

4. 「空間再編賑わい創出事業」の活用について

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

(1) 「誘導施設整備区」の特徴・効果・活用地区イメージ

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

本制度活用の特徴と効果及び主体別活用メリットは、次のとおりです。

① 「誘導施設整備区」の特徴と効果

○ 立地適正化計画に基づきコンパクトシティの形成を推進するための手法

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

○ 「照応の原則」によらず柔軟に空き地等の集約が可能な手法

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

○ 空き地等の所有者の土地利用意向に対応可能な手法

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

○ 誘導施設の整備を見据えて実施する手法

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

② 主体別活用メリット

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

ア 地権者

○ 空き地等の所有者

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

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

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

イ 民間事業者

○ 土地区画整理事業の施行者（民間施行あるいは業務代行の場合）

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

○ 誘導施設の整備主体

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

ウ 行政

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

③ 制度活用にあたっての留意点

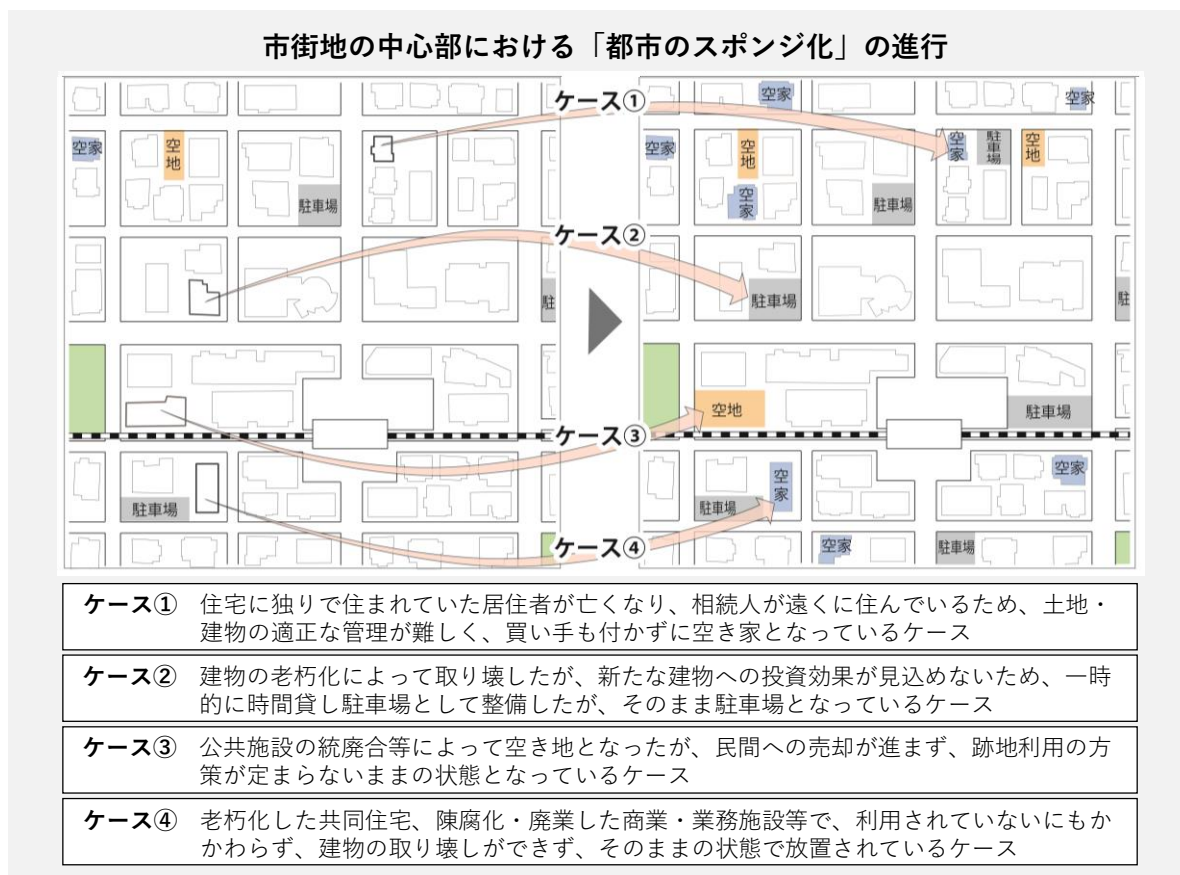
