

沿道整備街路事業ガイドンス



- 1 都市計画道路の整備手法
- 2 都市計画道路の整備と沿道のまちづくり
- 3 用地買収方式と区画整理方式の長所・短所
- 4 沿道整備街路事業とは
- 5 沿道整備街路事業の効果的な適用
- 6 沿道整備街路事業の実施地区一覧

国土交通省 都市・地域整備局
街路交通施設課

沿道整備街路事業ガイドンス

目次

- 1 都市計画道路の整備手法 1 ページ
 - 1. 用地買収とは 1 ページ
 - 2. 区画整理方式とは 2 ページ
- 2 都市計画道路の整備と沿道のまちづくり 3 ページ
 - 1. 用地買収方式により整備する場合 3 ページ
 - 2. 区画整理方式により整備する場合 4 ページ
- 3 用地買収方式と区画整理方式の長所・短所 5 ページ
 - 1. 権利者の視点からみた長所と短所 5 ページ
 - 2. 権利者の意向別にみた長所と短所 6 ページ
 - 3. 権利者の意向と事業方式の関係 8 ページ
- 4 沿道整備街路事業とは 9 ページ
 - 1. 沿道整備街路事業の適用に関する要点 10 ページ
 - 2. 沿道整備街路事業による意向の対応 11 ページ
 - 3. 沿道整備街路事業による土地の移動 12 ページ
- 5 沿道整備街路事業の効果的な適用 13 ページ
 - 1. 沿道整備街路事業の効果的な適用パターン 13 ページ
 - 2. 沿道整備街路事業のケーススタディ 19 ページ
- 6 沿道整備街路事業の実施地区一覧 22 ページ

都市計画道路の整備で、こんな悩みはありませんか？

■ 見た目はきれいで、整然と整備された都市計画道路ですが・・・



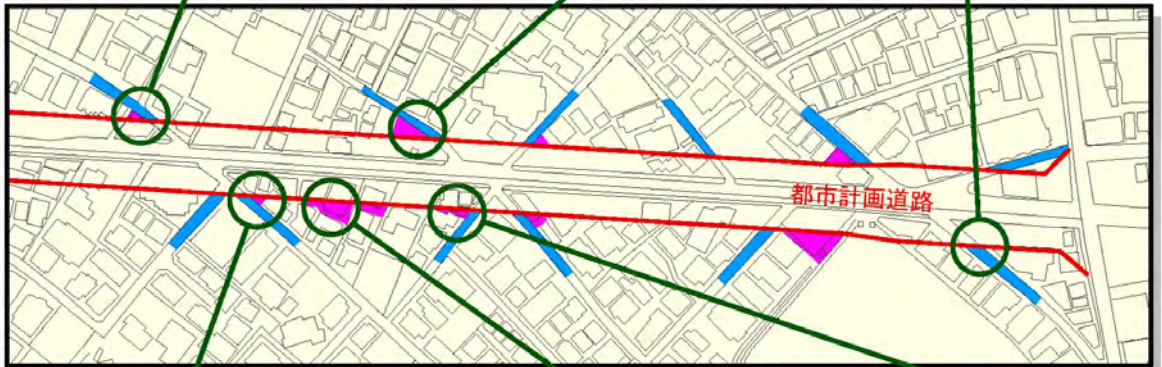
沿道を見ると

この都市計画道路は、主要幹線道路として拡幅整備されている 25m 幅員の道路です。

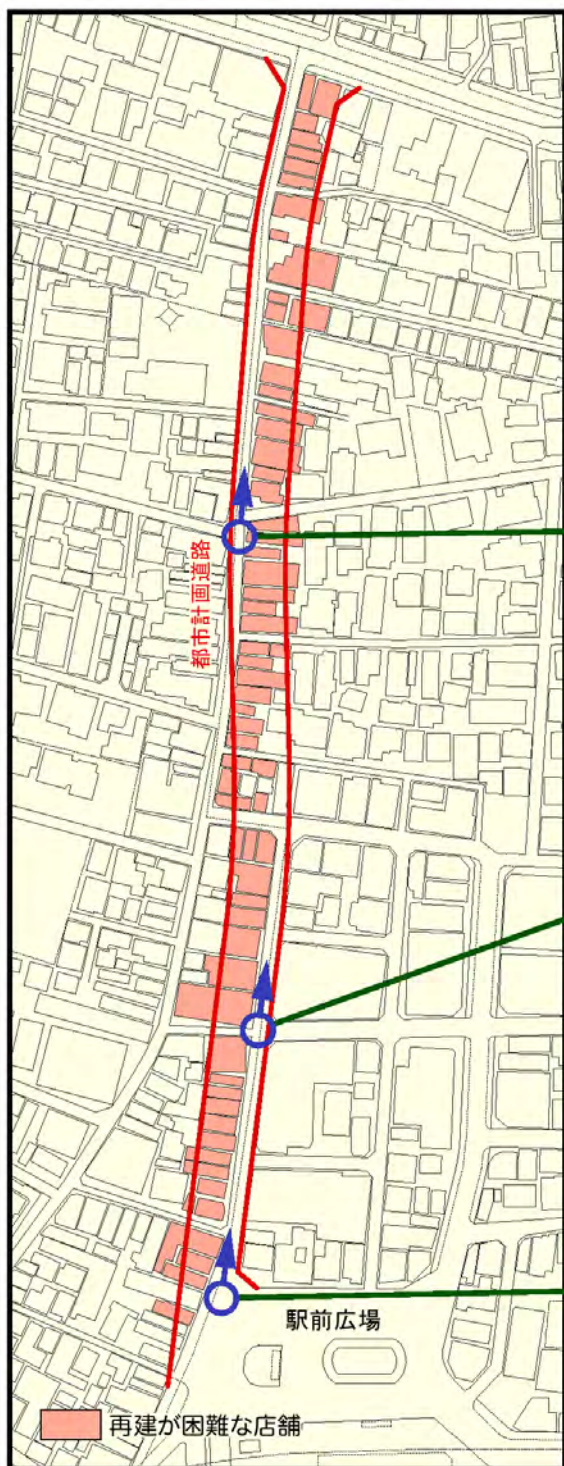
一見、きれいに舗装され、植樹帯付きの歩道は広く、良好な街並みが整備されたかに見えます。

しかし、都市計画道路の沿道に目を向けてみると、鋭角に接続する区画道路や、狭小な残地、不整形な残地が発生し、沿道利用が困難な土地が散在しています。

都市計画道路の整備にあたり、同様の悩みをかかえていませんか？



この都市計画道路を、どうやって造りますか？



この都市計画道路は、駅前に通ずる賑わいある商店街に計画決定されている路線です。

用地買収により、この都市計画道路を整備すると、商店街の半分の店がなくなってしまいます。

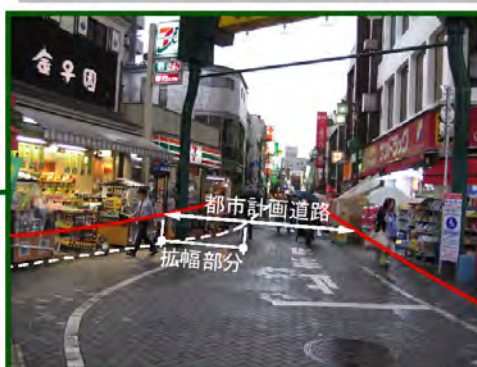
このような都市計画道路の整備で悩まれていませんか？



①この商店街の右側が全部なくなる



②この商店街の左側が全部なくなる



③商店街の入口部分左側が拡幅される

悩みの解決のヒントは、このガイダンスの中にあります

1 都市計画道路の整備手法

都市計画道路の整備手法には、主に、**用地買収方式**と**区画整理方式**の二つの方法があります。

通常の街路事業では、用地買収方式が用いられていますが、**沿道区画整理型街路事業**や**沿道整備街路事業**などの区画整理方式も整備手法として利用されています。

