

事務局説明資料

1. 本検討会における論点の整理

社会経済情勢の変化

- 人口減少・少子高齢化による地域活力の減退・財政的制約の高まり
- グローバル化による国際競争の激化
- 情報化・技術革新（Society5.0、スマートシティ）
- 災害の激甚化・頻発化

ライフスタイル・価値観の多様化

- 豊かさに関する意識の変化（「物の豊かさ」から「心の豊かさ」へ）
- 働き手・働き方の多様化
- 社会貢献意識の高まり
- SDGs

- 求められる市街地のあり方は、画一的な物ではなく、各都市・各地域の特性に根ざした多様なものになっていく。
- しかしながら、安全・安心を確保しつつ、人間中心の魅力的な都市空間を形成し、まちの持続可能性を確保することは、各都市・各地域に共通した課題。

人々のアクティビティが連鎖する市街地が求められている。

市街地整備のあり方

「人々のアクティビティが連鎖する市街地」の実現。

- かつては、インフラが未整備な地区、密集市街地、低度利用のまま放置された地区など、整備が立ち後れた不健全な地区の改善を図ることを公共目的として実施。
- 近年は、高度経済成長期を中心に整備された市街地ストックが一斉に老朽化のほか、社会経済情勢の変化やライフスタイル・価値観の多様化に伴うニーズの変化により陳腐化。

- タクティカル・アーバニズムやリノベーションまちづくりなど、戦略的・柔軟なまちづくりのアプローチも出てきている。

時代の要請に対応した市街地ストックの機能更新が必要

まちづくりのアプローチの変化

- 市街地全体を見据え、時間軸を踏まえたトータルマネジメントの視点
- 民間主導のアプローチと公共によるサポート

公民共通した課題認識のもと、市街地の特定エリアを対象に将来像・大きな方向性を示す「ビジョン」を構築

- 公民多様な主体が呼応した取組
- 多様な手法を組み合わせ、小さく始め、大きく展開
- いわゆるコンダクターをはじめとした、キーとなる取組主体の存在

時間的・面的な広がりをもった市街地整備が求められる。

「時間的・面的な広がりをもった市街地整備」の実装。

- 対象エリアにおける「ビジョン」の実現に向けて、市街地整備手法を活用した取組が果たす役割、効果は大きい。
 - 市街地整備手法の活用は、市街地の機能更新を劇的に加速化。
 - 市街地整備手法の活用を契機として、ビジョンの実現に向けたまちづくりそのものも加速化。

- 現行の手法・制度の枠組みの中で、うまく対応できている事例があり、さらに効果を高めるために手法・制度の整理、さらなる工夫が必要。
- 一方で、現行の手法・制度の枠組みの中では、うまく対応しきれない事例も発生し、現在の多様なニーズに対応するため、手法・制度の点検が必要。

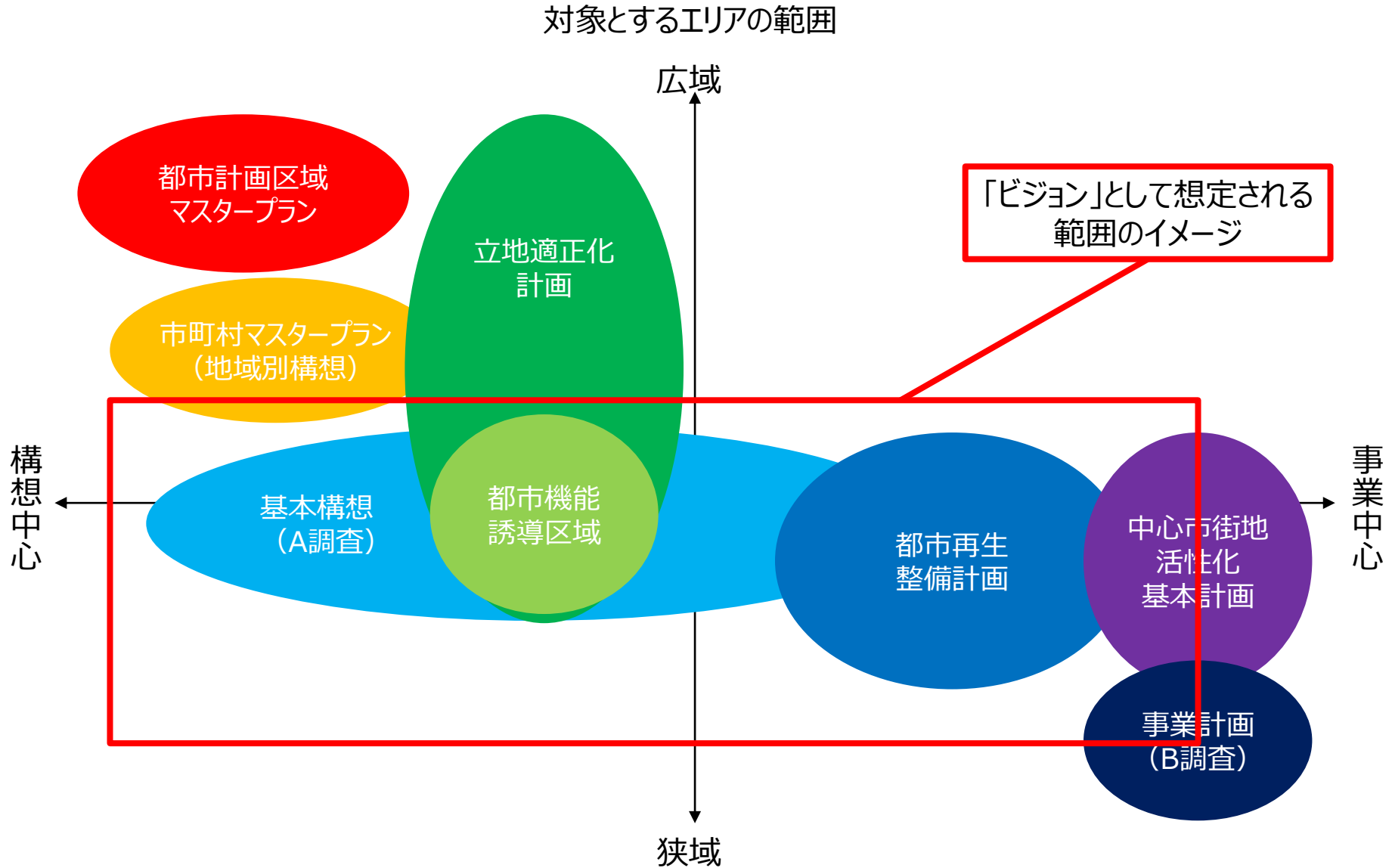
- 以下について、手法の整理、さらなる効果的な活用に向けた検討が必要。
 - エリアマネジメントを視野に入れた市街地整備手法の活用
 - 多様な敷地利用・空間利用ニーズを実現するための市街地整備手法の活用
(老朽化・陳腐化したビルストックの活用・更新、敷地利用ニーズの多様化への対応 等)

