

## 6. 集約・再編のための各種制度について

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

※各制度の事例については「参考資料編 参考4、参考5」参照

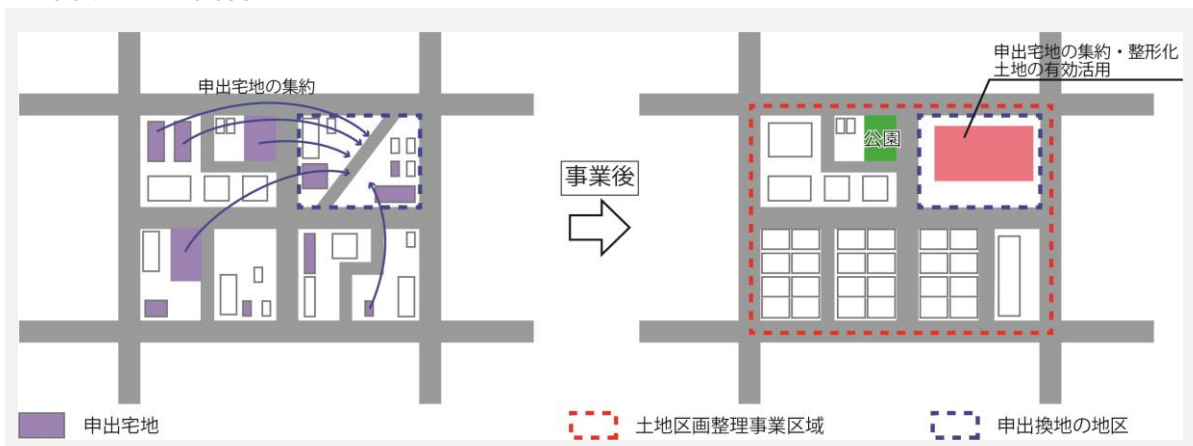
### (1) 従来の市街地整備手法

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

#### 【集約換地の特例制度】

集約換地の仕組みについては、本書の「3. 要点②」を参照ください。

#### <申出宅地の集約化のイメージ>



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

これらの制度をみると、誘導施設整備区との主な違いは次のとおりです。

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

<市街地再開発事区・高度利用推進区・誘導施設整備区の制度比較>

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

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

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

## 要点 ⑤

### 【「柔らかい区画整理」について】

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

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