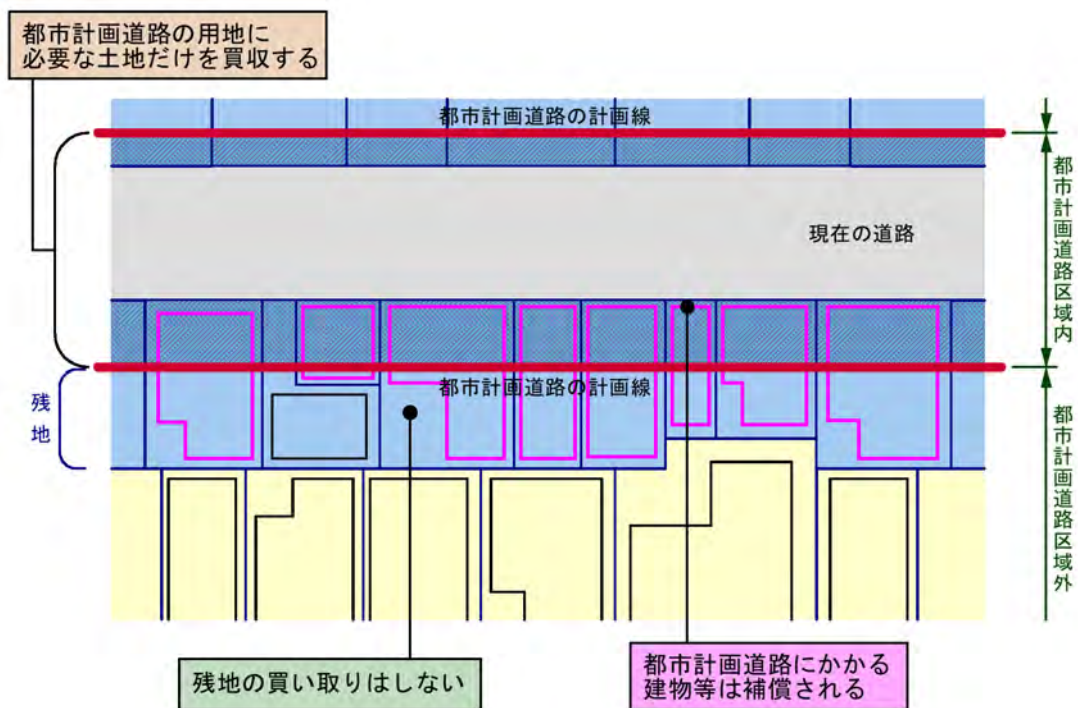
このほかにも、再開発事業や都市計画の誘導容積制度等により都市計画道路用地を確保する手法もあります。

1. 用地買収方式とは

用地買収方式とは、都市計画道路区域内の必要な土地だけを買収します。その際、支障となる物件等（建物や塀）に対しては、金銭で補償します。

したがって、都市計画道路区域外の土地（これを「**残地**」といいます。）は、買収されずそのまま残ります。

< 一般的な用地買収方式による用地確保の方法 >



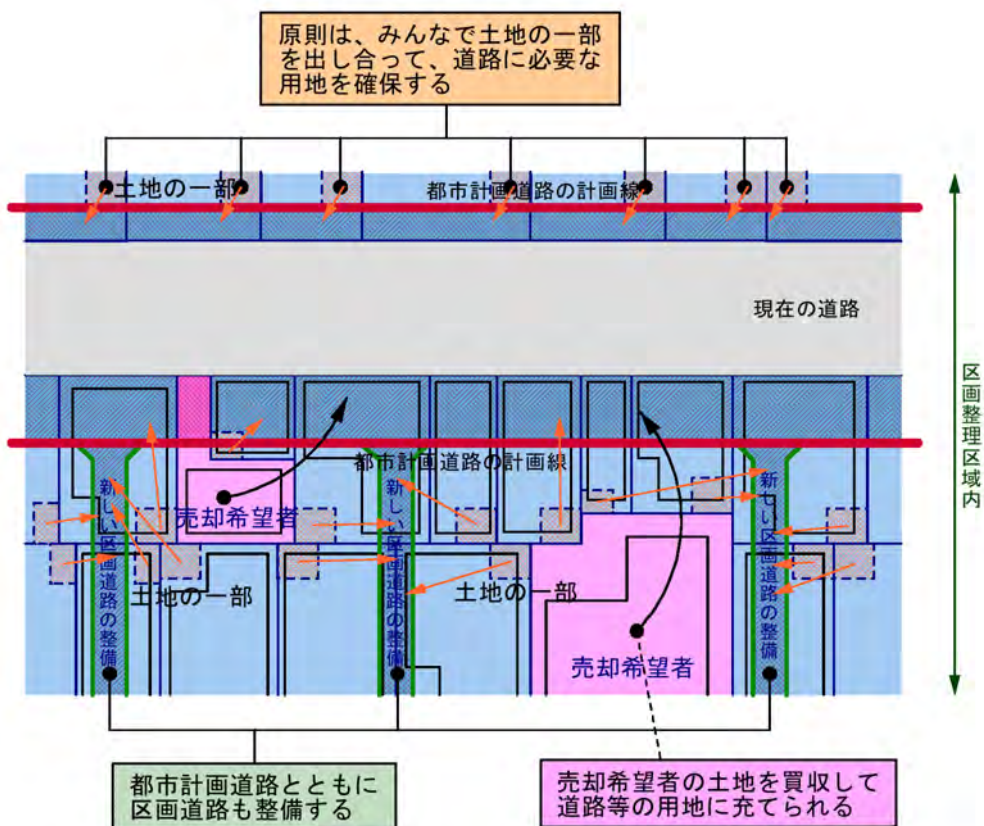
2. 区画整理方式とは

区画整理方式は、都市計画道路にかからない土地も区画整理区域に含めて都市計画道路を整備するとともに、必要な区画道路も整備します。

これらの道路を整備するために新たに必要となる用地は、原則として区画整理区域内の権利者が土地の一部を出し合う仕組みとなっています。

ただし、区画整理区域内に売却希望者がいる場合は、土地を任意に買収（これを「減価買収」といいます。）して、道路等の公共施設の用地に充てる場合があります。

< 区画整理方式による用地確保の方法 >



沿君の
独り言

新しく道路になる部分の土地だけを買う“用地買収方式”という方法以外にも、土地の入れ換えができる“区画整理方式”という方法もあるのかあ！
売りたい人の土地を買って、道路になる部分に貼り付けるなんて、とても便利な方法だなあ！

2 都市計画道路の整備と沿道のまちづくり

用地買収方式でも区画整理方式でも都市計画道路は同じように整備されますが、“沿道のまちづくり”には、大きな違いがあります。

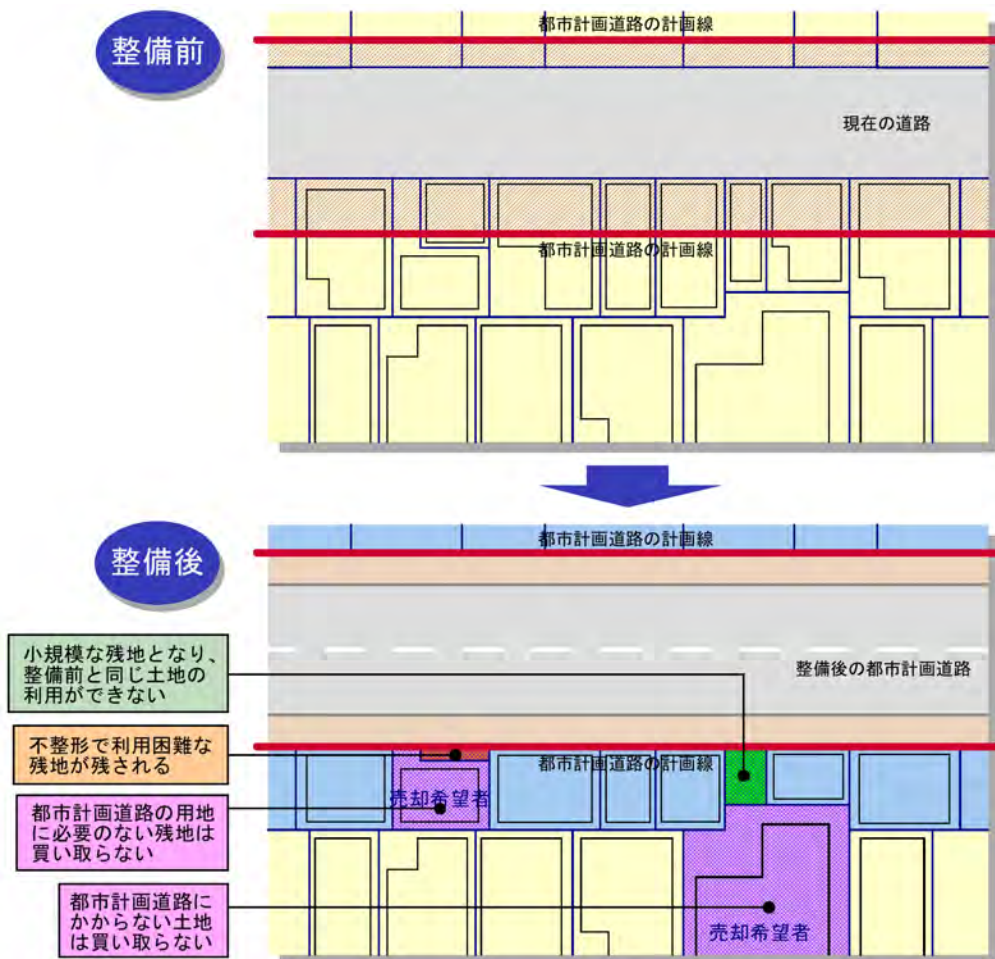
1. 用地買収方式により整備する場合

用地買収方式により都市計画道路を整備した場合、沿道の残地の奥行きが十分にあり、建物を再建できる土地であれば“沿道のまちづくり”が実現します。

しかし、沿道の場所によっては、そのような良好な土地ばかりではないため、奥行きが浅い土地や不整形な土地が残されたり、小規模な土地が残されることがあり“沿道のまちづくり”として課題が発生します。

