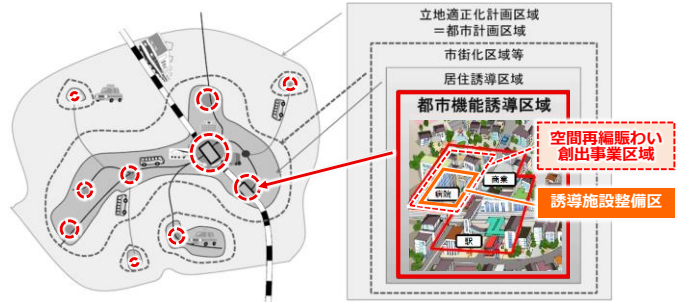


3. 新たな区画整理手法「空間再編賑わい創出事業」の概要

人口減少社会を迎えた我が国では、地方都市をはじめとした多くの都市において、空き地等の低未利用地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行し、持続可能な都市構造への転換に向けた「コンパクト・プラス・ネットワーク」の取組みを進める上で重大な障害となっていることを受け、空き地等の利用促進によるまちの賑わい創出に向けて、立地適正化計画に定める都市機能誘導区域、居住誘導区域を中心に、都市のスポンジ化対策を総合的に推進する「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成30年法律第22号）」が、平成30年7月15日に施行されました。「空間再編賑わい創出事業」は、この総合施策のひとつとして、都市機能誘導区域に主眼を置いて創設された新たな制度である「誘導施設整備区」を活用した土地区画整理事業手法の通称です。



＜立地適正化計画と空間再編賑わい創出事業※の関係イメージ＞

※【注】実際の立地適正化計画には土地区画整理事業を記載（空間再編賑わい創出事業区域、誘導施設整備区の記載は不要）

【定義】

空間再編賑わい創出事業（土地区画整理事業の手法）

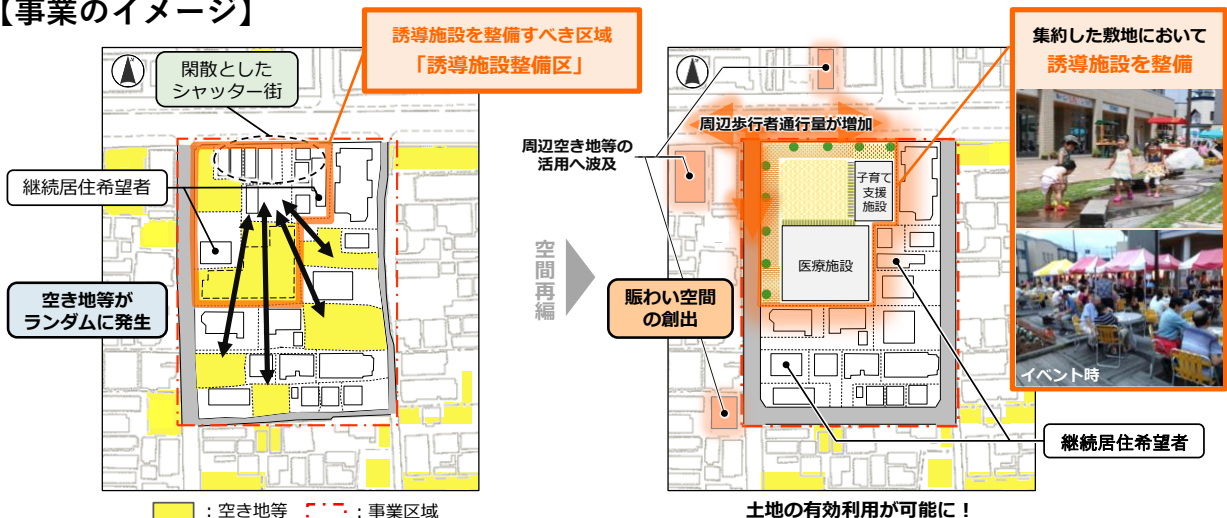
事業計画に「誘導施設整備区」を定め、空き地等を集約し、集約した土地に医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業。

誘導施設整備区（土地区画整理事業の集約換地の特例）

立地適正化計画に定める都市機能誘導区域をその施行地区に含む土地区画整理事業の事業計画において「誘導施設を有する建築物の用に供すべきもの」として定めることができる土地の区域。当該区域を事業計画に定めた場合、空き地等の所有者からの申出に基づき、指定した宅地については、換地計画において換地を誘導施設整備区内に定めなければならない。