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

#### ■敷地整序型土地区画整理事業

（第2章の要点①を参照ください）

#### ■大街区化

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

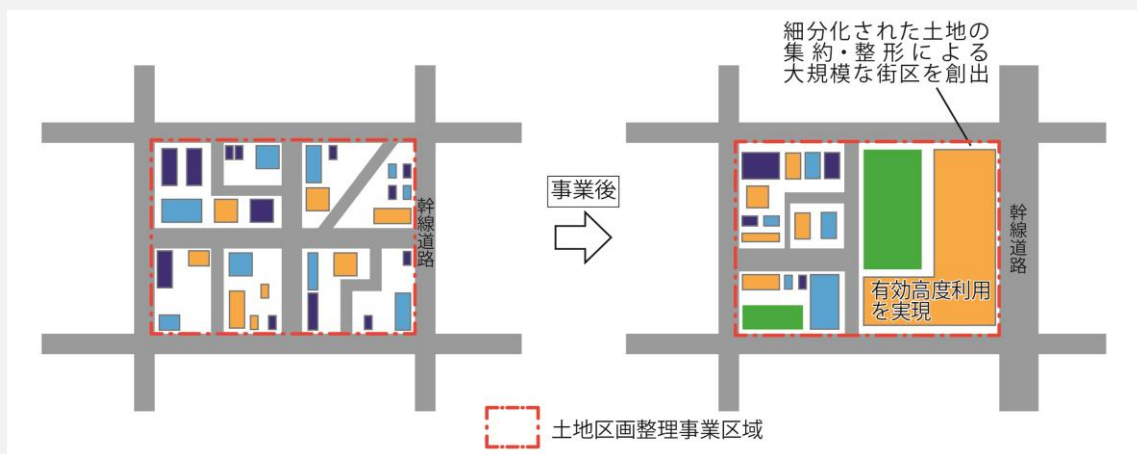
大街区化制度の詳細については、以下を参照してください。

○大街区化ガイドライン（第1版）

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

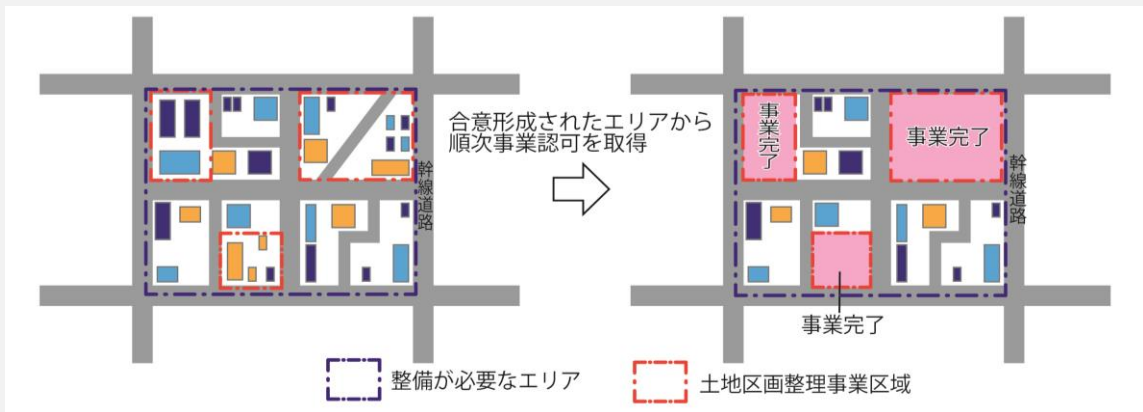
○まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料

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



### ■小規模連鎖型土地区画整理事業

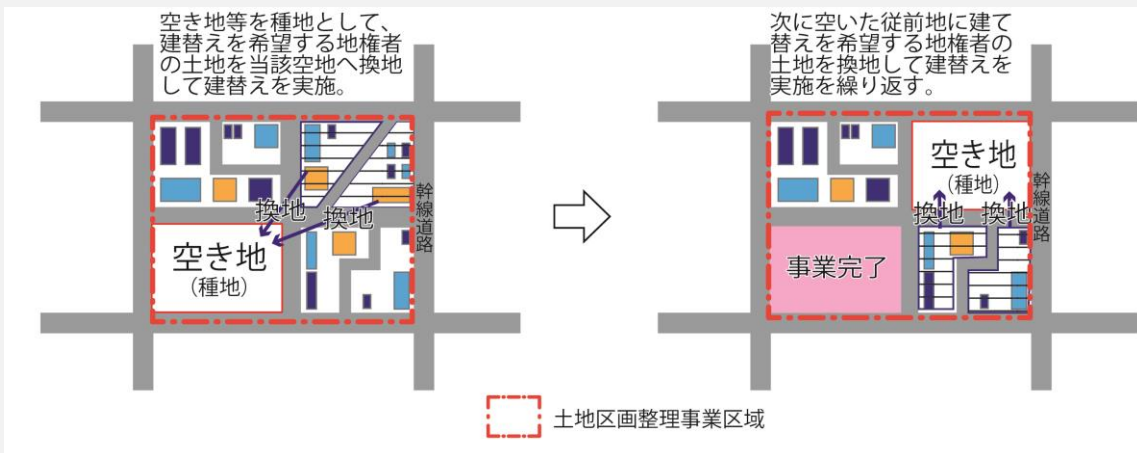
小規模な土地区画整理事業を順次実施することにより、連鎖的に地区全体の整備を図るものであり、熟度の高い箇所から順次事業を立ち上げることで、事業の機動的な推進と、その早期完了を図ることができます。都市のスポンジ化地区の再生にあたっては、その対策の緊急性を考慮し、集約・再編が可能な箇所を優先して速やかに事業を行うことが有効と考えられることから、このような発想も重要です。（※狭義には、市町村が定める区画整理プログラムに従って実施するものをいいます。）