都市計画道路にかからない土地は買収されないため、所有者が買い取りを希望しても買い取られず、利用困難な土地として残されることもあります。

< 用地買収方式で整備した沿道のすがた >

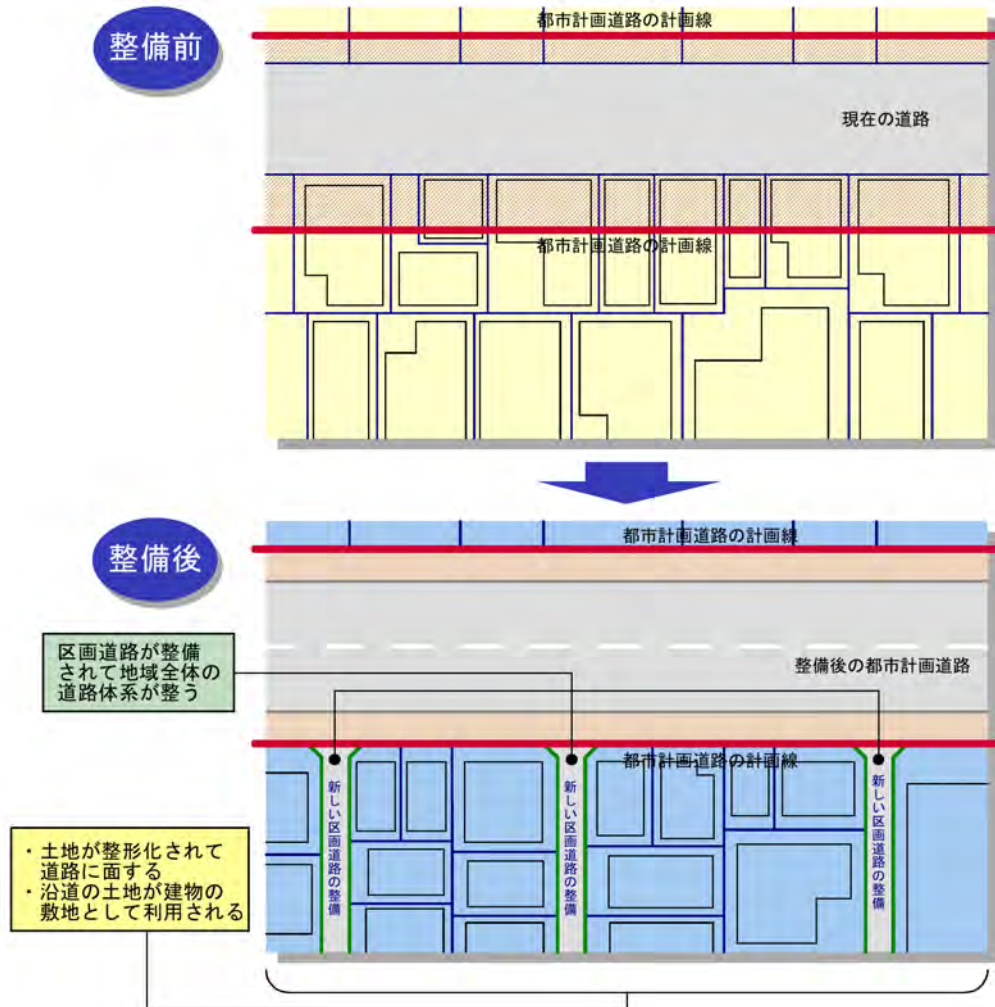


2. 区画整理方式により整備する場合

区画整理方式により整備した場合には、土地が整形化されて道路に面するようになり、沿道の土地は建物の敷地として利用できるようになります。

また、区画道路も同時に整備することにより、地域全体の道路体系が整えられ、良好な“沿道のまちづくり”が実現します。

< 区画整理方式で整備した沿道のすがた >



沿君の 独り言

そうかあ、用地買収方式だと道路に必要な土地だけについて、1対1で権利者と交渉できるから、労力が少なくて済むというメリットがあるけど、沿道にまちづくりとしての問題が生じる場合があるんですね。

区画整理方式で整備すると、沿道の街並みが良好になるのが分かるなあ。

3 用地買収方式と区画整理方式の長所・短所

1. 権利者の視点からみた長所と短所

用地買収方式と区画整理方式には、権利者の視点からみた場合、それぞれ次のような長所と短所があります。

用地買収方式では

長所

- ・ 道路用地を現金で買ってくれる
- ・ 代替地や移転先を自由に選べる
- ・ 5千万円控除か代替資産を選択できる

短所

- ・ 残地が小さく、不整形になることがある
- ・ 残地に残れないときは地域から移転となる
- ・ 残地は買ってくれない
- ・ 借地権、抵当権の解消が必要になることがある

区画整理方式では

長所

- ・ 権利者全員がおおむね同じ位置に残れる
- ・ 全部の宅地が道路に面するようになる
- ・ 宅地の形が整形化される
- ・ 借地権、抵当権は解消しないで土地を動かせる
- ・ 土地の入れ換えには税金がかからない

短所

- ・ 道路用地は権利者全員が負担する（減歩）
- ・ 反対者がいると事業全体が進まなくなる

2. 権利者の意向別にみた長所と短所

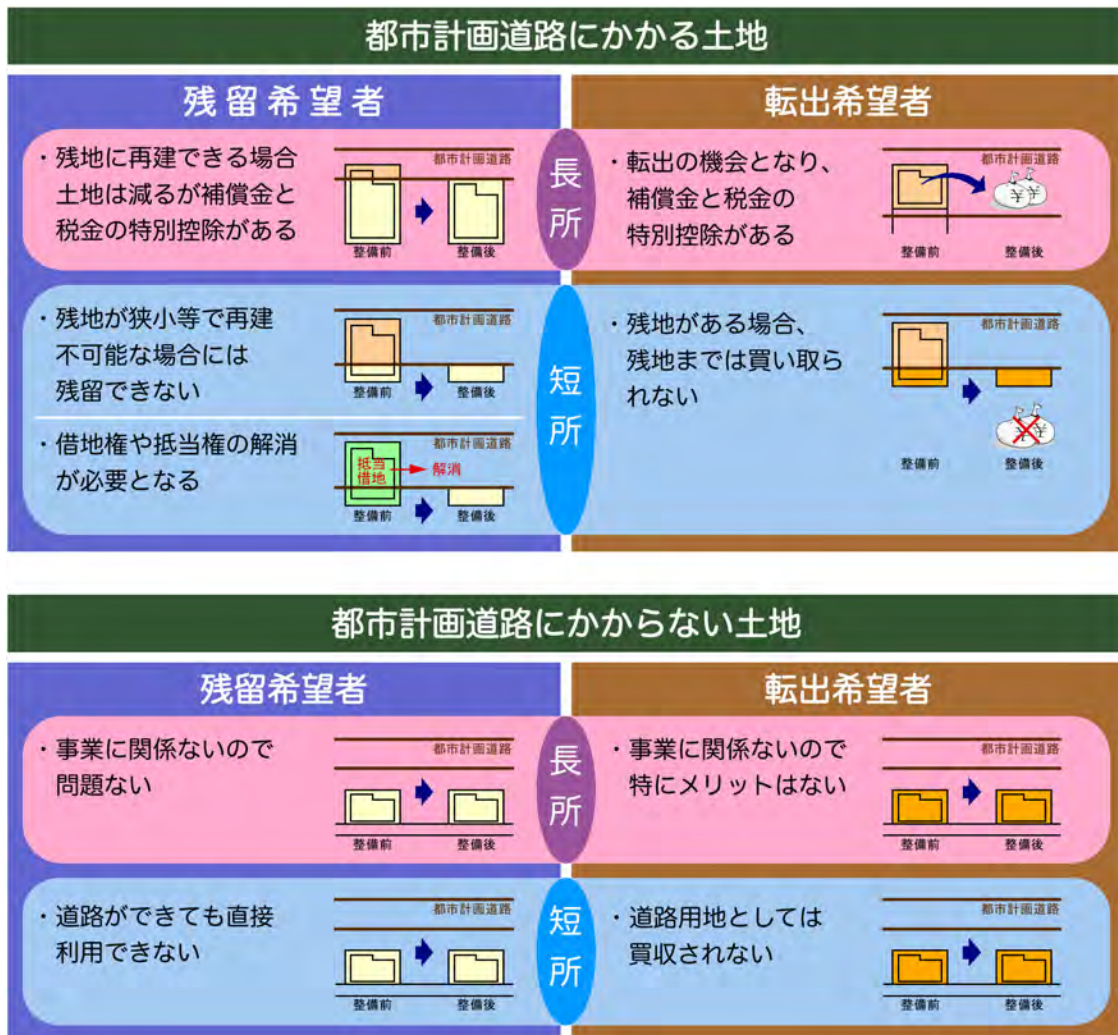
都市計画道路に土地がかかる場合と、かからない場合、またこれらの土地の権利者が残留希望者の場合と転出希望者の場合で、用地買収方式と区画整理方式は、それぞれ次のような長所と短所があります。