※詳細については都市再生特別措置法第105条の2から第105条の4の規定を参照

【事業のイメージ】



① 事業の概要

- 立地適正化計画に記載された土地区画整理事業について、事業計画に誘導施設整備区を設定し、散在する空き地等を対象として、所有者からの申出に基づき、当該空き地等の換地を誘導施設整備区内に集約して定めることを可能とするもので、都市再生特別措置法における集約換地の特例である誘導施設整備区制度を活用した手法です。

- 土地区画整理事業において、照応の原則にとらわれず、例外的に従前の宅地の位置にかかわらず（誘導施設整備区内に）換地を定めることができ、空き地等の集約・再編（整形化）により、地域に不可欠でまちの顔となるような医療・福祉施設等の誘導施設※の敷地を確保します。

※「誘導施設」とは、本書の「2. 基本事項」にて紹介した都市再生特別措置法第81条第2項第3号に定める施設のこと。

※ 照応の原則、集約換地については次ページ「要点②」参照

- 誘導施設整備区の区域は、誘導施設を有する建築物の整備用地（※建築物の床の一部に誘導施設を整備する場合も含む）となりますので、導入する誘導施設の機能・規模に応じて定めます。
- 都市基盤が一定程度整備され権利関係が複雑に入り込む既成市街地において、早急なスポンジ化対策のために進める場合、賑わい空間の創出にポイントを絞って、スポット的にでも小規模で機動的な土地区画整理事業として行うことが有効です。

② 事業活用の主なメリット

- 散在する空き地等の解消と同時に、誘導施設を整備するための敷地が確保できます。
- 立地適正化計画において都市機能誘導区域での土地区画整理事業の実施を位置づけ、事業計画において誘導施設整備区を定めることで、計画的に、空き地等の集約・再編（整形化）が可能です。
- まちの将来像や導入する誘導施設に適した都市基盤の改善・整備が可能です。
- 誘導施設整備区制度は集約換地の特例であり、関係権利者全員の同意を必要としないため、一部の反対地権者や所在不明者がいても事業実施が可能です。

※ 集約換地の特例の詳細については次ページ「要点②」参照

- 集約元地は空き地等が対象のため、建築物等の敷地として利用されている土地を対象とする場合に比較して、補償費等の支出が抑制できます。
- 従前地の譲渡益課税の特例、換地取得の際の不動産取得税の非課税、換地処分のための登録免許税の非課税など、土地区画整理事業における税制上の特例措置を、通常の土地区画整理事業と同様に適用することができます。
- 国からの交付金（都市再生区画整理事業）の交付制度・都市開発資金貸付金の融資制度による支援を受けることが可能です。※別途、各支援制度の要件を満たす場合に限り。

※ 詳細は「4. (1)」参照

要 点 ②

【「照応の原則」と集約換地について】

土地区画整理事業は、土地の区画形質の変更と公共施設の新設・変更を行い、公共施設の整備・改善と宅地の利用増進を図る公益性の高い事業です。一方で、施行地区内の地権者等の公平と利益の保護を図ることも重要です。こうした観点から換地計画における換地の定め方として「照応の原則」が土地区画整理法第 89 条に規定されています。

<照応の原則>

換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない。

(土地区画整理法第 89 条第 1 項より抜粋)

集約換地とは、土地区画整理事業の換地計画において、施行地区内の土地の所有者等の申出に基づき、施行者が指定した宅地についての換地を特定の場所に定めることをいいます。照応の原則における各要素のうち、宅地の位置についての照応の例外であり（※従って、従前地と換地について、各要素を総合的に勘案して、概ね同一条件となるようにしなければならないことは通常土地区画整理事業と同様）、施行地区内の全ての関係権利者の合意がある場合と、「誘導施設整備区」などを定め特別の公益的な目的のために行われている事業についてのみ認められています。

参考までに、先に述べた施行地区内の全ての関係権利者の合意がある場合については、下記の判例の通り、公益に反せず事業施行上支障を生じず、他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内で、位置の照応のみならず照応の原則を全て適用除外とできます。