### ■柔軟な換地による連鎖型土地区画整理事業

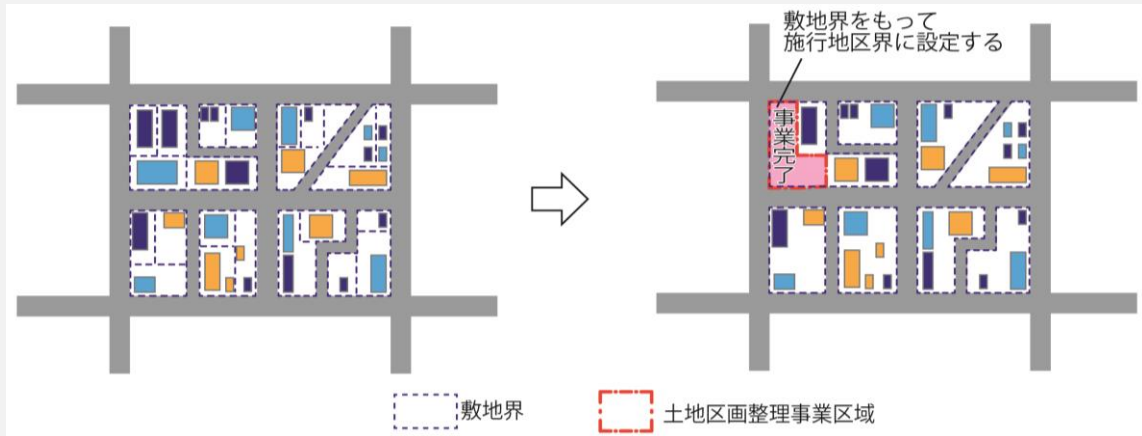
地区の空き地等を種地として建替を希望する地権者の土地を当該空地へ換地して建替を実施し、次に空いた従前地に建替を希望する別の地権者の土地を換地して建替を実施する、ということを繰り返して連鎖的に実施するものです。

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



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

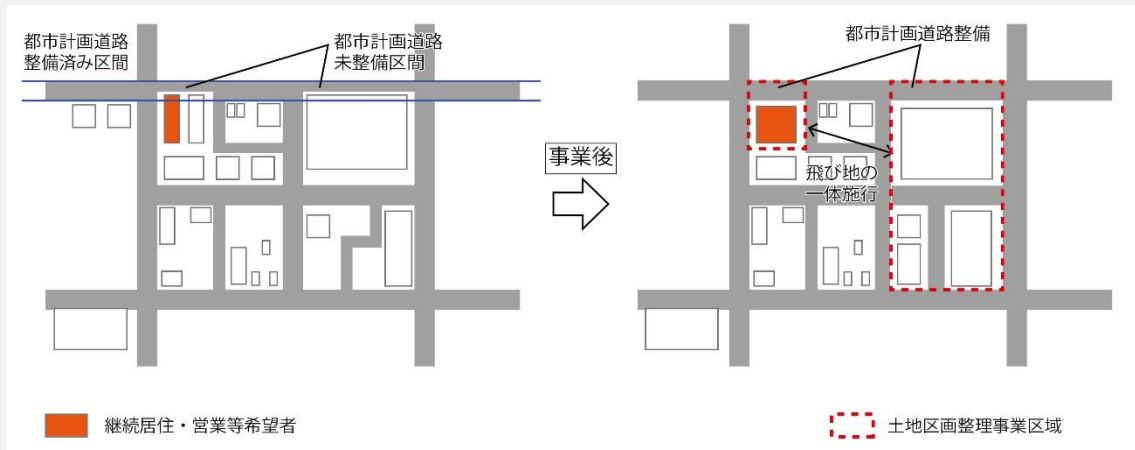
土地区画整理法施行規則第8条第1号ただし書きを適用し、地形、地物のほか、敷地界をもって施行地区界に設定することが考えられます。