(1) 用地買収方式の意向別にみた長所と短所

土地の権利者にとって用地買収方式は、転出希望者には意向にそう事業ですが、残留希望者には意向にそわない事業となります。

都市計画道路区域内において、転出希望者は、道路用地として買収されて転出希望が実現しますが、残留希望者は、同じく道路用地として買収されてしまうため、残留希望が実現しません。

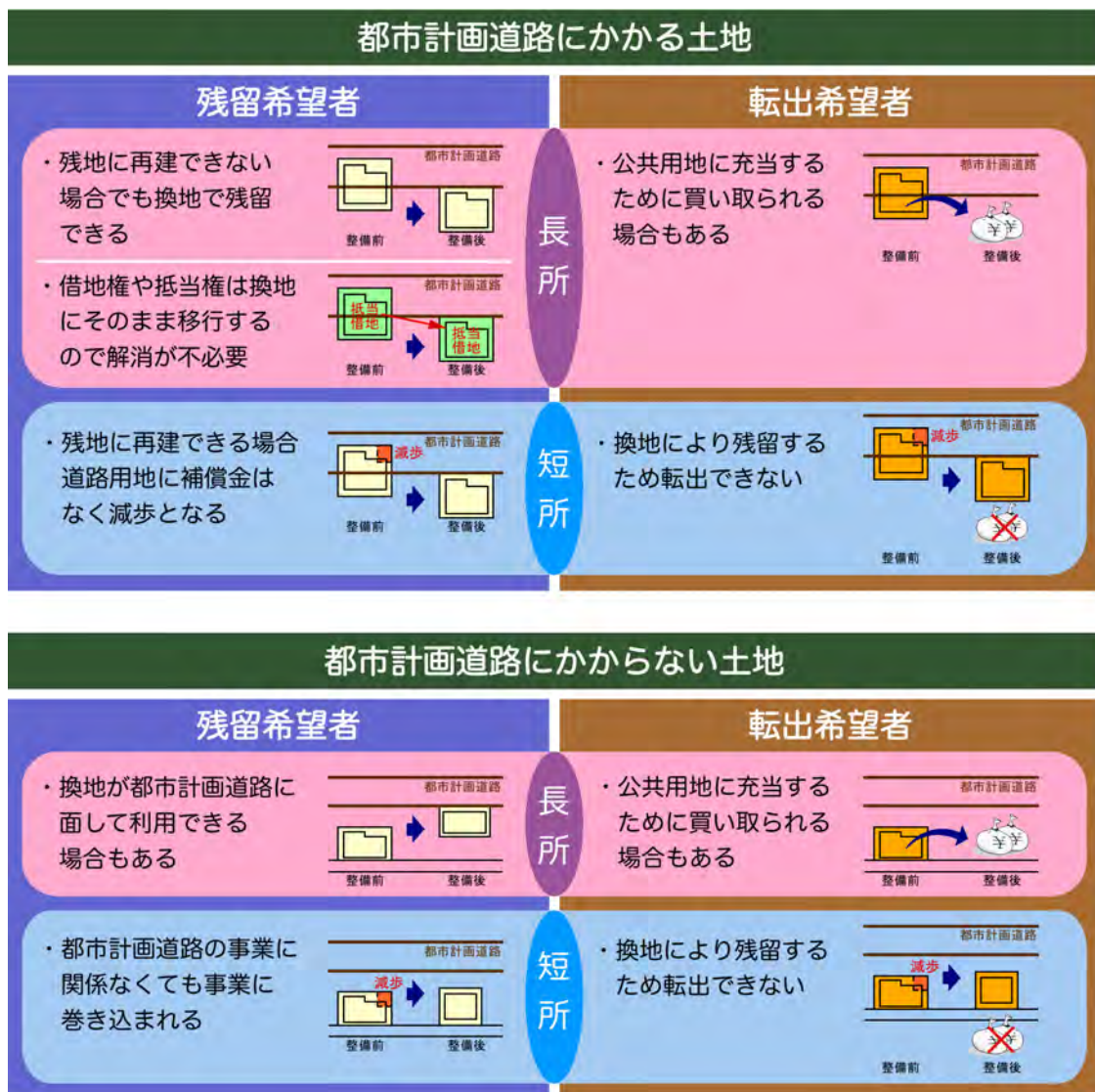
都市計画道路にかからない土地は、事業の対象外であるため、残留または転出の希望があっても、権利者が利害を受けることはなく、現状が維持されます。



(2) 区画整理方式の意向別にみた長所と短所

土地の権利者にとって区画整理方式（原則、区画整理区域内の土地はすべて残る）は、残留希望者にとっては意向にそう事業ですが、転出希望者には意向にそわない事業となります。

残留希望者は、生活再建が可能な換地（区画整理による代替地）により残留希望が実現しますが、逆に転出希望者には、同じく換地があるために転出希望が実現しません。



3. 権利者の意向と事業方式の関係

(1) 権利者の意向の一般的な傾向

都市計画道路にかかる土地の権利者とかからない土地の権利者で、権利者の意向の一般的な傾向としては、このようなものがあります。

都市計画道路にかかる土地の権利者	都市計画道路にかからない土地の権利者
① 用地を売り残地に残りたい → A. 残地残留	① 土地・建物を売りたい → G. 転出
② 沿道に残って住み続けたい → B. 沿道残留	② 計画道路に面するようにしたい → H. 事業参加
③ 背後地に残って住み続けたい → C. 背後地残留	③ 土地条件が良くなるなら参加したい → H. 事業参加
④ 用地も残地も売って出ていきたい → D. 転出	④ さわらないでもらいたい → I. 現状維持
⑤ 用地を売り残地の代替地を欲しい → E. 残地代替地	
⑥ 自分の土地をまとめて欲しい → F. 集約	
⑦ 特定の人の土地と隣接したい → F. 集約	

(2) 権利者の意向と事業方式の関係

このような様々な意向について、用地買収方式により希望に応えられるものや応えられないもの、または、区画整理方式により希望に応えられるものや応えられないものがあります。

権利者の意向タイプ		事業方式	
		用地買収方式	区画整理方式
都市計画道路にかかる土地の権利者	A. 残地残留	対応可能 ○	対応可能 ○ (用地の買収は対応不可能) ×
	B. 沿道残留	対応不可能 ×	対応可能 ○
	C. 背後地残留	対応不可能 ×	対応可能 ○
	D. 転出	用地は対応可能 ○	対応不可能 ×
		残地は対応不可能 ×	
	E. 残地代替地	対応不可能 ×	対応可能 ○ (用地の買収は対応不可能) ×
F. 集約	対応不可能 ×	対応可能 ○	
都市計画道路にかからない土地の権利者	G. 転出	対応不可能 ×	対応不可能 ×
	H. 事業参加	対応不可能 ×	対応可能 ○
	I. 現状維持	対応不可能 ×	対応不可能 ×