誘導施設整備区の活用にあたっては、以下の点に留意が必要です。

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

④ 制度活用地区のイメージ

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

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



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

ア 駅周辺に青空駐車場が広がる市街地

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

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



駅周辺の中心市街地の空き地等（鳥取市）



低未利用な青空駐車場



空き地

- : 空き地
- : 月極駐車場
- : 時間貸し駐車場

イ 空き地等が散在する古くからの既成市街地

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

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



既成市街地内の空き地等

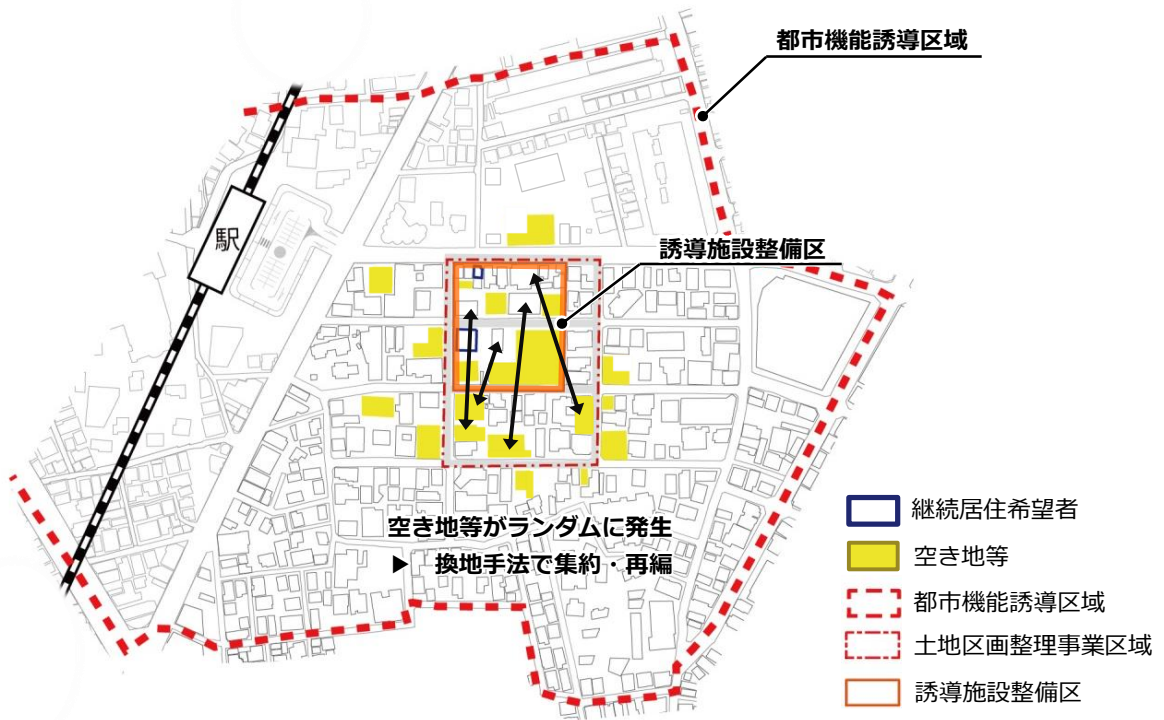


老朽化が進み
激しく損傷した家屋

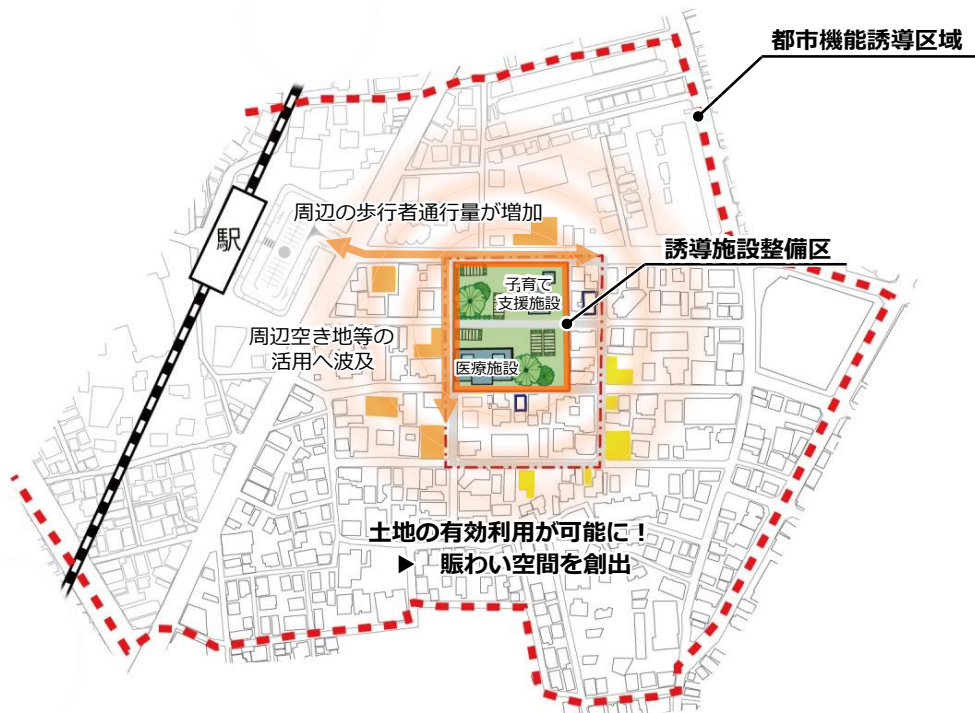


狭隘な通路

基本活用イメージ(現状)



基本活用イメージ(事業後)



(2) 事業の進め方

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

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

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

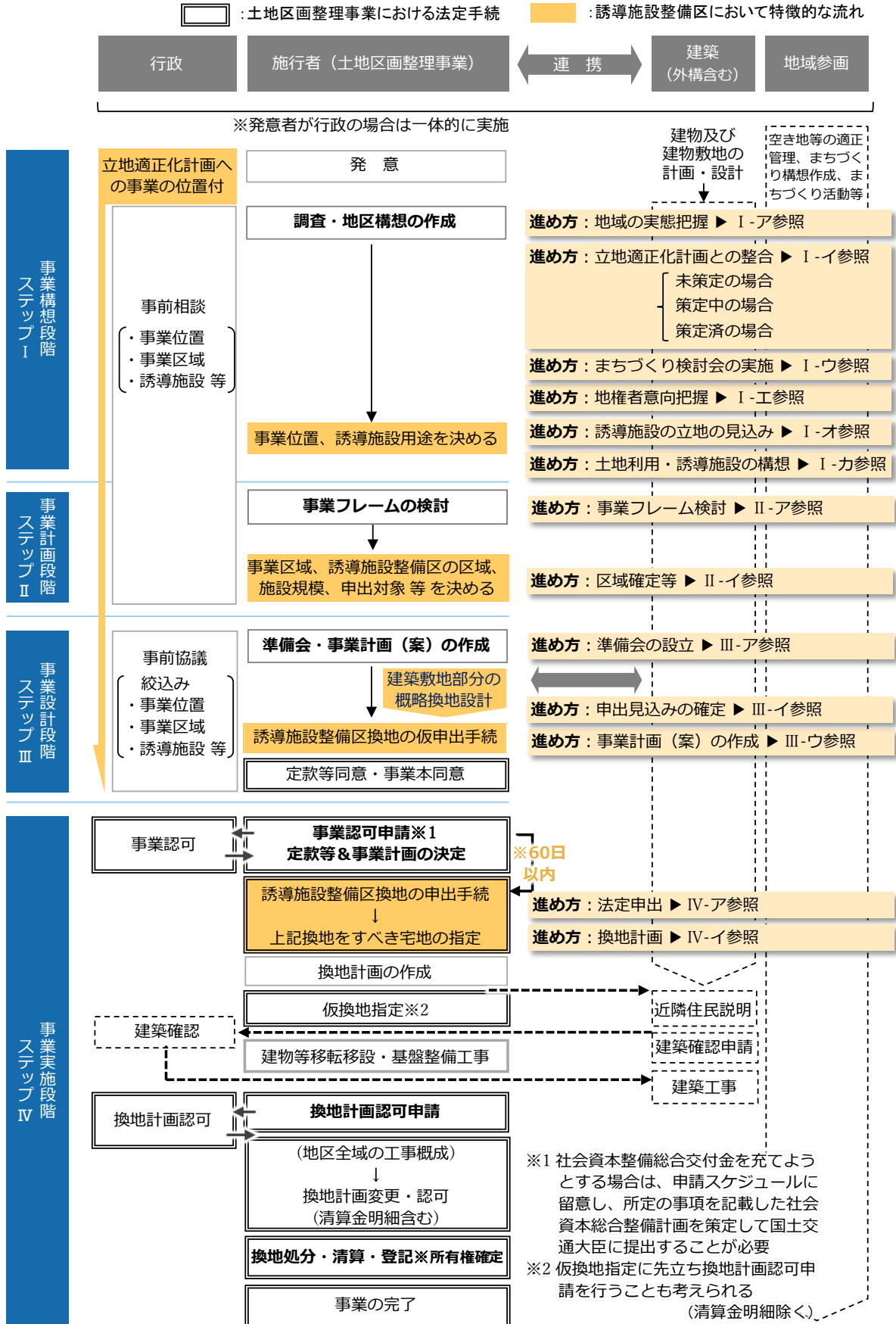
誘導施設整備区設定に関する特徴的な流れの部分をおранже色の網掛で示すとともに、特に着目すべき段階別の取組概要と留意点について、ステップ I から IV の 4 段階で示します。

