ホ 施設建築物の権利変換においては、施設建築物のうち既存建築物に由来する部分に権利変換される者は、（中略）必ずしも従前の既存建築物に関する権利者と同じとする必要はないことから、（中略）多様な各権利者の意向を反映することが可能である。

市街地再開発事業により整備された施設建築物の管理及び運営における民事信託の活用推進について（技術的助言）

同じく中間とりまとめにおいて、多様な地域における継続的なエリアマネジメントについての今後の対応の方向性として「事業の企画段階から整備後の施設や空間の管理・運営段階まで一貫して行うエリアマネジメントの普及を図るため、エリアマネジメント団体等への支援を充実させるとともに、地方公共団体に対し信託活用の有効性や取組の参考となる事例の周知が必要である。」と指摘されたところ。

指摘を踏まえ、市街地再開発事業において整備した施設建築物で民事信託を活用するに当たっての留意点等を整理し、技術的助言を通知したので、施行に当たって参考にされたい。

「市街地再開発事業により整備された施設建築物の管理及び運営における民事信託の活用推進について（技術的助言） 令和5年4月19日付 都市局市街地整備課長 住宅局市街地建築課長」

「市街地再開発事業により整備された施設建築物の管理及び運営における民事信託の活用推進について」（抄） （令和5年4月19日付国都市第19号、国住街第29号）

一 事業後の再開発ビルの適正な管理・運営のための民事信託の活用の利点等について

一般に、事業後の再開発ビルの商業用途部分に複数存在する専有部分を対象に民事信託を設定して管理・運営することには、賃貸主が受託者に一元化されるため、当該再開発ビル内における賃料競合が発生せず、多様なテナントニーズへの対応可能性を高められると考えられること、受託者の固有財産から分別管理されるなど信託財産の独立性が担保されていること等の利点が存在すると考えられる。

これらに加え、共有化して権利変換した単一の専有部分（以下「共有床」という。）への信託の設定については、共有床の所有権が単一の受託者に帰属するため当該共有床についての共有物分割請求権が発生することなく、信託期間内における管理・運営上の意思決定を一貫させられること、受益者（兼委託者）側に相続や売買が発生しても共有床の運用への影響は少なくなるものと考えられること、受託者に対する監督を通じて受益者（兼委託者）が信託財産への関心を維持し得ると期待されること等の利点が存在すると考えられる。

二 再開発ビルの管理・運営における民事信託の活用にあたっての留意事項

イ 各権利者の所有する個々の建築物を共有床に権利変換した上で管理・運営するためには、権利変換計画作成の準備段階から、各所有者に対し民事信託への参加意向等を確認したうえで合意形成を図る必要がある。

ハ 権利者において信託引受けのための会社を設立した上で、民事信託を活用するにあたっての費用負担としては、会社の設立費用や会社への所有権移転登記費用があることに留意が必要である。

市街地再開発事業における立体道路制度の活用について

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律が平成30年4月25日に公布、同年7月15日に施行され、立体道路制度の適用対象となる道路が拡充されたことにより、都市再生緊急整備地域以外であっても地区整備計画で重複利用区域が設定された全ての道路で立体道路制度の適用が可能となった。

市街地再開発事業において立体道路制度を活用するに当たっては、法第109条の2の規定により施設建築敷地内の道路の所有のための区分地上権を設定することとなることに留意すること。よって、法110条型（全員同意型）の場合を除き、道路の上空や地下において施設建築物を整備する場合には、当該施設建築物の所有のための区分地上権を設定するのではなく、立体道路の所有のための区分地上権を設定することとなることに留意すること。

・都市再開発法における都市基盤と施設建築物の立体利用の可否

	不可	可		
立体利用対象	公園、広場、緑地等	道路 (新設・既存)	都市高速鉄道 (既存)	都市高速鉄道（新設）、 インフラ洞道、バスターミナル 等
都市再開発法上の位置づけ	公共施設	公共施設	公共施設以外	
立体利用対象部分に係る都市基盤の権利の担保	立体利用対象となる公共施設（道路以外）用地の権利は、所有権として公共（国又は地公共体）に帰属させなければならないため、宅地上への権利変換による立体利用不可	立体利用対象部分を区分地上権として設定		特段の決まりなし
同意条件	—	2/3以上同意	2/3以上同意	全員同意
関連条文	第82条	第109条の2	第109条の3	第110条

市街地再開発事業における飛び施行地区の運用について 国土交通省

- 都市計画法第12条第2項の規定により、市街地再開発事業については、都市計画に、施行区域を定めるものとされ、また、同法第13条第13号の規定により、市街地再開発事業は、市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域内において、一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域について定めることとされているところ。
- また、市街地再開発事業では、権利変換により土地を共同化する手法であるため、二以上の物理的に離れた区域を一の市街地再開発事業の施行区域とする、いわゆる飛び施行地区を設定することが施行者及び都市計画決定権者にとってなじみのないこととなっている。
- 一方、同じ市街地再開発事業のうち、土地区画整理事業においては、既に運用指針において飛び施行地区の運用に係る考え方を明示しており、事例が複数存在するところ。
- そのため、市街地再開発事業においても、飛び施行地区の運用に係る考え方について、以下のとおり整理したので参考とされたい。

市街地再開発事業における飛び施行地区の運用に係る考え方

二以上の物理的に離れた区域を「一体的に開発し、又は整備する必要がある土地の区域」に合致するものとして、一の市街地再開発事業の施行区域として都市計画決定することは、都市計画決定権者の判断※で可能である。

※非都市計画事業の場合（個人施行の場合で都市計画事業として行わない場合）には、認可権者が判断すること

運用にあたっての留意点

- ・飛び施行地区を設定する場合、施行区域内の2以上の物理的に離れた地区が、相互に密接不可分の関係にあることが合理的に説明される必要があること
- ・都市計画の決定に当たっては、都市計画法に基づき、公聴会の開催や都市計画の案の縦覧など種々の手続きが行われることとなるため、飛び施行地区の必要性について、関係権利者間の合意を得るだけでなく、地域住民にも十分に理解を得られるよう配慮すること。
- ・施行区域が都市再開発法第3条並びに同法第3条の2の要件に適合するか否かは、別途、都市計画決定権者等が判断する必要があること

○多賀城駅北地区第一種市街地再開発事業（宮城県多賀城市）

- ・多賀城市は、多賀城駅北地区市街地再開発事業について、施行区域（街区1・2、駅前広場）を拡大して、道路等で繋ぐことなく、JR仙石線の線路を挟んだ反対側に物理的に分離する街区3を追加決定している。
- ・「街区3は、街区1・2の建物の利用に供するための駐車施設を整備する区域であり、必要な駐車台数の確保等利用形態はそれぞれの街区の建物と不可分の関係にあることから、街区1・2と街区3は一体的に整備することが必要な区域と位置付けることが妥当である」と判断している。

事業名称	多賀城駅北地区第一種市街地再開発事業
施行者	多賀城駅北開発株式会社
施行面積	約1.0ha
施設整備用地	約7,900㎡
延べ床面積	約18,350㎡
総事業費	約68億円
主なスケジュール	平成 20 年 3 月 都市計画決定
	平成 26 年 3 月 施行認可
	平成 27 年 9 月 権利変換計画認可
	平成 27 年 1 月 施設建築物工事着工 平成 28 年 3 月 竣工



都市再開発法に基づく認可等に関する手続の適正な実施について

1) 都市計画決定

○都市計画決定手続き及び地権者等の同意について

市街地再開発事業の都市計画の決定は、事業化の見通しをもって行うことが必要ではあるが、地権者等の同意は要件とされていないことから、都市計画決定に当たり、大多数の地権者等の同意や、同意を証明する書面の提出を必要とするなど、過度に慎重な対応を行うことは不適當である。

また、やむを得ず都市計画決定にあたり地権者等の同意を求める必要がある場合も、都市計画案の縦覧から都市計画の決定までの間に当該都市計画案の内容に変更が生じないという予測のもとで、市街地再開発組合（以下「組合」という。）設立の認可に必要な手続を、都市計画決定の手続と並行して進めることが可能である。

その際の具体的な手順の例を以下に示すので、適切に対処されたい。また、この場合であっても、都市計画案の縦覧から都市計画の決定までの間に当該都市計画案の内容に変更が生じた場合には、再度、組合設立の認可に必要な手続（下記②～⑤）を経ることを要する点に留意されたい。

- ① 都道府県又は市町村において、都市計画案の縦覧、都市計画審議会への付議等必要な手続を行う。（都市計画法（昭和43年法律第100号）第17条、第18条、第19条等）
- ② ①の手続から組合設立の認可の申請までの間に、組合設立の認可を申請しようとする者は、当該都市計画案の内容に変更が生じないという予測のもと、公共施設の管理者の同意、施行地区となるべき区域内における宅地の所有者及び借地権者の同意等の手続を並行して進める。（都市再開発法第12条第1項において準用する同法第7条の12、都市再開発法第14条等）
- ③ 未登記の借地権を有する者の権利を保護するという観点から、都市計画の決定後、組合設立の認可を申請しようとする者は、施行地区となるべき区域の公告を当該区域を管轄する市町村長に申請し、申請を受けた市町村長は、申請に係る公告をする。（都市再開発法第15条第1項、都市再開発法第15条第2項において準用する同法第7条の3第2項）
- ④ 施行地区となるべき区域内の宅地について未登記の借地権を有する者は、③の公告があった日から起算して30日以内に、公告を行った市町村長に対し、その借地権の種類及び内容を申告する。（都市再開発法第15条第2項において準用する同法第7条の3第3項）
- ⑤ ③、④の手続を踏まえ、組合設立の認可を申請しようとする者は、申告のあった未登記の借地権を有する者の同意を得る。なお、借地権者の同意

は、②の借地権者及び申告のあった未登記の借地権を有する者の併せて3分の2以上の同意でよい。(都市再開発法第14条)

- ⑥ ②、⑤の手続が完了した後、組合設立の認可を申請しようとする者は、組合設立の認可の申請を行い、組合設立の認可を得る。(都市再開発法第11条)

○都市計画に定める内容について

都市計画においては、その本旨に基づき、必要な内容を適切に定めるべきことは当然であるが、一方で、その内容を過度に詳細に定めた場合、事業計画の具体化に伴って都市計画の変更が必要となれば、かえって事業の遅延を招きかねない。

そのため、「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について（平成14年1月23日付国都計第209-1号、国都市第420-1号、国住街第194-1号）」において、以下のとおり周知しているところである。

- ・市街地再開発事業、高度利用地区、再開発地区計画[※]等の都市計画の計画書に記載する内容については、過度に詳細化すると、軽微な内容の変更についても都市計画の変更を要することとなり、事業の遅延等を招くおそれがあるので、そのようなことのないように配慮すること。 ※現在は地区計画に統合

また、「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について（平成17年3月24日付国都計第141号、国都市第487号、国住街第280号）」においても、以下のとおり周知しているところである。

- ・事業計画の決定又は変更にあたり、その内容が都市計画に定められた内容に適合しないと認められる場合以外においては、都市計画の変更を要しないものとして取り扱うことでさし支えない。

さらに、「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について（平成29年11月29日付国都計第95号、国都市第61号、国住街第141号）」において、以下の通り周知したところである。

- ・用途構成については、例えば、都市計画決定時に、当該建築物において許容される包括的な用途を主要用途として記載することなどが考えられる。
- ・確保されるべき住宅の戸数その他住宅建設の目標については、住宅不足の著しい地域以外における市街地再開発事業に関する都市計画において定める必要がないものであることに留意が必要である。
- ・特に、建築物の容積、建築面積及び高さについて、事業計画の内容が都市計画の建築物の整備に関する計画に定める数値と一定割合以上異なることをもって、一律に、これに適合しないものとして取り扱うことは望ましくない。

2) 組合設立の認可

市街地再開発組合の設立の認可に当たっての関係権利者の同意割合については、都市再開発法第 14 条に定めるとおり 3 分の 2 以上の同意があれば適法であり、都市再開発法第 17 条各号のいずれにも該当しないと認めるときは、「認可をしなければならない」（都市再開発法第 17 条柱書き）ものである。

(参考)「規制改革ホットライン」に寄せられた提案を受けて、平成 27 年 6 月 30 日に「規制改革実施計画」が閣議決定されている

II 分野別措置事項

5 地域活性化分野

(2) 個別措置事項

④その他地域活性化に資する規制改革

No.	事項名	規制改革の内容	実施時期	所管省庁
32	都市再開発における手続の合理化①（都市計画決定及び市街地再開発組合の設立認可に係る手続の合理化）	①市街地再開発事業の都市計画決定に当たっては、法律上、地権者等の同意は要件とされておらず、大多数の地権者等の同意や、同意を証明する書面の提出を必要とするなど、過度に慎重な対応を行うべきでないことについて、改めて周知・徹底を図る。同時に、やむを得ず都市計画の決定時に地権者の同意を求める必要がある場合も、都市計画の内容に変更が生じないという予測のもとで、都市計画決定の手続と市街地再開発組合の設立認可の手続を並行して進めることが可能であることを明確化する。	①平成27年度上期措置	国土交通省

国土調査法第19条第5項の指定等について

国土調査法第19条第5項の規定に基づく指定（以下「19条5項指定」という）は、測量・調査を行った主体の申請に基づき指定されますが、指定を受けた地図は登記所に送付され、不動産登記法第14条第1項の地図（土地の正確な位置、形状を表した地図）として備え付けられます。これにより、測量・調査成果である図面が公的に管理され、後の土地売買等の際には境界の確認に要する時間やコストを抑えることができ、土地利用の活性化等の様々な効果が期待されます。さらには、19条5項指定を受けることにより、市町村において地籍調査を実施する必要がなくなり地籍整備を効率的に進めることができます。

国土交通省では、19条5項指定申請を行なおうとする民間事業者等へ補助事業（地籍整備推進調査費補助金）を行うとともに、制度内容の理解を深めるための手引き等を国土交通省ホームページ「地籍調査 web サイト」（URL は以下のとおり）に掲載しています。これらをご活用の上、施行者に対して当制度等の周知を行うなど、19条5項指定の推進に向けた取組へご協力いただきますようお願いいたします。

（「地籍調査 web サイト」 URL）

- ・ 19条5項指定制度の内容や手引

<http://www.chiseki.go.jp/plan/katuyou/index.html>

- ・ 地籍整備推進調査費補助金

<http://www.chiseki.go.jp/plan/hojokin/index.html>

(3) 市街地再開発事業関係の予算の状況

①令和7（2025）年度予算額

(単位：百万円)

事項	令和7年度 (A)	前年度予算額 (B)	倍率 (A/B)
社会資本総合整備	1,334,365の内数	1,377,105の内数	0.97
社会資本整備総合交付金	487,410の内数	506,453の内数	0.96
防災・安全交付金	846,955の内数	870,652の内数	0.97

(単位：百万円)

区分	令和7年度 (A)		前年度予算額 (B)		倍率 (A/B)	
	事業費	国費	事業費	国費	事業費	国費
再開発関連	213,657	10,566	149,644	10,571	1.43	1.00
市街地再開発事業等(※)	212,767	10,121	148,794	10,146	1.43	1.00
都市開発資金	890	445	850	425	1.05	1.05

※防災・省エネまちづくり緊急促進事業を含む。

②重点配分方針

市街地再開発事業等における令和7年度の社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金における重点配分対象（「配分の考え方」）は以下の通りとする。

13 市街地整備事業

社会資本整備総合交付金における市街地整備事業においては、「コンパクト+ネットワーク」の推進、民間投資の喚起・誘発など、以下の事業に特化して策定される整備計画に対して重点配分を行うこととする。

【社会資本整備総合交付金】

- ① 立地適正化計画を作成、又は確実に作成が見込まれる地域において実施され、かつ立地適正化計画に適合する事業
- ② 一定のサービス水準を有する公共交通がカバーするエリア※¹において実施され、かつ建築工事に着工している等※²、事業効果の発現が早期に期待できる事業

※1 鉄道・地下鉄駅（ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。）から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場（ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。）から半径500mの範囲内の区域をいう。

※2 当該年度に建築工事に着工することが確実に見込まれること。

整備計画の目標例	(参考) 社会資本整備重点計画等におけるKPI・指標
公共交通の利便性の高いエリアの居住人口比率の増加・維持	立地適正化計画を策定した市町村数 R2年度 383市町村 → R6年度 600
居住誘導区域内における人口比率の改善	公共交通の利便性の高いエリアに居住している人口割合 (三大都市圏 : R元年度 91.1% → R7年度 92.0%) (地方中枢都市圏 : R元年度 79.5% → R7年度 81.3%) (地方都市圏 : R元年度 39.0% → R7年度 39.6%)

防災・安全交付金における市街地整備事業においては、大規模地震等に備えた市街地の防災性向上の考えの下、以下の事業に特化して策定される整備計画に対して重点配分を行うこととする。

【防災・安全交付金】

- ① 国土強靱化地域計画に明記された事業又は、防災指針が定められた（確実に定められることが見込まれる場合を含む）立地適正化計画に基づき実施される事業
- ② 都市計画税を活用する都市計画施設の改修事業が位置付けられた立地適正化計画の区域で実施される事業
- ③ 地震時等に著しく危険な密集市街地等^{※1}において実施され、かつ建築工事に着工している等^{※2}、事業効果の発現が早期に期待される事業

上記⑨及び⑩における注釈については以下のとおり。

※1 住生活基本計画（全国計画）に定められる「地震時等に著しく危険な密集市街地」

※2 当該年度に建築工事に着工することが確実と見込まれること。

整備計画の目標例	（参考）社会資本整備重点計画等におけるKPI・指標
地震時において危険な密集市街地等の改善面積の増加	危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率
	（面積）
	R2年度 約2,200ha → R12年度 おおむね解消
	（地域防災力の向上に資するソフト対策）
	R2年度 約46% → R7年度 100%

*「令和7年度以降」の予算（※）において、「立地適正化計画を作成・公表しておらず、立地適正化計画の作成に向けた具体的な取組を開始・公表もしていない市区町村」が交付対象である要素事業は、重点計画内の事業である場合も原則として、重点配分を行わないことといたします。

（※）周知・準備期間を考慮し、「令和7年度当初予算」の配分から適用することとします。なお、以下の事業に限り「令和6年度当初予算」の配分から適用します。詳細は別途地方公共団体にご連絡します。

- ・都市再生整備計画事業
- ・都市公園・緑地等事業
- ・市街地整備事業

③各種制度の活用

社会 資本 整備 総合 交付金等 による支 援	法令に基づく再開発手法	市街地再開発事業（都市再開発法） * 道路事業 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ため、敷地の統合、不燃共同建築物の建築及び公共施設の整備を行う 防災街区整備事業（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） 密集市街地の整備改善を図るため、老朽化した建築物を除却し、防災性能を備えた建築物及び公共施設の整備を行う 住宅街区整備事業（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） 大都市地域において、住宅・宅地の供給と良好な住宅街区の形成を図るため、公共施設及び宅地を整備し、中高層住宅を建設する
	任意の再開発手法	暮らし・にぎわい再生事業 ※1 * 中心市街地の再生を図るため、国による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた意欲のある地区について、都市機能のまちなか立地及び空きビルの再生並びにこれらに関連する賑わい空間施設整備や計画作成・コーディネートに要する費用について総合的に支援する
	再開発支援制度	都市再開発支援事業 ※1 総合的な市街地整備計画を策定するとともに、当該計画に基づく市街地再開発事業等に対してコーディネートを行う等により、市街地の再開発を促進する 防災・省エネまちづくり緊急促進事業（地域活性化タイプ） ※2 地権者の生活再建に支障を来さないよう建設工事費高騰の影響を受けた事業について支援することにより、上記政策課題への対応に資する事業の緊急的な促進を図る
	再開発関連制度	集約都市開発支援事業 都市の低炭素化の促進に関する法律の規定に基づき、低炭素まちづくり計画区域内で実施される認定集約都市開発事業及び同事業と関連して実施される事業を一体的に支援することにより、都市の低炭素化に係る取組を促進する。 国際競争拠点都市整備事業 都市再生整備計画事業 都市構造再編集中支援事業 都市再生総合整備事業 都市安全確保拠点整備事業 等
	補助金による支援	防災・省エネまちづくり緊急促進事業（政策課題対応タイプ） ※2 防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対して費用の一部を助成することにより、上記政策課題への対応に資する事業の緊急的な促進を図る
	その他制度	公的融資 市街地再開発事業等資金融資 等 出資制度 まち再生出資業務 税制特例 認定再開発事業、特定民間再開発事業 規制誘導 高度利用地区 再開発等促進区を定める地区計画、 都市再生特別地区、国家戦略特別区域 等

※1 交付金事業のほか、地方公共団体以外を対象とした補助事業がある。

※2 補助金事業のほか、地方公共団体を対象とした交付金事業がある。また、令和4年度第2次補正予算において「地域活性化タイプ」を創設しているが、「地域活性化タイプ」は原則として交付金による支援とする。

* 沖縄振興公共投資交付金に移行している事業

・平成24年度以降：暮らし・にぎわい再生事業（沖縄県が行う場合）

道路事業（土地区画整理事業・市街地再開発事業（沖縄県及び沖縄県内の市町村が行う場合））の一部

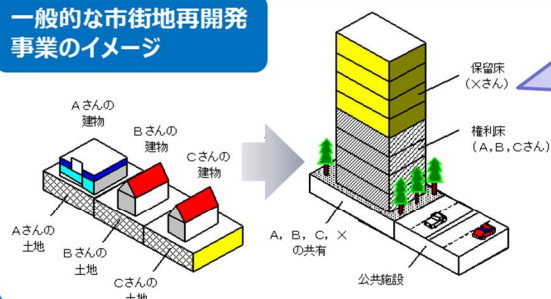
④市街地再開発事業【R7年度拡充】

本事業は、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ため、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行うものである。

(都市再開発法 昭和44年施行)

■事業の仕組み

一般的な市街地再開発事業のイメージ



高度利用により生じた保留床を処分→建設費等の事業資金を回収

- 敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に権利変換により、置き換えられる(権利床)
- 高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる

■交付対象及び国費率

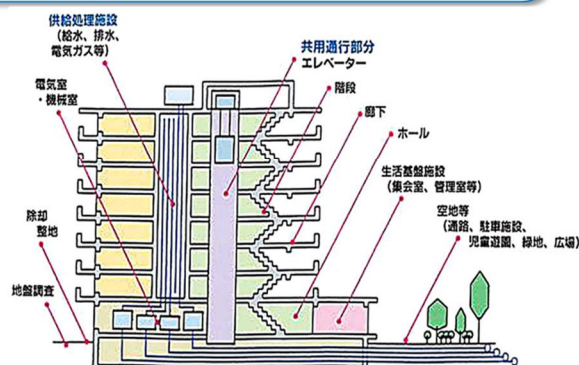
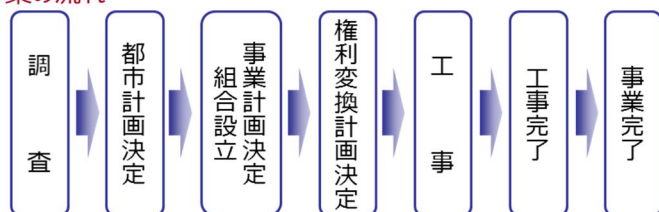
(1) 交付対象

- ・調査設計計画費
- ・土地整備費(補償費、除却費等)
- ・共同施設整備費

(2) 国費率

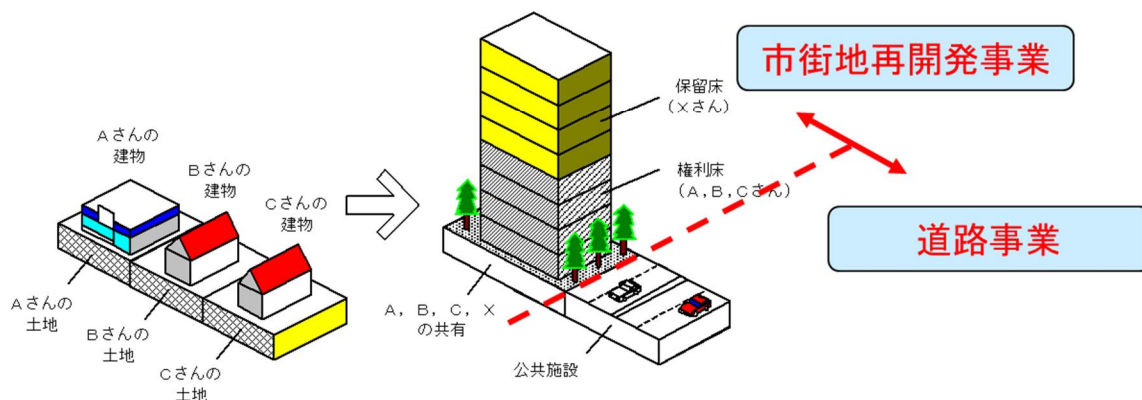
1/3
(ただし、地方公共団体の補助する額の1/2以内)

事業の流れ



共同施設整備費の対象のイメージ

社会資本整備総合交付金等	内容	国費率
市街地再開発事業 (都市局:市街地整備) (住宅局:住環境整備)	施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部 1) 調査設計計画費(事業計画作成費、地盤調査費、建築設計費、権利変換計画作成費) 2) 土地整備費(建築物除却費、整地費、仮設店舗等設置費、補償費等) 3) 共同施設整備費 等	1/3
道路事業 (都市局のみ)	都市計画道路等の整備に要する費用 1) 用地費及び補償費 2) 工事費 3) 測量及び試験費 等	1/2 等



⑤防災街区整備事業【R7年度拡充】

本事業は、密集市街地における防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用と建築物及びその敷地の整備又は防災公共施設等の整備を図るものである。
(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年施行)