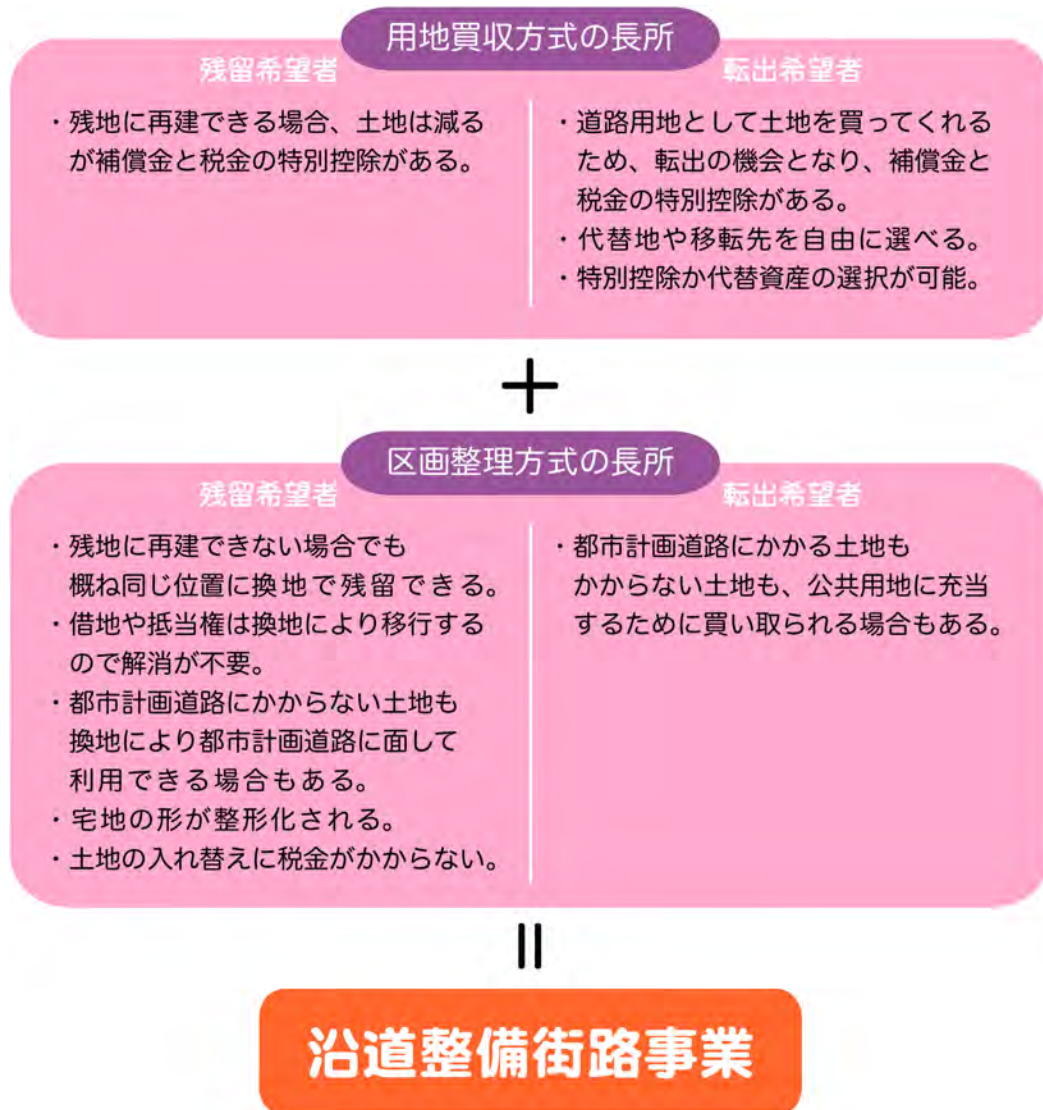
沿君の
独り言

ふむふむ、それぞれに長所はあるものの、用地買収方式だと困る人もいれば区画整理方式にしても困る人が出てくるということか。ん～悩ましい・・・んっ!? そうだ! 用地買収方式と区画整理方式のお互いの良い所を取り入れれば、みんながハッピーになれる事業ができるかもしれないぞ!

4 沿道整備街路事業とは

用地買収方式と区画整理方式には、それぞれに長所と短所があり、様々な権利者の意向に対応できない場合があります。

そのため、権利者の様々な意向に対応しながら、沿道のまちづくりを実現することができる事業手法として、用地買収方式の長所と区画整理方式の長所を“いいところ取り”した事業『沿道整備街路事業』が平成11年に創設されました。



1. 沿道整備街路事業の適用に関する要点

沿道整備街路事業（略して「沿街」といいます。）は、下記のような場合に適用される事業であり、主に用地買収方式や従来の区画整理方式による整備では課題の解決が困難な地区について、一つの解決のための手段として様々な場面で活用されています。

① 都市基盤が整備された既成市街地における都市計画道路

過去に、耕地整理事業や戦災復興土地区画整理事業により、都市基盤が整備済みとなっている既成市街地、道路体系が整っている城下町などにおいて整備しようとする都市計画道路が対象です。

未整備の市街地における都市計画道路の整備については、まず土地区画整理事業や沿道区画整理型街路事業を検討すべきです。

② 用地買収方式事業の一部区間

街路事業として実施されるため、もともと用地買収方式事業によることを前提としていますが、用地買収では解決できない部分について、区画整理方式の沿道整備街路事業を適用します。

③ 関係権利者の沿道への残留希望

都市計画道路にかかる土地の所有者が、沿道への残留を希望しており、代替地や沿道区画整理型街路事業の方法でも対応できない場合が最も効果的です。

④ 都市計画道路区域外の土地の取り込み

一方で、都市計画道路区域外に沿道への残留希望者が移転するための低未利用地や売却希望者の土地があることが必要です。

⑤ 公共団体が施行する同意型の土地区画整理事業

③と④の権利者や事業に協力する権利者の同意のもとに実施する土地区画整理事業です。強制力のないソフトな土地区画整理事業ですから、都市計画決定はありません。

（☞「同意施行土地区画整理事業」）

⑥ 同意する権利者の土地だけによる事業区域

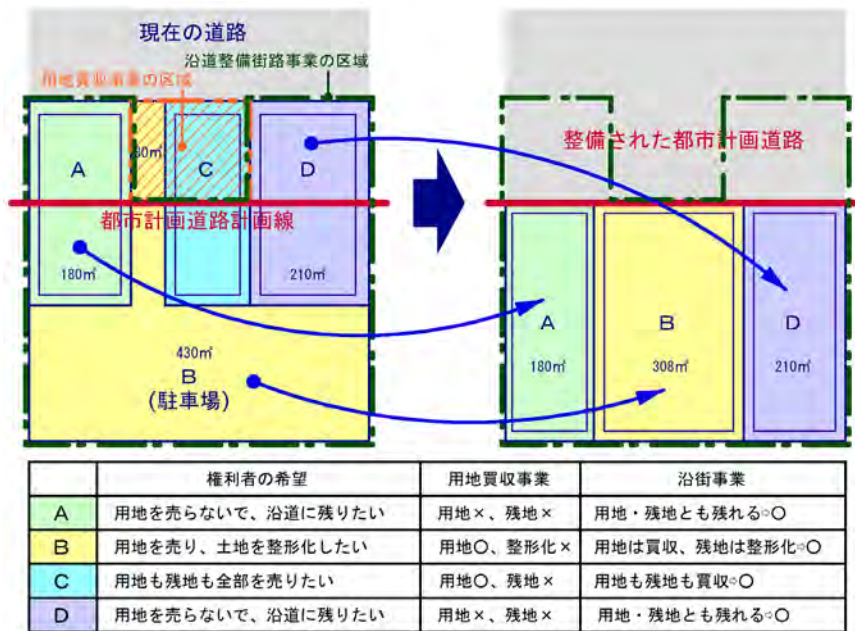
事業に参加し、事業内容に同意する権利者だけの土地を事業区域とし、このなかで道路用地を買うとともに、残留希望者の土地を入れ替えます。