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

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

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

【段階別の進め方】



ステップⅠ 事業構想段階

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

誘導施設整備区に係る特徴的な進め方は次の通りです。

ア 地域の実態把握

事業化検討の際に手戻りが発生しないよう、地域の実態を的確に把握します。

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

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

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

実務上のポイント

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

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

参画上のポイント

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

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

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

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

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

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

※ 『「低未利用土地利用等指針」等』の詳細は「4. (3) ①ア」参照

立地適正化計画未作成もしくは作成中の場合

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

例) 立地適正化計画における土地区画整理事業の記載例

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

* 検討の熟度に応じて可能な範囲で記載

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

都市再生特別措置法第 81 条第 2 項(抜粋)

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

一～三(略)

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

イ 誘導施設の整備に関する事業

ロ イに掲げる事業の施行に関連して必要となる…土地区画整理事業…

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

五・六(略)

立地適正化計画の作成の流れは以下のページで紹介しています。

http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network3.html

なお、市町村は、作成に当たって次の法定手続を経る必要があります。

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

② 都市計画審議会への意見聴取 [同 上]

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

立地適正化計画作成済の場合

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

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

[都市再生特別措置法第 81 条第 19 項、同法施行規則第 31 条]

参画上のポイント

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

ウ まちづくり検討会の実施（まちづくり構想の策定 ※必要に応じて策定）

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

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

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

実務上のポイント

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

<誘導施設導入のための土地活用手法の選択肢の例>

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

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

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

※所有者不明土地の取扱方策の詳細は「4. (3) ④」参照

実務上のポイント

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

【意向調査】

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

事業実施段階 ステップⅣ（法定申出）へ

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

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

実務上のポイント

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

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

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

実務上のポイント

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

《都市再生特別措置法第105条の2関連》

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

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



損傷の激しい家屋の敷地



低未利用な青空駐車場

実務上のポイント

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

※「準ずる宅地」の詳細は「参考資料編 参考3」参照

オ 誘導施設の立地の見込み

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

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

カ 土地利用・誘導施設等構想作成

※「誘導施設整備区」設定 **要件 2,3,4** 関連

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

実務上のポイント

参画上のポイント

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

参画上のポイント

民間発意の場合は、プロジェクトの企画、地方公共団体への提案を行います。

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

《都市再生特別措置法第105条の2関連》

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



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

例) 「これに準ずる宅地」の例

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

例) 「相当程度存在する」とは

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

実務上のポイント

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

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

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

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

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

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

実務上のポイント

②については、地方公共団体による次の支援が望めます。

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

実務上のポイント

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

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

ステップⅡ 事業計画段階

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

誘導施設整備区に係る特徴的な進め方は次の通りです。

ア 事業フレームの検討

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

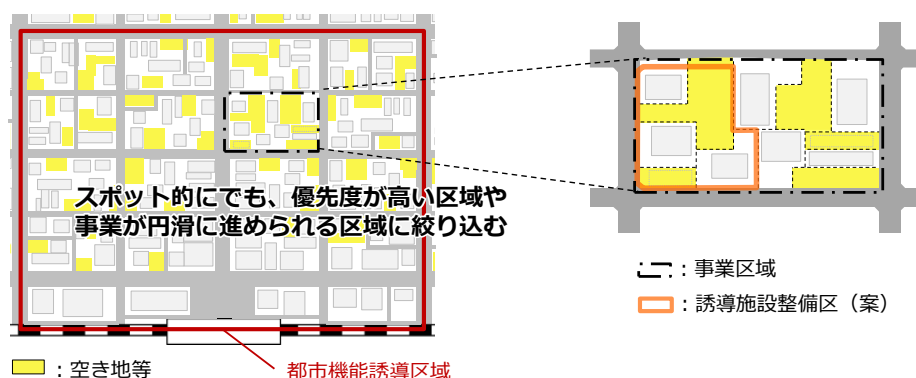
なお、事業区域の設定にあたっては、候補エリアが、地権者の土地利用意向や権利関係が複雑に入り組んでいたり、移転補償費を増大させる堅牢建物が多く存在するなどの特徴を有する既成市街地であることを鑑み、初めから広く面的に事業区域を設定してしまうと、合意形成に時間を要し事業が大幅に長期化したり、事業費が増大したりと、困難を伴うことから、まずは、スポット的に、小さな区域で優先度が高い箇所や事業が円滑に進められる箇所を厳選し、スピーディに事業を行い賑わい空間を整備することで、エリアのポテンシャルを向上させ、好機を捉え次の集約・再編事業を行うなど、段階的に波及させ、広げていくという発想のもと設定することが、着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