■区域要件

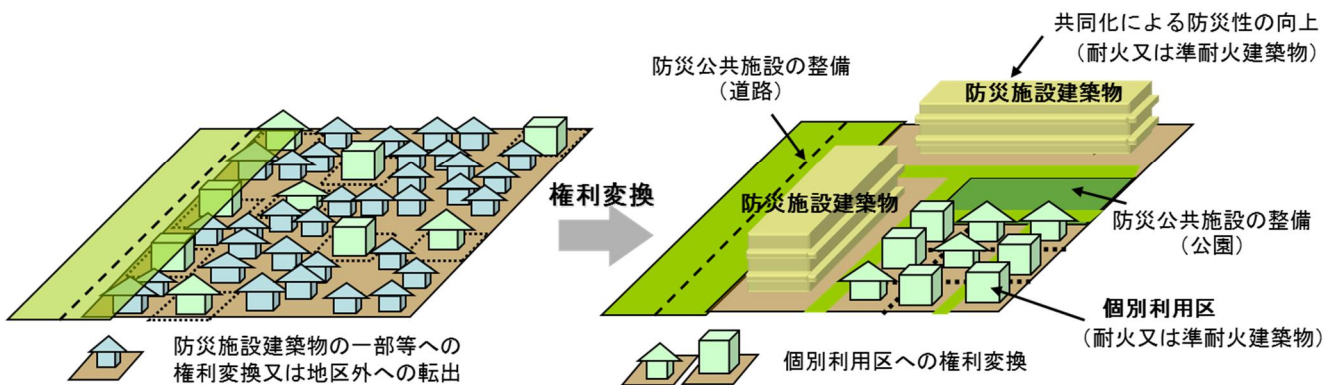
- 特定防災街区整備地区等の区域内
- 耐火・準耐火建築物の延床面積の割合が1/3以下
- 不適合建築物の割合が1/2以上
- 土地利用状況が不健全
- 特定防災機能の効果的確保に貢献

■特徴(市街地再開発事業との違い)

- 共同化だけでなく、**個別の土地に権利変換可能**(個別利用区)

■施行者、支援制度

- 施行者、支援制度は市街地再開発事業とほぼ同じ



(参考) 市街地再開発事業及び防災街区整備事業の改正概要

市街地再開発事業等の支援の重点化と事業マネジメントの徹底



- 必要性・緊急性の高い市街地再開発事業等への支援の重点化及び事業マネジメントのさらなる徹底を図る
- 物価動向を大きく超える想定外の工事費高騰が生じ、資金計画・施設計画を徹底的に見直ししてもなお事業施行が困難である事態が生じた場合に限り、事業を完了し地権者等の生活再建及び事業効果の発現を図るための所要の改正を行う

1. 補助対象の重点化 以下の要件を満たす区域内で行う市街地再開発事業等に補助対象を絞り込み

- 2号・2項地区の区域内 かつ ①都市機能誘導区域 ②特定都市再生緊急整備地域
③防災再開発促進地区 のいずれか
又は 被災市街地復興推進地域

2. 事業マネジメントの徹底

すべての補助対象事業について、以下の要件への適合を求める

- ① 公共事業に準じた形で工事施工者を選定し、契約すること
- ② 工事費等が高騰した場合における施行者の対応方針を作成すること
- ③ 認可権者、市町村が、事業遂行に対して適切な役割・責務を果たすこと
- ④ 工事費、保留床取得単価が市場の工事費動向や市場価格を踏まえた適切な価格であること

3. 急激な工事費高騰など想定外リスクに対する支援

【対象事業要件】

- ① 非耐火建築物や十分な耐震性能を有さない建築物が多数存在し、災害時に市街地火災や建物倒壊の恐れの高い、市街地改善の必要性・緊急性が特に高い地区であること
- ② 資金計画、施設計画を徹底的に見直ししてもなお事業施行が困難であること
- ③ 事業認可時の工事費及び工事費増加額が市場の工事費動向を踏まえた適切な価格であること

【補助対象事業費】

工事費高騰分のうち、施行者が負担する一定率(3 or 5 or 7%)を控除した額

【負担割合】国1/3 地方公共団体1/3

【補助限度額】「施行者負担額の2.3%」又は「共同施設整備費の1/3」のいずれか少ない額

【支援のイメージ】



※令和8年度末までに事業着手しているものについては、なお従前の例によることができる。この場合、3.の支援を行うものは1.及び2.の要件を満たすものに限る。

⑥暮らし・にぎわい再生事業

本事業は、中心市街地の再生を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の都市機能等の導入を図るものである。

<交付対象メニュー>

1. 都市機能まちなか立地支援

(**公益施設の新築・建て替え**に対する支援)

- ・調査設計計画費
- ・共同施設整備費等
- ・賑わい交流施設※整備費
- ・施設購入費 等

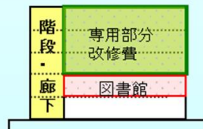
※公益施設のうち、住民が随時利用でき、交流の場となる施設
：多目的ホール、会議室、公民館、研修施設、展示場、活動スペース、屋内公開広場、学習室、情報センター、図書館 等



2. 空きビル再生支援

(**既存ストックを活用した公益施設の導入**に対する支援)

- ・調査設計計画費
- ・改修工事費
- ・共同施設整備費等
- ・賑わい交流施設※整備費
- ・施設購入費 等



3. 賑わい空間施設・関連空間整備

(**広場等の整備**に対する支援)

- ・調査設計計画費
- ・建築物除去費
- ・公開空地整備費 等

4. 計画コーディネート支援(計画作成等の**ソフト活動**の支援) 等

<対象地域>

認定中心市街地活性化基本計画の区域

<交付率>

1/3 (公益施設の割合が高い(1/10以上)
等一定の要件を満たす場合は、交付率
加算(1/3⇒2/5))

<活用イメージ>



⑦都市再開発支援事業【R7年度拡充】

本事業は、市街地再開発事業等を核としたエリア全体の持続的な再生を促進するため、市街地再開発事業後の効果的なマネジメントまで見据えたソフト（計画策定・エリアマネジメント等）及びハード（リノベーション等）の取組を総合的に支援する事業である。

都市再開発支援事業

中心市街地等の地域の拠点となるエリアにおいて、市街地再開発事業等を核としたエリア全体の持続的な再生を促進するため、再開発等の市街地整備の初動期に行われる検討業務や事業実施後の効果的なマネジメントまで見据えたソフト（計画策定・エリアマネジメント等）及びリノベーション等のハードの取組を総合的に支援。

ソフト支援

初動期支援業務（構想段階～事業実施段階※権利変換計画まで）

地域の拠点となる地区及び街区の整備方針等の策定、市街地整備に伴い行われる検討業務等及び権利調整等を支援

- 実施主体：地方公共団体、再開発準備組織、等
- 区域：鉄道駅等から一定の範囲内、重点密集市街地等、等
- 国費率：1/3等
- 期間：最初の交付決定のあった年度から15年間かつ通算10年間を限度（ただし、権利変換計画認可を期限）
- 限度額：総事業費は300,000千円を限度



需要調査等

計画コーディネート業務（構想段階～管理運営段階まで）

事業実施段階等における計画立案・関係者との調整等及び事業完了後を含めたまちづくり活動を支援

- 実施主体：地方公共団体、再開発準備組織、再開発会社等、等
- 区域：地区再生計画の区域（5ha以上）、都市再生緊急整備地域内
- 国費率：1/3等
- 期間：最初の交付決定のあった年度から10年間かつ通算5年間を限度
- 限度額：総事業費は60,000千円を限度



まちづくり組織立ち上げ



プロモーション活動

<対象エリアのイメージ>



<凡例>

- 地区再生計画の区域
- 街区整備計画の区域
- 再開発等の計画中の区域
- 計画コーディネート業務の範囲
- リノベーションを推進する区域
- 空地の暫定利用を推進する区域

ハード支援

リノベーション及び空地の暫定利用

再開発事業等の機運を高めるとともに持続的なまちづくりに資するリノベーション及び低未利用な空地の暫定利用を支援

- 実施主体：民間事業者等
- 区域：まちづくりの計画にリノベーション・空地の暫定利用を推進するエリア等が定められた区域
- 国費率：1/3
- 期間：まちづくりの計画にリノベーション等を位置づけてから3年間



木造2階建て（従前）住宅+店舗
（従後）簡易宿所+店舗

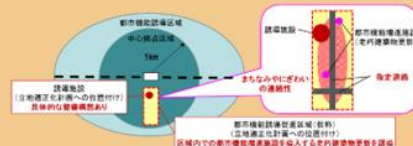


空き地等における仮設店舗等の設置

認定再開発事業等への除却支援

中心市街地の目抜き通り等沿道における誘導施設を核とする連続的なまちなみ形成やにぎわい創出のため、都市機能増進施設の導入を伴う老朽建築物の建替を支援

- 実施主体：民間事業者等
- 区域：中心拠点区域内かつ都市機能誘導促進区域内
- 国費率：1/3
- 限度額：一定の要件を満たす認定再開発事業等の建築敷地に係る土地整備費を限度



⑧防災・省エネまちづくり緊急促進事業【R7年度拡充】

本事業は、防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した質の高い施設建築物等の整備に関する市街地再開発事業等について、施行者等又は地方公共団体に対し補助すること（政策課題対応タイプ）並びに地権者の生活再建に支障を来さないよう、建設工事費高騰の影響を受けた事業について支援すること（地域活性化タイプ）により、上記政策課題等への対応に資する事業の緊急的な促進を図るものである。

令和7年度当初予算において、政策課題対応タイプの事業期限の5年延長に加え、長期優良住宅認定基準相当（非住宅については同等の基準）への適合等の必須要件の強化、選択要件の強化・拡充等の見直しを行っている。

防災・省エネまちづくり緊急促進事業



防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した、質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等に対する支援について重点化を図る。

■政策課題対応タイプ

【対象事業】

- ・市街地再開発事業
 - ・優良建築物等整備事業 等
- ※その他、住宅部分については地域要件等あり

【支援イメージ】



【事業概要】

下線部：令和7年度当初予算における要件の強化・見直し

- （必須要件）
- ・高齢者等配慮対策（バリアフリー化）
 - ・子育て対策（バリアフリー化、防犯性、共働き世帯支援、可変性等）
 - ・防災対策（帰宅困難者支援〔都市部〕、雨水対策〔都市部〕、構造安全性）
 - ・省エネルギー対策（ZEH・ZEB水準への適合）
 - ・環境対策（リサイクル性への配慮、劣化対策、ライフサイクルコスト）



- （選択要件）
- ・防災対策*（帰宅困難者支援〔地方部〕、延焼遮断、津波に対する構造安全性、雨水対策〔地方部〕、給水関連施設）
 - ・省エネルギー対策（ZEH-M Ready、ZEB Ready水準への適合）
 - ・環境対策（都市緑化、木材利用、優良緑地確保計画）
 - ・子育て対策（遮音性向上、居住環境）
 - ・生産性向上（BIMの導入）
 - ・働き方対策*（テレワーク拠点の整備）

【適用期限】 令和12年3月31日まで（令和14年3月31日において完了しないものにあつては、同日後実施される事業の部分を除く。）

【補助金額】

補助対象事業の建設工事費（他の国庫補助に係る補助対象事業費を除く）に対し、要件の充足数に応じて、右記の割合を乗じて得た額の範囲内とする。

必須要件	のみ	・・・	3%
必須要件	+	選択要件の2項目	・・・ 5%
必須要件	+	選択要件の3項目	・・・ 7%

* 防災対策（選択）、働き方対策（選択）の掛かり増し費用に対する補助については国と地方公共団体で同額を支援

⑨市街地再開発事業等資金貸付金の活用

市街地再開発事業等資金貸付金は、市街地再開発事業を施行する組合・個人施行者・再開発会社、あるいは保留床管理法人等に対し、地方公共団体が無利子貸付けを行う場合に、その資金の一部について国が無利子資金を貸し付ける制度である。

当制度は、組合等の金利負担の軽減による事業採算性の向上等により、民間活力を効果的に活用した市街地再開発事業の推進を図るものである。

なお、当貸付金の地方公共団体負担分について、平成 19 年度より起債対象となっているため、留意されたい。

また、平成 28 年度より、保留床管理法人等の保留床取得に要する費用に係る貸付限度額を保留床取得に要する額の $1/3$ 以内から $1/2$ 以内へ拡大したため、更なる積極的な活用を検討されたい。

表. 市街地再開発事業等資金貸付金の概要

	● 組合等資金貸付金	■ 保留床取得資金貸付金
貸付内容	組合等の事業費に対する貸付け	保留床管理法人等の保留床取得費に対する貸付
貸付対象者	・市街地再開発組合 ・個人施行者 ・再開発会社	・施行者、組合員、再開発会社の株主等の出資による保留床管理法人 ・再開発会社
活用の効果	・保留床処分までの「つなぎ資金」が確保できます。 ・無利子の資金であるため、金利負担が軽減されます。	・公募で売却できない保留床の早期売却が可能となります。 ・事業費確保が早まり、事業の早期終息が可能となります。

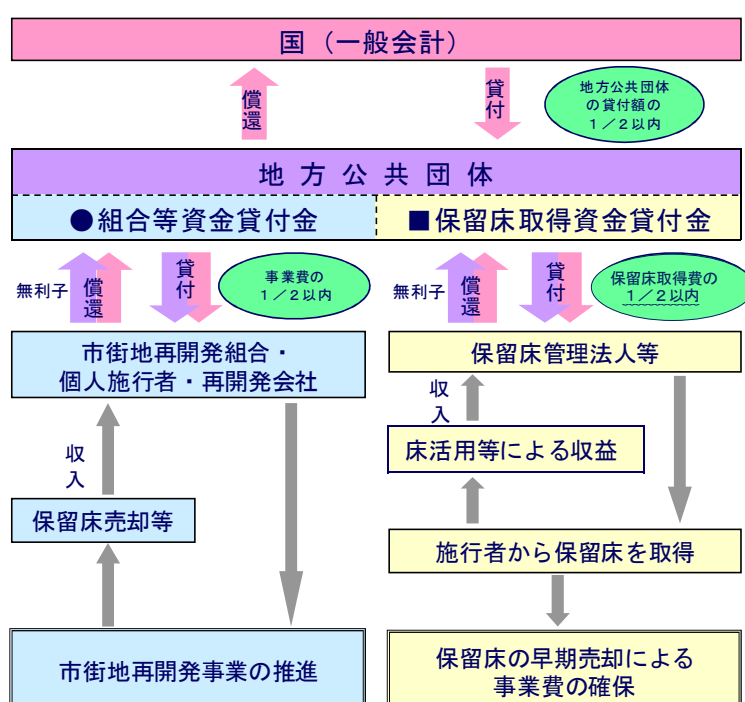


図. 市街地再開発事業等資金貸付金制度のスキーム

⑩市街地再開発事業に対する民都機構の金融支援

保留床の円滑な処分が必要である市街地再開発事業等の民間都市開発事業を支援するため、平成 17 年度より、民間都市開発推進機構（以下、「民都機構」という。）による「まち再生出資業務」が実施されており、平成 30 年度より、「共同型都市再構築業務」において「賃貸タイプ」が追加されている。関係部局におかれましては、これらの制度の積極的な活用を図られたい。

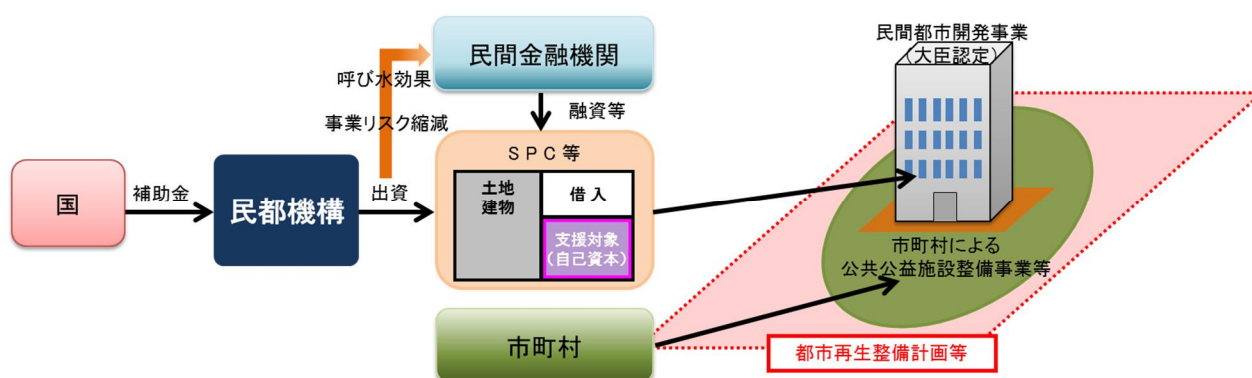


図 1：まち再生出資業務のスキーム

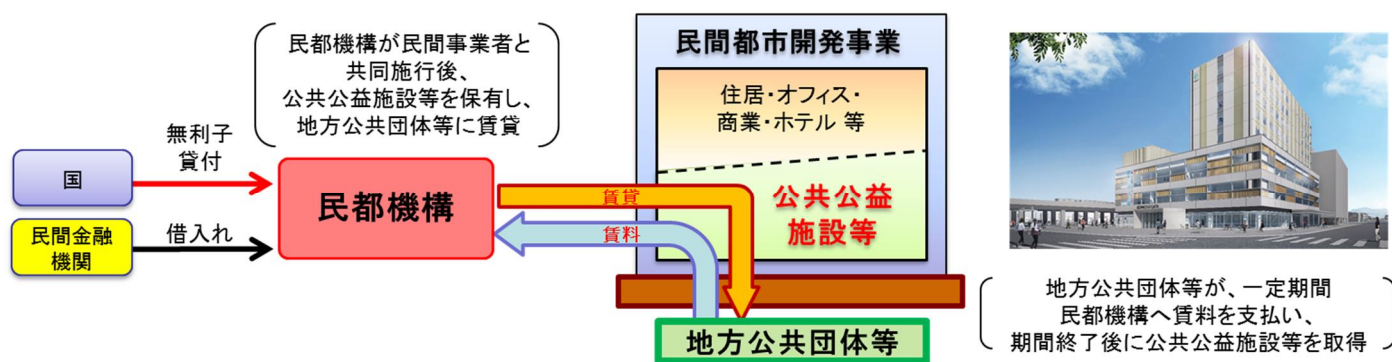


図 2：共同型都市再構築業務 賃貸タイプのスキーム

⑪住宅金融支援機構の融資

住宅金融支援機構では、市街地再開発事業、防災街区整備事業、マンション建替え事業等を行う際に必要となる資金について「まちづくり融資」を実施している。

➤ 住宅中心のプロジェクトに対する融資

（建築物要件：住宅部分の延べ面積の割合が 1/2 超、耐火・準耐火構造又はまちづくり省令準耐火構造、各住宅面積が 30 ㎡以上 280 ㎡以下、法定容積率の 1/2 以上利用するもの等）

※地域要件、事業要件等も満たす必要があります。

■ 融資対象資金

- 事業の構想・計画段階から建物竣工・保留床譲渡までの間に再開発組合等が必要とする事業資金
- 参加組合員等が賃貸事業又は自社使用を目的として、保留床を取得するため又は増床を購入するために必要となる資金
- 建設された住宅に自ら居住される高齢者のうち、毎月の返済負担を軽減したい方が必要とする購入資金（高齢者向け返済特例）

■ 市街地再開発事業に対する主な融資要件（短期事業資金の場合）

融資金利：金利情勢に基づき決定

融資対象者：個人、中小事業者である法人又は建て替え事業を行う組合

融資限度額：対象事業費の 100%

返済期限：原則として、建物竣工後 2 年

担保・保証：担保・・・事業者が有する債権に質権を設定 等
（事業の内容により個別相談）

保証・・・保証能力のある者の保証が必要となる場合有り

（具体的には、住宅金融支援機構マンション・まちづくり支援部（TEL03-5800-8104）にお尋ね下さい。）

(4) 執行上の留意点

(ア) 交付対象額の提出について

権利変換（管理処分）対象者の建物買収費相当額及び用地費（用地費は公共施設管理者負担金の対象部分のみ）については、権利変換期日（買収日）以降に建築工事費等に充当されることから、交付対象額の提出を行うこととなっている。交付対象額に関する資料については、除却の前までに提出いただくよう留意願いたい。

(イ) 補助事業の全体設計について

防災・省エネまちづくり緊急促進事業等、社会資本整備総合交付金に移行していない補助事業については、全体設計の承認を受けることとなっている。全体設計は、補助金の交付の申請前に承認を受けなければならないので留意願いたい。また、全体設計の変更を行う場合も、軽微な変更を除き、承認を受けなければならない、この際も、補助金の交付の申請前の承認が必要である。このため、交付申請の直前になって、補助対象の事前協議等を経ずに承認申請をすることのないよう、十分な時間の余裕をもって手続きを行うよう、申請者を指導していただきたい。

また、令和3年度に、全体設計変更申請の添付書類（全体設計額の算出根拠となる図面の一部）として、誤って変更前のものが添付されていたことが、承認後に判明した。誤った添付書類に基づく申請であった場合、補助金等の交付の決定の全部又は一部の取り消しやすでに補助金等が交付されているときはその返還、となる可能性もあることから、変更申請にあたっては、あらかじめ変更前の添付書類と比較するなどにより添付書類の確認を徹底するよう、申請者を指導していただきたい。

なお、全体設計は次年度以降にわたる補助事業の全体計画を事前審査し、補助事業の適正な執行を確保するために行うものであり、会計上翌年度以降の債務を国が負担するものではないことに注意すること。

(ウ) 土地整備に伴い通常生ずる損失の補償に要する費用の算出について

市街地再開発事業において土地整備に伴い通常生ずる損失の補償に要する費用については、補助対象とする場合、社会資本整備総合交付金交付要綱で「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」及び「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針」に準じて算出することとなっているのでご留意願いたい。

(エ)暮らし・にぎわい再生事業について

暮らし・にぎわい再生事業は、中心市街地の活性化を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の都市機能等の導入を図ることを目的とした事業である。

暮らし・にぎわい再生事業における「賑わい交流施設整備費」とは、社会資本整備総合交付金交付要綱において、「公益施設のうち地域の住民が随時利用でき、各種のイベント、展示、余暇活動等の地域住民相互の交流の場となる施設」である必要があるため、外部の者によるコンサートや講演会の開催が主で、地域の住民が随時利用できないような大規模なホールやコンベンション施設は該当しないほか、賑わい交流施設に附属する室等は交付対象とならないため、留意されたい。

(オ)市街地再開発事業等に係る事故等への対応について

都市再開発法の規定により、市街地再開発事業の認可権者は、施行者に対し、それぞれの施行する市街地再開発事業に関し、報告若しくは資料の提出を求め、又は事業の施行の促進を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができるとなっている。

市街地再開発事業等により建設中の施設建築物（再開発ビル）又は公共施設に関係する人的・経済的損失が発生する事故が発生した場合（事故に至る可能性が高いものを含む。）、補助金（交付金）の適正な執行を担保するため、若しくは必要に応じて国土交通省（再開発部局）としての対応策を検討するため、地方公共団体等に対して、事故等の概要、被害者の概要、事故等の原因、事故等の防止策等について報告を求める場合があるので協力願いたい。

(5) 市街地再開発事業の活用事例

①防災上危険な密集市街地の解消

令和12年度までに「地震時等に著しく危険な密集市街地」の最低限の安全性等を確保するため、密集市街地整備のさらなる加速化が求められている。

(平成22年度末：約6,000ha→令和5年度末：1,662ha)

○ 密集市街地整備の例

＜ 糀谷駅前地区第一種市街地再開発事業（東京都大田区） ＞

本地区は、小規模木造老朽住宅と狭隘な通路が残り防災上の課題がある地域において、快適でにぎわいのある駅前広場を中心とした商業・福祉(高齢者支援、子育て支援)・住宅などの複合的な機能を有する施設建築物の一体的な整備を図る。

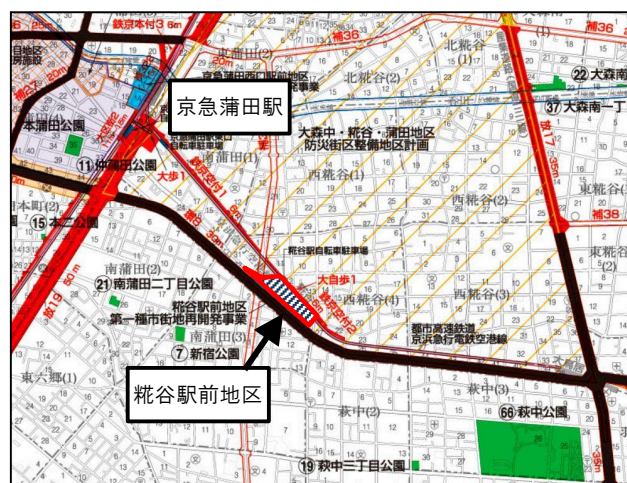
- ・ 施 行 者：組合
- ・ 区域面積：約1.3ha
- ・ 総事業費：約219億円
- ・ 事業期間：平成20年度
～平成29年度



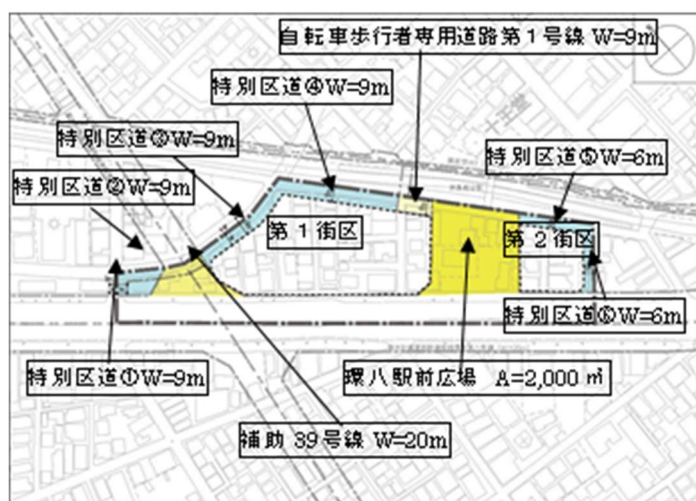
事業完了後



従前の状況



位置図



区域図

②地方都市等における都市の再構築

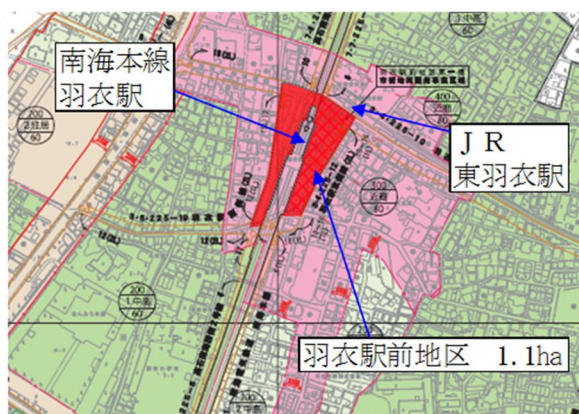
現在、全国の地方都市等においては、人口減少と高齢化、地場産業の停滞などにより地域の活力が低下しており、将来にわたって持続可能な都市とするために必要な都市機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業等）の集約・整備や公共交通機能の強化が喫緊の課題となっている。