（☞「敷地整序型土地区画整理事業」）

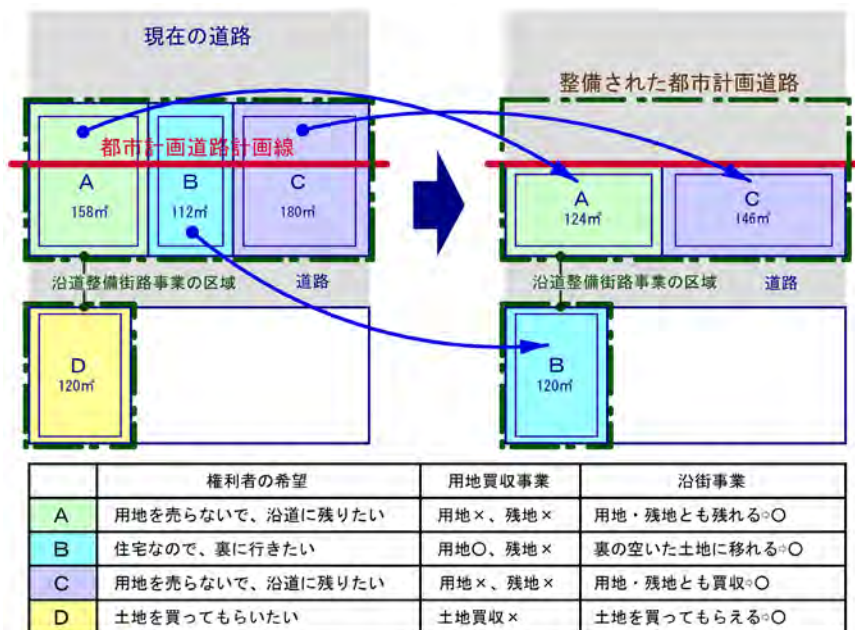
2. 沿道整備街路事業による意向の対応

沿道整備街路事業を導入することで、それぞれの権利者の意向に応じた整備を、以下の2つの例のように実現することができます。

< 沿街による意向対応モデル① >



< 沿街による意向対応モデル② >

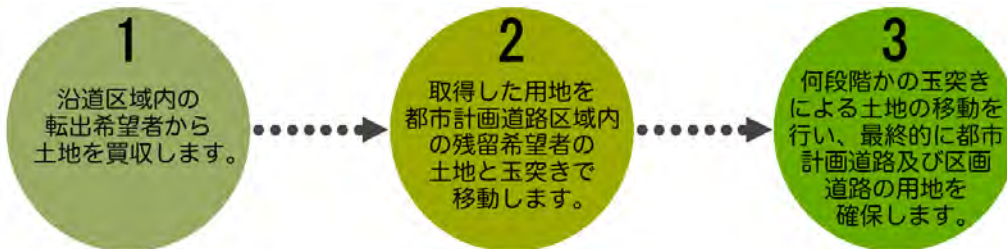
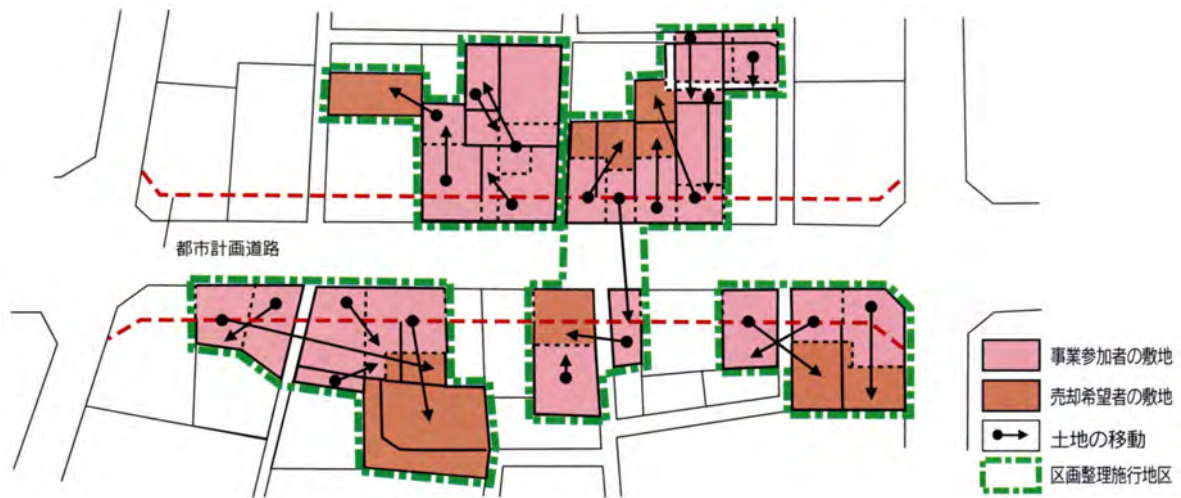


3. 沿道整備街路事業による土地の移動

沿道整備街路事業の最大の特徴は、土地の移動や入れ替えが簡単にできることです。

転出希望者から道路用地として買収した土地を、都市計画道路区域内の残留希望者の土地と玉突きで移動し、何段階かの玉突きによる土地の移動を行うことで、最終的に都市計画道路や区画道路の用地が確保されます。

< 沿街による土地の玉突き移動イメージ >



**沿君の
独り言**

なるほど感心！複雑な土地の入れ替えだと、分筆と合筆の繰り返しでは税金もかかり大変だけど、沿街を使えば一発で複数の土地を無税で動かせるのか。上手に活用すれば、それぞれの権利者の意向に応えられるかもしれないなあ。ところで、沿街って具体的にはどんな場合に適用すると良いのかな？

5 沿道整備街路事業の効果的な適用

1. 沿道整備街路事業の効果的な適用パターン

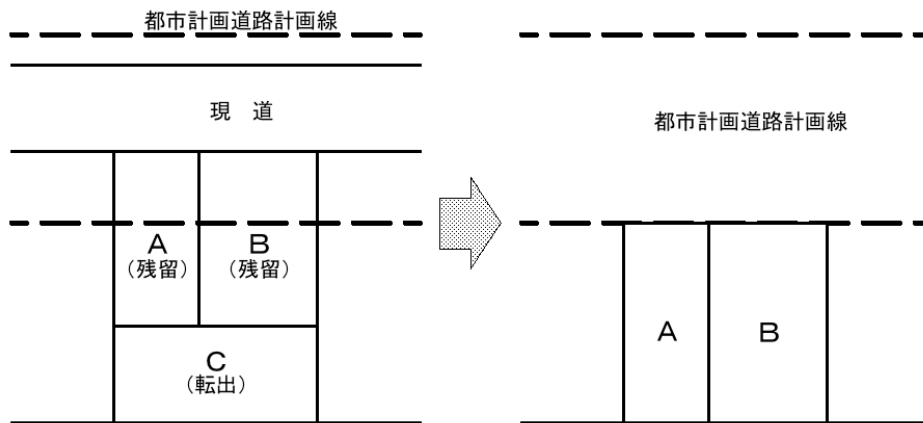
街路事業を進める際、用地買収方式では必ずしも適していない場合があります。

このような場合には、“沿道整備街路事業”の適用を検討することが望ましいと考えられます。

“沿道整備街路事業”を適用することが効果的な例を紹介します。

(ア) 沿道への残留希望と区域外への転出希望等をかなえる例

都市計画道路にかかる土地の所有者（A,B）が沿道に残留を希望し、都市計画道路区域外の土地所有者（C）が売却処分により転出を希望する場合、これらの意向を組み合わせることにより双方の意向をかなえることができます。

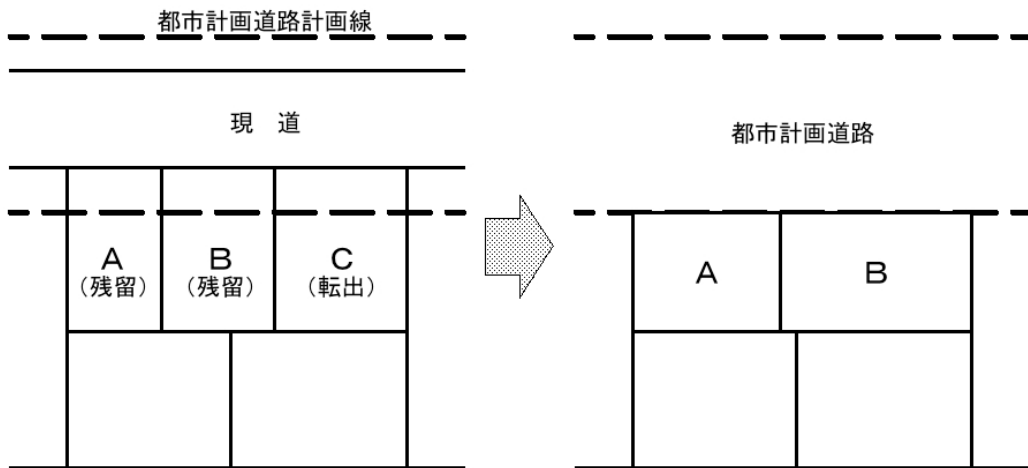


< イメージ図 >



(イ) 残地を解消する例

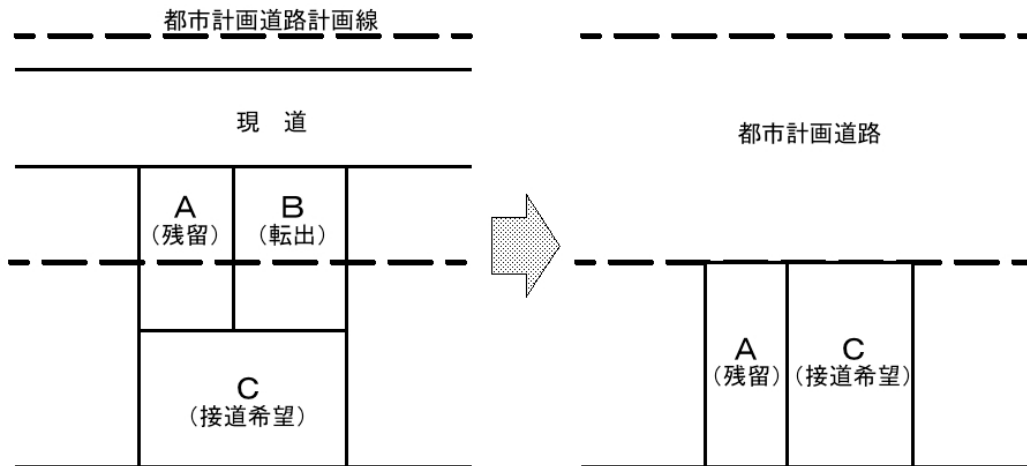
都市計画道路にかかる土地の残留希望者（A,B）が、用地買収後に残地再建できず、転出を余儀なくされ狭小残地が残されてしまう場合、転出希望者（C）の残地を組み合わせることにより、狭小残地の解消と残留希望者（A,B）の土地を回復することができます。