実務上のポイント

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

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

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



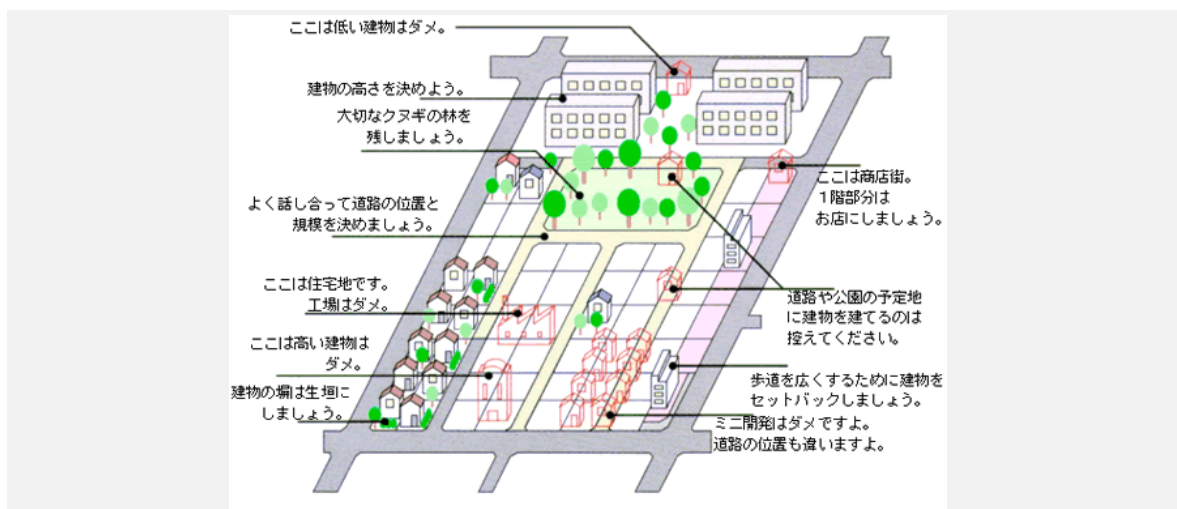
＜事業区域、誘導施設整備区等の設定＞

実務上のポイント

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

実務上のポイント

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



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

参画上のポイント

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

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

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

イ 区域確定等

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

ステップⅢ 事業設計段階

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

誘導施設整備区に係る特徴的な進め方は次の通りです。

ア 準備会の設立

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

イ 申出見込みの確定

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

「都市再生特別措置法第105条の3関連」

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

※申出基準等は「参考資料編 参考3」参照

実務上のポイント

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

※申出基準等は「参考資料編 参考3」参照

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

ウ 事業計画への位置づけ、事業計画（案）の作成

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

《都市再生特別措置法第 105 条の 2 関連》

《都市再生特別措置法施行規則第 47 条の 2、47 条の 3 関連》

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

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

※事業計画書への記載例は「参考資料編 参考 3」参照

ステップⅣ 事業実施段階

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

誘導施設整備区に係る特徴的な進め方は次の通りです。

ア 「誘導施設整備区」への換地の申出・同意

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

《都市再生特別措置法第105条の2関連》

《都市再生特別措置法施行規則第47条の2、47条の3、47条の4関連》

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

※条文抜粋及び申出書の様式は「参考資料編 参考1」参照

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

《都市再生特別措置法第105条の3関連》

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

※条文抜粋は「参考資料編 参考1」参照

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

実務上のポイント

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

※申出基準等は「参考資料編 参考3」参照

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

実務上のポイント

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

※申出基準等は「参考資料編 参考3」参照

イ 換地計画作成・仮換地指定

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

実務上のポイント

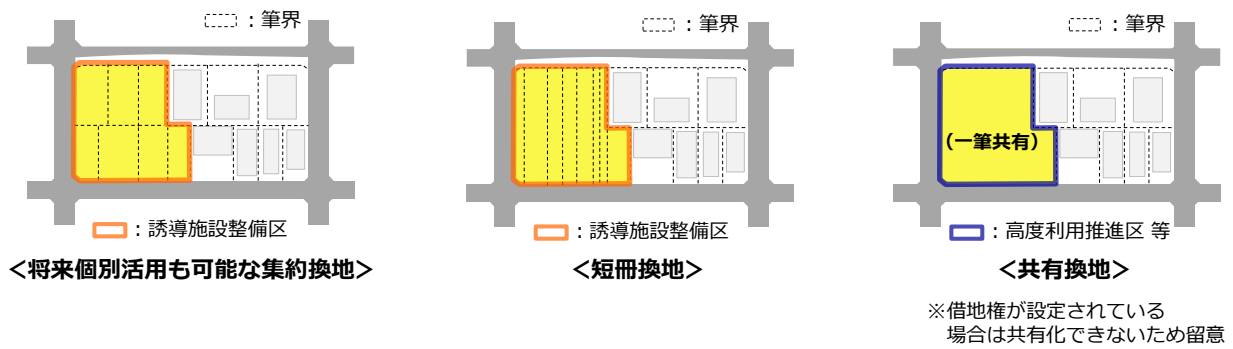
誘導施設整備区に換地を定める宅地の土地評価については、必要に応じて「宅地係数」において公益性等を加味して路線価に反映することや、同整備区の換地が共同利用することが前提の整備区であるため、1個の宅地とみなして評価を行うこと等を土地評価基準に定めることが考えられます。

※土地評価基準の記載例は「参考資料編 参考3」参照

【参考】

高度利用推進区を定めた場合は、下図の通り、数人共同して換地計画において当該宅地について換地を定めなくて当該区域内の土地の共有持分を与えるように定めるべき旨（共有換地）の申出をすることができます。