○ 市街地再開発事業による都市機能の集約化・交通結節点としての機能強化 ＜羽衣駅前地区第一種市街地再開発事業（大阪府高石市）＞

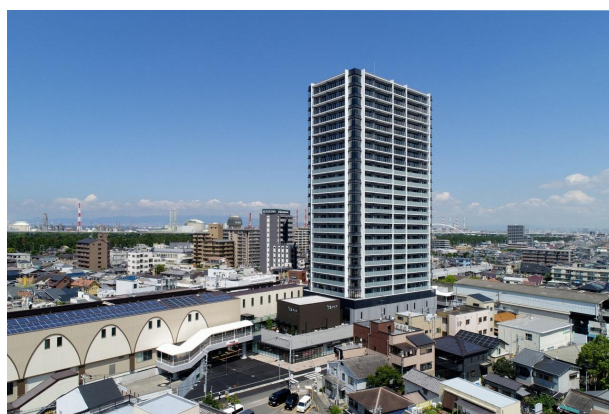
本地区は、南海本線羽衣駅とＪＲ阪和線東羽衣駅の駅前に位置しているが、公共施設等の整備が不十分な上、老朽化した家屋が密集しており、早急に地区環境の改善を図る必要がある。

このため、平成28年度に立地適正化計画を策定し、駅前広場や駅間をつなぐデッキの整備により、交通結節点としての機能強化を図るとともに、子育て支援機能の導入と合わせた住宅整備等を行う。

- ・ 施 行 者：組合
- ・ 区域面積：約1.1ha
- ・ 総事業費：約87億円
- ・ 事業期間：平成26年度～令和２年度



位 置 図



完成写真

【暮らし・にぎわい再生事業の実績：141地区（令和6年3月時点）】

本地区は、川西市の中心市街地北部に位置し、古くから都市化が進んでおり、点在する行政施設は老朽化が著しいため、老朽化の課題を抱える文化会館や福祉施設等、分散した行政施設を集約し、利用者の利便性を高めることにより市民ニーズに柔軟に答えるとともに、様々な世代の交流を促すことによりまちの活力の取り戻しを図る。

- ・ 施行者：兵庫県川西市
- ・ 区域面積：約2.3ha
- ・ 総事業費：約63億円
- ・ 事業期間：平成27年度～平成30年度



完成写真



位置図



○ 身の丈型の再開発の推進

＜土浦駅前北地区第一種市街地再開発事業（茨城県土浦市）＞

本地区は市の顔となる中心市街地にありながら、空閑地が広がり、大型店舗の撤退、空き店舗の増加等により中心市街地の衰退・空洞化に歯止めがかからない状況にある。

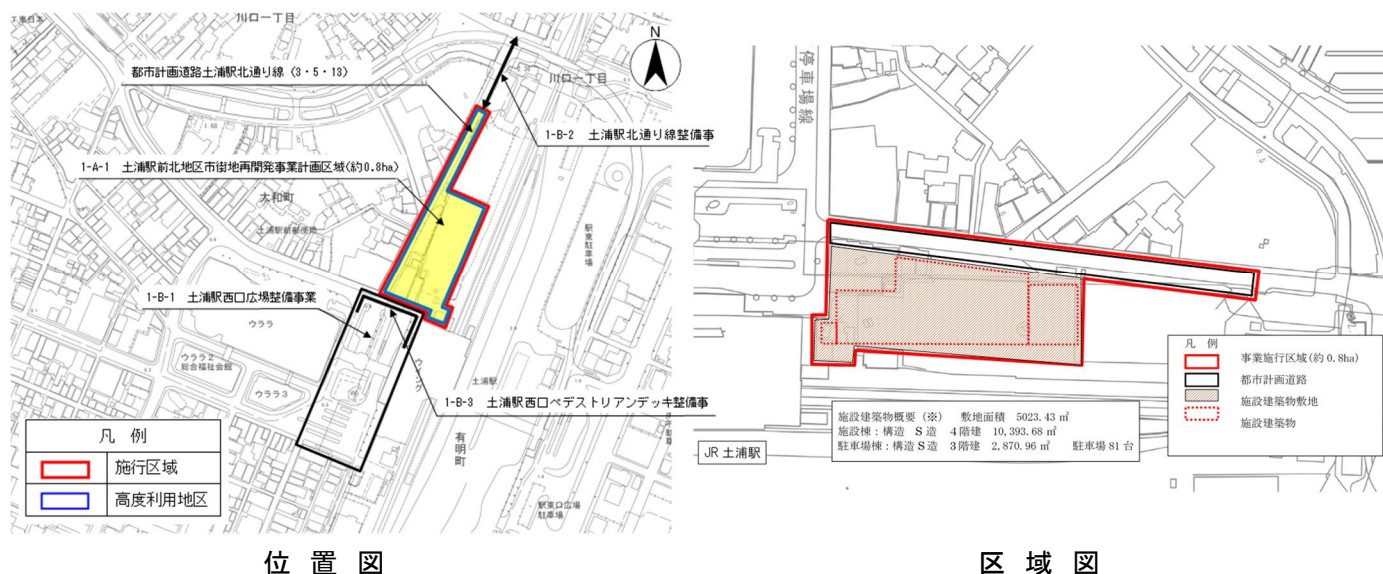
状況を改善すべく平成18年に都市計画決定したものの、経済情勢等の要因から事業化に至らず、保留床の減床や建築コストの縮減等、事業成立性を最優先として計画を見直し、平成28年度に立地適正化計画を策定し、図書館を核とした市街地再開発事業を推進することにより、駅前の新たな顔を形成し来街者の増加を図ることで、中心市街地に賑わいと活力を取り戻し、市の表玄関に相応しいまちづくりを目指す。

- ・ 施 行 者 ： 土 浦 市
- ・ 区域面積：約0.8ha
- ・ 総事業費：約89億円
- ・ 事業期間：平成19年度
～平成29年度

容積率の最高限度	600%
容積率の最低限度	200%
使用容積率	203%



完成写真

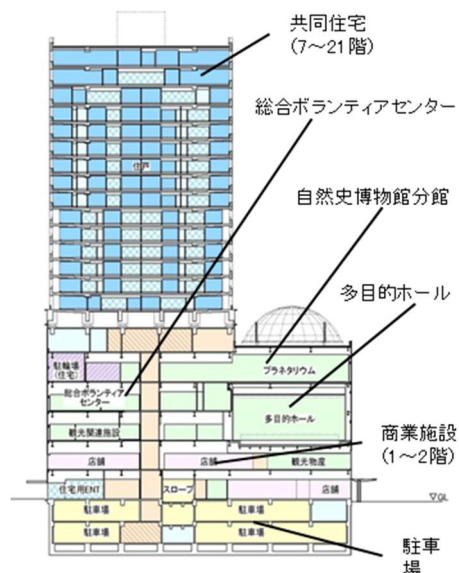


③再開発を核としたエリアマネジメントの活用例

＜福井駅西口中央地区第一種市街地再開発事業（福井県福井市）＞

再開発と駅前広場との一体的な整備を図ることで、県都の玄関口にふさわしいシンボル空間を創出。一体的整備の効力発現のため、まちづくり会社が施設の指定管理者となるなど、官民で役割分担と連携。

- ・ 施 行 者：組合
- ・ 施行区域：約0.7ha
- ・ 延床面積：約35,100㎡
- ・ 用 途：公共公益施設、共同住宅、
店舗、駐車場
- ・ 事業期間：平成24年度～平成27年度



駅前広場との一体的な整備



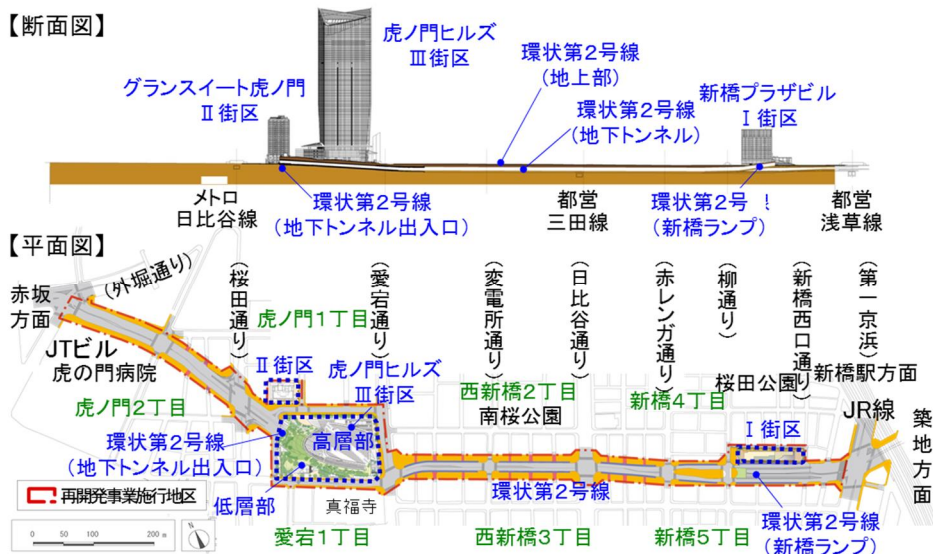
まちづくり会社による
オープンカフェの実施



- ・ 事業の特徴
 - ✓ 福井駅西口駅前広場と一体的に整備
 - ✓ 都市再生推進法人の指定を受けたまちづくり会社が、市街地再開発事業により整備した屋根付き広場や多目的ホールの指定管理者として業務を請け負い、オープンカフェの実施や集客イベント等との連携により、地域全体での賑わい創出に寄与。（地区内の歩行者通行量が約1.4倍に）

＜環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業（東京都港区）＞

- ・ 施 行 者：東京都
- ・ 区域面積：約8.0ha
- ・ 総事業費：約2,421億円
- ・ 事業期間：平成14年度～平成31年度
- ・ 都市再生緊急整備地域



⑤大規模街区への再編例

＜銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業（東京都中央区）＞

道路で分断された街区を一体化し、土地の有効高度利用を促進し、観光バスの乗降スペース整備など、国際的な商業・観光拠点である銀座の地域に寄与する施設を整備。

- ・ 施 行 者：組合
- ・ 施行区域：約1.4ha
- ・ 延床面積：約148,700㎡
- ・ 用 途：店舗、事務所、駐車場等
- ・ 事業期間：平成24年度～平成28年度



・ 事業の特徴

- 2つの街区をまとめることにより、都内最大級の大規模なオフィスを実現。
- 観光バスの乗降スペースなど銀座への来街者を迎え入れる施設の導入、安全で快適な交通・歩行者ネットワークの強化・拡充。
- 屋上庭園等により、地域に開かれた場所として、来街者の利便性と快適性を高めるとともに、非常用発電設備や防災用備蓄倉庫を整備し、災害時の地域全体の防災機能向上に貢献。

(6) 再開発プランナーの活用について

再開発事業の一層の推進を図るため、事業推進に重要な事業の組立てと権利調整について、十分な専門知識と技術を有し、加えて事業遂行のための広範な知識をもつ「再開発プランナー」の積極的な活用を図られたい。

また、各地方公共団体等の再開発事業担当者においても、再開発に関する専門知識、技術の習得のため、「再開発プランナー」の資格取得に積極的に取り組んでいただきたい。

○再開発プランナー

・概要

「再開発プランナー」は、再開発事業に固有かつ最も重要な計画である事業計画（資金計画）及び権利変換計画等をはじめ都市再開発事業の企画、調整等に係る一定の知識及び技術を備えた専門家。一般社団法人再開発コーディネーター協会が行う筆記試験及び実務経験審査に合格し登録を受ける。

- ・登録者数：4, 543名（令和7年2月現在）

○資格試験

- ・概要：筆記試験と実務経験審査で構成

〈筆記試験〉

時期：毎年1回（令和7年8月24日（日）予定）

受験資格：年齢が満20歳以上であること

内容：学科試験（四肢択一式等）及び実技試験（記述式を含む筆記）

場所：全国2か所（東京・大阪）

令和6年度合格者数：292名

〈実務経験審査〉

時期：筆記試験合格者に対し毎年1回（令和7年11～12月頃）

内容：書類審査（実務経験申告書、実務経験レポート）及び面接審査により
3年以上の実務経験の有無を審査

- ・受験者数：907名（令和6年度）
- ・登録：実務経験審査に合格し、協会へ登録することにより「再開発プランナー」となる。登録有効期間は3年間。満了前に更新講習を受講し登録更新。
- ・問合せ先：一般社団法人再開発コーディネーター協会
再開発プランナー資格室
TEL 03-6400-0263
ホームページ <http://www.urca.or.jp/>

(7) 市街地再開発事業の事業評価について

(ア) 事業評価の実施

社会資本整備総合交付金事業については、国が事前に個々の事業を審査・評価するのではなく、地域において計画単位で事業の内容及び成果を評価するという制度趣旨から、計画内の個々の事業について、行政が行う政策の評価に関する法律（平成 13 年法律第 86 号）に基づいた事業評価は実施されていない。

一方、事業の効率性を測る指標の一つである費用便益比（B／C）の算出結果を国民や地域住民に公表することは、地域における評価を充実させるという点において、交付金事業の制度趣旨にも適うものと考えられる。

このことから、平成 28 年 4 月の交付要綱改正により、社会資本整備総合交付金の基幹事業※について、一定の線引きを行った上で、B／C の算出結果を整備計画に記載することとなっているので、算出に当たっては各事業の費用便益分析マニュアル等を参考にされたい。

※ 関連社会資本整備事業であって基幹事業の要件を満たすものも含む

また、「令和 3 年度予算執行調査を踏まえた社会資本総合整備計画における B／C の記載について（令和 4 年 2 月 14 日社会資本整備総合交付金等総合調整室事務連絡）」において、社会資本総合整備計画における全事業を対象として、独自の取組として B／C の算出を行っている要素事業については、平成 29 年度以前に事業着手したものであってもその結果を整備計画に記載いただきたい旨依頼したところであるので、併せて対応されたい。

また補助金を活用する地区については、平成 23 年 4 月に改定された国土交通省所管公共事業の事業評価実施要領に基づいて新規地区の採択並びに事業継続の判断等を行うこととなっている。

以下に、市街地再開発事業において補助金を活用する地区について事業評価を行う場合の考え方を示す。公共団体において独自に事業評価を行う際は、同内容を参照されたい。

(イ) 事業評価マニュアル等

a. 新規採択時評価及び再評価

費用便益分析マニュアル案（平成 30 年度改訂版第 2 版）

b. 事後評価

市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル案（令和元年 10 月、国土交通省都市局、住宅局）

c. 税収効果評価

市街地市開発事業による税収効果評価マニュアル案（令和元年 10 月、国土交通省都市局、住宅局）

(ウ) 事業評価に係る主な指針

- ・公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針（共通編）（令和 5 年 9 月、国土交通省）

費用便益分析に係る計測手法、考え方などの整合性の確保、手法の高度化を図る上で、各事業分野において共通的に考慮すべき事項を示したものの。

- ・ **政策評価に関する情報の公表に関するガイドライン**(平成 22 年 5 月、総務省)
「政策評価に関する基本方針」(平成 17 年 12 月 16 日閣議決定)に定められている政策評価に関する情報の公表に関する基本的な事項を踏まえて、評価書の作成等について標準的な指針を示したものの。

(エ) 市街地再開発事業の新規採択時評価

ア) 新規採択箇所の考え方

新規事業箇所採択にあたっては、費用便益分析による投資効果に加え、客観的評価指標により、事業を実施していく上で必要な条件を満足しているかどうかを確認し、事業の効果や必要性を明確化したうえで、予算枠、完了箇所数等の諸要素を総合的に評価して決定する。

イ) 客観的評価指標の特徴

- 事業採択の前提条件を確認するための指標
費用対効果、円滑な事業執行の環境が整っていること等、事業を実施していく上で必要な条件を満たしているかどうかを確認する。
- 事業の効果や必要性を評価するための指標
事業採択の前提条件を満たす事業について、安全の確保等の緊急性、再開発方針での位置づけ等の政策上の重要性、計画の優良性等の観点から評価項目を設定し、当該事業がその評価項目を満たしているかを確認することにより、事業の効果や必要性を明らかにする。

ウ) 費用便益分析マニュアル(案)の特徴

- 基本的考え方
市街地再開発事業は、交通利便性の向上や商業機能の向上など便益が多岐にわたること、便益の生じる範囲がある程度限定されることから、地価の変化等により便益を算定するヘドニック法を採用。
- 計測方法の概要
事業区域周辺については事業の有無による地価の変化分で、事業区域内については事業の収益性で便益を算定。算定した将来にわたる便益及び費用を割引率(4%(ただし、最新の社会経済情勢等を踏まえ、比較のために参考とすべき値(1%、2%等)を設定してもよい。))で現在価値化し、その比率により費用対効果を求める。

エ) 費用便益分析にあたっての留意点

- 費用対効果分析の結果、B/Cの低い事業については、コスト縮減方策及び事業効果をさらに高める方策の検討を十分に行うこと。

（オ）費用便益分析マニュアル（案）の改訂

（イ）で紹介した費用便益分析マニュアル（案）について、市街地再開発事業を取り巻く環境は大きく変化している。

昭和期においては、百貨店等を保留床の担い手とした商業中心の再開発事業が多かったが、近年では住宅中心の再開発事業が圧倒的に多くなっている。また、コンパクトシティ施策の推進等を背景に、施設建築物に図書館、市民会館等の公共・公益施設を導入するケースが多くなっている。さらには、地方都市を中心に民間の床需要の低下等を背景に、いわゆる「身の丈型再開発」と呼ばれる低容積型の再開発事業も増えつつある。

こういった事業環境の変化を踏まえ、今般、市街地再開発事業の適切な費用便益分析手法について検討し、下記の通り見直しを行った。

■平成 30 年度及び令和 5 年度の見直しの要点

※ 平成 30 年 6 月 28 日付都市局市街地整備課長・住宅局市街地建築課長通知による

①住宅整備効果の計測手法

→住宅集積量が地価に及ぼす影響を適切に分析するため、地価サンプルの収集範囲を拡げて分析サンプル数を増やす、土地の利用用途別（商業系、住宅系など）に地価関数を作成するなど説明力を高める工夫も検討できることとする。

②公共・公益床の便益波及範囲

→広域圏からの利用者が見込まれ、かつ、利用者が限定されない公共・公益施設については、便益が広域に波及するものとして評価できることとする。（総合的病院、中央図書館、市役所の本庁舎など）

③域外便益算定における従前施設の取扱い

→域外便益算定における従前施設の評価について、従前施設の質的な要素を適切に反映するため、床面積に現価率^(*)を乗じた値を用いて評価することができるものとする。ただし、建物の稼働状況等を勘案して利用見込みのない床^(**)については、床面積をゼロとして評価できるものとする。

*：現価率＝ $1 - 0.8 \times (\text{評価時点の築後年数} / \text{法定耐用年数})$

**：法定耐用年限を超過しかつ長期的（概ね 3 年以上）に稼働していない床等

④駅前広場整備の便益算定

→駅前広場の整備効果の評価について、現行の方法（事業無しの地価単価の 10%分を上昇分とし計上する）では整備効果の適正な評価が困難であると認められる場合は、必要に応じて「都市再生交通拠点整備事業に関する費用便益分析マニュアル（案）（平成 13 年 4 月、国土交通省都市・地域整備局）」を用いて便益を算出しても差し支えないこととする。なお、その場合には、便益の重複計上を避けるため、事業無し地価単価の 10%上昇分を計上することはできないものとする。

⑤社会的割引率

→令和5年9月に公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針（共通指針）が改定されたことに伴い、最新の社会経済情勢等を踏まえ、比較のために参考とすべき値を設定できる。

（カ）事後評価マニュアル（案）及び税收効果評価マニュアル（案）の改訂

社会情勢の変化等を踏まえ、市街地再開発事業の事後評価手法及び税收効果評価マニュアル（案）について、下記のとおり見直しを行った。

■マニュアル改訂の背景と目的

○市街地再開発事業の事後評価及び税收効果評価については、事業の効率性及びその実施過程の透明性の一層の向上を図ることを目的として、平成15年度に「市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル（案）」、平成16年度に「市街地再開発事業による税收効果評価マニュアル（案）」を策定（※）し、その取組みの促進を図ってきたところ。

（※）発 行：公益社団法人全国市街地再開発協会

編集協力：国土交通省都市局市街地整備課、住宅局市街地建築課

○これらのマニュアルが策定されてから10年以上が経過し、社会経済情勢等が変化する中で、市街地再開発事業を取り巻く環境も変わってきていることから、以下のとおり必要な見直しを行う。

■主な改訂内容とその狙い

○事後評価の重要性や有効性の啓発、具体的手順等の内容の充実【事後評価】

- ・事後評価の重要性や有効性の認識を高め、マニュアルの活用促進を図るため、事後評価の基本的考え方、活用方法等の記載の充実を図る。
- ・現場にとって使いやすいマニュアルとするため、評価の実施時期や手順、評価にあたって必要なデータ一覧等を追加する。

○評価項目・評価指標等の見直し【事後評価】 【税收効果評価】

- ・社会変化等を踏まえて、質を高め実態に即した評価を行うため、評価項目や指標、活用データ等の見直しを行う。

（例）・事業効果の発現状況における評価項目の追加（防災性・防犯性、都市環境、景観等）

・住民アンケート等を活用した調査の追記（事後評価）

・行政サービス費算定に用いるデータの時点更新、他市町村からの転入割合の考慮等（税收効果評価） 等

(8) その他

①各種研修の活用

ア) 都市再開発研修（国土交通大学校）

○概要

地域課題解消に向けたまちづくり手法である再開発事業等に関する基本知識、幅広い意識とビジョンの涵養、最新の専門知識の修得を図ることを目的とする。また、関連する都市計画制度やまちづくり手法など最新の知識・取り組みを学ぶことで、まちづくりの一環としての再開発手法等を適切に活用できるようになることを目的として、国土交通大学校で実施されている。

○対象者

国土交通省、他省庁、都道府県、政令指定都市、特別区、市町村、独立行政法人等又は団体の職員で、

a 係長又はこれと同等の職にある者

b aの者と同程度の能力を有すると認められる者

○予定人員 35名

○研修期間

令和7（2025）年10月21日（火）から10月31日（金）集合研修

※令和6（2024）年度実績 10月15日（火）から10月25日（金）

○実施機関

国土交通省国土交通大学校

〒187-8520 東京都小平市喜平町2-2-1

TEL 042-321-1541（代）

HP <http://www.col.mlit.go.jp/>

イ) 都市再開発研修（一般財団法人全国建設研修センター）

○概要

都市再開発に関する法令、助成制度など、事業の進め方及びその事例紹介や権利変換に関する演習を通じて、再開発の企画・実施に必要な知識を修得することを目的として、一般財団法人全国建設研修センターの主催で実施されている。

○対象者

都市再開発に関する業務に携わる、または関心のある者

○予定人員 60名

○研修期間（令和7（2025）年度）

令和6（2024）年6月3日（火）から6月6日（金）

○実施機関

一般財団法人全国建設研修センター

〒187-8540 東京都小平市喜平町2-1-2

TEL 042-324-5315（代） FAX 042-322-5296

HP <https://www.jctc.jp/>

②市街地再開発に係る各種マニュアル等の整備

国土交通省では、高度化・複雑化する市街地再開発事業制度をわかりやすく解説し、各種制度の積極的な活用を促進するため、各種マニュアル等の整備・普及を行っている。

これらのうち主なものは、国土交通省ホームページ上で公開している。

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000057.html

○ 行政代執行マニュアル（案）【平成 14 年 6 月】

市街地再開発事業に関し、実際に行政代執行を実施した地区における対応状況の整理・紹介や、行政代執行に関連する諸手続や文例等を整理し、代執行の円滑な実施を図るためのマニュアル

○ 再開発会社施行マニュアル【平成 14 年 7 月】

都市再開発法の改正により創設された「再開発会社施行」について、都市再開発法上の事項に加えて、株式会社等に関する法務、税務、会計上の基本的事項について、各分野の専門家が議論して内容を整理し、事業の立ち上げから完了に至るまでの諸手続きや留意事項を体系的かつ実務的に取りまとめたマニュアル

○ 組合施行市街地再開発事業における証券化手法の導入に係る「資力及び信用」の審査について【平成 18 年 9 月】

再開発組合設立認可における認可権者が、参加組員として組合再開発事業に参画する S P C の「資力及び信用」の審査のあり方を示した調査報告書

○ 都市再開発における墓地移転等に関するマニュアル【平成 20 年 1 月】

墓地埋葬法の概要や、市街地再開発事業を中心に土地区画整理事業との一体的施行など都市再開発における墓地移転等の手法等についてまとめたマニュアル

○ 防災街区整備事業ハンドブック【平成 22 年 1 月】

平成 15 年度の密集法（密集市街地における防災街区の整備に関する法律）の改正により、権利変換手法を用いた新たな事業手法として登場した「防災街区整備事業」について、事業の特徴、助成制度・融資制度等の概要、効果的活用法等を示したマニュアル

○ 市街地再開発事業における個別利用区制度等運用マニュアル【平成 28 年 9 月】

平成 28 年度に新たに創設した「個別利用区制度」について制度創設の背景、制度の概要と活用イメージ、制度を運用する際の手続の概要と留意点等及びその他の法改正事項についてまとめたマニュアル

○ 防災・省エネまちづくり緊急促進事業ガイドブック【令和 6 年 6 月】

防災・省エネまちづくり緊急促進事業の概要や技術基準についての解説、関連通達等をまとめたガイドブック

○ 市街地再開発事業 費用便益分析マニュアル（案）【平成 30 年度改訂版第 2 版】

公共事業の効率的な執行及び透明性の確保の観点から導入された事業評価システムに基づき必要となった再評価及び新規採択時評価について、市街地再開発事業を実施する際に行う費用便益分析の手法を示したマニュアル

○ **暮らし・にぎわい再生事業 費用便益分析マニュアル（案）【平成 30 年 6 月】**

中心市街地の再生を図るため、公益施設を含む建築物や空きビルの再生、賑わい空間、賑わい交流施設等、多様な施設の整備を想定した暮らし・にぎわい再生事業を実施する際に行う費用便益分析の手法を示したマニュアル