第4回検討会の議論を踏まえた「ビジョン」の概念について

- 第4回検討会において、「公民が連携した最近のまちづくり事例」を踏まえ、ご議論いただいたところ、市街地の特定のエリアを対象とした「ビジョン」を描き、まちづくりを進めていくことの有効性が示唆された一方で、いたずらに計画の乱立を招く懸念が示された。
- こうした議論を踏まえ、事務局としては、「ビジョン」を以下のようなものと想定する。
 - ① 「対象とするエリアの設定」、「対象エリアの将来像・大きな方向性」が示されていること。
 - ② 対象とするエリアの広さは、「歩ける範囲（数ha～数百ha程度）」であること。
（『都市機能誘導区域』、『都市再生整備計画区域』、『中心市街地活性化基本計画区域』、『市街地整備事業における基本構想（A調査※）』と、広さの概念は概ね重複。）
 - ③ 構成・内容として、以下の要素が記載されていること。
 - 目指す方向性としての基本コンセプト
 - 達成すべき目標
 - 対象エリアで行われる人々のアクティビティ
 - マネジメント方策としての関係主体の役割
 - 時間軸をもったプロジェクトの構想や方針（『都市再生整備計画』や『中心市街地活性化基本計画』、『市街地整備事業における基本構想（A調査※）』の記載事項と、一部重複。）
 - ④ しかしながら、関係者間で認識の共有ができるものであれば、上記のような形にこだわる必要はない。