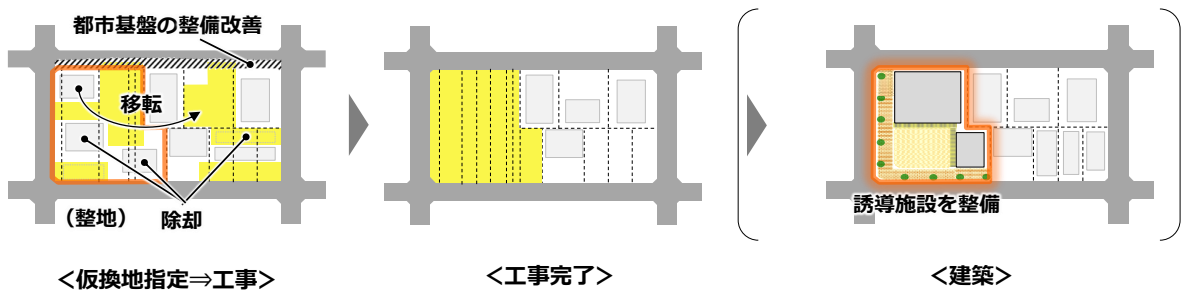
※高度利用推進区の詳細は「6.（1）」参照



仮換地指定後は、建築確認申請が可能となります。

最短での工事着工を目指す場合は、このタイミングで建築確認申請を提出できるよう、事前の準備を進めます。

事業を通じて形成された多主体連携のネットワークを活かして、事業実施後の持続的な発展に向けたエリアマネジメント組織等への移行・構築を行います。



【迅速かつ効率的な事業実施のための工夫について】

(1) 地方公共団体による民間活力を活かした土地区画整理事業の活用促進

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

(2) 地方公共団体による事業推進方策の工夫

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

(3) 土地区画整理事業施行者による経営意識、コスト意識のより一層の徹底

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

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

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

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

(4) 連携姿勢の構築による円滑な合意形成

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

(5) 起工承諾の活用を通じた早期工事着手

土地区画整理事業に関する工事は、通常、仮換地指定後に着手しますが、土地区画整理法に規定する損失補償を伴わない工事については、仮換地指定前であっても、地権者同意（いわゆる起工承諾）を得られた箇所から順次工事を実施することも可能です。早期工事着工による効果が大きいと認められる場合においては、起工承諾の活用を通じた早期工事着手により事業期間の短縮を図ることも考えられます。

(6) 公示送達を通じた所有者不明土地の処理円滑化

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

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

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

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

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

(9) 申出換地に関する事業認可前の同意書取得の工夫による事業の遅延抑制

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

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

(10) 関係機関協議等の実施時期の工夫

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

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

(3) 事業成立のための方策

① 予算の確保

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

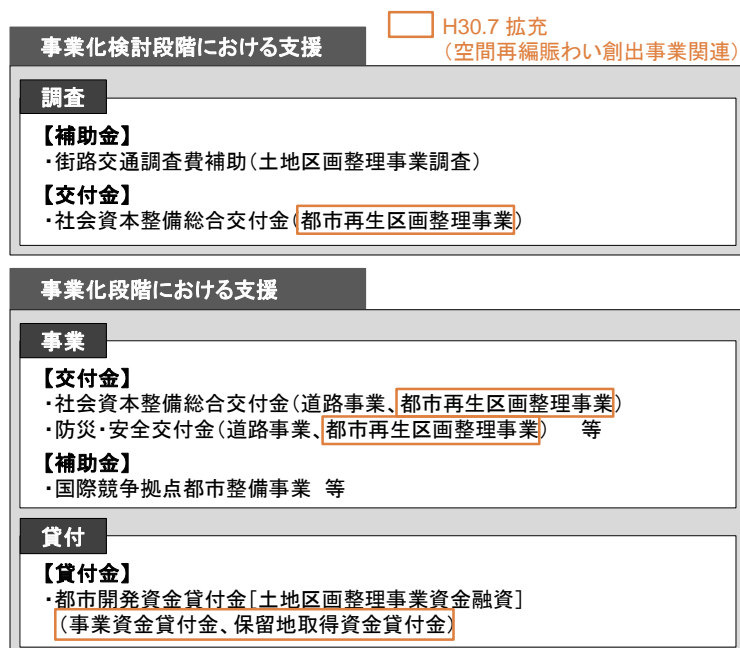
とはいえ、既成市街地で行うため、誘導施設整備区内の従前宅地との入れ替えにあたり、建築物等の移転補償費が発生することが想定されます。