○ **市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル（案）【令和元年 10 月】**

公共事業の効率的な執行及び透明性の確保の観点から導入された事業評価システムに基づき必要となった事後評価について、「市街地再開発事業等に係る事後評価実施要領細目」に基づき定められた「市街地再開発事業等の事後評価項目」の各視点に対する具体的評価内容・方法を設定し、様々な評価指標に関して事業前後の変化を記述する手法を示したマニュアル

○ **市街地再開発事業による税收効果評価マニュアル（案）【令和元年 10 月】**

市街地再開発事業が施行されることによって発生する事業区域及びその周辺地域における土地の資産価値の向上等がもたらす税收効果について、市街地整備事業が施行される市町村に及ぼす税收と負担の変量を算定することにより、事業の経済的効果の一側面を評価する手法を示したマニュアル

○ **一体的施行の実務活用マニュアル【令和 3 年 3 月】**

土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行を進めるための一般的な実務上の運用方法を定めたマニュアル（（公社）全国市街地再開発協会、（一社）再開発コーディネーター協会、（公社）街づくり区画整理協会、（一社）全日本土地区画整理士会）。平成 11 年度に策定された「一体的施行マニュアル（（社）全国市街地再開発協会、（社）日本土地区画整理協会）」及び「区画整理と再開発の一体的施行実務ガイドブック（（社）全日本土地区画整理士会、（社）再開発コーディネーター協会、一体的施行研究会）」を一本化し再編。

○ **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續に関する Q&A【令和 2 年 5 月（令和 3 年 9 月更新）】**

新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受けて、土地区画整理事業・市街地再開発事業の手續について地方公共団体等からの問合せに回答したものなどを取りまとめた Q&A

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000077.html

○ **市街地整備 2.0 新しいまちづくりの取り組み方事例集【令和 2 年 12 月】**

「今後の市街地整備のあり方に関する検討会とりまとめ」（令和 2 年 3 月）で示された市街地整備にかかる考え方の転換（「柔らかい再開発」等）について、参考となる事例をまとめた事例集

③都市再開発促進協議会

都市再開発促進協議会は、都市局所管の市街地再開発事業の促進を目的として昭和44（1969）年に設立された。市街地再開発事業を施行している地方公共団体並びにその他本協議会の趣旨に賛同する地方公共団体等（都道府県、市区町村、機構等）により組織されるもので、令和7年3月時点で全国39団体が参加している。

本協議会においては、都市基盤整備事業推進大会の共催等による要望活動や全国市街地再開発事業研究会の開催等により市街地再開発事業の促進を図っている。

○活動内容と令和7年度の予定

1) 定期総会（令和7年6月6日 於：東京都内）

前年度の運営報告及び当年度の運営内容等について諮るとともに、国土交通省による予算概要等の報告や、会員団体による最新の再開発事業の事例紹介を通し、情報交換を行う。

2) 全国市街地再開発事業研究会（令和7年11月20日～21日 於：福岡市）

調査研究活動として、国土交通省から最新の予算概要等の情報提供、開催都市による再開発事業の事例紹介及び有識者（外部講師）による再開発事業に関する講演を行う。

また、会員団体から挙げられた再開発事業の施行に当たって生じた課題に対して、国や会員団体と意見交換を行い、後述の議題討議集にまとめる。

3) 自治体等への情報提供・交流促進等

ア) 全国市街地再開発事業研究会における議題討議集の会員団体への提供

イ) 国土交通省からの再開発事業等に関する情報提供

ウ) 全国市街地再開発連絡会議への助成や諸行事への協賛

エ) 会員からの要望に応じた再開発事業の課題及び促進策の調査・研究

■令和6年度定期総会



■令和6年度都市基盤整備事業推進大会

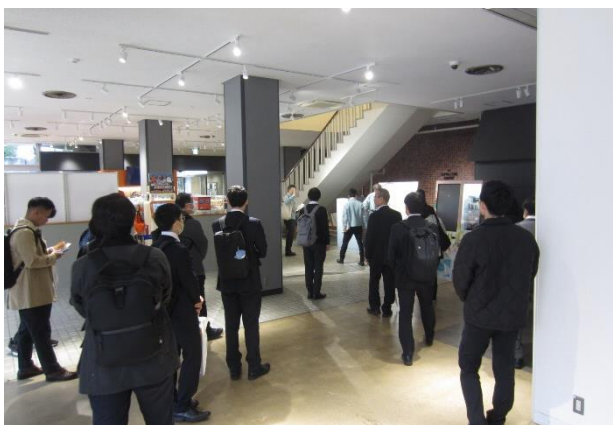


■令和6年度全国市街地再開発事業研究会

(1日目：全体会議)



(2日目：現場視察)



○連絡先

都市再開発促進協議会 事務局

横浜市都市整備局市街地整備部市街地整備調整課

TEL (045) 671-2695

Mail tb-sokushinkyo@city.yokohama.lg.jp

④令和7年度の年間スケジュール

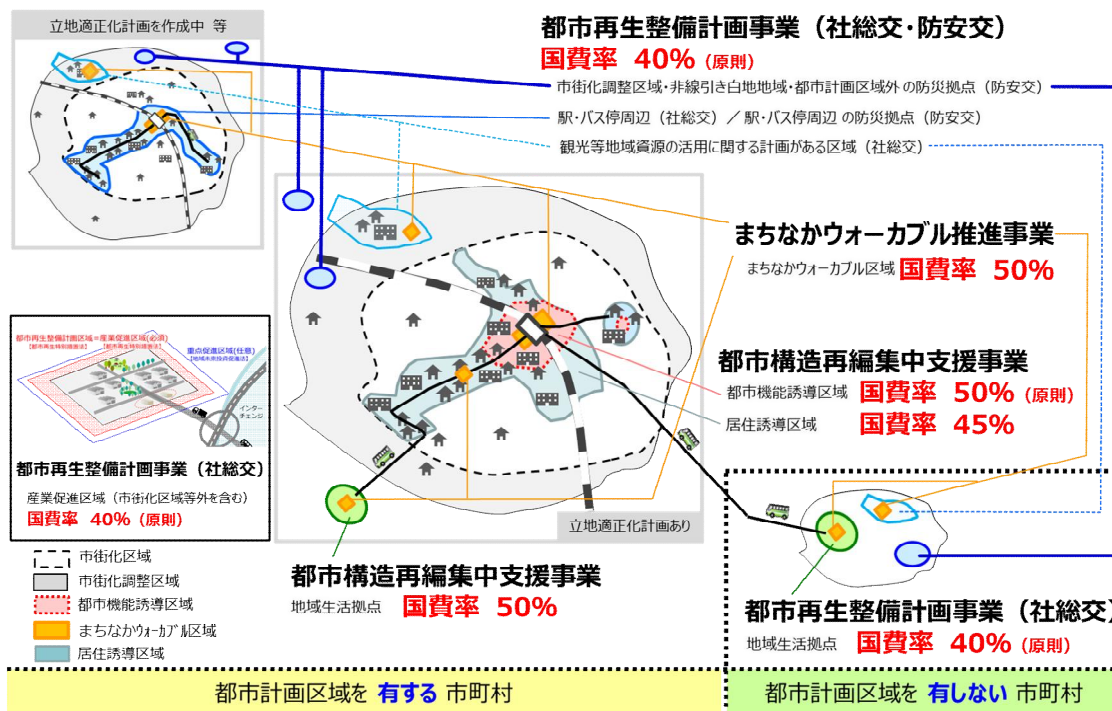
年・月	主な予定等
令和7年 4月	・都市計画主管課長会議 4/14（月）【Teamsによるweb会議】 ・市街地整備主管課長会議 4/16（水）【Teamsによるweb会議】
5月	・全国市街地再開発連絡会議
6月	・都市再開発促進協議会総会 ・都市再開発一般研修（全国建設研修センター）6/3（火）～6（金） ・令和8年度概算要望調査（～7月）
7月	・令和8年度概算要望ヒアリング
8月	・令和8年度予算概算要求
9月	
10月	・令和7年度内示変更要望調査 ・都市再開発研修（国土交通大学校）10/21（火）～31（金）
11月	・令和7年度内示変更 ・全国市街地再開発事業研究会
12月	・令和8年度本要望調査（～1月） ・令和8年度政府予算案閣議決定
令和8年 1月	・令和8年度本要望ヒアリング
2月	
3月	・令和8年度予算内示

8. 都市構造再編集中支援事業等について

(1) 都市再生整備計画関連事業の概要

1) 都市再生整備計画関連事業の共通事項

都市再生整備計画関連事業は、市町村がまちづくりの目標や指標を設定し、目標達成のために必要な都市基盤の整備・都市施設の整備や関連するソフト事業等を「都市再生整備計画」というまちづくりの計画に位置づけることで、計画に基づく事業を行う市町村等が国費による支援を受けることが可能となる事業です。事業が実施できる区域、実施可能な事業、国費率の概要は以下の通りです。



都市再生整備計画関連事業では、道路・公園等の基盤施設整備、区画整理・再開発等の面整備事業、各種施設整備等の基幹事業等（全 31 種類）とまちづくり活動支援等のソフト事業を含む提案事業（全 3 種類）、居住誘導促進事業から、事業を選択して実施することができ、地域の状況に応じたまちづくりが可能です。なお、事業毎に選択できない基幹事業がありますので注意してください。



都市再生整備計画は、市町村が作成するもので、以下の内容を記載する必要があります。補助金・交付金の交付を受けて事業を実施しようとする場合は、国へ提出する必要があります。また、計画を作成した場合は速やかに公表することとされています。

- ・まちづくりの目標 ・目標を定量化する指標 ・目標達成のために実施する事業
- ・都市再生整備計画の区域 ・計画期間 等

2) 3事業の相違点

次に、3事業の相違点を説明します。

①都市再生整備計画事業

3つの事業の中で、地域の様々なまちづくりを支える、ベーシックな交付金です。もともとは平成 16 年度に創設された「まちづくり交付金」として親しまれていましたが、平成 22 年度から社会資本整備総合交付金の基幹事業の一つの都市再生整備計画事業として位置づけられました。更に、令和 5 年度から防災・安全交付金の基幹事業の一つとして位置づけられました。

支援対象：道路や公園など様々な基盤整備に加え、公共施設の整備、まちづくりの調査や、社会実験といったソフト事業も実施できます。

交付対象：市町村、市町村都市再生協議会となります。

施行地区：社会資本整備総合交付金と防災・安全交付金で異なります。

社会資本整備総合交付金の場合、市街化区域及び用途地域内では、「立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、ピーク時に片道時間 3 本以上の鉄道駅から半径 1 km・バス停から半径 500m の範囲等」、市街化区域及び用途地域外では「観光等地域資源の活用に関する計画がある地域等」、都市計画区域外では「広域的な立地適正化の方針や市町村管理構想・地域管理構想に位置付けられた地域生活拠点」、又は、「産業促進区域（市街化区域及び非線引き用途地域の外を含む）」になります。

防災・安全交付金の場合、市街化区域及び用途地域内では、「立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、都市再生整備計画に防災拠点方針を記載し、事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置づけられた区域であり、ピーク時に片道時間 3 本以上の鉄道駅から半径 1 km・バス停から半径 500m の範囲等」、市街化調整区域及び非線引き白地地域では「都市再生整備計画に防災拠点整備方針を記載し、事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置づけられ、人口減少率が原則 20%未満の市町村である等の要件を満たす区域」、都市計画区域外では「都市再生整備計画に防災拠点整備方針を記載し、事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置づけられた区域」になります。

また、社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金共通となりますが、市街化区域及び用途地域内では、立地適正化計画を作成した市町村でありその評価を適切に行っていない市町村及び防災指針を記載していない市町村（令和 9 年度末までの経過措置あり）や、都市計画法第 34 条第 11 号に基づく条例の区域について不適切な運用が行われている市町村（令和 8 年度末までの経過措置あり）では実施できません。

なお、政策的に重要な地域が指定されてから 3 年以内に着手する都市再生整備計画事業に対しては国費率を 40%から 45%へ嵩上げする措置が受けられます。具体的には、以下の地域です。（社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金共通）。

- ・都市再生緊急整備地域
- ・歴史的風致維持向上計画の区域

- ・脱炭素先行地域

また、産業促進区域内のうち、以下の区域においては、国費率を 40%から 45%へ嵩上げする措置が受けられます。

- ・デジタル田園都市国家構想交付金制度要綱第 6 4 に規定するプロジェクト（国策的プロジェクト）に関連する区域

- ・地域未来投資促進法第 4 条第 2 項第 4 号に規定する重点促進区域

②都市構造再編集集中支援事業

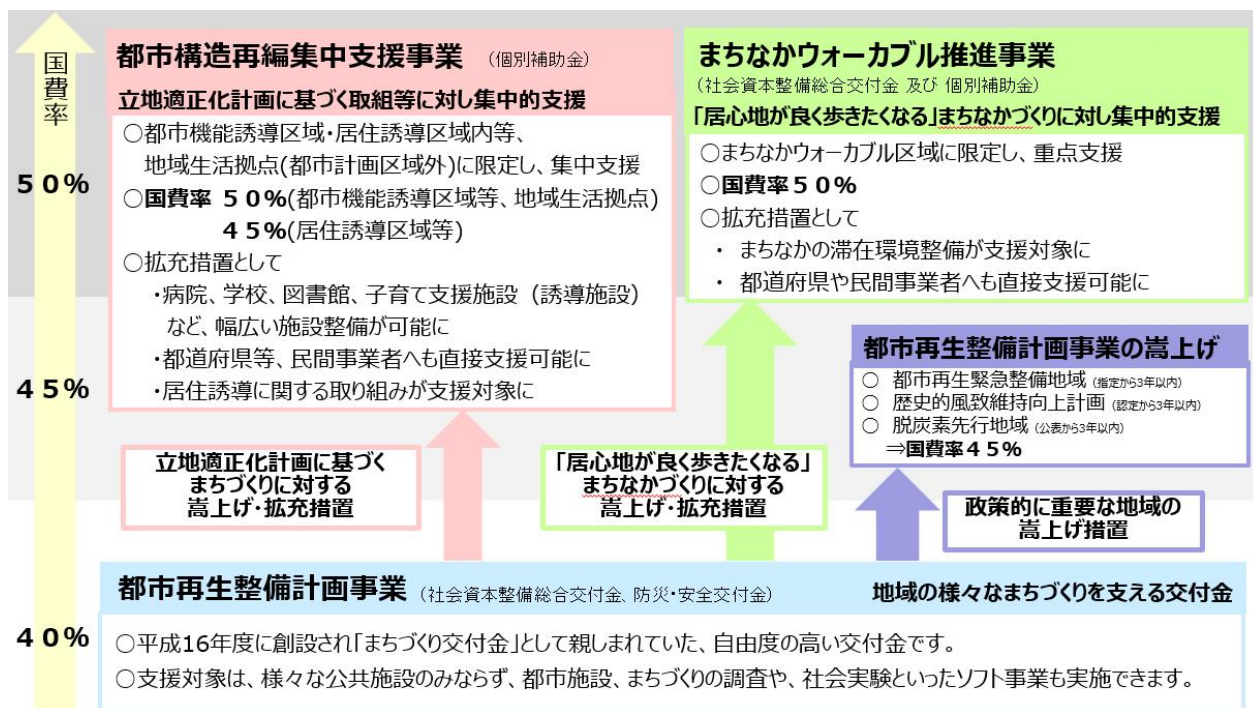
立地適正化計画に基づく取組等に対し集中的に支援するために、令和 2 年度に創設された個別補助金です。都市再生整備計画事業の国費率が 40%であるのに対し、50%（都市機能誘導区域内、地域生活拠点（都市計画区域外））または 45%（居住誘導区域内等）に嵩上げされます。また、病院、学校、図書館、子育て支援施設（誘導施設）など幅広い施設整備が可能になる、誘導施設を整備する場合は都道府県や民間事業者も直接支援が受けられる、居住誘導に関する取組が支援対象になるといった拡充がされています。

一方、施行地区は都市機能誘導区域及び居住誘導区域内並びに地域生活拠点（都市計画区域外）等に限定されます。また、都市計画運用指針に反して居住誘導区域を定めている市町村や、都市計画法第 34 条第 11 号に基づく条例の区域について不適切な運用が行われている市町村、立地適正化計画を作成した市町村でありその評価を適切に行っていない市町村及び防災指針を記載していない市町村（令和 9 年度末までの経過措置あり）、立地適正化計画の評価の結果において居住誘導等の施策効果が明らかに見られない（考慮すべき特殊要因がある場合を除く）にも関わらず効果の発現に向けた取組事項を明示していない市町村（令和 9 年度末までの経過措置あり）では実施できません。

③まちなかウォークابل推進事業

都市・居住機能が集積するまちなかにおける既存ストック改変による「居心地が良く歩きたくなる」空間形成に対し集中的に支援するために、令和 2 年度に創設されました。都市再生整備計画事業の国費率が 40%であるのに対し、国費率が 50%に嵩上げされます。市町村等に対する支援が社会資本整備総合交付金として実施されるのに加え、都道府県や民間事業者に対する直接支援が個別補助金で実施されます。また、まちなかの滞在環境整備が支援対象になるなど、支援対象の拡充がされています。

一方、施行地区は都市再生整備計画事業の施行地区内に定められた滞在快適性等向上区域に限定されます。滞在快適性等向上区域とは、賑わい溢れるまちなかづくりに必要な施策を重点的・集中的に講じる区域として、市区町村が定める地域です。



3) 支援対象事業

3事業で実施できる事業は多くありますが、活用事例が多い主な対象事業を、以下で説明いたします。

①道路

地域の課題に対応する面的なまちづくりの一環として実施される、地域に身近な道路の整備が可能です。

まちなかウォークアブル推進事業のみ、都道府県が事業主体となる場合、都道府県道及び国道の整備が可能です。

②公園

都市公園事業の交付対象要件に適合する都市公園の整備以外にも、主として地区内の住民の利用に供する公園の整備も実施可能です。

③土地区画整理事業・市街地再開発事業

都市再生区画整理事業や市街地再開発事業についても、3事業の中で実施可能です。

また、都市再生区画整理事業について、都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）のうち、産業促進区域内に存する事業にあっては、人口集中地区外でも実施可能です。

④街なみ環境整備事業

ゆとりとうるおいのある住宅地区の形成のため、地区施設、住宅及び生活環境施設の整備等住環境の整備改善を行う者に対し助成する事業です。まちなかウォークアブル推進事業においては、まちなかウォークアブル区域が定められた地区を景観地区が定められた地区とみなし、施行地区とする特例が受けられます。

⑤地域生活基盤施設

以下のような施設が補助対象となります。なお、ii 駐車場に関しては、交付対象事業費に算入することのできる額は、整備に要する費用の4分の1となります。また、viii 分散型エネルギーシステムは都市構造再編集集中支援事業及び都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）のうち産業促進区域内でのみ実施可能であり、その中でもコージェネレーションシステムについては、交付対象事業費に算入することのできる額が、整備に要する費用の2分の1となります。

- i 緑地、広場
- ii 駐車場（共同駐車場を含む）
- iii 自転車駐車場
- iv 公開空地（屋内空間を含む）
- v 荷物共同集配施設
- vi 情報板
- vii 地域防災施設（耐震性貯水槽、備蓄倉庫、放送施設、情報通信施設、発電施設、排水再利用施設、避難空間等の地域の防災のために必要な施設）
- viii 分散型エネルギーシステム（コージェネレーションシステム、電力自営線、熱導管及びその付帯施設）
- ix 分散型エネルギーシステム（産業促進型）（コージェネレーションシステム、電力自営線、熱導管及びその付帯施設）
- x 人工地盤等（ペDESTロリアンデッキ、地下通路等）

- xi 公共公益施設と一体的に整備する再生可能エネルギー施設等（太陽光発電・小型水力発電・小型風力発電・バイオマス発電等再生可能エネルギー設備、未利用熱活用施設及び EV ステーション・蓄電池・蓄熱槽等施設）

⑥高質空間形成施設

以下のような施設が補助対象となります。

- i 緑化施設等（植栽・緑化施設、カラー舗装・石畳、照明施設、給電・給排水施設等）
- ii 電線類地下埋設施設
- iii 電柱電線類移設
- iv 地域冷暖房施設（設計に要する費用）
- v 歩行支援施設、障害者誘導施設等（エレベーター、エスカレーター、スロープ、融雪装置、バリアフリー対応の公衆トイレ等）
- vi 公共公益施設と一体的に整備する情報化基盤施設（センサー、ビーコン、画像解析カメラ、スマートライト等）

⑦高次都市施設

以下のような施設が補助対象となります。なお、まちなかウォークアブル推進事業では実施できません。

- i 地域交流センター
- ii 観光交流センター
- iii テレワーク拠点施設（※ワーケーション施設は補助対象から削除）
- iv 賑わい・交流創出施設
- v 賑わい・交流創出施設（地域資源活用型）（令和7年度拡充）
- vi 子育て世代活動支援センター
- vii 複合交通センター

また、i ～ vi については交付限度額算定対象となる事業費として原則 21 億円の上限額が設定されているので注意が必要です。ただし、1) 市街地再開発事業等により建設される複合建築物の一部を活用して整備する場合、2) ZEB Ready の省エネ性能の水準に適合する建築物を整備する場合は 30 億円の上限額となります。

なお、地方公共団体が実施する事業に関しては、以下の全てに合致する必要があります。

- a 維持管理費を算出し国に提出していること。
- b 1)～4)のいずれかに合致すること。
 - 1) 郊外からまちなかへの移転、2)施設の統廃合、3)他施設との合築、4) 公共施設等総合管理計画を策定済みであり、個別施設計画又はまちづくりのための公的不動産有効活用ガイドラインに基づく計画への当該施設整備の明確な位置付けがなされていること。
- c 三位一体改革で税源移譲の対象となっていないこと。
- d 他省庁の補助制度がないこと。
- e 整備予定地区周辺における空きビル等の既存ストックの有効活用を検討すること。

また、新築の建築物は原則として省エネ基準に適合することに加えて洪水、雨水出水、高潮の浸水想定区域においては利用者の安全を確保するための対策が実施されること、及び地方公共団体又は独立行政法

人都市再生機構が新築する建築物は、原則として ZEB Oriented 水準に適合することを要件としています。

⑧誘導施設

誘導施設とは、都市機能誘導区域内の以下の施設で、立地適正化計画に誘導施設として位置付けられたものです。都市構造再編集集中支援事業でのみ実施可能です。

- i 医療施設（病院、診療所等）
- ii 社会福祉施設（通所等を主目的とする施設）
- iii 教育文化施設（認定こども園、幼稚園、学校、大学、図書館、博物館等）
- iv 子育て支援施設

なお、以下全ての条件を満たす必要があります。

- A 地区面積が 300 m²以上（ただし、ウォークアブル区域において社会福祉施設又は子育て支援施設を整備する場合は免除）
- B 都市構造再編集集中支援事業により同種の施設が整備されていないこと。（ただし、まちなかウォークアブル区域において社会福祉施設又は子育て支援施設を整備する場合、または防災指針に則して災害ハザードエリアから誘導施設を移転する場合公共施設等総合管理計画（個別施設計画を含む）に基づき複数の誘導施設を移転・統廃合により整備する場合（一定の要件を満たす必要）は免除）
- C 三大都市圏の政令市及び特別区を除く市町村において実施すること。（ただし、三大都市圏域の政令市で共同して立地適正化計画又は広域的な立地適正化の方針を作成した場合は免除）
- D 医療施設又は社会福祉施設を整備する場合にあつては、医療計画、子ども・子育て支援事業計画等と連携が図られたものであること。
- E 義務教育に供する公立施設、病院を整備する場合にあつては、災害時の避難所等、周辺の居住者の用にも供されるものであること。
- F 新築の建築物は、原則として省エネ基準に適合することに加えて洪水、雨水出水、高潮の浸水想定区域においては利用者の安全を確保するための対策が実施されること。また地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が新築する建築物は、原則として ZEB 水準に適合すること

1 箇所における整備に要する事業費として原則 21 億円の上限額が設定されているので注意が必要です。ただし、1) 市街地再開発事業等により建設される複合建築物の一部を活用して整備する場合、2) 防災指針に則して必要な防災対策を行う施設を整備する場合、3) ZEB Ready の省エネ性能の水準に適合する建築物を整備する場合は 30 億円の上限額となります。

また、地方公共団体が実施する事業に関しては、高次都市施設と同様の条件があります。

⑨広域連携誘導施設

広域連携誘導施設とは、誘導施設であつて、周辺市町村の住民の利用に供する機能を有するものとして、複数自治体が共同して作成した立地適正化計画又は広域的な立地適正化の方針に位置づけられ、かつ、地方自治法に基づく事務の共同処理の制度等により当該施設の運用等について立地市町村及び連携市町村の連携が図られた施設です。

誘導施設が 1 箇所 21 億円の上限額が設定されているのに比べ、広域連携誘導施設は連携した市町村の数に 21 億円をかけた金額が限度となります（つまり、4 市町村が連携して立地適正化計画または広域的な立地適正化の方針を作れば 84 億円が上限額になります。）。ただし、広域連携誘導施設の整備以前に当該広域連携誘導施設と同種の誘導施設を整備した市町村の数は除き、広域連携誘導施設を整備し、連携市

町村内で同種の誘導施設を整備する場合は、誘導施設に対する補助は0となります。。

あわせて、連携市町村が「都市計画区域を有しない市町村」であり、当該連携市町村が都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）において同種の誘導施設相当施設を整備する場合は、誘導施設相当施設に対する補助は0となります。

⑩誘導施設相当施設

誘導施設相当施設とは、都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の基幹事業の一つであり、都市計画区域外の地域生活拠点内に限り、以下の施設整備が可能です。

- i 医療施設（病院（特定機能病院、地域医療支援病院を除く）、診療所）
- ii 社会福祉施設（通所等を主目的とする施設）
- iii 教育文化施設（認定こども園、幼稚園、学校（大学、高等専門学校、専修学校を除く）、図書館、博物館等）
- iv 子育て支援施設