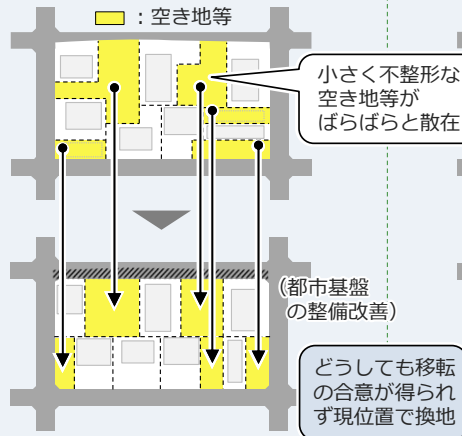
ただし、関係権利者全員の合意により、位置の照応によらず行われている任意の集約換地では、集約内容の調整に限界が生じたケースがしばしばみられます。このため、都市の低密度化等の課題に対応したコンパクトなまちづくりを進めるため散在する空き地等を活用し都市機能の増進に寄与する誘導施設の導入を図ることが必要な場合は、集約換地の特例制度である「誘導施設整備区」を活用することが、計画的に土地の集約を行う上で有効です。

<参考> 判例（最高裁昭和 54 年 3 月 1 日第一小法廷判決（民集 126 号 197 項））

※関係権利者全員の合意がある場合は照応の原則に基づかない換地が可能とした判例

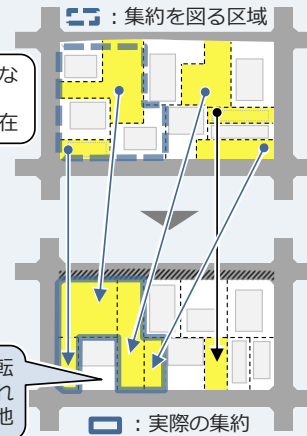
土地区画整理事業の換地計画において換地を定めるにあたり、施行地区内の特定の数筆の土地につき所有権その他の権利を有する者全員が他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内において右数筆の土地に対する換地の位置、範囲に関する合意をし、右合意による換地を申し出たときは、事業施行者は、公益に反せず事業施行上支障を生じない限り、土地区画整理法第 89 条第 1 項所定の基準によることなく右合意されたところに従って右各土地の換地を定めることができるものと解すべきである。(抜粋)

現位置で換地



敷地の整形化のみ図られる
⇒ 事業後も空き地等が散在

任意の集約換地※

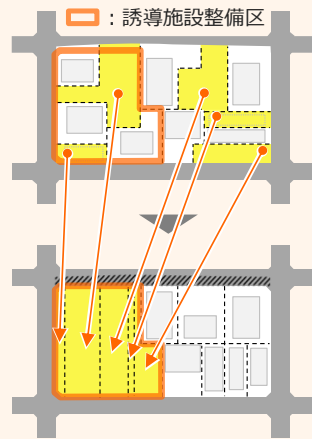


集約内容はあくまで合意の範囲に限られる
⇒ 十分な集約・活用が困難

※関係権利者全員合意



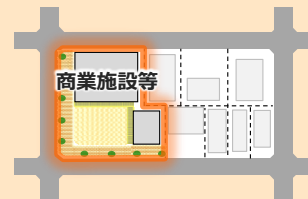
誘導施設整備区



法に基づき計画的に集約
⇒ 土地の有効利用が可能に



誘導施設の導入による
賑わいの創出



空き地等の解消とまちの顔となる
誘導施設の導入を同時に実現！

③ 「誘導施設整備区」制度の活用にあたって

【設定要件】

誘導施設の整備用地となる誘導施設整備区の設定にあたっては、都市再生特別措置法第 105 条の 2 に規定する要件として、次の内容を満たす必要があります。

- | | |
|-------------|---|
| 要件 1 | 立地適正化計画に記載された土地区画整理事業であること
※ 詳細は「4. (2) イ」参照 |
| 要件 2 | 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
※ 詳細は「4. (2) カ」参照 |
| 要件 3 | 建築物等の敷地として利用されていない宅地又はこれに準ずる宅地が相当程度存在する区域内において施行されること ※ 詳細は「4. (2) カ」参照 |
| 要件 4 | 施行地区内の宅地のうち都市再生特別措置法第 105 条の 3 第 1 項に定める誘導施設整備区への換地の申出の見込まれるものについての換地の地積の合計が、当該都市機能誘導区域に係る誘導施設を有する建築物を整備するのに必要な地積と概ね等しいか又はこれを超えると認められること
※ 詳細は「4. (2) 工、カ」参照 |