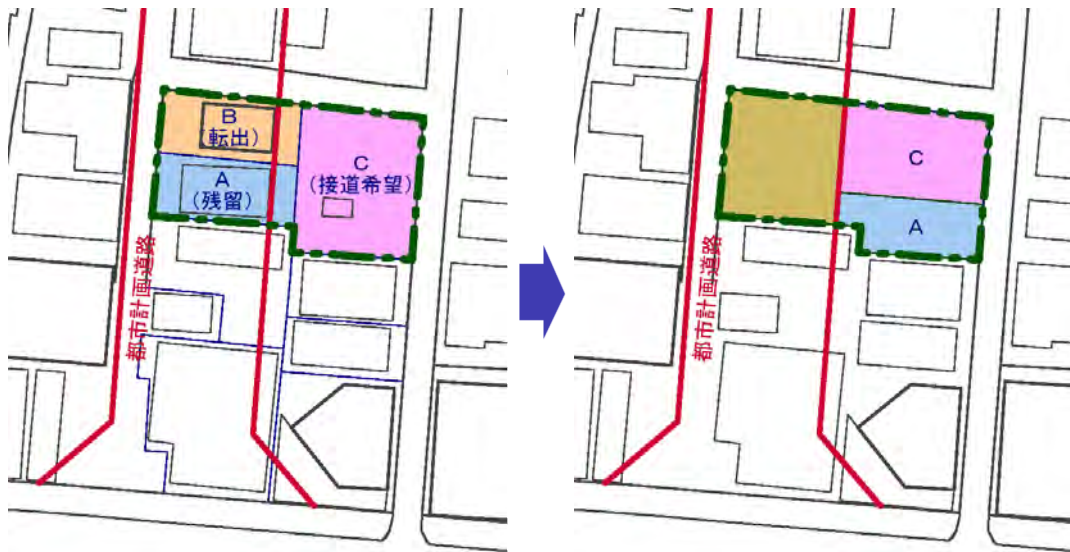
< イメージ図 >



(ウ) 都市計画道路区域外の土地所有者の都市計画道路への接道をかなえる例
 残地の買い取り希望 (B) があり、一方で、都市計画道路区域外の土地所有者 (C) が都市計画道路への接道を希望する場合、これらの意向を組み合わせることにより、双方の意向をかなえることができます。

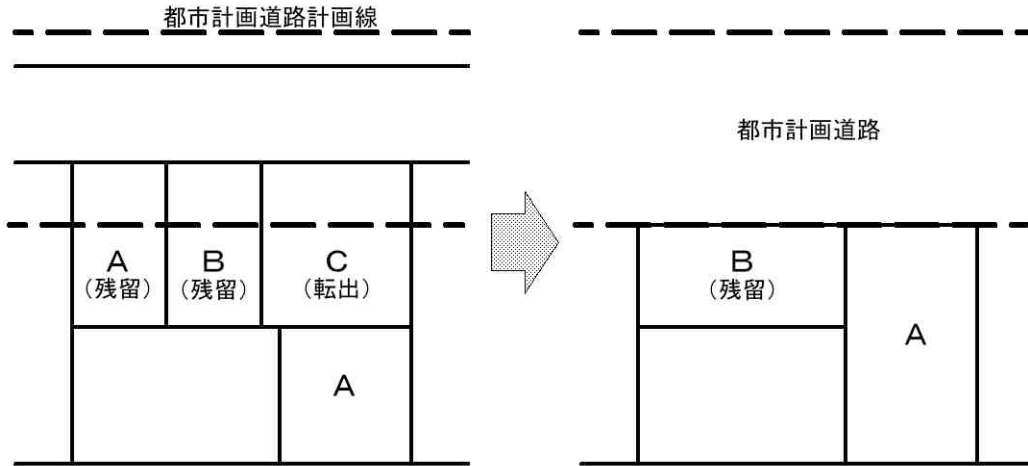


< イメージ図 >



(エ) 宅地の集約を行う例

沿道及びその周辺に複数の土地を所有している土地所有者（A）が、その土地の一つが用地買収により残地再建が不可能な場合、複数の土地の集約を行うことで再建が可能な土地にすることが出来ます。