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

①都市施設上の密接不可分

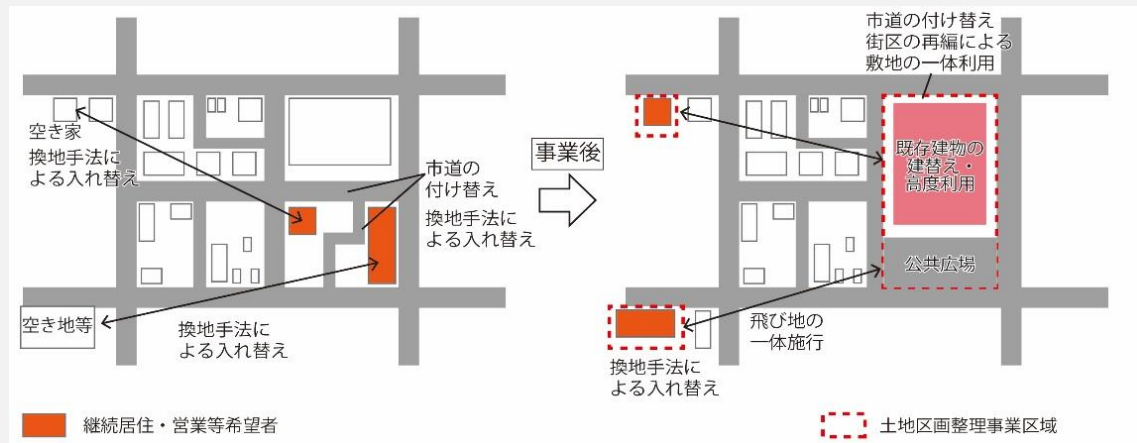
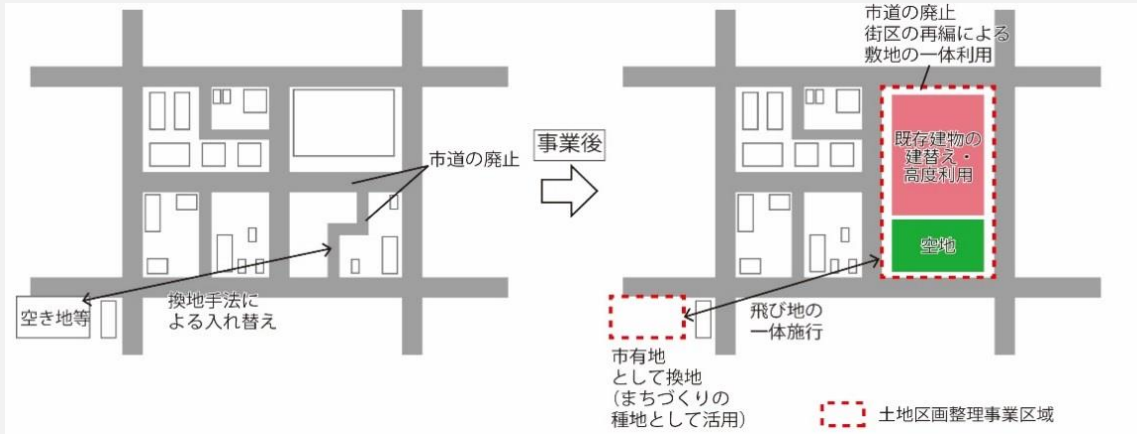
都市計画道路の同一路線の未整備区間を含む等、公共施設の一体的整備上、密接不可分。