(都市再生特別措置法第 105 条の 2 より抜粋作成)

なお、誘導施設を整備する場所の選定にあたっては、誘導施設の用途・規模により、必要となる敷地条件や周辺への影響度も異なることから、空き地等の状況のみならず、インフラの整備状況や周辺土地利用状況等を踏まえ、事業の実施により賑わい創出効果が期待できる場所を選択することが有効です。

【制度フロー】

誘導施設整備区の活用にあたっては、通常の土地区画整理事業の流れの中で、次の手続きが必要です。
※ 詳細は「4. (2)」参照

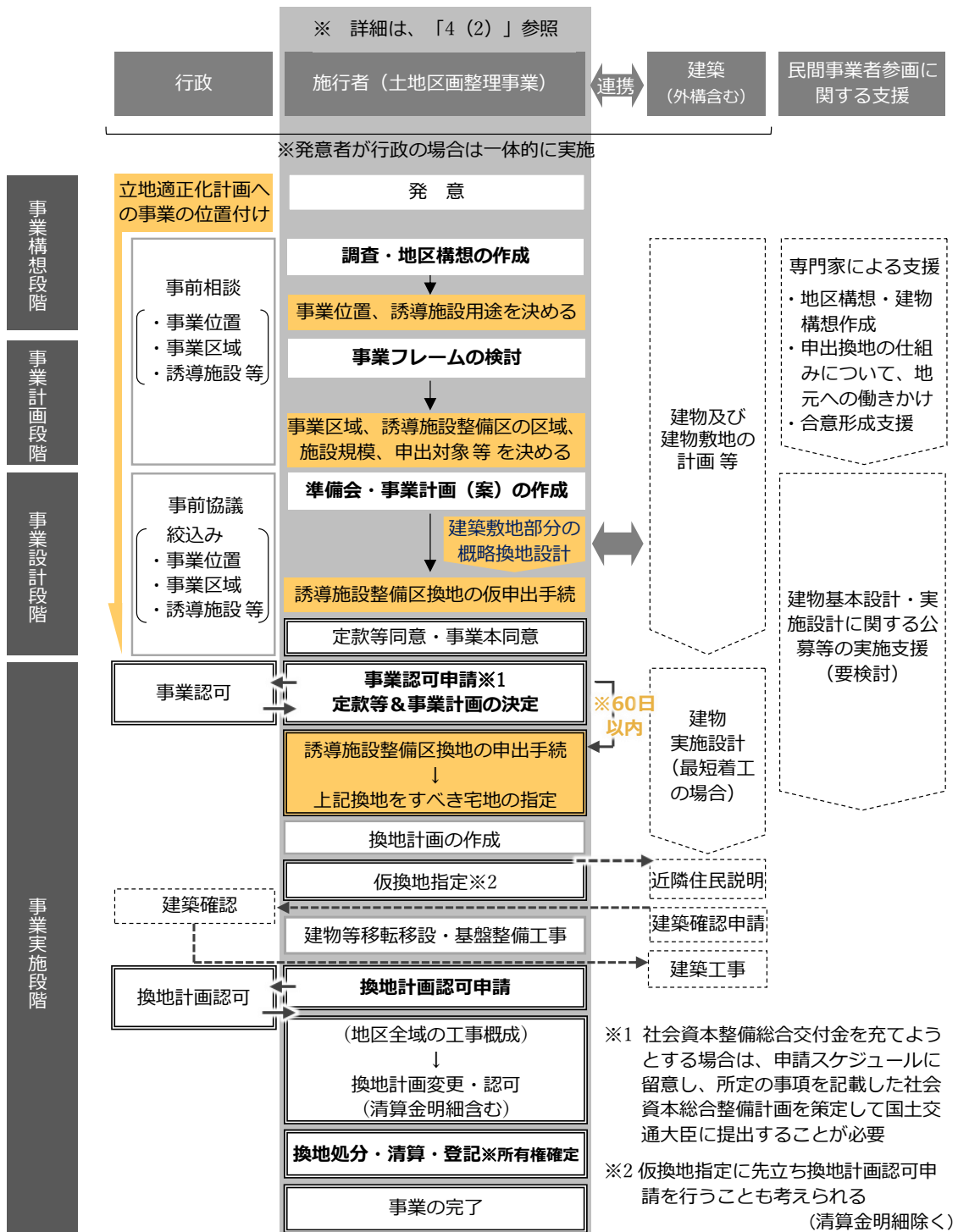
- ① 必要に応じ、土地区画整理事業の施行者が、定款等に、建築物等の敷地として利用されていない宅地に準ずる宅地を設定
- ② 施行者が、誘導施設整備区の面積、位置等を記載した事業計画を決定・公告
- ③ 空き地等の所有者が、事業計画決定の公告後 60 日以内に、施行者へ「誘導施設整備区への換地を希望する」旨を申出
- ④ 施行者が、申出に係る宅地の地積を勘案し、誘導施設整備区内に換地が定められるべき宅地を指定
- ④ 施行者が、換地計画において、指定された宅地の換地を誘導施設整備区内に定める
・・・(以後、施行者は、換地計画を決定し、換地処分を実施)