なお、以下全ての条件を満たす必要があります。

- A 地区面積が300 m²以上（ただし、ウォークアブル区域において社会福祉施設又は子育て支援施設を整備する場合は免除）
- B 都市再生整備計画事業により同種の施設が当該市町村の誘導施設相当施設として整備されていないこと。（ただし、まちなかウォークアブル区域において社会福祉施設又は子育て支援施設を整備する場合、防災指針に則して災害ハザードエリアから誘導施設相当施設を移転する場合、公共施設等総合管理計画（個別施設計画を含む）に基づき複数の誘導施設相当施設を移転・統廃合により整備する場合（一定の要件を満たす必要）は免除）
- C 三大都市圏の政令市及び特別区を除く市町村において実施すること。
- D 医療施設又は社会福祉施設を整備する場合にあっては、医療計画、子ども・子育て支援事業計画等と連携が図られたものであること。
- E 義務教育に供する公立施設、病院を整備する場合にあっては、災害時の避難所等、周辺の居住者の用にも供されるものであること。
- F 令和7年度以降に国に提出されている都市再生整備計画に基づく事業について、新築の建築物は、原則として省エネ基準に適合すること。また地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が新築する建築物は、原則としてZEB水準に適合すること。

1箇所における整備に要する事業費として、原則 21 億円の上限額が設定されているので注意が必要です。ただし、1）市街地再開発事業等により建設される複合建築物の一部を活用して整備する場合、2）防災指針に則して必要な防災対策を行う施設を整備する場合、3）ZEB Ready レベルの省エネ水準の建築物を整備する場合は上限額が 30 億円になります。

また、地方公共団体が実施する事業に関しては、高次都市施設と同様の条件があります。

⑪既存建造物活用事業

既存建造物を活用し、i 地域生活基盤施設、ii 高質空間形成施設、iii 高次都市施設、iv 誘導施設、v 誘導施設相当施設、vi 滞在の快適性等の向上に資する施設の整備を行う事業です。なお、ivを整備できるのは都市構造再編集中支援事業のみ、vを整備できるのは都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の地域生活拠点内のみ、viを整備できるのは、まちなかウォークアブル推進事業を活用す

る民間事業者のみです。

購入、移設及び改築（大規模な修繕を含む）に加えて、iii 高次都市施設、iv 誘導施設、v 誘導施設相当施設に関しては賃借に要する費用も対象になります。また、既存建造物活用事業を活用してiv 誘導施設、v 誘導施設相当施設を整備する場合は、地区面積 300m² 以下のものも支援対象となります。なお、購入の場合、延べ床面積に関する条件はありません。

⑫エリア価値向上整備事業

官民連携により都市の既存ストックを活用し、公共公益施設の利便性向上及びエリア価値向上に資する以下のような事業が支援対象となります

- i 既存ストックを活用した地域生活基盤施設及び高質空間形成施設の整備又は既存建造物活用事業
- ii 情報化基盤施設（センサー、ビーコン、画像解析カメラ、スマートライト等）の整備
- iii 都市再生整備計画の目標を達成するために必要なサービス提供のための設備の導入
- iv 情報の収集・発信等のためのシステム基盤整備
- v 社会実験の実施及びコーディネート等に要する費用
- vi 次期開発に向けた機動的事業化支援に係る費用（①既存物件の除却、②暫定利用（社会実験の実施及びコーディネート等に要する費用））
- vii まちづくり構想・計画検討経費）令和7年度拡充

ただし、都市再生整備計画に整備及び維持管理を含む官民の費用負担及び役割分担を記載することが必要です。

⑬こどもまんなかまちづくり事業

居住地周辺におけるこども・子育て支援環境の充実を図るため、こども基本法に基づく「市町村こども計画」と「都市再生整備計画」が連携した取組を支援するため、以下の事業を支援対象とする事業であり、国費率の嵩上げ（一部）措置があります。

- i 公園
- ii 緑地
- iii 広場
- iv 歩行支援施設、障害者誘導施設等
- v 地域交流センター
- vi テレワーク拠点施設（※ワーケーション拠点は補助対象から削除）
- vii 子育て世代活動支援センター
- viii ベビーカーシェアポート
- ix まちなか見守りカメラ
- x ベビーケアルーム等の子育て支援に特化した施設

⑭暑熱対策事業 令和7年度拡充

まちづくりとあわせた都市の暑熱対策に資する以下の事業が補助対象となります。

緑化施設、水盤・親水施設、透水・保水性舗装、日よけ施設等の暑熱対策に資するものであって、通年利用する施設の整備に要する費用

⑮滞在環境整備事業

まちなかウォークアブル推進事業でのみ実施可能で、以下の費用が補助対象となります。

- i 社会実験、コーディネート等の滞在環境の整備の推進に関する事業等に要する費用
- ii 屋根、トイレ、倉庫、トランジットモール化に必要な施設（停留所の施設、シェルター等）等の滞在者の快適性の向上に資する施設の整備に要する費用
- iii 滞行者等の滞在及び交流を促進することを目的とした施設（公衆無線 LAN 等が整備され地域内外の交流を促進するものに限る。）を、既存の建造物を活用して整備する事業に要する費用
- iv 滞在環境や回遊性の向上に資するシェアモビリティの導入に必要なポート、ポートのゲート、精算機及び登録機等の設備の整備に要する費用

⑯計画策定支援

まちなかウォークアブル推進事業でのみ実施可能で、都市再生整備計画に定めた目標を達成するために必要な事業の計画の策定に要する調査、社会実験、コーディネート等に要する費用が補助対象となります。

⑰提案事業（事業活用調査・まちづくり活動推進事業・地域創造支援事業）

上述の事業（基幹事業）に関連した幅広いソフト事業・ハード事業が実施可能であり、以下の3事業が実施可能です。なお、提案事業に要する費用は、全体事業費の1割または2割となります。

- i 事業活用調査：交付対象事業の活用等に関する調査等に要する費用
- ii まちづくり活動推進事業（社会実験等）：啓発・研修活動、専門家の派遣、情報収集・提供活動、社会実験等のまちづくり活動の推進に関する事業等に要する費用
- iii 地域創造支援事業：都市再生整備計画の目標を達成するために必要な事業等に要する費用

⑱居住誘導促進事業

居住誘導区域外等から同一市町村内の居住誘導区域へ移転する者に対して、i～iiiの費用を補助する事業に要する費用、及びivからvの事業に要する費用を支援するものです。ここでいう居住誘導区域外等とは、①居住誘導区域の面積が市街化区域等の面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外の区域、②立地適正化計画に記載された防災指針に即した災害リスクの高い地域であって居住誘導区域外の区域又は③市街化区域を市街化調整区域に編入した区域を指します。また、移転元地を居住の用に供さない場合に限りします。

- i 移転者の住居の移転に要する費用
- ii 移転者の住宅の建設・購入又は住宅用地の購入に要する費用（利子相当額）
- iii 居住の用に供さなくなった住宅の除却及び宅地の整地
- iv 移転元地における緑地及び広場の整備、既存建造物活用事業（市街化調整区域に編入した区域に限る）
- v 移転者の移転の促進及び移転元地の管理に関するコーディネートに必要な費用

ただし、都市再生整備計画の目標に居住誘導方針を記載するものとし、防災指針の策定及び災害リスクを踏まえた居住人口等、定量的な目標設定を行っていること又は確実に行う見込みである市町村において実施される事業に限ります。

（２）都市構造再編集集中支援事業（個別支援制度）の概要

１）市町村等が実施する事業

事業主体

- 市町村及び市町村都市再生協議会
- 市町村から間接補助を受けて事業を実施する特定非営利法人等

対象事業

- 都市再生整備計画に基づき実施される誘導施設及び公共公益施設の整備等のうち立地適正化計画の目標に適合するもの（表参照）

ーただし、次の市町村の事業を除く。

- ①都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンを含めている市町村
- ②市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村

施行地区

- 都市再生整備計画の区域が立地適正化計画の「都市機能誘導区域内」及び「居住誘導区域内」に定められている地区

※大規模災害復興法に規定する特定大規模災害等を受けて復興計画等を作成し、かつ、立地適正化計画を有さない市町村において①復興計画等に都市機能や居住の立地・誘導に関する方針を記載、②一定の期間内に立地適正化計画の作成に着手・完成することが確実であり、当該区域として定めることが確実である区域を含む。

- 立地適正化計画に位置付けられた「地域生活拠点内」
- 居住誘導促進事業は市町村全域で実施することができる。

ーなお、次の区域を施行地区に含むことができる

なお、次の区域を施行地区に含むことができる。

- ①立地適正化計画に基づいて複数の施設の機能を集約する統廃合を行うことにより、誘導施設又は基幹的誘導施設を整備する場合
→統合されたことにより廃止された施設の敷地及びその敷地と隣接する区域を「都市機能誘導区域」とみなす。

※実施できるのは、施設の除却等、元地の管理の適正化にかかる事業のみ

- ②水辺とまちが融合した良好な空間形成を推進する計画（水辺まちづくり計画）がある場合
→都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する水辺の区域を「居住誘導区域」とみなす。

※実施できるのは、水辺まちづくり計画に位置付けられている事業等のみ

（災害リスク等の観点から居住誘導区域外での整備が不適切な建築物及び災害時にしようする施設等の整備を除く）。

- ③空き地等が発生して外部不経済が発生する可能性がある市街化区域・用途地域内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している区域
→当該区域を「居住誘導区域」とみなす。

※実施できるのは緑地等の整備のみ

交 付 期 間

○都市再生整備計画ごとに、都市構造再編集中支援事業費補助を受けて、交付対象事業が実施される年度からおおむね3から5年。

国 費 率

- 都市機能誘導区域内： 1／2 、居住誘導区域内等： 45%
- 地域生活拠点内： 1／2
- 居住誘導促進事業： 1／2

交 付 限 度 額

○「都市機能誘導区域内において実施する事業の交付対象事業費の合計の1／2（都市機能誘導区域の面積の市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域の面積に占める割合が50%以上の場合にあっては、100分の45）」と「居住誘導区域内等において実施する事業の交付対象事業費の合計の45%」と「居住誘導促進事業の事業費の1／2」を足した額と「都市再生特別措置法施行規則第16条第1項の規定に基づき算出した額」のいずれか少ない額が交付限度額となる。

2) 民間事業者等が実施する事業

事 業 主 体

○民間事業者等（独立行政法人都市再生推進機構、特定非営利活動法人等を含む。）

対 象 事 業

- ①立地適正化計画に定められた誘導施設を整備する事業であること
- ②都市再生整備計画において都市構造再編集中支援関連事業として位置付けがあること
- ③市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援[※]を行う事業であること
（都道府県が当該支援を行う場合にあっては、市町村が財政上のその他の支援を講じる事業であること。）

※事業主体に公的不動産を譲渡若しくは賃貸する際の価格を減免、誘導施設又は誘導施設の存する土地（事業主体が所有するものに限る。）に係る固定資産税若しくは都市計画税を減免すること。

ーなお、以下の市町村の事業を除く。

- ①都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンを含めている市町村
- ②市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村

施 行 地 区

○立地適正化計画の「都市機能誘導区域内」

国 費 率

○補助対象事業費の1／2

補助金の額

○事業主体に対する市町村からの支援相当額と補助基本額（補助対象事業費の2／3）の1／2のいずれか低い額を国からの支援額とする。

（３）都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の概要

事業主体

○市町村及び市町村都市再生協議会

○市町村から間接補助を受けて事業を実施する特定非営利法人等

対象事業

○都市再生整備計画に基づき実施される公共公益施設の整備等（表参照）

施行地区

○次のいずれかの要件に該当する地区

【要件①】

市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表^{※1}しており、かつ、都市再生整備計画の区域が以下のいずれかの区域に定められているもの。

- （１）市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅^{※2}から半径1 kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場^{※2}から半径500 mの範囲内の区域
- （２）市街化区域等内のうち、人口集中地区（D I D）^{※3}かつデマンド交通等の公共交通による利便性確保を図る区域（拠点となる施設から半径500 mの範囲内の区域。都市再生整備計画に拠点となる施設の設定方針を記載）
- （３）市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域

※1 立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村には、都市構造上の理由等（①市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される、②都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等）により立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村を含む。

※2 ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。

※3 直前の国勢調査に基づく（今後、直近の国勢調査の結果に基づく DIDに含まれると見込まれる区域を含む）。

【要件②】

地方公共団体において、歴史的風致維持向上計画や観光圏整備実施計画、文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画等、観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市再生整備計画において記載されている当該市町村における都

市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる区域（市街化区域等を除く）。

【要件③】

地域生活拠点：都市計画区域外における地域の拠点となる区域であり、かつ、以下の要件のいずれかに該当する区域（都市機能誘導区域を定めた立地適正化計画を有する市町村（基幹市町村）の都市機能誘導区域から公共交通により概ね30分で到達できる範囲）。

- (1) 基幹市町村及び都市計画区域を有しない市町村（連携市町村）が共同して作成した広域的な立地適正化の方針^{※1}において、連携市町村における拠点として位置付けられた区域。
- (2) 基幹市町村及び連携市町村が共同して作成した広域的な立地適正化の方針と整合した、連携市町村による市町村管理構想又は地域管理構想^{※2}において、連携市町村における拠点として位置付けられた区域。

※1 広域的な立地適正化の方針とは、市町村間の広域連携を促進するため、複数の市町村（都市機能誘導区域を定めた立地適正化計画を有する市町村を必須とし、立地適正化計画を有しない市町村を除き、都市計画区域を有しない市町村（地域生活拠点を定めた市町村に限る）が共同して策定するものであって、都市圏における拠点や施設の立地等に関する方針を記載したものをいう。

※2 市町村管理構想又は地域管理構想は「国土の管理構想」（令和3年6月国土交通省国土政策局策定）に基づくものをいう。

【要件④】

「都市再生整備計画の区域内における都市の再生に必要な事業を定める告示（平成31年国土交通省告示第452号）」二に規定する産業促進区域（産業促進区域の設定が確実と見込まれる場合を含む。）であり、都市再生整備計画において①産業・物流機能の整備で得られる効果を中心市街地等に還元することにより地域全体の活性化に寄与する取組として「産業・物流機能の整備に伴う雇用創出、経済波及効果等」を定量的に記載し、かつ、②公共交通、自転車の利活用など当該区域への自動車交通抑制への取組（見込みを含む。）を記載し、かつ、（1）又は（2）のいずれかの要件に該当する区域（市街化区域等外を含む。）。ただし、（2）の適用は、令和10年度末までに国に都市再生整備計画を提出した場合に限る。

- (1) デジタル田園都市国家構想交付金制度要綱第6-4に規定するプロジェクト（国策的プロジェクト）に関連する区域。
- (2) 以下の全ての要件に該当する区域。
 - ①関連する産業・物流機能を有する団地の敷地面積は概ね10ヘクタール以上であること。
 - ②当該区域に立地する企業（※3）が確実に見込まれること又は当該区域の周辺地域に関連産業が既に立地していること。
 - ③当該区域に立地する企業（※3）との間で10年以上の立地を合意すること。
 - ④市街化区域等外においては、以下の全ての要件に該当する場合に限る。
 - 1) 市町村マスタープラン等において産業・物流用地としての利用を想定している区域（見込みを含む。）であること。
 - 2) 都市再生整備計画に記載する都市のコンパクト化の方針に照らし、当該区域の整備が都市のコンパクト化と齟齬がないと認められる区域であること。
 - 3) 当該区域と都市機能が集積する地域が幹線道路で結ばれていること。
 - 4) 大規模商業施設等、居住の誘導を図るおそれのある施設を当該区域に含めないこと。
 - 5) 市街化調整区域の場合、市街化区域編入が確実に見込まれる区域、地区計画が策定された区域又は策定見込みの区域、地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律（地域未来投資促進法）第4条第2項第4号に規定する重点促進区域、都市計画法第34条第12号に基づく条例において産業・物流用地として利用するための開発行為を行うことが認められる区域等の区

域内であること。

(※3) 次のいずれかに該当する企業（当該企業に関連する物流施設を含む。）をいう。

(i) 「新しい資本主義のグランドデザイン及び実行計画 2023 年改訂版（令和 5 年 6 月 16 日閣議決定）に位置付けられた戦略分野」を取扱う企業

(ii) 「経済施策を一体的に講ずることによる安全保障の確保の推進に関する法律施行令（令和 4 年政令第 394 号）第 1 条に規定する特定重要物資」を取扱う企業

(iii) 「地域未来投資促進法第 2 条に規定する地域経済牽引事業の承認要件」を満たす企業（当該企業が生産する製品の主要原材料が当該区域が存する都道府県内の地元産品（※4）であり、かつ、従業員の地元雇用率の目標を半数以上とする場合に限る。）。

(※4) 当該都道府県内において「生産されたもの」、「原材料の主要な部分が生産されたもの」又は「製造、加工その他の工程のうち主要な部分を行うことにより相応の付加価値が生じているもの」をいう。

国 費 率

○ 40%（歴史的風致維持向上計画関連等、国の重要施策に適合するものについては交付率を 45%に引き上げ）

（４）都市再生整備計画事業（防災・安全交付金）の概要

事業主体

○市町村及び市町村都市再生協議会

○市町村から間接補助を受けて事業を実施する特定非営利法人等

対象事業

○都市再生整備計画に基づき実施される公共公益施設の整備等（表参照）

施行地区

○次のいずれかの要件に該当する地区（ただし、災害リスクの高い地域（※1）を含まない区域に限る

※1 ①又は②のいずれかに該当する区域。

①都市計画運用指針（国土交通省策定）Ⅳ－１－３、３．（３）②２）イ、オ、カ、キ、ク及び３）ア、イの各号に規定される区域

②都市計画運用指針（国土交通省策定）Ⅳ－１－３、３．（３）②４）の各号に規定される区域（「災害イエローゾーン」）。なお、都市再生整備計画の区域から災害イエローゾーンを除外することが困難な場合、都市再生整備計画にハード・ソフトの防災・減災対策が記載されている場合はその限りではない

【要件①】

市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表^{※2}しており、以下の全てを満たす区域（都市再生整備計画に防災拠点整備方針を記載）

・事前復興まちづくり計画及びその他法定計画（以下、事前復興まちづくり計画等）に防災拠点として位置付けられた区域

・都市再生整備計画の区域が以下のいずれかの区域に定められているもの

- (1) 市街化区域等（市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域）内のうち、鉄道・地下鉄駅^{※3}から半径1 kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場^{※2}から半径500mの範囲内の区域
- (2) 市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域

※2 立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村には、都市構造上の理由等（①市街化区域内の人口密度が40人/h a以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される、②都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等）により立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村を含む。

※3 ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。

【要件②】

地方公共団体において、事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置付けられた区域（市街化調整区域、又は、区域区分が定められていない都市計画区域において用途地域が定められていない地域に限る。）であり、都市再生整備計画において当該市町村における都市のコンパクト化の方針及び防災拠点整備方針が記載されており、次の全ての要件に該当する場合に限る。

- ・人口減少率が原則20%未満の市町村であること
- ・市町村マスタープランにおいて地域の拠点として位置付けられた区域であること
- ・市町村マスタープランに都市のコンパクト化の方針が明示されており、当該防災拠点の整備が都市のコンパクト化と齟齬がなく、一定の生活機能の集積が認められる区域であること
- ・市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例を制定している場合、当該条例に係る区域を図面、住所等で客観的に明示した市町村であり、当該事項と齟齬のない区域であること

【要件③】

地方公共団体において、事前復興まちづくり計画等に防災拠点として位置付けられた区域（都市計画区域を指定している市町村においては都市計画区域外に限る。）であり、都市再生整備計画において当該市町村における都市のコンパクト化の方針及び防災拠点整備方針が記載されており、当該区域の整備が都市のコンパクト化と齟齬がないと認められる区域。

国 費 率

○40%（歴史的風致維持向上計画関連等、国の重要施策に適合するものについては交付率を45%に引き上げ）

表：都市構造再編集集中支援事業・都市再生整備計画事業・まちなかウォークブル推進事業（市町村等が実施する事業）の支援対象事業一覧

対象施設		都市構造	都市再生 (社会)	都市再生 (防災)	ウォーク ブル
道路		○	○	○	○
公園		○	○	○	○
古都保存・緑地保全等事業		○	○7	○	
河川		○	○	○	
下水道		○	○	○	
駐車場有効利用システム		○	○	○	○
地域生活基盤施設	緑地	○	○	○	○
	広場	○	○	○	○
	駐車場	○	○	○	○
	自転車駐車場	○	○	○	○
	荷物共同集配施設	○	○	○	○
	公開空地	○	○	○	○
	情報板	○	○	○	○
	地域防災施設	○	○	○	○
	人工地盤等	○	○	○	○
	分散型エネルギーシステム	○			
	分散型エネルギーシステム（産業促進型）		○9		
	公共公益施設と一体的に整備する再生可能エネルギー施設等	○	○	○	○
高質空間形成施設	緑化施設等	○	○	○	○
	電線類地下埋設施設	○	○	○	○
	電柱電線類移設	○	○	○	○
	地域冷暖房施設	○	○	○	○
	歩行支援施設・障害者誘導施設等	○	○	○	○
	公共公益施設と一体的に整備する情報化基盤施設	○	○	○	○
高次都市施設	地域交流センター	○	○	○	
	観光交流センター	○	○7	○	
	テレワーク拠点施設	○			
	賑わい・交流創出施設	○			
	賑わい・交流創出施設(地域資源活用型)	○11	○2		
	まちおこしセンター		○3	○	
	子育て世代活動支援センター	○	○	○	
	複合交通センター	○	○	○	
誘導施設	医療施設	○1			
	社会福祉施設	○1			
	教育文化施設	○1			
	子育て支援施設	○1			
誘導施設相当施設	医療施設		○5		
	社会福祉施設		○5		
	教育文化施設		○5		
	子育て支援施設		○5		

基幹的誘導施設		○			
既存建造物活用事業	地域生活基盤施設	○	○	○	○
	高質空間形成施設	○	○	○	○
	高次都市施設	○	○4	○	○4
	誘導施設	○			
	誘導施設相当施設		○5		
	滞在快適性等向上施設等				○
土地区画整理事業		○1	○1	○6, 10	○1
市街地再開発事業		○1	○1, 8	○6, 10	○1
住宅街区整備事業		○1	○1, 8	○6, 10	
バリアフリー環境整備促進事業		○	○8	○10	○
優良建築物等整備事業		○	○8	○10	
住宅市街地総合整備事業		○	○8	○10	
街なみ環境整備事業		○	○8	○10	○
住宅地区改良事業等		○	○8	○10	
都心共同住宅供給事業		○1	○1, 8	○6, 10	
公営住宅等整備		○	○8	○10	
都市再生住宅等整備		○	○8	○10	
防災街区整備事業		○1	○1, 8	○6, 10	
復興促進事業		○1			
エリア価値向上整備事業		○	○	○	○
こどもまんなかまちづくり事業		○	○	○	○
暑熱対策事業		○	○	○	○
滞在環境整備事業					○
計画策定支援事業					○
提案事業	事業活用調査	○	○	○	○
	まちづくり活動推進事業	○	○	○	○
	地域創造支援事業	○	○	○	○
居住誘導促進事業		○			

社会：社会資本整備総合交付金

防災：防災・安全交付金

※1 地域生活拠点内（施行地区要件③）では支援対象外

※2 施行地区要件②のみ支援対象

※3 施行地区要件②では支援対象外

※4 ワークेशन拠点施設は施行地区要件②のみ支援対象、まちおこしセンターは施行地区要件①③④のみ支援対象

※5 地域生活拠点内（施行地区要件③）のみ支援対象

※6 都市計画区域外（施行地区要件③）では支援対象外

※7 施行地区要件④では支援対象外

※8 施行地区要件④（市街化区域等外）では支援対象外

※9 施行地区要件④のみ支援対象

※10 市街化区域、非線引き白地地域（施行地区要件②）では支援対象外

※11 歴史的風致維持向上計画や観光圏整備実施計画、文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画等、観光等地域資源の活用に関する計画があり、これらの計画の区域内において実施される事業のみ支援対象

(5) 令和7年度制度拡充

①大規模災害の被災地の復興支援の強化（都市構造再編集集中支援事業）

大規模災害の被災地の復興を支援し、併せて持続可能なまちづくりの促進を図るため、大規模災害からの復興に関する法律の大規模災害等を受けて復興計画等（任意計画。以下同じ）を作成した市町村は、以下の①から③の要件を全て満たす場合に限り、立地適正化計画の作成前であっても、都市構造再編集集中支援事業を実施できることとする。

① 当該市町村が作成した復興計画等に、都市機能や居住の立地・誘導に関する方針が記載されていること

② 当該市町村が、被災した年度の次年度から起算して2年以内に立地適正化計画の作成に着手し、かつ、立地適正化計画の作成に着手した年度の次年度から起算して2年以内に立地適正化計画を作成することが確実であること

③ 当該事業が、当該市町村が作成する立地適正化計画の都市機能誘導区域内又は居住誘導区域内において実施されることが確実であること

②地方都市における老朽市街地対策への支援強化（都市構造再編集集中支援事業、都市再生整備計画事業（防安交））

事前防災の観点から老朽化した市街地の自立的更新を促すため、老朽市街地対策の必要性が位置づけられた地区において、既存建造物活用事業を活用し、高次都市施設及び誘導施設を整備する場合に、①防災備蓄機能の具備、②発災時の避難スペースの確保を要件化（これらに要する費用は限度額対象外）。

③市町村域を越えた広域連携の強力な推進（都市構造再編集集中支援事業）

市町村域を越えた広域連携の推進を強化するべく、現行の基幹事業「基幹的誘導施設」を削除した上で、新たに基幹事業「広域連携誘導施設」を創設。

④地域資源を活かしたまちづくりのさらなる推進（都市構造再編集集中支援事業、都市再生整備計画事業（社総交））

歴史的な地域資源等を有する地域において、高齢化や空き家の増加、生業不足が課題になっていることから、既存ストックを活用した生業の創出等を促進するべく、基幹事業「高次都市施設」及び「既存建造物活用事業（高次都市施設）」の対象に「賑わい・交流創出施設（地域資源活用型）」を追加。

⑤まちづくり構想段階における支援強化（都市構造再編集集中支援事業、都市再生整備計画事業（社総交・防安交））

官民連携により、既存ストックを活用しつつ、持続可能で質の高いまち・空間づくりを推進するため、基幹事業「エリア価値向上整備事業」の交付対象に「まちづくり構想・計画検討経費」を追加。