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

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

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

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



< 土地区画整理事業における支援制度の全体像 >

ア 都市再生区画整理事業 [社会資本整備総合交付金 等]

既成市街地の再生・再構築を行う土地区画整理事業を支援する制度です。

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

※交付金交付要綱上の交付対象の表現

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

【都市再生事業計画案作成事業】

<要件>

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

<交付率>

1 / 2

<交付対象>

事業計画の案の作成に要する費用

【都市再生土地区画整理事業】

<要件>

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

※1 公共用地率の公共用地とは

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

※2 幹線道路等とは

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

※3 換算面積とは

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

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

<交付率>

$$1 / 2$$

<交付対象>

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

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

*₂ 地区計画等に基づくもの

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

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

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

記載例)

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

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

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

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

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

<指針内容イメージ>

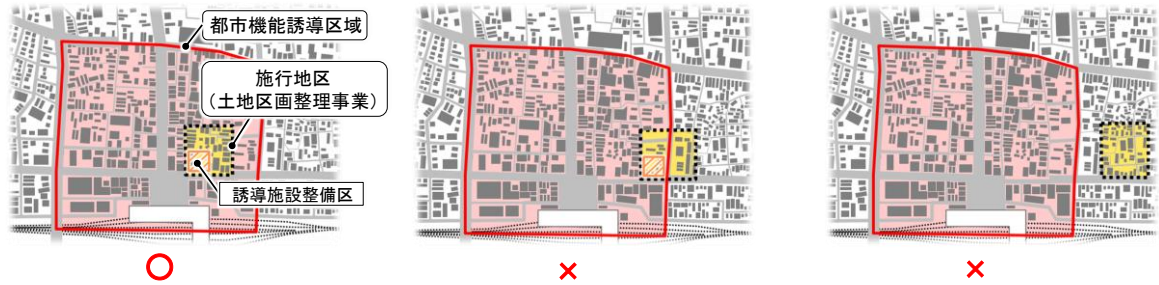
[利用] 公園不足状態の居住誘導区域における住民が集う市民緑地としての利用推奨
都市機能誘導区域における、オープンカフェなど、都市機能増進施設の利用者の利便を高める施設としての利用の推奨

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

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

■都市機能誘導区域内において土地区画整理事業を施行すること

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



イ 都市開発資金貸付金（土地区画整理事業資金貸付金）

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

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

<貸付対象者>

事業資金貸付金

個人施行者又は組合等

保留地取得資金貸付金

施行者、組合員等の出資による保留地管理法人等

<要件>

事業資金貸付金・保留地取得資金貸付金 共通

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

<貸付率>

事業資金貸付金・保留地取得資金貸付金 共通

1 / 2 (無利子)

<貸付対象>

事業資金貸付金

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

保留地取得資金貸付金

保留地取得費

<その他>

償還期間等の規定あり

ウ コンパクトシティの形成に関連する支援施策集 (平成30年度)

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

http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000032.html

実務上のポイント

参画上のポイント

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

② 支出の削減

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

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

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

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

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

実務上のポイント

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

③ 事業期間の短縮化

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

実務上のポイント

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

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

④ 所有者不明土地の取り扱い

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

<所有者不明土地>

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

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

<土地区画整理事業における公示送達制度>

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

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

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

2・3 (略)

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

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

○「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法案」を閣議決定

http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000106.html

要点④

【保留地減歩による収入が見込めない場合等の資金確保の方策について】

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

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

※建物の収益を土地の評価に還元して設定する方法

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

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

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

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

＜参加組合員の負担金及び分担金＞※参加組合員制度関連

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

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

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

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

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

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