(都市再生特別措置法第 105 条の 2 から第 105 条の 4 等より抜粋作成)

④ 事業全体の流れ

事業計画において誘導施設整備区が定められた土地区画整理事業（以下、「空間再編賑わい創出事業」という。）の全体の流れは、原則、通常の土地区画整理事業と同様ですが、事業化に先行して立地適正化計画に土地区画整理事業を位置付ける必要があることに留意し、また、誘導施設整備区の設定要件等を鑑み、地権者の申出意向の状況や誘導施設を有する建築物の機能・規模（敷地規模を含む。）等に配慮し、建築計画と連携して進めることが重要です。

【全体の流れ】 □ : 土地区画整理事業における法定手続 □ : 誘導施設整備区において特徴的な流れ



⑤ 支援制度の拡充

空間再編賑わい創出事業は、小規模な事業実施が想定されますが、その場合でも、公共施設整備費用や誘導施設整備区から移転する建築物に対する移転補償費等、相応の負担が発生します。当該事業は、その制度目的からして、地域の価値向上に資するものであり、コンパクトシティの形成を推進するうえでも公共性の高い事業です。これをふまえ、施行者の負担軽減を図り、円滑な事業実施を可能とするため、誘導施設整備区制度創設とあわせて、当該事業を、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による支援対象に追加しました。この際、それぞれの要件について、スポット的にでも素早く行える小規模な事業も支援できるよう、従来の交付・融資の要件から、面積要件の引き下げを行いました。

交付金による支援制度である都市再生区画整理事業では、土地区画整理事業のための調査設計費、誘導施設整備区からの移転補償費、道路や公園等の公共施設工事費、宅地整地費、地区計画等に基づき整備する公開空地整備費等の支援を受けることができ、また、都市開発資金貸付金（土地区画整理事業資金融資）では、個人施行者又は組合等が施行するものについて、事業に要する費用の一部に対して、保留地処分により収入を得るまでの「つなぎ資金」として無利子の貸し付け支援を受けることができます。支援制度の概要、要件や活用の際の留意点については、第4章にて紹介します。

※ 支援制度の要件等の詳細は「4. (3)」参照

現行制度	拡 充
<p>法制度 土地区画整理事業は、現位置での換地を原則としており、誘導施設整備のために、散在する空き地等を集約できない</p>	<p>法制度 誘導施設を整備すべき区域を定め、当該区域に空き地等を集約化することを可能とする制度「誘導施設整備区」を創設</p>
<p>予算制度 小規模な区画整理事業は、交付金・都市開発資金貸付金の融資制度の支援対象外</p>	<p>予算制度 社会資本整備総合交付金等（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の支援対象に、「空間再編賑わい創出事業」を追加</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 都市再生区画整理事業 <ul style="list-style-type: none"> ・ 面積要件の引き下げ （換算面積 2.0ha→0.5ha） ・ 交付率の嵩上げ（1/3→1/2） 等 ■ 都市開発資金貸付金 <ul style="list-style-type: none"> ・ 融資制度の対象に追加 等