⑥暑熱対策事業（都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業（社総交・防交））

まちづくりとあわせた都市の暑熱対策に資する取組に対して総合的な支援を強化するべく、新たに基幹事業「暑熱対策事業」を創設。

⑦浸水リスクのあるエリア内での整備事業の厳格化（都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業（社総交・防交））※経過措置3年

近年の自然災害の激甚化・頻発化を踏まえ、安心・安全な市街地形成の促進するため、床上浸水以上の被害が想定される浸水区域において、市町村が高次都市施設や誘導施設等の整備を行う場合に、施設利用者の安全を確保するための対策の実施（土地のかさ上げ、防水壁の設置等）を要件化。

⑧立地適正化計画の評価の実施の促進（都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業（社総交・防交））※経過措置3年

市町村による立地適正化計画の評価の実施及び防災指針の作成を促進するため、交付対象事業から、以下の市町村の市町村域において実施される事業等を除く。

- ・立地適正化計画を作成した日※の属する年度の翌年度から起算しておおむね5年を経過した市町村であり、かつ立地適正化計画の評価を実施していない市町村
- ・立地適正化計画を作成し、その評価を実施した市町村であり、かつ直近の評価を実施した日の属する年度の翌年度から起算しておおむね5年を経過した市町村
- ・防災指針を記載していない立地適正化計画を有する市町村

※ 作成した後、令和6年度末までに変更（軽微な変更を除く）を行っている場合は変更した日

⑨立地適正化計画の評価を踏まえた改善の取組の促進（都市構造再編集中支援事業）※経過措置3年

市町村による立地適正化計画の評価を踏まえた改善の取組を促進するため、市町村による立地適正化計画の評価を踏まえ、改善に向けて取り組む事項を明示していない市町村の市町村域において実施される事業等を交付対象事業から除外。

⑩市街化調整区域での開発規制の厳格化（都市再生整備計画事業（社総交・防交））※経過措置2年

都市計画法第34条第11号条例の適切な運用を促進するべく、コンパクトシティ支援型の施行地区で行われる事業については、交付対象事業から、都市計画法第34条第11号条例区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用が行われている市町村の市町村域において実施される事業等を除外。

（６）都市構造再編集中支援事業等の実施に当たっての留意事項について

１）「鉄道施設と交差する自由通路」の整備について

市街地整備課所管の都市構造再編集中支援事業等を含む都市局事業を活用して自由通路を整備する場合には、整備内容や費用負担等の妥当性のチェックを強化し、まちなかの回遊性向上等まちづくりの観点でより効率的・効果的な整備につながるよう、昨年度末に別途通知している通り、基本構想・調査設計の段階から、計画・設計案や鉄道事業者との協定案の内容について、地方整備局等を通じて都市局街路交通施設課までご相談いただきたい。

２）土地区画整理事業及び市街地再開発事業について

都市構造再編集中支援事業等の基幹事業として土地区画整理事業及び市街地再開発事業を新規で実施しようとする場合には、都市再生整備計画の案に加えて、土地区画整理事業や市街地再開発事業の事業内容についても、集中相談や個別協議の場などを通じてご相談いただきたい。

また、基幹事業「道路」等により、土地区画整理事業等の公共施設管理者負担金に国費を充てる場合においても同様としたいのでご留意いただきたい。

３）新しい地方経済・生活環境創生交付金（第２世代交付金）の活用について

実施中又は実施予定の都市構造再編集中支援事業等の一部又は全部について、第２世代交付金を活用して実施することを考えている場合には、都市再生整備計画の変更等が必要となる可能性があるため、早めに、地方整備局等を通じて市街地整備課までご相談いただきたい。

9. 国際競争力強化関連事業等について

(1) 国際競争拠点都市整備事業の概要について

①国際競争拠点都市整備事業（公共公益施設整備型）

事業の目的

成長著しい中国、シンガポール等に比べ、アジアでの経済社会における地位が急激に低下しつつある我が国の大都市において、公共公益施設の整備等により、交通利便性や業務機能の集積の程度が高く、経済活動が活発なビジネス拠点となる地域を形成し、大都市の国際競争力の強化を図る。

事業地域等

・都市再生特別措置法に基づき国が指定する特定都市再生緊急整備地域

特定都市再生緊急整備地域（令和5年9月時点）

- | | | |
|--------------|--------------------|--------------------|
| ・札幌都心地域 | ・渋谷駅周辺地域 | ・大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域 |
| ・仙台都心地域 | ・池袋駅周辺地域 | ・大阪コスモスクエア駅周辺地域 |
| ・東京都心・臨海地域 | ・羽田空港南・川崎殿町・大師河原地域 | ・神戸都心・臨海地域 |
| ・品川駅・田町駅周辺地域 | ・横浜都心・臨海地域 | ・広島都心地域 |
| ・新宿駅周辺地域 | ・名古屋駅周辺・伏見・栄地域 | ・福岡都心地域 |

補助の対象

■補助対象事業

都市の国際競争力強化につながる都市開発事業に関連して必要となる以下の公共公益施設の整備等の事業（特定都市再生緊急整備地域の整備計画※に位置付けられた事業）

※特定都市再生緊急整備地域の整備計画

国、地方公共団体、民間事業者等により構成される都市再生緊急整備協議会において作成

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| ①道路※高規格幹線道路、地域高規格道路、一般国道を除く | ②鉄道施設 |
| ③バス高速輸送システム（BRT） | ④バスターミナル |
| ⑤鉄道駅周辺施設 | ⑥市街地再開発事業 |
| ⑦土地区画整理事業 | ⑧史跡等一体都市開発事業 |
| ⑨①～⑧と一体的に行われる情報化基盤施設整備 | |

■補助対象事業者

地方公共団体、都市再生機構、法律に基づく協議会（間接補助も可）

■補助率

1／2または1／3



地域の拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備を支援

②国際競争流通業務拠点整備事業

事業の目的

大都市の経済活動を活性化し、我が国における大都市の国際競争力を強化するため、特定都市再生緊急整備地域を核とする大都市圏における国際港湾周辺等の国際物流の結節地域において、国際競争力の強化に貢献し、都市環境の改善、防災機能の向上に資する物流拠点の整備・再整備の推進を図る

事業地域等

特定都市再生緊急整備地域を核とする大都市圏における国際港湾周辺（京浜港、阪神港、名古屋港、博多港、仙台塩釜港、広島港周辺、但し臨港地区を除く）における工業系用途地域内であり、水際線（臨港地区がある場合は臨港地区境界）から概ね3km以内の範囲に存する土地の区域において、都府県が設定する区域

補助の対象

支援メニュー		補助対象経費	補助対象者	補助率
事業計画策定調査		国際競争流通業務拠点整備事業計画の策定及びそのために必要となる費用	民間事業者、協議会 土地区画整理事業施行者（施行予定者含む）	直接補助 2分の1以内 間接補助 3分の1以内
拠点整備事業	大規模流通業務施設整備事業	ランプウェイ、スロープ型の共用車路、共用エレベータ又は共同施設（緑地、広場、駐車場、共用通行部分、共用待機施設、避難設備、消火設備及び警報設備）の整備に要する費用。 但し、駐車場整備についてはその費用に4分の1を乗じて得た額	民間事業者、協議会	直接補助 2分の1以内 間接補助 3分の1以内
	交通施設整備事業	複数の者が利用し、大型車両の通行が可能な施設の整備であり、周辺交通の改善に資する事業に係る敷地内の交通広場（駐車施設、荷待ち施設、転回施設）及び通路の整備に要する費用	民間事業者、協議会	直接補助 2分の1以内 間接補助 3分の1以内
	都市再生土地区画整理事業	都市再生土地区画整理事業に要する費用	土地区画整理事業施行者	都市再生土地区画整理事業の交付要綱に定められる費用

上記の他に、都府県が定める国際競争流通業務地域再生促進計画（補助対象区域の設定）の策定及びそのために必要となる調査に要する費用に対する支援（補助率2分の1）等がある



③国際競争業務継続拠点整備事業

事業の目的

大都市の防災性を向上し、我が国における大都市の国際競争力を強化するため、特定都市再生緊急整備地域において、エネルギーの自立化・多重化に資する複数街区にまたがるエネルギーの面的利用に係るネットワークの整備の推進を図る。

事業地域等

以下を全て満たす事業

- ・特定都市再生緊急整備地域及び隣接する地域で実施される事業
- ・都市再生特別措置法に基づく都市再生安全確保計画に位置づけられた事業
- ・災害時の供給先に災害発生時の対応の拠点となる施設^{※1}を含む地区で実施される事業
- ・エネルギーマネジメントシステムによりエネルギーの使用の合理化が図られる事業
- ・道路事業や都市開発事業等の基盤整備と一体的にエネルギー導管の整備を行う事業、又は、既存建築物を更新・改修する際に既存のエネルギーネットワークに接続する場合、導管等整備を目的として公共空間の改編を要しない事業

※1 災害対策基本法に規定する指定公共機関（指定地方公共機関を含む）の施設、災害拠点病院、一時滞在施設。

補助の対象

①整備計画事業調査

■補助対象事業

エネルギー導管等整備事業計画の策定及びそのために必要となる調査に要する費用

■補助事業者

地方公共団体、法律に基づく協議会（直接補助）

■補助率

1/2

②エネルギー導管等整備事業

■補助対象事業

- ・エネルギー導管（熱導管、自営線、未利用熱を取得する導管）
- ・エネルギー貯留施設（蓄熱槽、蓄電池）
- ・エネルギー供給施設（再生可能エネルギー施設^{※2}、コージェネレーションシステム等）
- ・既存の指定公共機関等の施設へエネルギー導管を接続するために必要となる設備（熱交換器、受変電設備）
- ・都市再生特別措置法に基づく脱炭素都市再生整備事業に係る計画として国土交通大臣認定を受けた事業かつその他一定の要件を満たす場合は高度なエネルギーマネジメントシステム
- ・上記の付帯施設の整備に要する経費

※2 特定都市再生緊急整備地域内に再生可能エネルギー等を供給するための施設を特定都市再生緊急整備地域外に整備する場合も補助対象とする

■補助対象事業者

地方公共団体、都市再生機構、法律に基づく協議会（直接補助）^{※3}、民間事業者等（直接補助、間接補助）^{※4※5}

※3 原則として、国は各年度において地方公共団体が補助する事業に対して、予算の範囲内で補助するものとする。

※4 民間事業者等への直接補助による支援の場合、補助基本額は補助対象事業費の23%

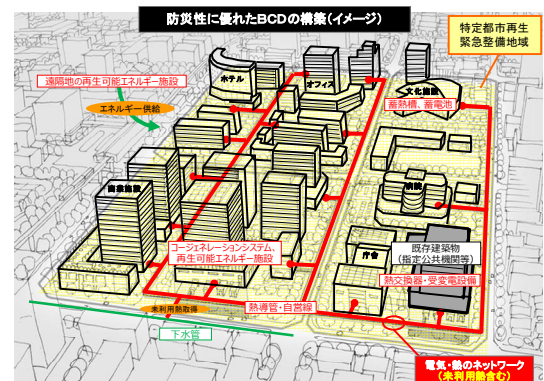
※5 民間事業者等への間接補助による支援の場合、補助基本額は補助対象事業費の23%の2/3

■補助率

2/5

■限度額

エネルギー導管等整備事業については、1事業計画当たりの国費交付上限額を20億円とする。



10. その他の補助事業について

(1) 密集市街地総合防災事業

大規模地震に伴い甚大な被害が想定される密集市街地においては、多数の関係者が存在し高齢化も著しいことから、その改善に向けて地域の多様なニーズを踏まえた総合的な取組が求められている。

このため、地方公共団体や民間事業者等が連携し、避難路・避難地の確保や建築物の不燃化等の防災対策について、子育て支援施設や福祉施設等の生活支援機能等の整備とあわせて推進するなど、密集市街地の早期改善に向けた総合的な取組を重点的に支援する（平成27年度創設）。

事業要件

- ・複数の主体（地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者、地域防災組織等）が連携する協議会有ること
- ・区域に係る整備計画を策定すること 等

対象事業

住宅戸数密度が一定以上等の要件を満たす密集市街地において、整備計画に基づき行われる、以下の事業

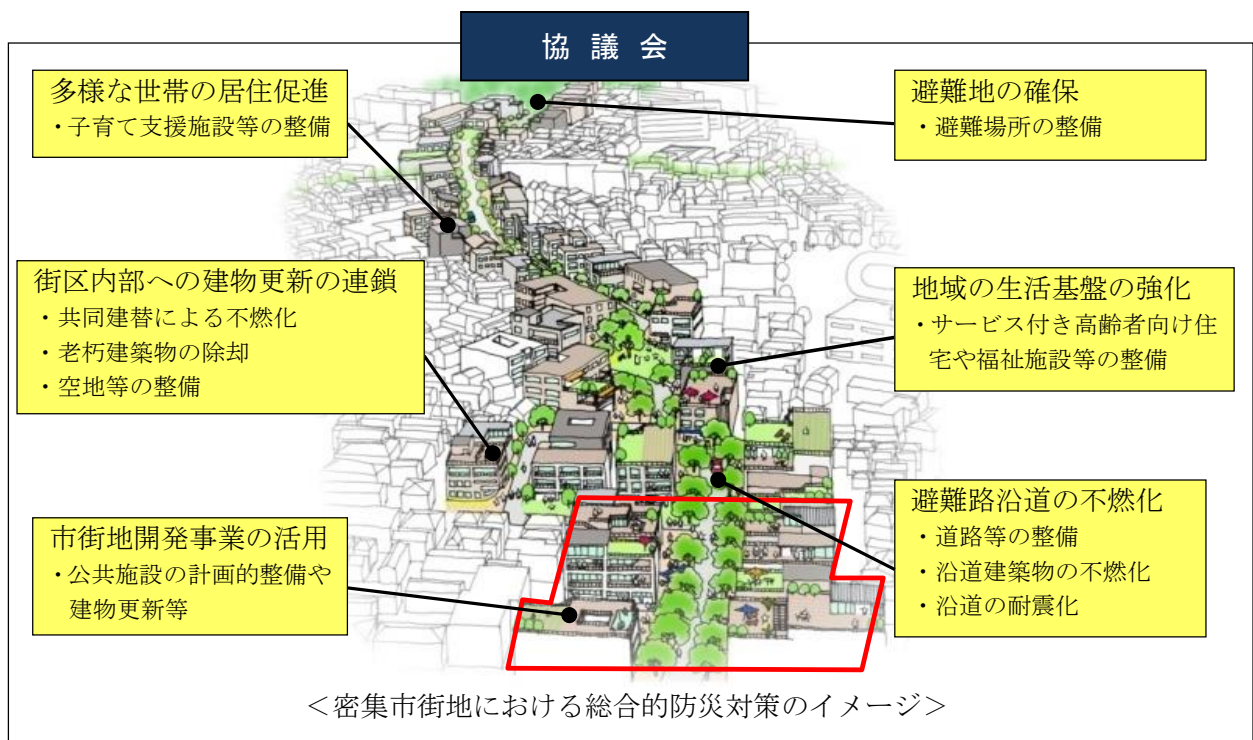
①社会資本整備総合交付金の基幹事業等の交付対象となる事業（補助対象項目、補助率等はそれぞれの要綱等に準じる。）

住宅市街地総合整備事業、防災街区整備事業、狭あい道路整備等促進事業、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、空き家再生等推進事業、都市防災総合推進事業、都市再生区画整理事業、街路事業、都市公園・緑地等事業

②以下の補助事業（民間事業者等に対する直接補助、補助対象項目、補助率等はそれぞれの要綱等に準じる。）

防災・省エネまちづくり緊急促進事業、スマートウェルネス住宅等推進事業

③総合防災促進事業



（２）津波防災拠点整備事業

地震の津波により甚大な被害が想定される地域において、都市計画法に基づく一団地の津波防災拠点市街地形成施設の枠組みを活用し、災害時の都市の公共公益機能の維持に向けた拠点市街地の整備を支援する（平成 27 年度創設）。

＜施行地区＞

次の要件を全て満たす一団地の津波防災拠点市街地形成施設

イ. 津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災害特別警戒区域の指定地域を有する市町村の区域内であること。

ロ. 津波防災地域づくりに関する法律に基づく推進計画に定められていること。（推進計画に都市のコンパクト化の方針が記載されており、拠点整備の計画が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないもの。）

※原則として 1 市町村あたり 2 地区まで、国費支援の面積上限は 1 地区あたり 5 ヘクタールまでとする。

＜交付対象＞

イ. 計画策定支援に要する費用：計画策定費、コーディネート費

ロ. 公共施設等整備：地区公共施設整備（道路、公園等）、
津波防災拠点施設整備

（災害時の活動拠点となる地域防災センター等）

ハ. 用地取得造成：津波防災拠点のために必要な公共施設（道路、公園等）、
公益的施設（教育施設、医療施設等）の用地取得造成

＜交付金事業者＞

地方公共団体

＜基礎額＞

1 / 2



(3) 都市安全確保拠点整備事業

洪水、浸水、津波、高潮その他の自然現象による災害のおそれが著しく、かつ、当該災害が発生した場合に居住者等の安全を確保する必要性が高いと認められる区域において、都市計画法に基づく一団地の都市安全確保拠点施設の創設と併せて、災害時に都市の機能を維持するための拠点市街地整備に対する支援制度を令和3年度に創設。

都市安全確保拠点整備事業

○事業概要

洪水、浸水、津波、高潮その他の自然現象による災害のおそれが著しく、かつ、当該災害が発生した場合に居住者等の安全を確保する必要性が高いと認められる区域において、都市計画法に基づく一団地の都市安全確保拠点施設の枠組みを創設し、災害時に都市の機能を維持するための拠点市街地の整備を支援する。

○地区要件

- ・浸水発生時に多数の居住者等の安全を確保する必要性が高い区域内（DID区域内かつ浸水継続時間が72時間以上の地域及び隣接する地域）
- ※ 1市区町村あたり10haまで

○交付対象事業者、基本国費率

- ・交付対象事業者： 地方公共団体（間接交付含む）
- ・基本国費率： 1/2（国）

○交付対象事業

- 1) 都市安全確保拠点整備計画の策定
①計画作成費 ②コーディネート費
- 2) 特定公益的施設の整備（いずれも購入費を含む）

都市計画に定められた一団地の都市安全確保拠点施設における特定公益的施設のうち、以下の施設の整備を支援

- 災害対応施設**（備蓄倉庫等）
災害時の用にのみ供する施設（平常時：利用なし）
- 特定避難支援施設**（医療施設、社会福祉施設、子育て支援施設、高次都市施設、連絡デッキ等）
災害時に専ら安全確保の用に供する公益的施設（平常時：公益的利用）。医療施設・社会福祉施設・子育て支援施設・高次都市施設は事業費30億円が上限。
- その他安全確保施設**
災害時に専ら安全確保の用に供する施設の掛かり増し分

- 3) 公共施設の整備
- 4) 特定公益的施設及び公共施設の嵩上げ及び高床化
- 5) 特定公益的施設（※）及び公共施設の用地取得
①用地費 ②補償費
（※）特定公益的施設のための建築物に限る

備蓄倉庫

子育て支援施設

連絡デッキ

広場空間

センター施設（平時）

避難施設（発災時）

医療施設

特定公益的施設

公共施設

特定公益的施設

GL

嵩上げ・高床化

用地取得費の交付対象

用地取得

嵩上げ・高床化

(4) 無電柱化まちづくり促進事業

市街地開発事業等における無電柱化を推進するため、対象道路が電線共同溝の整備等に関する特別措置法（平成7年法律第39号。）第3条に基づく電線共同溝を整備すべき道路として指定されない場合で実施する無電柱化に対する支援制度として令和4年度に創設。

無電柱化まちづくり促進事業

事業概要

市街地開発事業等における新設電柱の抑制を図るため、電線共同溝方式によらずに実施される無電柱化に対する支援を行い、地方公共団体と連携を図りつつ、小規模事業も含めた無電柱化の取組を促進する。

交付要件

・以下のいずれの条件にも該当する無電柱化事業

- ① 地方公共団体が策定する「無電柱化まちづくり促進計画」に基づく事業
- ② 市街地開発事業等において電線共同溝方式（※）によらずに行われる事業
- ③ 電線管理者が事業費の一部（地上機器・電線等）を負担する事業

※電線共同溝の整備等に関する特別措置法に基づき、道路管理者が電線共同溝を整備し、電線管理者が電線、地上機器等を整備する方式

交付対象事業費

無電柱化に係る設計費及び施設整備費（地上機器・電線等の工事費を除く）

※間接交付の場合、上記の2/3を超えない額とする

（区域面積が3,000㎡未満の場合は上記の1.2倍の2/3を超えない額とする）

国費率

1 / 2

※間接交付の場合は地方公共団体が補助する額の1/2

交付対象

地方公共団体

※事業者が組合・民間事業者等の場合は間接交付



生活道路の無電柱化のイメージ

(5) スマートシティ実装化支援事業

スマートシティに係る実証事業に対する支援については、令和元年から本格的に開始し、令和3年度当初予算までは国の直轄調査（スマートシティ実証調査）として実施してきた。しかし、内閣府・総務省・経済産業省と連携し「スマートシティガイドブック」の策定等、各地区での取組を支援する体制が整ってきたことなどから令和3年度補正予算より補助事業（スマートシティ実装化支援事業）を創設した。

令和6年度より重点テーマを設け、都市政策や都市計画の実現に資するスマートサービスに対して重点的に支援するとともに、実証実験の上流（構想もしくは調査・設計段階）から一貫して伴走型支援を行うことで、更なるスマートシティの社会実装化を図る。

国土交通省スマートシティ実装化支援事業

全国の牽引役となるモデルプロジェクトとして、地域のスマートシティ実行計画に基づき、データや新技術を活用した先進的な都市サービスの実装に向けて取り組む実証事業を支援。

補助要件等

	通常タイプ	都市サービス実装タイプ	戦略的スマートシティ実装タイプ
補助対象	実行計画に基づく先進的な都市サービスの実装化に向けて取り組む実証事業	実行計画に基づく先進的な都市サービスについて、早期に実証からまちへの実装までを一体的に実施する事業	国が定める特定の政策テーマに関する先進的な都市サービスについて、早期に実証からまちへの実装までを一体的に実施する事業
支援条件	①民間事業者等・地方公共団体を構成員に含むコンソーシアムであること ②都市・地域のビジョン、取組内容等を記載した「スマートシティ実行計画」を策定、コンソーシアムがHPに公開していること	①② 左と同じ ③早期に実証からまちへの実装までを一体的に実施する事業であること（2027年度までに実装すること） ④スマートシティ実装計画（複数年にわたる計画も可）を定めること	①②③④ 左と同じ ⑤国が定める特定の政策テーマに合致した事業であること
補助率	定額補助（上限1,500万円） ※実行計画に基づく取組のコンソーシアム負担額が国の補助額を上回ること	定額補助（上限3,500万円） ※実行計画に基づく取組のコンソーシアム負担額が国の補助額を上回ること	定額補助（上限5,000万円） ※実行計画に基づく取組のコンソーシアム負担額が国の補助額を上回ること

令和7年度の戦略的スマートシティ実装タイプにおける政策テーマ

【テーマ①：災害リスク情報等を含めたまちづくり計画のデジタル化】

災害リスク情報等を可視化するとともに、人流データ等を踏まえて、都市計画等のまちづくり計画の高度化を支援する手法の開発 等

【テーマ②：リアルタイムでの環境情報の提供等による回遊の高度化（暑熱対策等）】

エリアの気温、日陰情報等をリアルタイムで可視化するとともに、住民の快適性を低下させないスポットの創出・ルート案内等の手法の開発（通年における技術活用を含む） 等

【テーマ③：地域における屋内外の面的な見守りのデジタル化】

世帯単位を対象とした見守りを地域に広げ、屋内外で面的な見守りを実現するとともに、地域組織等による迅速な対応を可能とする体制・システムの構築 等

0

1 1. 補助事業の執行にあたっての手続き等の留意事項について

(1) 補助事業の適正な執行について

① 補助事業の適正な執行

令和7年度の補助事業（交付金事業を含む。）の執行に当たっては、以下の点に留意されたい。

- ・ 予算の執行に対して国民の厳しい目が向けられている中、節減合理化等の効率的な執行に努め、不要不急の執行が行われることがないよう徹底するとともに、予算の透明性・効率性を高めるため、執行に関する情報開示を徹底すること。

② 実施計画の変更等について

補助事業（交付金事業を含む。）の進捗状況を的確に把握し、第3四半期までにその執行が困難な地区については、各地方整備局等と協議のうえ実施計画の変更、計画別流用等の措置を講じ、適切な執行に努められたい。

なお、事業の執行にあたり、やむを得ず契約が遅れその完了が翌年度になるような場合で、しかもその工事等の分割が困難であり一体として契約をする必要がある場合には、「繰越明許費の翌年度にわたる債務の負担制度」（いわゆる翌債制度）により執行が可能であるので、各地方財務局等へ申請されたい。

③ 補助金等の交付に関する事務の委任について

補助金等の交付に関する事務については、各補助事業ごとに、補助金適正化法第26条第1項及び同法施行令第16条第1項により、地方整備局等に委任されている事務、同法第26条第2項及び同法施行令第17条第1項により、都道府県知事に委任されている事務が存することに留意する必要がある。

これまでも、補助金の交付申請の受理（補助金適正化法第5条）、申請に係る書類等の審査等（同法第6条）をはじめ、補助事業等の実績報告書の受理（同法第14条）、補助金等の額の確定及び通知（同法第15条）などの補助金等の交付に関する一連の事務については、上記事務委任の規定等に基づき、適切に行って頂いていたところであるが、今一度、各主体における事務委任事項を確認して頂くとともに、引き続き、適正な補助事業の執行手続きに努められたい。

(参考)

- ・ 「国土交通省所管の補助金等の交付に関する事務の一部を地方整備局長、北海道開発局長及び沖縄総合事務局長に委任した件(平成13年5月8日 国土交通省告示第853号 ※随時改正あり)」
- ・ 「国土交通省所管の補助金等の交付に関する事務の一部を都道府県の知事が行うこととなった件(平成12年4月13日 建設省告示第1171号 ※随

時改正あり)」

④ 令和7年度会計検査について

補助事業の執行に当たっては、実態に則した設計、積算を行い、そのチェック体制を確立するとともに、的確な監督及び検査の実施等適正かつ効率的な事業の執行を図り、不当事項の根絶に努めること。また、組合事業についても指導監督を十分に行うよう努められたい。