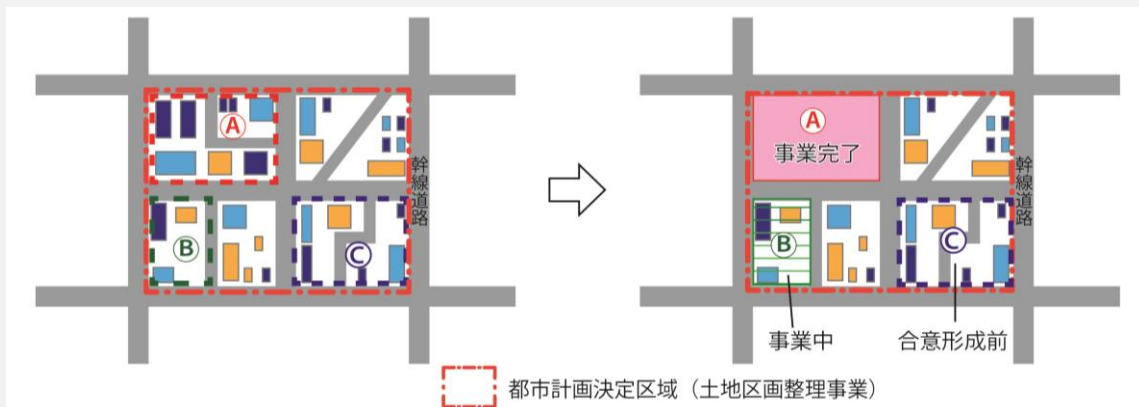


## ②土地利用上の密接不可分

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



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



■その他、集約換地等、工夫をこらした柔軟な区画整理の事例

以下の通り、国土交通省 HP にて事例を紹介していますので参照ください。

- 多様で柔軟な市街地整備手法

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

- 柔らかい区画整理 事例集

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

## 【参考】土地と建物とを一体的に扱う市街地整備手法

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

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

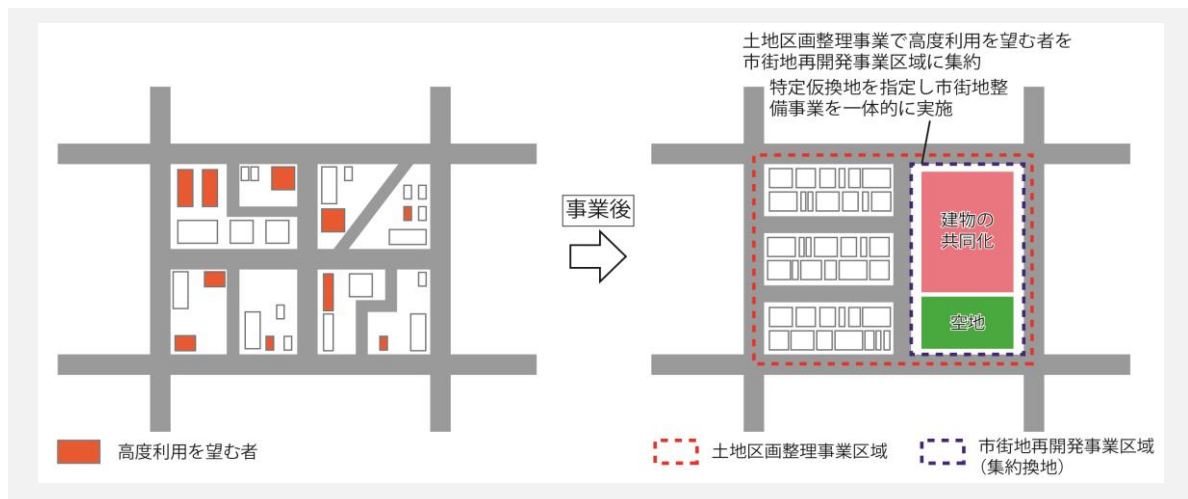
### 1) 土地区画整理事業と市街地再開発事業との一体的施行

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

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

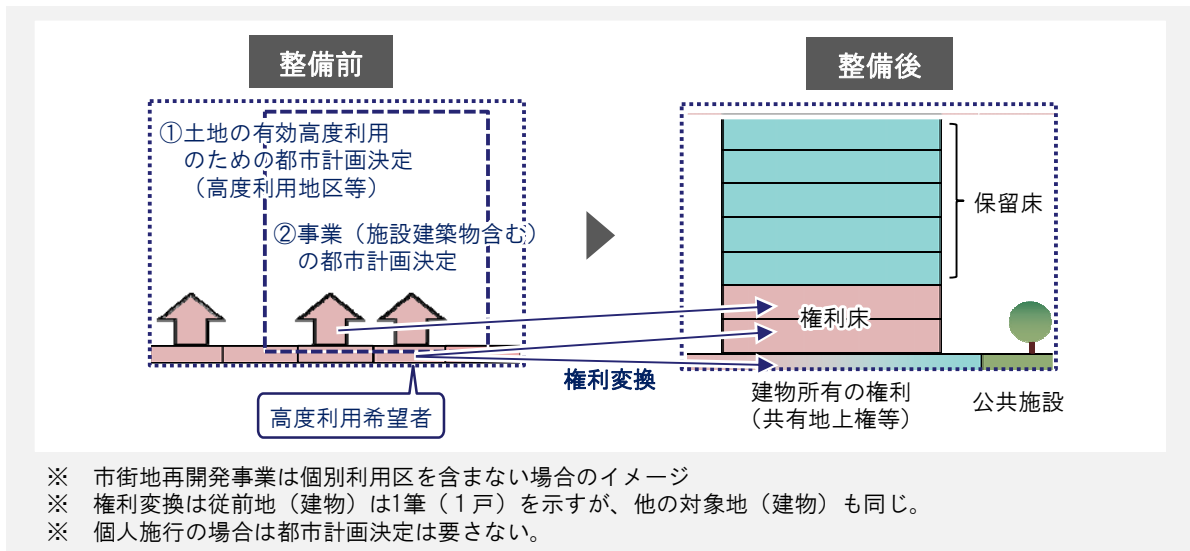
地方都市の駅前や大都市の中心部など土地利用のポテンシャルが相当高いが基盤未整備あるいは基盤のさらなる強化を図るべきエリアの比較的広域で行う場合に有効な手法です。