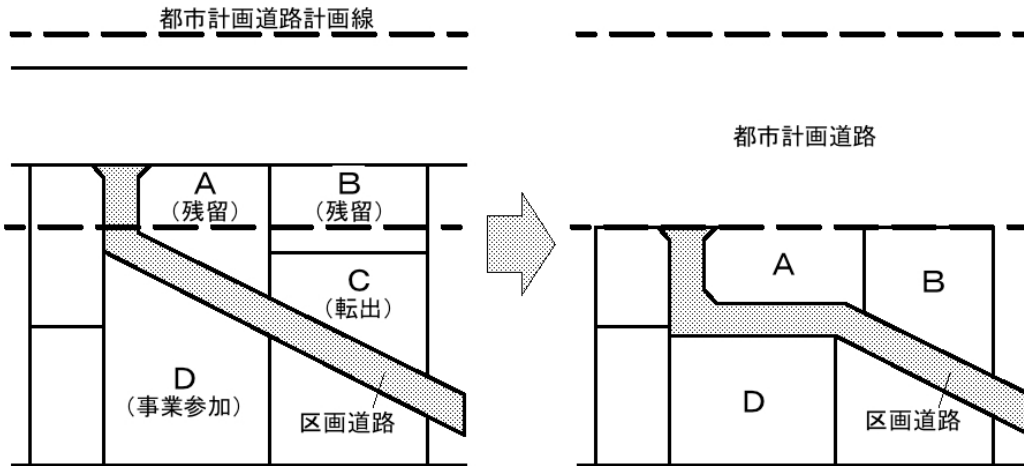


< イメージ図 >

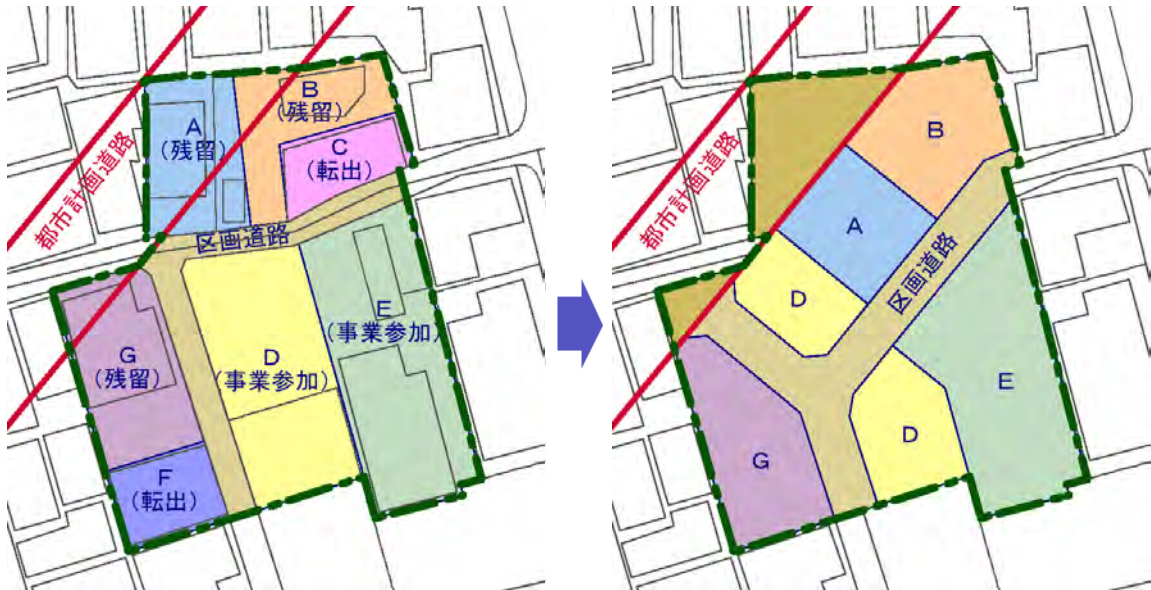


(オ) 区画道路の付け替え例

都市計画道路の整備によって、接続する区画道路の交差角が鋭角となり、良好な道路形態にならない場合、区画道路の付け替えを行うことにより、接続が改善されます。



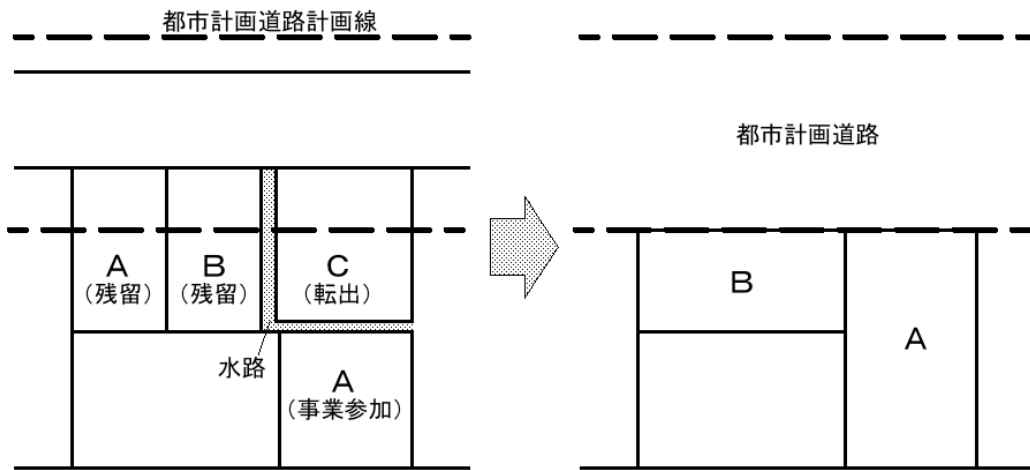
< イメージ図 >



(カ) 不要な里道や水路を廃止して有効活用する例

不要な里道や水路がある場合、当該用地を廃止し、都市計画道路に充当することができます。

残留希望者（A,B）の土地を再配置するなど有効活用を図るとともに、用地買収の面積を少なくすることができます。



< イメージ図 >



2. 沿道整備街路事業のケーススタディ

実際の沿道整備街路事業は、前述の（ア）～（カ）の適用パターンが複数組み合わせられた事業となっており、複数のパターンが組み合わせることで、沿道整備街路事業の導入効果が有効に発揮されます。

以下のとおり、沿道整備街路事業を検証すると、権利者の意向によく対応できることがわかります。

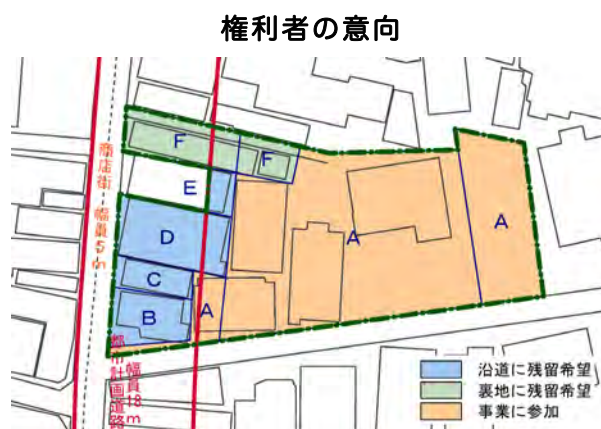
（1）ケーススタディ A 地区

ケーススタディ A 地区では、前述の適用パターンのうち、主に（ア）と（イ）のパターンが組み合わせられたケースです。

1) 沿道整備街路事業の導入の必要性

A 地区は、賑わいのある商店街のほぼ中央に位置しており、片側拡幅の都市計画道路（幅員 18m）が計画されています。

用地買収方式により整備すると、沿道の商店が軒並み転出となり、商店街に深刻なダメージを及ぼすため、権利者 B, C, D, E, F の残留希望者を救済し、商売が継続できるように、沿道を含めた一体的な整備が必要となります。



2) 事業の方針

住宅利用の権利者 A の土地を整形化するとともに、土地の一部を買収して道路用地に充てます。

残留不可能な権利者 B, C 及び残地が狭小な権利者 D, E は、商売が継続できるようにセットバックし、住宅希望の権利者 F は裏地へ再配置することで、それぞれの意向が実現します。

権利者 E は、用地買収に応じたものの商売を続けたい意向があるため、残地部分を沿道整備街路事業へ参加させることにより、用地買収以前の面積を換地で回復させることができます。

3) 権利者の意向への対応

権利者	権利者の意向	権利者の意向への対応
B	沿道に残留し、商売を継続したい	整備前と同じ面積で角地に換地するため、角地分の清算金が発生するが、商売を続けることができる
C	沿道に残留し、商売を継続したい	概ね現位置でセットバックして換地が定められ、整備前と同規模の商売を継続することができる
D	沿道に残留し、商売を継続したい	
E	沿道に買収前の面積を確保し、商売を継続したい	用地買収により得たものと同額の清算金で大きな換地が得られ、商売を再開できる
F	商売は止め、背後地に代替地がほしい	残地を残すことなく、居住環境の良い背後地へ代替地が確保される



(2) ケーススタディ B 地区

ケーススタディ B 地区では、前述の適用パターンのうち、主に (イ) と (ウ) と (オ) のパターンが組み合わされたケースです。

1) 沿道整備街路事業の導入の必要性

B 地区は、延長千数百メートルの都市計画道路の一部区間です。

用地買収方式により整備すると、不整形な残地や区画道路の接続が不良になり、沿道を含めた一体的な整備が必要となります。

権利者の意向



2) 事業の方針

権利者Bの土地を道路用地として買収し、かつ都市計画道路が整備されることで不要となる道路を廃止することで、宅地を生み出します。

残留不可能な権利者C、D及び残地が狭小な権利者L、K、J、Iを宅地に移動することでそれぞれの意向を実現します。

そのほか、不要な区画道路を都市計画道路用地に充てることで、用地買収の面積を少なくすることが出来ます。

3) 権利者の意向への対応

権利者	権利者の意向	権利者の意向への対応
B	土地を売りたい	残地も含めて大部分が道路用地として買収される
C	沿道で商売を続けたい	Eの土地の整形化によりできたスペースに換地が得られ、商売を継続できる
D	沿道で商売を続けたい	
E	沿道に整形地がほしい	土地を整形化して三方路地に換地する
F	都市計画道路に面したい	都市計画道路の沿道に面した換地が得られる
G	都市計画道路に面したい	Bの狭小な残地を買収するため沿道に換地できる
I	沿道に残って住み続けたい	沿道に整備前と同規模の換地が得られる
J	沿道に残って住み続けたい	不要な区画道路を廃止することで沿道に残留できる
K	沿道に残って住み続けたい	
L	沿道に残って住み続けたい	Bの残地買収によりできたスペースに換地が得られる



沿君の
独り言

売りたい人の意向を実現すると、残りたい人のスペースができてその意向も実現できるというように、各意向の対応を組み合わせることで連鎖的に意向が実現していくのか。工夫次第で色々な使い道がありそうだなあ。

困ったときには“沿街”だねっ！ 沿街を活用してよい街をつくるぞ！

6 沿道整備街路事業の実施地区一覧

現在、沿道整備街路事業が実施されている地区は全国で12地区あります。そのうちの7地区（No.①～⑦）は事業が完了しており、5地区（No.⑧～⑫）は事業中となっています。

No.	都市名		路線名	計画幅員	街路事業 施行者	区画整理事業 施行者	区画整理事業 認可時期
①	山梨県	大月市	大月駅前通線	12～15m	県	市	平成13年12月
②	徳島県	小松島市	芝生日ノ峰線	16m	県	県	平成14年6月
③	愛知県	名古屋市	古鳴海停車場線	18m	市	市	平成15年2月
④	長野県	佐久市	取出中央線	16m	県	市	平成15年3月
⑤	山口県	宇部市	宇部新川駅沖ノ山線	27～36m	市	市	平成15年3月
⑥	静岡県	掛川市	下俣二瀬川線	17m	県	市	平成16年9月
⑦	東京都	東村山市	久米川駅清瀬線	16m	市	市	平成18年4月
⑧	長野県	諏訪市	大手豊田線	22m	市	市	平成19年4月
⑨	大阪府	堺市	鳳上線	18m	市	市	平成20年5月
⑩	長野県	佐久市	原東1号線	22m	市	市	平成21年2月
⑪	福島県	喜多方市	坂井四ツ谷線	20m	市	市	平成21年9月
⑫	栃木県	宇都宮市	雀宮駅前線	19m	市	市	平成21年12月

問い合わせ先

国土交通省 都市・地域整備局 街路交通施設課
TEL 03-5253-8111 (内線 32843)