検査の受検に当たっては、事前に設計書や現場等のチェックを十分に行い、不都合が生じないようにされたい。万一、不都合な事態等が生じた場合は、各地方整備局と協議されたい。

会計検査が終了した場合には、速やかに各地方整備局等宛にその状況を報告するとともに、10日以内に結果報告書を提出すること。

また、未竣工工事の発生防止については、かねてより注意を喚起してきているが、未竣工工事については、補助金の交付決定の取り消し、その返還等態様に応じて厳正な措置を講じることとなるので、各都道府県においては、未竣工工事の根絶のため、管内関係市町村に対して繰り越し手続きの適正な運用等指導監督に万全を期されたい。

(2) 社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金における計画別流用等の取扱いについて

① 計画別流用について

社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金（以下「総合交付金等」という。）の配分決定後の事情変更等により、整備計画ごとの配分額を変更する必要が生じた場合で、都道府県及び政令市内の計画別流用により措置することが適当であると認められるものについては、「社会資本整備総合交付金の計画別流用について」（平成23年3月31日付け国官会第2534号事務次官通知）により、計画別流用をすることができるので、計画別の流用を必要とする地方公共団体にあつては、あらかじめ各地方整備局等の担当者に相談されたい。

計画別流用にあたっては以下の点について注意されたい。

- ・ 計画別流用ができるのは同一の予算科目相互間に限られており、社会資本整備総合交付金と防災・安全交付金の間での計画別流用はできない。
- ・ 重点配分対象の要素事業のみで構成される計画（重点計画）からそれ以外の計画への配分額の流用については、入札差金が生じた等合理的な理由があると判断される場合を除き、国土交通大臣の承認を原則行わないものとする。
- ・ 防災・減災、国土強靱化の取組の加速化・深化を図るため、重点的・集中的に取り組むべき対策について、令和2年12月11日に「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」が閣議決定されたところであるが、当該事業については、加速化対策の確実な実施に必要な支援を行うことを目的とすることから、加速化対策の対象事業以外の事業に充てることができない。

なお、計画別流用に該当しないものについては、内示変更扱いとなるので注意されたい。

② 一括設計審査（全体設計）について

総合交付金等を充てて施行しようとする要素事業において、施行上設計を分割することが困難なもの又は著しく不経済となるもの等で工事を一括して施行する必要がある、かつ、当該工事の施行が2カ年度以上にわたる工事を施行する場合は、「社会資本整備総合交付金交付申請等要領」（平成23年3月11日付け国官会第2379号事務次官通知）の第7により、初年度にまとめて地方整備局長等の設計審査を受けることができるので、一括設計審査(全体設計)を受けることを検討している地方公共団体にあつては、あらかじめ地方整備局等の担当者に相談されたい。

③ 財産処分承認基準について

交付金事業に係る財産処分の承認については、「社会資本整備総合交付金事業の実績報告書、残存物件等の取扱い、額の確定及び財産処分承認基準等要領について」（平成24年3月30日付け国官会第3299号事務次官通知）により取り扱うので、参照されたい。

同通知により、交付金事業者が財産処分を行う場合には、地方整備局長等あて承認申請書を提出し承認を受ける必要があるが、以下のような場合には報告書の提出をもって承認があったものとみなされる（包括承認）。

なお、当該財産処分により収益が見込まれる場合や道路本体の効用を毀損する場合など包括承認が適用されないこともあるので、あらかじめ地方整備局等の担当者に相談されたい。

イ) 交付対象事業の完了後（交付対象施設の供用開始後をいう。以下同じ。）

10年を経過した交付対象財産の処分

ロ) 交付対象事業の完了後10年を経過していない交付対象財産を処分する場合であって、市町村の合併の特例に関する法律（昭和40年法律第6号）に基づく市町村建設計画又は市町村の合併の特例等に関する法律（平成16年法律第59号）に基づく合併市町村基本計画に基づいて行う処分

ハ) 災害又は自己の責に帰さない事由による火災等により使用できなくなった交付対象財産の取壊し又は廃棄

なお、都市局所管補助事業等については、「都市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日付け国都総第2499号都市局長通知）により取り扱うので、参照されたい。

④ 手戻り工事等の取扱いについて

工事施工中の交付金事業で、災害等の不可抗力的事由により手戻り工事が生じた場合等の取扱いについては、「社会資本整備総合交付金事業に係る手戻り工事等の取扱いについて」（平成23年4月1日付け事務連絡）を参照されたい。

なお、手戻り工事等を行う場合、社会資本総合整備計画に位置づけられている事業に交付金を充てることが差し支えないが、総合交付金等の二重投資等を防ぐ観点から、あらかじめ地方整備局等の担当者に相談されたい。

12. その他

(1) 流通業務市街地整備の推進について

①流通業務市街地の整備について

「流通業務市街地の整備に関する法律」については、大都市における流通機能の向上と道路交通の円滑化を図ることを目的に昭和41年に制定されたが、その後の物流システムの構造的変化などに対応するため、平成5年に、これまで大都市に限られていた対象都市の都市規模の要件を廃止し、全ての地方都市に拡大するなどの改正が行われた。これにより、大都市だけでなく地方都市を含めて、地域振興等の視点に立って流通業務市街地の整備を推進している。

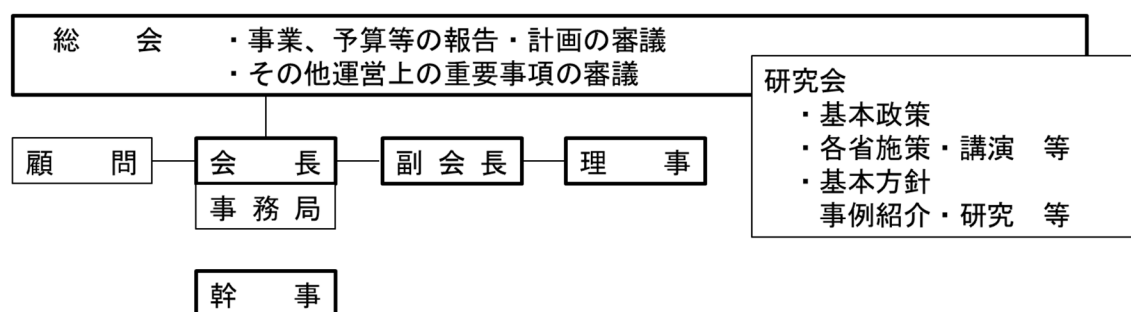
<参考>流通業務市街地整備の実績

これまで、22件の「流通業務施設の整備に関する基本方針」が策定されており、このうち20都市、29地区において流通業務市街地が整備されている。法改正以降では、高知市、水戸市、大分市、北上・花巻市、郡山市、米子市及び鳥栖市において7件の基本方針が策定され、うち花巻市、郡山市、米子市及び鳥栖市において流通業務市街地の整備が進められており、地方都市における整備が着実に進められてきている。なお、花巻市については都市再生機構事業として実施している。

②流通業務市街地整備連絡協議会について

地方公共団体が、情報交換等を行うなど相互に連携して流通業務市街地の整備を推進するため、改正法施行後、「流通業務市街地整備連絡協議会」が設立され、令和3年4月1日現在20の地方公共団体が会員となり、研究会の開催等の活動を行っているところである。

<参考>流通業務市街地整備連絡協議会の全体構成



③流通業務市街地の整備に関する法律の解釈について

流通業務地区及び流通業務団地内における施設建設規制の緩和については、下記の通り現行制度において対応が可能である。

- ・流通業務地区及び流通業務団地内における施設建設規制の緩和

流通業務地区内の場合と流通業務団地内の場合とでは対応方法が異なる。具体的には以下のとおりである。

ア) 流通業務地区内の場合

流通業務地区は、流通業務施設の整備に関する基本方針に係る都市の区域のうち、幹線道路、鉄道等の交通施設の整備の状況に照らして、流通業務市街地として整備することが適当であると認められる区域について、当該都市における流通業務機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため、都道府県知事が都市計画に定めるものである。

流通業務地区内では、公共施設、一部の公益的施設以外は、流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第1号から第11号までに規定する施設以外の立地が制限される。

流通業務地区の機能を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて都道府県知事（市の区域内にあっては当該市の長）が許可した場合は、この限りでないとされているところである。

したがって、流通業務地区内にあって、立地を希望する施設が流通業務地区の機能を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認められる場合は、立地することが可能である。この場合、流通業務地区内において立地を希望する施設が流通業務地区の機能を害するおそれがないか否か、公益上やむを得ないか否かは、当該地区の特殊性又は個別的事情等を勘案しつつ許可権限を有する者である都道府県知事等が個別に判断すべき事項である。

なお、流通業務団地は流通業務地区内に存するものであり、当該但し書きについては、流通業務団地における施設の建設についても適用される。

イ) 流通業務団地内の場合

流通業務団地は、流通業務地区内でその中核として特に一体的・計画的に整備すべき区域について、都道府県知事が都市計画に定めるものである。

流通業務団地の都市計画においては、流通業務施設（流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第1号から第6号までに規定する施設）の敷地の位置及び規模並びに公共施設及び公益的施設の位置及び規模を定めることとなっており、流通業務団地内では、流通業務地

区内における制限に加え、流通業務団地の都市計画に適合することが求められる。

したがって、流通業務団地内であって、都市計画の観点から必要な施設と認められるものの、流通業務団地の都市計画に適合しない施設の立地が必要と認められる場合においては、流通業務団地の都市計画（流通業務団地の対象区域）を変更することにより、立地することが可能である。

なお、都市計画の変更については、手続が煩雑で時間を要することから実務上支障をきたしているとの意見もあるが、都市計画の変更において必要となる都市計画の案の公告及び縦覧、都市計画審議会の議を経ることは、都市計画により国民の財産権が一方的に侵害されないようにするために最低限必要な手続であり、これを簡略化することは適当ではない。

④流通業務施設整備に関する助成措置

流通業務施設整備に関する助成措置として、以下の税制がある。

- ・ 流通業務地区内の一定の流通業務施設等についての非課税（特別土地保有税）
- ・ 流通業務地区内の一定の流通業務施設等についての軽減（事業所税）

⑤流通業務市街地整備の実績

流通業務団地整備の現状

(令和6年3月31日時点)

都市名	基本方針			流 通 業 務 地 区			流通業務団地			団 地 整 備					
	策定 (年)	改正 (年)	計 画 地 区 数	地 区 名	都市計画		面積 (ha)	都市計画		面積 (ha)	手法	施行者	施行年度	備考	
					決定 (年)	変更 (年)		決定 (年)	変更 (年)						
札 幌	S42	H31	1	大谷地	S42	R01	188.6	S42	R01	154.0	団地造成	札幌市	S42 ～ S54	稼働中	
北上花巻	H08	—	2	花巻	H10	—	43.0	H10	H20	36.9	団地造成	都市機構	H10 ～ H14	稼働中	
郡 山	H09	—	2	郡山	H10	—	26.0	H10	H13	25.5	団地造成	郡山市	H10 ～ H12	稼働中	
				郡山南	H14	—	29.0	H14	H15	28.8	団地造成	郡山市	H14 ～ H16	稼働中	
水 戸	H07	—	1	先端総合流通センター	H09	—	112.0	H09	H17	廃止	団地造成 非都市計画事業へ移行	茨城県	H09 ～ H25	廃 止	
宇 都 宮	S49	S58	1	鹿沼	S49	S63	46.9	S49	H26	46.9	団地造成	栃木県	S50 ～ H02	稼働中	
東 京	S41	S45	10	越谷	S45	—	116.0	S45	H17	91.0	団地造成	埼玉県・住都公団	S45 ～ S62	稼働中	
				南部	S43	H06	73.7	S43	R02	64.7	埋立	東京都	S38 ～ S42	稼働中	
				西北部	S46	—	31.4	S46	—	31.4	区画整理	住都公団	S41 ～ S46	稼働中	
				北部	S44	S46	33.3	S44	R05	33.3	団地造成	住都公団	S43 ～ S49	稼働中	
				東部	S52	—	51.7	S52	H16	49.2	埋立・区画整理	東京都	S47 ～ H02	稼働中	
新 潟	S52	—	1	新潟	S53	—	61.0	S55	—	47.6	団地造成	新潟市	S54 ～ S58	稼働中	
富 山	S50	—	1	富山県小杉	S54	S62	51.8	S54	H22	51.8	団地造成	富山県	S54 ～ H05	稼働中	
岐 阜	S49	—	1	岐阜	S49	—	47.2	S49	H17	32.8	団地造成	岐阜県	S49 ～ S56	稼働中	
名 古 屋	S47	—	3	西部	S54	—	96.3	S54	H16	54.9	団地造成	名古屋市	S54 ～ S60	稼働中	
大 阪	S41	—	3	東大阪	S42	H18	103.0	S42	R01	46.3	区画整理	大阪府	S41 ～ S48	稼働中	
				北大阪	S43	H18	96.8	S43	H18	73.2	団地造成	大阪府	S44 ～ S57	稼働中	
神 戸	S46	H01	3	阪神	S46	—	100.0	S46	H02	84.6	団地造成	兵庫県	S46 ～ S63	稼働中	
				神戸	S48	H10	113.0	S48	R05	113.0	団地造成	神戸市	S50 ～ H19	稼働中	
				西神	H03	R05	167.3	H03	R05	116.3	団地造成	神戸市	H03 ～ H27	稼働中	
								R05	—	51.0	団地造成	神戸市	R05 ～ R14	都決済	
米 子	H09	—	1	米子	H09	—	42.0	H09	H18	20.5	団地造成	米子市	H09 ～ H11	稼働中	
岡 山	S49	H28	1	岡山県総合	S55	H29	173.4	S55	H25	159.0	団地造成	岡山県	S54 ～ S60	稼働中	
広 島	S47	S59	3	西部	S51	H03	188.0	S51	H13	143.0	埋立	広島市	S39 ～ S57	稼働中	
				東部	S60	—	73.0	—	—	—	埋立	民間・広島県	S53 ～ S60	稼働中	
高 知	H06	—	2	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
福 岡	S45	—	1	福岡	S45	—	80.0	S45	S57	53.6	団地造成	福岡市	S45 ～ S58	稼働中	
北 九 州	S49	—	2	—	—	—	—	—	—	—	区画整理	土地区画整理組合	R01 ～ R08	造成中	
鳥 栖	H12	—	1	鳥栖	H16	—	67.6	H16	H17	67.6	団地造成	佐賀県	H16 ～ H24	稼働中	
熊 本	S56	—	1	熊本	S58	—	53.0	S58	S62	53.0	団地造成	熊本市	S58 ～ H02	稼働中	
大 分	H07	—	1	大分	H08	H13	85.2	H08	H18	廃止	団地造成 非都市計画事業へ移行	大分県	H08 ～ H40	廃 止	
鹿 児 島	S50	H01	1	鹿児島	H01	—	61.4	H01	—	61.4	準団地造成	鹿児島開発事業団	S48 ～ H03	稼働中	
22都市	43地区			箇所数		29地区	箇所数		27団地	稼働地区					27地区
				合計面積		2411.6	合計面積		1791.3						

（２）新住宅市街地開発事業の概要について

新住宅市街地開発事業の根拠法は、新住宅市街地開発法（昭和 38 年法律第 134 号）である。以下に新住宅市街地開発事業の概要を示すので参考にされたい。

①目的

新住宅市街地開発事業は、人口集中の著しい市街地の周辺の地域において健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な住宅地を大量に供給することを目的とした事業である。

②施行地区要件

- ・住宅の需要に応ずるに足りる適当な土地が著しく不足し、又は著しく不足するおそれがある市街地の周辺の区域で、良好な住宅市街地として一体的に開発される自然的及び社会的条件を備えていること。
- ・建築物の敷地として利用されている土地が極めて少ないこと。
- ・一以上の住区（1ha 当たり 80 人から 300 人を基準として概ね 6,000 人から概ね 1 万人までが居住できる地区）を形成することができ、かつ、住宅の需要に応じた適正な規模の区域であること。
- ・当該地区の大部分が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内にあること。
- ・当該区域を住宅市街地とするために整備されるべき主要な公共施設に関する都市計画が定められていること。

③施行者

- ・地方公共団体、地方住宅供給公社等。
- ・施行区域内に 10ha 以上の一団の土地を有する法人で、新住宅市街地開発事業を行うために必要な資力、信用及び技術的能力を有するもの。

④特色

- ・全面買収方式の事業であり、施行者には土地の先買権および収用権が付与。
※土地の提供者には譲渡所得控除の特例がある。（5,000 万円控除）
- ・住宅地の処分価額は原則として原価基準。
- ・譲受人の決定は、原則として公募および公正な方法での選考による。
※公募原則外のひとつとして、住区内の公共・公益施設の近隣の特定区域において、一団の土地（10 戸以上）を民間事業者に一括して譲渡し、民間事業者が住宅を建設して最終需要者に住宅及び宅地を譲渡する又は民間事業者が住宅の建設を請け負うことを条件として最終需要者に宅地を譲渡する、いわゆる「民間卸」がある。
※信託会社等を公募し、造成宅地等を信託することも可能。
- ・処分後の宅地については、建築義務（5 年以内）、転売等の権利移転制限（10 年間）がある。

⑤新住宅市街地開発法の法改正の系譜

昭和 43 年改正 (S43.6.15 公布)

法第 100 号：

- 新都市計画法の制定に伴う規定整備
 - ・収用権等の規程が都市計画法に設けられたことにより新住法から削除
 - ・処分計画の認可権者の一部を大臣から知事に変更

昭和 61 年改正 (S61.5.16 公布 S61.8.15 施行)

法第 49 号：

- 施設立地の多様化
 - ・事業地内において、特定業務施設を設置できることとした
 - ・準工業地域を含む区域においても事業施行できることとした
- 住区の規模要件の緩和（住区をおおむね 6 千人から 1 万人までが居住することができる地区とした）
- 建築義務期間の延長（2 年以内から原則として 3 年以内に延長）

平成 4 年改正

法第 82 号：

- 都市計画法の改正に伴う用途地域名の変更
（第一種低層住宅専用地域、第二種低層住宅専用地域、第一種中高層専用地域、第二種中高層専用地域）

平成 11 年改正

法第 76 号：

- 都市基盤整備公団を施行者とするによるもの

法第 87 号：

- 地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律に係るもの

平成 12 年改正

法第 160 号：

- 中央省庁等改革関係法施行法に係るもの

平成 15 年改正

法第 100 号：

- 施行者を地方公共団体及び地方住宅供給公社とし、独立行政法人都市再生機構は継続業務のみ施行可能としたもの

平成 16 年改正

法第 124 号：

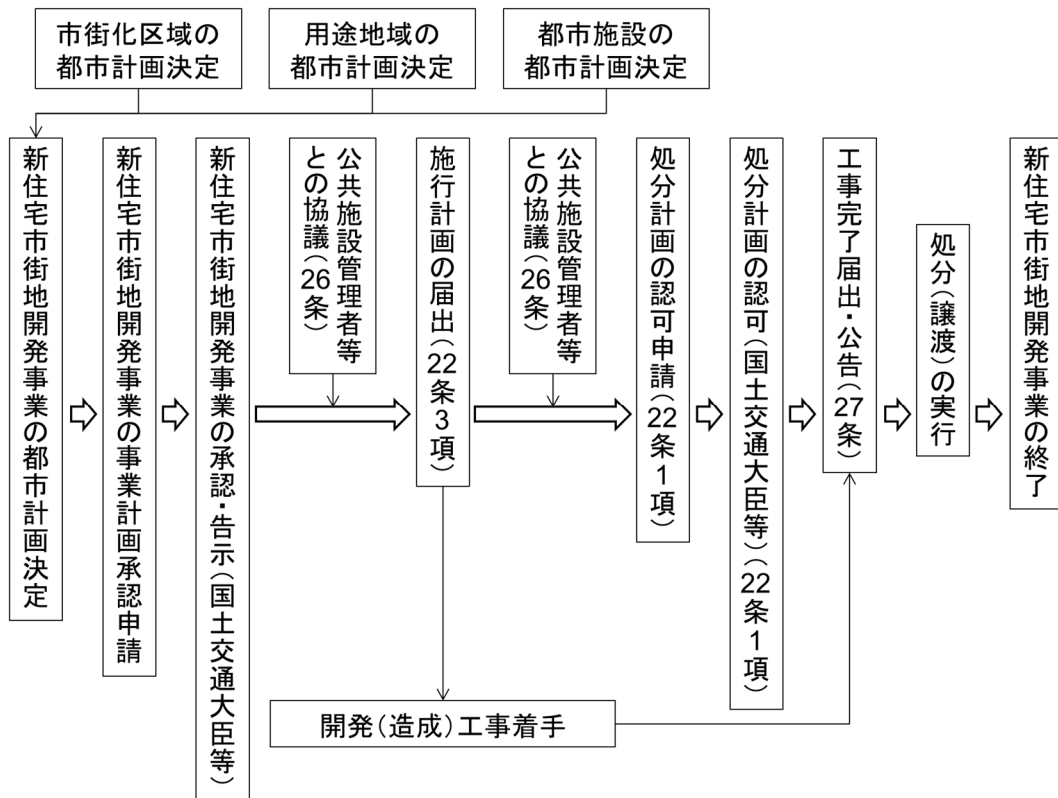
- 不動産登記法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律に係るもの

平成 18 年改正

法第 46 号：

- 地区要件の緩和：住宅需要に応じた適正な規模である旨を追加
- 信託会社等が宅地分譲する方式を導入
- 建築義務期間を 3 年以内から 5 年以内に緩和

⑥新住宅市街地開発事業の流れ



⑦新住宅市街地開発事業の実績

(令和5年3月末現在)

都道府県	地区名 (終了地区)	施行者	所在地	都市計画 区 域	面積 (ha)	人口 (千人)	住 区 数	事業 年度	都市計画 決 定 (当初)	事業認可 (承認) (当初)	施行計画 (当初)	処分計画 (第1回)	備 考
北海道	(大麻)	北海道	江別市	札幌圏	215	27	3	S39～S46	S39. 8. 10	S39. 10. 6	S40. 1. 18	S40. 2. 19	(終了)
	(もみじ台)	札幌市	札幌市	"	242	32	4	S43～S55	S43. 8. 21	S43. 8. 21	S44. 9. 13	S46. 7. 26	(終了)
	(北広島)	北海道	北広島市	"	440	31	4	S43～S51	S44. 5. 20	S45. 5. 13	S45. 8. 21	S46. 3. 27	(終了)
	(花畔)	道住宅公社	石狩市	"	232	24	2	S48～S54	S48. 3. 13	S48. 6. 4	S48. 6. 21	S48. 12. 5	(終了)
	(白鳥台)	室蘭市	室蘭市	室蘭圏	182	24	2	S40～S46	S40. 7. 2	S40. 7. 2	S41. 8. 13	S41. 12. 10	(終了)
	(南帯広)	帯広市	帯広市	帯広圏	103	10	1	S42～S49	S41. 12. 28	S41. 12. 28	S42. 8. 10	S42. 10. 9	(終了)
	(神楽岡)	旭川市	旭川市	旭川圏	94	10	1	S45～S50	S44. 12. 26	S45. 6. 9	S46. 2. 18	S46. 5. 20	(終了)
	(愛国)	釧路市	釧路市	釧路圏	141	12	1	S50～S56	S50. 2. 27	S50. 7. 22	S50. 7. 1	S52. 5. 18	(終了)
	(旭園)	道住宅公社	函館市	函館圏	109	10	1	S50～S59	S51. 2. 10	S51. 2. 23	S51. 3. 31	S51. 10. 25	(終了)
	(鶴ヶ谷)	仙台市	仙台市	仙塩広域	177	22	2	S40～S47	S41. 3. 16	S41. 3. 16	S41. 10. 7	S43. 7. 10	(終了)
宮城県	(茂庭)	"	"	"	130	10	1	S53～H 1	S53. 9. 18	S53. 9. 18	S54. 6. 15	S57. 4. 23	(終了)
福島県	(玉川)	福島県	いわき市	いわき	60	8	1	S40～S46	S40. 6. 9	S40. 6. 9	S41. 9. 13	S41. 12. 5	(終了)
茨城県	(研究学園)	都市機構	つくば市	研究学園	260	41	4	S43～H10	S43. 8. 12	S43. 12. 24	S46. 3. 9	S58. 5. 31	(終了)
千葉県	(千葉北部)	千葉県及び	船橋市	船橋	90	8	1	S44～H17					(終了)船橋
		都市機構	印西市他	印西	1,840	135	16	S44～H25	S42. 12. 27	S44. 5. 13	S45. 7. 18	S52. 3. 5	(終了)印西
	(成田)	千葉県	成田市	成田	482	60	8	S43～S61	S44. 3. 26	S44. 3. 26	S44. 12. 26	S45. 9. 30	(終了)
東京都	(南多摩)	東京都	多摩市	多摩	738	97	7	S41～H15	S40. 12. 28	S41. 12. 24	S44. 5. 12	S46. 12. 24	(終了)
			八王子市	八王子									
			町田市	町田									
		都住宅公社	多摩市・	多摩	50	11	1	S41～S60	S40. 12. 28	S41. 12. 24	S44. 10. 20	S50. 2. 27	(終了)
		都市機構	稲城市・	多摩	1,429	175	13	S41～H17	S40. 12. 28	S41. 12. 24	S44. 3. 31	S45. 9. 21	(終了)
			八王子市	八王子									
富山県	(太閤山)	富山県	射水市	富山高岡広域	226	16	2	S41～S45	S41. 8. 16	S41. 8. 16	S43. 3. 1	S43. 3. 14	(終了)1期
								S47～H 5		S47. 7. 14	S48. 1. 18	S48. 1. 25	(終了)2期
愛知県	(桃花台)	愛知県	小牧市	尾張北部	313	40	4	S47～H10	S46. 5. 12	S47. 4. 25	S47. 12. 28	S54. 3. 26	(終了)
京都府	(洛西)	京都市	京都市	京都	261	44	4	S44～S56	S44. 5. 20	S44. 5. 20	S48. 3. 14	S50. 7. 9	(終了)
大阪府	(千里丘陵)	大阪府	吹田市	吹田	521	75	6	S39～S44	S39. 4. 10	S39. 4. 10	S40. 11. 15	S41. 3. 24	(終了)
			豊中市	豊中									
	(泉北丘陵)	大阪府	堺市	堺	1,557	180	16	S40～S57	S40. 12. 28	S40. 12. 28	S43. 3. 26	S43. 3. 30	(終了)
	(金岡東)	府住宅公社	"	"	138	38	3	S39～S45	S40. 1. 29	S40. 1. 29	S41. 1. 31	S41. 3. 3	(終了)
	(鶴山台)	都市機構	和泉市	和泉	78	16	2	S43～S50	S43. 12. 28	S43. 12. 28	S44. 3. 24	S46. 5. 29	(終了)
	(光明池)	"	"	"	128	15	2	S45～S58	S45. 12. 2	S45. 12. 28	S46. 10. 12	S51. 3. 27	(終了)
	(和泉中央丘陵)	"	"	南部大阪	368	25	2	S59～H25	S59. 10. 8	S59. 12. 8	S61. 3. 19	S62. 3. 17	(終了)
	(阪南丘陵)	大阪府	阪南市	阪南大阪	171	9	1	S63～H25	S63. 3. 30	S63. 8. 13	H 5. 2. 18	H 6. 1. 6	(終了)
	(北摂)	兵庫県	三田市	阪神間	487	40	5	S46～H26	S45. 12. 18	S46. 12. 23	S49. 3. 28	S54. 2. 15	(終了)
	(明石舞子)	兵庫県	神戸市・	神戸東播	587	48	4	S48～H20	S45. 12. 18	S48. 10. 24	S55. 10. 7	S56. 8. 4	(終了)
兵庫県			神戸市	神戸	161	31	2	S39～S44	S40. 1. 29	S40. 1. 29	S41. 2. 17	S41. 2. 18	(終了)
	(有野)	神戸市	神戸市	神戸	80	15	2	S41～S47	S41. 12. 27	S41. 12. 27	S42. 12. 13	S44. 3. 13	(終了)
	(名谷)	"	"	"	276	36	4	S44～S56	S44. 5. 9	S44. 5. 9	S48. 1. 16	S49. 12. 23	(終了)
	(新丸山)	"	"	"	110	12	1	S45～S51	S45. 4. 24	S45. 8. 25	S48. 9. 21	S49. 12. 14	(終了)
	(西神)	"	"	"	634	61	6	S46～H24	S45. 12. 22	S46. 11. 9	S49. 9. 13	S56. 3. 28	(終了)
	(横尾)	"	"	"	142	12	1	S46～H 8	S46. 4. 9	S46. 4. 20	S50. 1. 13	S53. 5. 1	(終了)
	(名塩)	都市機構	西宮市	阪神間	241	10	1	S53～H22	S52. 12. 6	S53. 11. 17	S56. 3. 7	S56. 3. 20	(終了)
	(西神第2)	神戸市	神戸市	神戸	415	35	3	S55～H27	S55. 10. 3	S55. 12. 26	S59. 9. 11	H 2. 6. 20	(終了)
	(神戸研究学園都市)	"	"	"	275	20	2	S55～H22	S55. 10. 3	S55. 12. 26	S56. 10. 17	S58. 3. 30	(終了)
奈良県	(橿原)	県住宅公社	橿原市	大和	105	15	2	S41～S61	S42. 1. 16	S42. 1. 16	S42. 10. 9	S43. 3. 30	(終了)
岡山県	(山陽)	岡山県	赤磐市	岡山県南広域	105	11	1	S44～S56	S44. 6. 11	S44. 11. 12	S46. 3. 29	S47. 10. 12	(終了)
広島県	(高陽)	県住宅公社	広島市	広島圏	268	25	4	S47～S61	S46. 1. 8	S47. 7. 25	S47. 9. 7	S49. 3. 28	(終了)
	(鈴ヶ峰)	広島市	"	"	54	10	1	S42～S57	S42. 12. 27	S43. 3. 23	S44. 8. 27	S51. 3. 31	(終了)
	(廿日市)	広島県	廿日市市	"	137	13	1	S49～S58	S49. 5. 23	S49. 8. 27	S50. 8. 30	S52. 8. 11	(終了)
長崎県	(西諫早)	県住宅公社	諫早市	長崎	144	15	2	S44～S52	S44. 5. 20	S44. 5. 20	S46. 3. 27	S46. 3. 30	(終了)
大分県	(明野)	県住宅公社	大分市	大分	181	18	3	S39～S61	S40. 3. 31	S40. 3. 31	S41. 3. 9	S41. 4. 28	(終了)
宮崎県	(一ヶ岡)	延岡市	延岡市	日向延岡新産業	94	10	1	S41～S52	S41. 6. 1	S41. 6. 1	S42. 5. 13	S42. 12. 27	(終了)
	(生目台)	県住宅公社	宮崎市	宮崎広域	171	13	1	S55～H 7	S56. 1. 6	S56. 3. 11	S56. 9. 21	S58. 12. 5	(終了)
合 計					50 地区	15,442	1,655	162					
内 訳					50 地区	15,442	1,655	162					