### <土地区画整理事業と市街地再開発事業との一体施行のイメージ>





## <市街地再開発事業のイメージ>



## 2) 立体換地

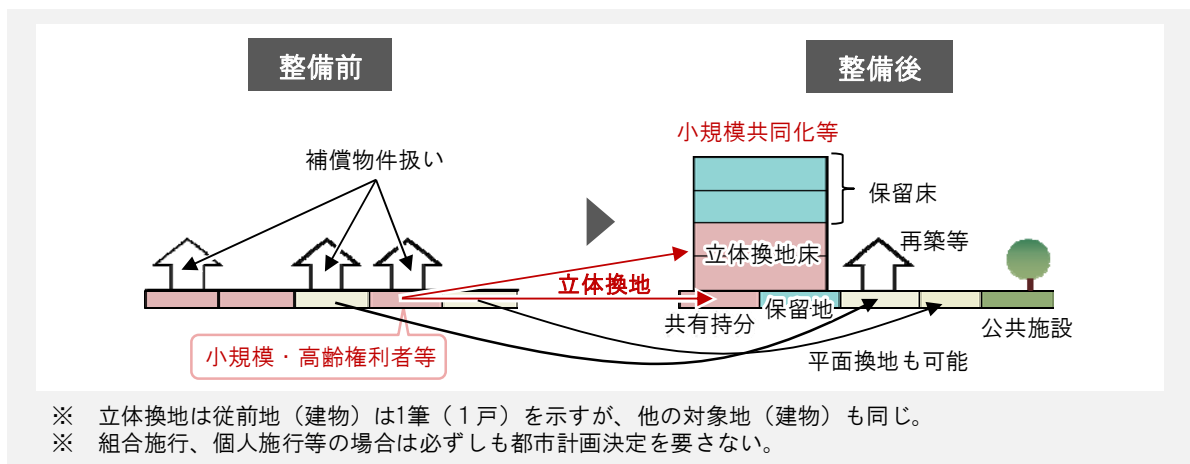
立体換地は、土地区画整理事業における換地の特例制度で、土地区画整理法第93条第1項において次の通り定義されています。立体換地先となる建築物は施行者側で用意します。

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

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

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

## <立体換地を適用した土地区画整理事業のイメージ>



## (2) 低未利用土地権利設定等促進計画制度

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

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

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

※「利用権」：地上権、賃借権等

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

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

### <低未利用土地>

次のいずれかに該当するもの

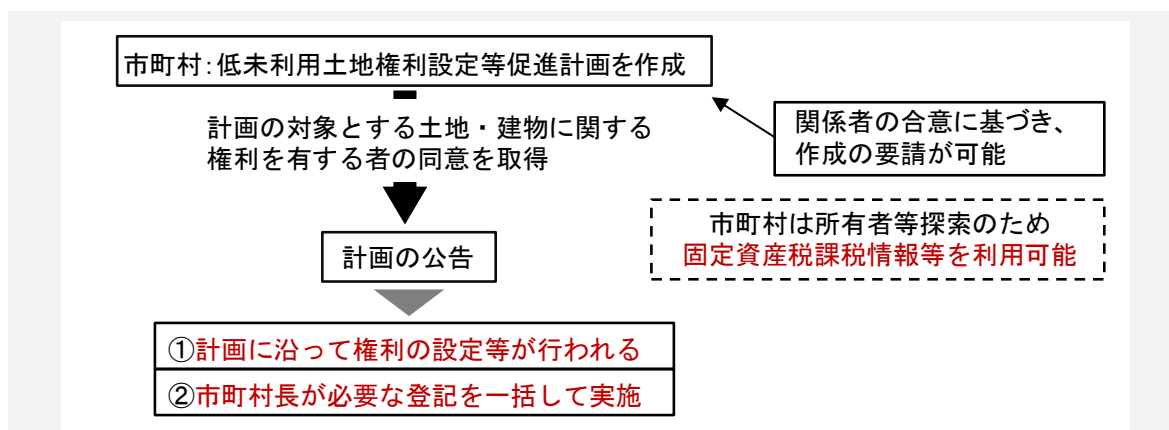
- ・居住の用、業務の用その他の用途に供されていない土地
- ・その利用の程度がその周辺の地域における同一の用途又はこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地

(都市再生特別措置法第 46 条第 17 項より)

具体的には、空き地、平面駐車場、資材置き場などが該当しうると考えられます。

(個別具体の状況に応じて市町村が判断すること)

### 【制度フロー】



**【税制特例措置】**

(登録免許税) 計画に基づく土地・建物の取得等について税率を軽減

⇒ 地上権等の設定登記等(本則1%→0.5%)

所有権の移転登記(本則2%→1%)

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

**【土地の利用権交換によるまちづくりのイメージ】**

※「利用権」：地上権、賃借権等



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