(ii) 施行者別集計表

施 行 者	事業実施中		事業終了		合計	
	地区数	面 積	地区数	面 積	地区数	面 積
都市再生機構	0 地区	0	9 地区	5,021	9 地区	5,021
地方公共団体	0 地区	0	33 地区	10,953	33 地区	10,953
地方住宅供給公社	0 地区		9 地区	1,398	9 地区	1,398
合 計	0 地区		51 地区	17,372	51 地区	17,372

- (注) 1. 施行地区数は、千葉北部地区は都市計画区域別で2地区とし、南多摩地区と北摂地区は施行者別に計上。
2. 面積は千葉北部地区において、千葉県と都市再生機構で重複して計上しているため、合計欄と施行者別の欄の合計とは一致しない。
3. 各地区の面積は事業認可又は事業承認を行った面積である。

(3) 新都市基盤整備事業の概要について

新都市基盤整備事業の根拠法は新都市基盤整備法（昭和 47 年法律第 86 号）である。事業実績はないが、概要を以下に示す。

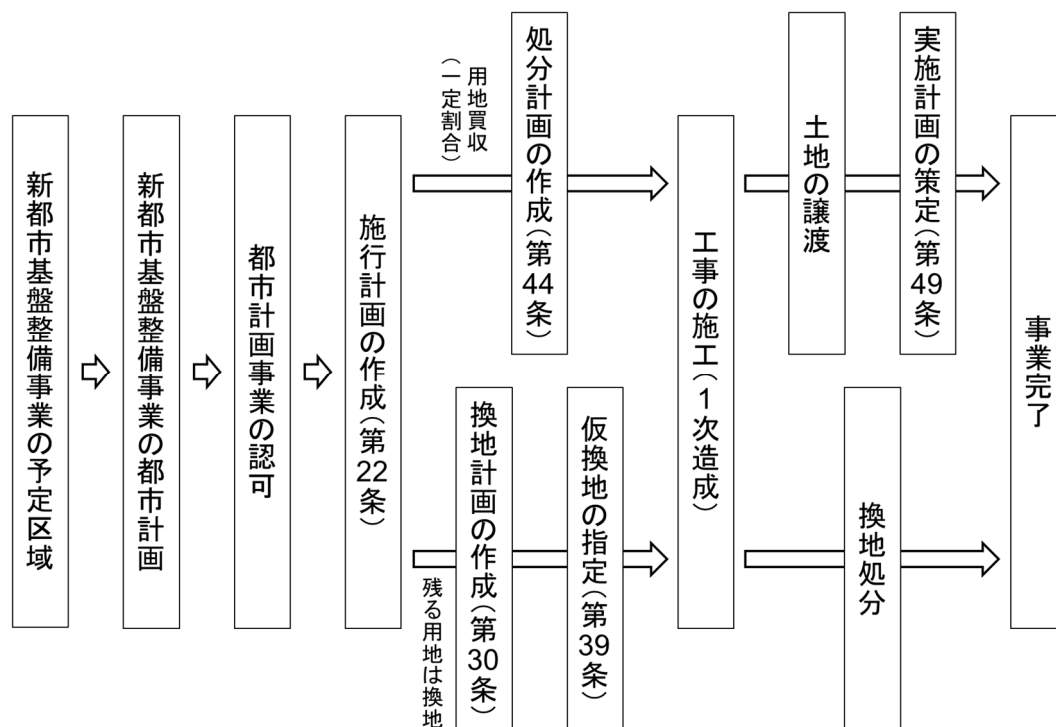
①目的

人口の集中の著しい大都市の周辺の地域における新都市の建設に関し、新都市基盤整備事業の施行その他必要な事項を定めることにより、大都市圏における健全な新都市の基盤の整備を図り、もって大都市における人口集中と宅地受給の緩和に資すると共に大都市圏の秩序ある発展に寄与することを目的とした事業である。

②特色

大都市周辺部の新市街地を対象として行われ、用地買収（新住宅市街地開発事業の手法）と換地（土地区画整理事業の手法）を併用して事業が進められる。この事業により造成された宅地が適正かつ有効に利用されるよう、用地買収をした土地における処分後の宅地について、建築義務を課すと共に権利の処分の制限を行っている。また、施行者は、宅地を譲渡する場合、譲渡した日の翌日から起算して 10 年間の買戻しの特約をつけなければならない。

③新都市基盤整備事業の流れ



④新都市基盤整備事業の実績

現在のところ、事業実績はない。

(4) 工業団地造成事業の概要について

工業団地造成事業の根拠法は、首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（首近法）（昭和 33 年法律第 98 号）及び、近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（近近法）（昭和 39 年法律第 145 号）である。工業団地造成事業の概要を以下に示すので参考にされたい。

①目的

首都圏（近畿圏）の建設とその秩序ある発展に寄与するため、近郊整備地帯内及び都市開発区域内における宅地の造成その他近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関し必要な事項を定め、近郊整備地帯において計画的に市街地を整備し、及び都市開発区域を工業都市、住居都市その他の都市として発展させることを目的とした事業である。

②施行地区要件

（首近法 第三条の二）

- 一．次に掲げる区域内にあつて、それぞれ当該区域の整備発展の中核となるべき相当規模の区域であること。
 - イ．近郊整備地帯内において工業市街地として整備することが適当な区域
 - ロ．工業都市として発展されることが適当な都市開発区域
- 二．前号イの区域については近郊整備地帯整備計画が、同号ロの区域については当該都市開発区域整備計画が整備されていること。
- 三．当該区域内において建築物の敷地として利用されている土地が極めて少ないこと
- 四．都市計画法第八条第一項第一号の工業専用地域内にあること。

（近近法 第五条の二）

- 一．工業市街地を整備することが適当な近郊整備区域内又は工業都市として開発することが適当な都市開発区域内にあつて、当該近郊整備区域の整備開発の中核となるべき相当規模の区域であること。
- 二．良好な工業団地として必要な立地条件を備えていること。
- 三．当該区域内において建築物の敷地として利用されている土地が極めて少ないこと
- 四．都市計画法第八条第一項第一号の工業専用地域内にあること。

③対象施行者

地方公共団体

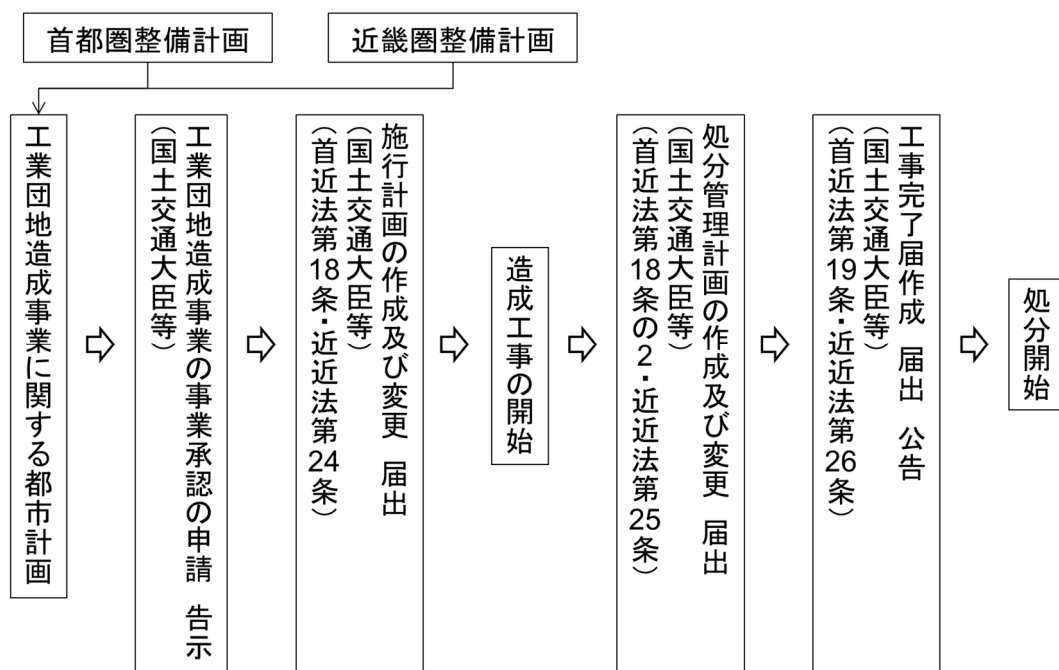
④特色

- ・ 全面買収方式の事業であり、施行者には土地の先買権や収用権が付与される。
- ・ 譲受人の選定は、公募で行うこととされている。
- ・ 工業用地の譲受人には、処分管理計画に沿った建物の建築が義務づけられている。
- ・ 10年以内の権利の移転には地方公共団体等の長の承認が必要とされている。

⑤税制措置

- ・ 土地の提供者には譲渡所得の特例（5,000万円控除）等がある。

⑥工業団地造成事業の流れ



⑦工業団地造成事業の実績

(令和7年3月末現在)

	府県名	名称	所在地	施行者	区域	面積 (ha)	都計決定	事業年度	
首都圏	茨城県	総和（岡部）	古河市	都市再生機構	都市開発	116	S40. 12. 21	S40～S43	
		総和（釈迦山）	〃	〃	〃	122	S40. 12. 21	S40～S43	
		柏原	石岡市	〃	〃	166	S41. 12. 8	S41～S47	
		鹿島臨海	鹿嶋市、神栖市	茨城県	〃	2,683	S42. 12. 11	S42～S48	
		大生郷	常総市	都市再生機構	近郊整備	68	S48. 2. 26	S47～S54	
		筑波北部	つくば市	茨城県	都市開発	128	S56. 6. 11	S56～S60	
		筑波西部	〃	〃	〃	102	S56. 6. 11	S56～S61	
		竜ヶ崎（つくばの里）	龍ヶ崎市	都市再生機構	近郊整備	90	S57. 8. 16	S57～S62	
		手子生	つくば市	〃	都市開発	70	S60. 5. 20	S60～S62	
		大砂	〃	〃	〃	42	S61. 8. 14	S61～S63	
		常陸那珂	ひたちなか市	茨城県	〃	86	H 1. 2. 23	S63～H 5	
		土浦北	土浦市	都市再生機構	〃	42	H 2. 2. 26	H 2～H 7	
		阿見東部	阿見町	茨城県	〃	65	H 7. 5. 22	H 7～H14	
		岩井幸田	坂東市	〃	近郊整備	85	H 4. 2. 13	H 4～H 8	
		半谷・富田	〃	坂東市	〃	74	H25. 10. 28	H25～H29	
		水戸・勝田（1期）	ひたちなか市	茨城県	都市開発	23	R5. 10. 23	R 5～R 7	
		水戸・勝田（2期）	〃	〃	〃	38	R5. 10. 23	R 5～R 8	
	栃木県	宇都宮	宇都宮市	宇都宮市街地開発組合	都市開発	293	S36. 11. 1	S35～S41	
		小山	小山市	小山市街地開発組合	〃	165	S39. 6. 15	S36～S50	
		御厨	足利市	足利市街地開発組合	〃	49	S41. 11. 15	S38～S48	
		大月・助戸	〃	〃	〃	34	S41. 11. 15	S38～S52	
		鹿沼	鹿沼市	都市再生機構	〃	132	S43. 3. 18	S42～S44	
		佐野	佐野市	〃	〃	112	S41. 3. 12	S40～S43	
		真岡第一	真岡市	〃	〃	176	S40. 12. 21	S40～S41	
		真岡第二	〃	〃	〃	131	S42. 6. 13	S42～S44	
		宇都宮清原	宇都宮市	宇都宮市街地開発組合	〃	388	S47. 3. 1	S46～S51	
		群馬県	大利根	大泉町	群馬県	都市開発	57	S44. 1. 27	S43～S45
			太田西部	太田市	〃	〃	84	S47. 5. 1	S47～S47
			太田東部	太田市	〃	〃	76	S50. 7. 8	S50～S52
			鞍掛	館林市、邑楽町、千代田町	〃	〃	118	S53. 9. 9	S53～S54
	太田・大泉		太田市、大泉町	〃	〃	40	S61. 11. 14	S61～S62	
	高崎東部		高崎市	高崎工業団地造成組合	〃	20	S63. 2. 10	S63～S63	
	館林東部		館林市	群馬県	〃	52	H 3. 1. 11	H 2～H 3	
	鞍掛第三		邑楽町	〃	〃	38	H 5. 6. 1	H 5～H16	
	伊勢崎三和		伊勢崎市	〃	〃	51	H 8. 5. 24	H 5～H12	
	伊勢崎宮郷		伊勢崎市	〃	〃	58	H27. 3. 27	H25～R 1	
	高崎玉村スマート I C 北		玉村町	〃	〃	20	R 2. 11. 6	R 2～R10	
	館林北部第四		館林市	〃	〃	19	R 4. 8. 16	R 4～R11	
	駒寄スマート IC		前橋市	前橋市	〃	21	R 3. 3. 25	R 4～R11	
	館林大島		館林市	群馬県	〃	56	R 6. 5. 21	R 6～R13	
	山梨県	国母	甲府市 他	甲府地区開発事業団	〃	97	S43. 9. 4	S43～S53	
		甲府南部	甲府市	甲府市	〃	44	S62. 12. 9	S62～H 6	
	神奈川県	内陸伊勢原	伊勢原市	神奈川県	近郊整備	64	S43. 11. 1	S43～S46	
		藤沢北部	藤沢市	藤沢市	〃	54	S41. 2. 4	S40～S41	
		南足柄東部	南足柄市	神奈川県	〃	20	H 5. 4. 9	H 5～H 7	
	千葉県	十余二	柏市	柏市	〃	65	S42. 12. 1	S42～S46	
		野毛平	成田市	千葉県	〃	74	S45. 1. 30	S44～S49	
埼玉県	久喜菖蒲	久喜市 他	埼玉県	〃	166	S45. 7. 17	S43～S51		
	新郷	川口市	川口市	〃	20	S45. 12. 28	S45～S49		
	清久	久喜市 他	都市再生機構	〃	68	S48. 1. 16	S49～S54		
首都圏計		50地区				6,862			
近畿圏	京都府	長田野	福知山市	京都府	都市開発	342	S44. 3. 26	S43～S51	
		綾部	綾部市	〃	〃	136	S61. 2. 18	S61～H 5	
	福井県	福井臨海	福井市 他	福井県	〃	642	R 5. 3. 22	S47～H22	
		敦賀西部	敦賀市	敦賀市	〃	20	H13. 5. 1	H13～H18	
	兵庫県	北摂(工)	三田市	都市再生機構	近郊整備	136	S45. 12. 18	S46～H13	
		西神	神戸市	神戸市	〃	275	S45. 12. 22	S46～H 8	
		西神第二	〃	〃	〃	94	S58. 9. 27	S58～H 8	
		西神第三	〃	〃	〃	137	H 3. 10. 25	H 3～H30	
		西神第四	〃	〃	〃	53	R5. 12. 5	R5～R14	
滋賀県	米原南	米原市	米原市	都市開発	23	H19. 3. 14	H18～H21		
近畿圏計		10地区				1,858			
合 計		55地区				8,720			

（５）起債事業について

○地方債について

地方公共団体の歳出は、地方債以外の歳入をもって財源としなければならない（地方財政法第５条本文）が、臨時突発的に多額の経費負担を余儀なくされる場合や建設事業のように将来の住民にも経費を分担させた方が公平である場合には、地方債を財源とすることができるとされており、国庫補助金等と相まって、地方公共団体が行う事業の円滑な推進に寄与している。

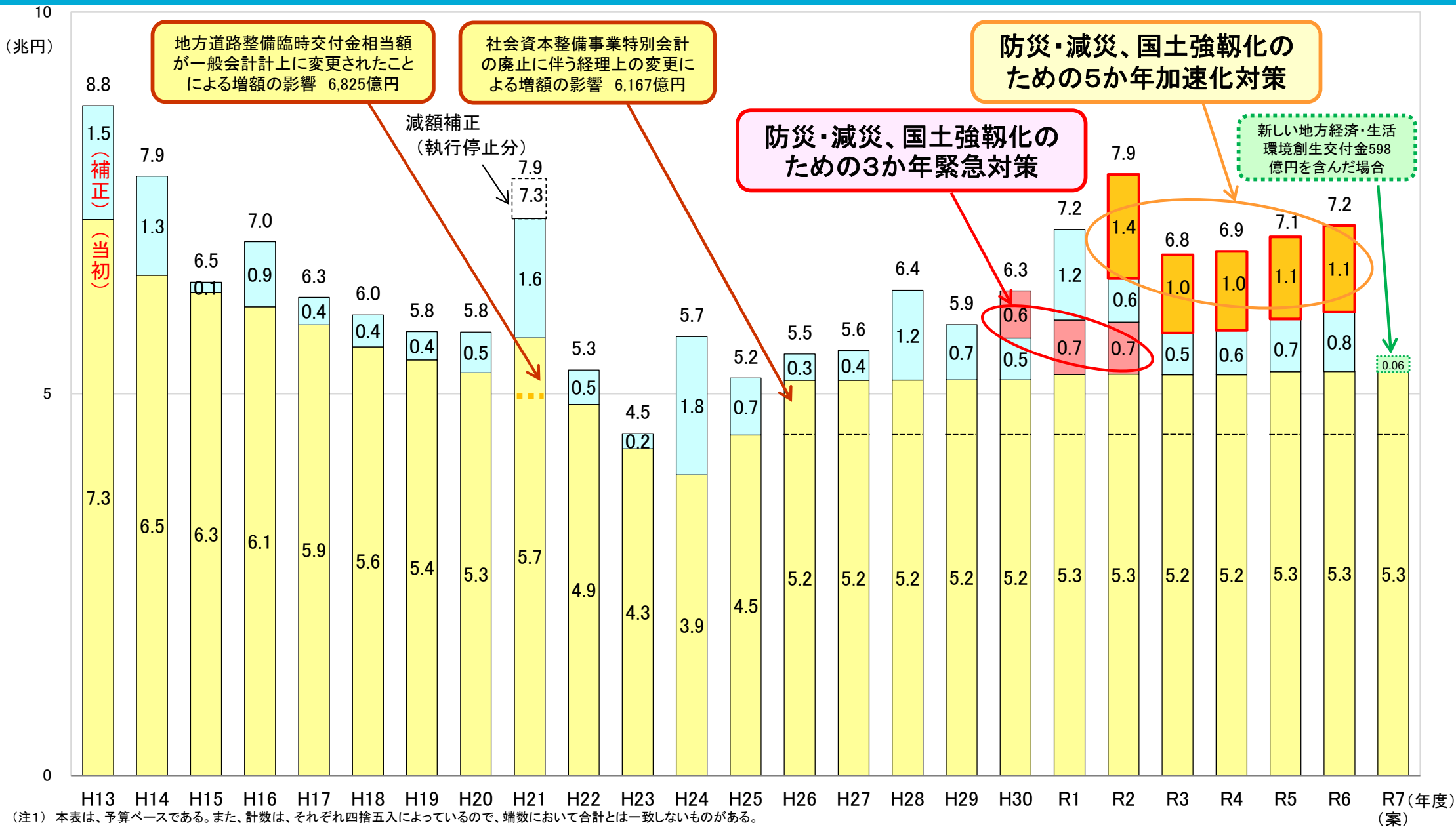
なお、平成２３年度より、補助事業等に係る各種事業債については、地方公共団体の事業選択に対する中立性の確保等を踏まえ、公共事業等債（充当率９０％）に一本化されるなどの簡素化が図られている。

市街地整備課関係事業における地方債の適債状況等の概要（令和７年度）は以下のとおり。

○市街地整備関係地方債充当率（令和７年度）

事業区分		対象事業等	充当率
一般会 計債	公共事業等債	○都市再生推進事業 ○都市構造再編集集中支援事業 ○社会資本整備総合交付金 ○防災・安全交付金 ○防災・省エネまちづくり緊急促進事業	９０％
	防災・減災・国土強靱化緊急対策事業債	○防災・安全交付金	１００％
	教育・福祉施設等 整備事業債	一般補助施設整備等事業 ○その他事業	７５％
	一般単独事業債	地方道路等整備事業	○地方道路等整備事業 ９０％
		公共施設等適正管理推進事業	○公共施設等適正管理推進事業 ９０％
公営企 業債	地域開発事業債	○都市開発事業 ・土地区画整理事業 ・市街地再開発事業	１００％
国の予算等貸付金債（枠外債）		○都市開発資金貸付金	国が定める 貸付率

公共事業関係費(国土交通省関係)の推移



- (注1) 本表は、予算ベースである。また、計数は、それぞれ四捨五入によっているので、端数において合計とは一致しないものがある。
- (注2) 平成23・24年度予算については、同年度に地域自主戦略交付金に移行した額を含まない。
- (注3) 防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策の1～5年目分は、それぞれ令和2～6年度の補正予算により措置されている。なお、令和5年度補正予算については、5か年加速化対策分のほか、国土強靱化緊急対応枠(2,476億円)、令和6年度補正予算については、5か年加速化対策分のほか、国土強靱化緊急対応枠(2,467億円)及び緊急防災枠(2,183億円)を含む。
- (注4) 令和3年度当初予算額(5兆2,458億円)は、デジタル庁一括計上分129億円を公共事業関係費から行政経費へ組替えた後の額であり、デジタル庁一括計上分を含めた場合、5兆2,587億円である。
- (注5) 令和5年度当初予算額(5兆2,878億円)は、水道事業の移管分375億円(うち生活基盤施設耐震化等交付金202億円は行政経費から公共事業関係費へ組替え)を厚生労働省から国土交通省へ組替えた後の額であり、水道事業の移管分を除いた場合、5兆2,502億円である。
- (注6) 令和6年度補正予算については、GX経済移行債で実施する事業(500億円)を含む。