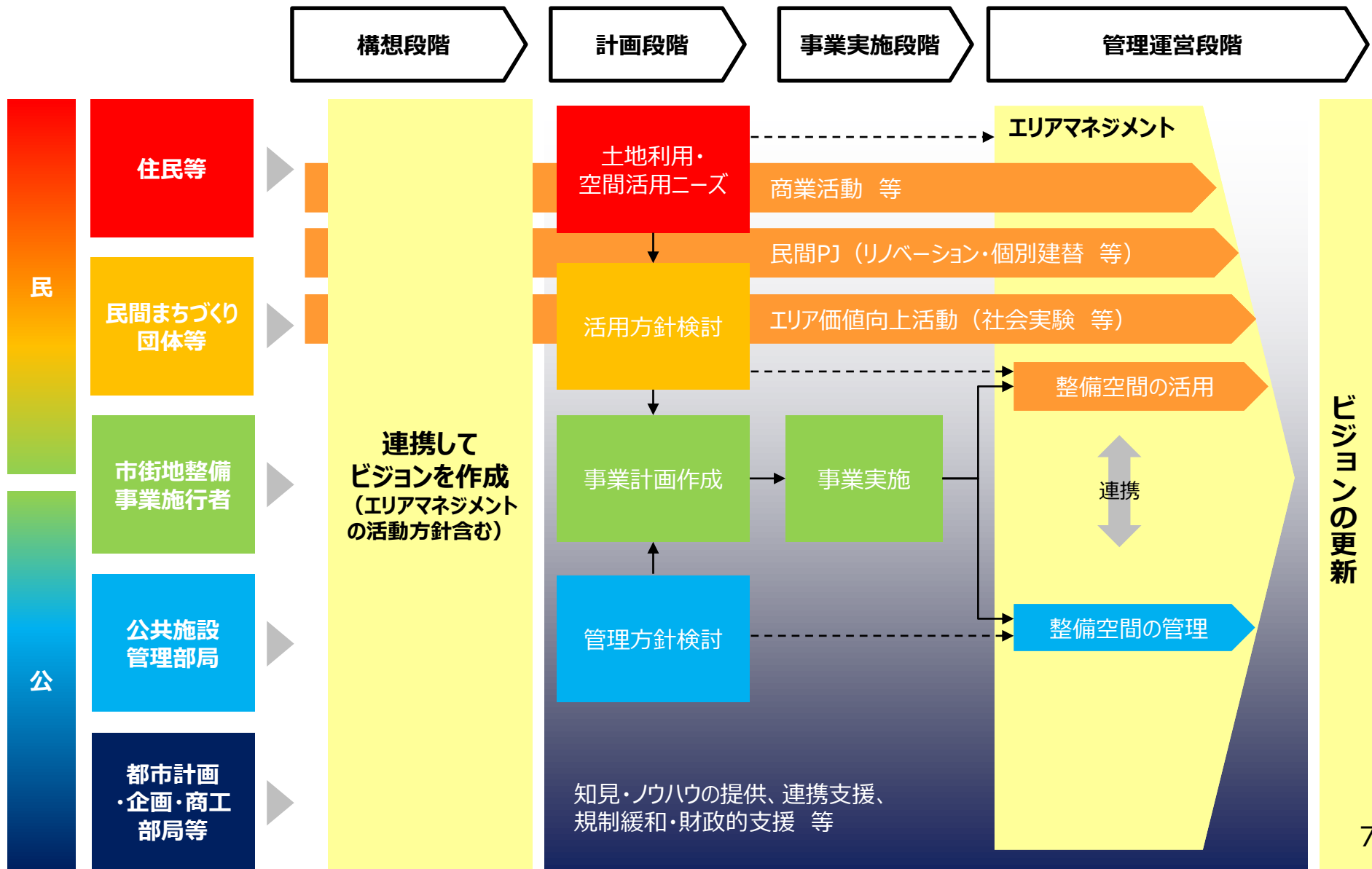
※ A調査：都市計画区域マスタープラン等上位計画を踏まえ、整備が必要な地域について、現況調査に基づき基本構想を作成し、その実施方策を検討するもの。この他、A調査に基づき具体的な事業計画等を作成する「B調査」がある。

「ビジョン」の概念とまちづくり関連計画について



※この他の主なまちづくり関連計画は、参考資料P23～25に掲載。

エリアマネジメントを視野に入れた市街地整備事業のイメージ



2. エリアマネジメントを視野に入れた 市街地整備手法の活用

- 社会経済情勢の変化を受けて、地方都市においては地域活力の維持・向上が、大都市においては国際競争力の強化等が課題となっている。
- これらの課題に対応し、エリアのビジョンを実現していくためには、まちの持続可能性は必須の条件。
- ビジョンの実現に向けた取組を加速させる上では、市街地整備手法の活用は有効であると考えられるものの、これまでの市街地整備事業では、事業自体は成立したとしても、周辺の需要を吸い上げたり、整備した施設がうまく活用されない、といったことにより、まちの持続可能性を阻害する要因となる場合もある。
- このため、事業自体の成立を前提としつつ、事業周辺エリアとの空間的な連携や、事業期間前後との時間的な連動など、エリアマネジメントを視野に入れた事業手法に見直すことが必要ではないか。
- 的な視点を事業にビルトインすることが重要ではないか。

- **組合施行の土地区画整理事業**。再開発協議会が母体となり、土地区画整理組合を設立し、基盤整備を実施。
- **事業の当初から、エリマネ組織の設立を見据えており、土地区画整理事業区域内の地権者からなるエリマネ組織を立ち上げ、北仲地区の魅力向上・持続的発展のためエリマネ活動を行っている。**

北仲地区（横浜市）

///土地区画整理事業の概要

事業名	北仲通北土地区画整理事業（組合施行）
施行者	北仲通北土地区画整理組合 ((独)都市再生機構、森ビル(株)、(株)大和地所、(株)日新、(株)ユニエツクス、共益地所(株)、財務省)
施行面積	約7.5ha
総事業費	約35億円

///エリマネ組織の活動内容

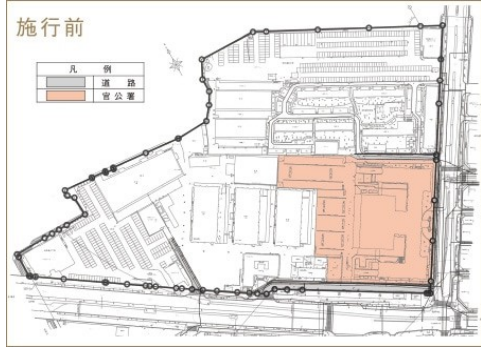
- ・水際線プロムナード、公園、広場を活用した賑わいと憩いの場の創出
- ・環境に配慮した、安心・安全な都市環境の創出
- ・居住、商業、文化、観光という多様な「暮らし」を融合させた豊かなコミュニティの形成



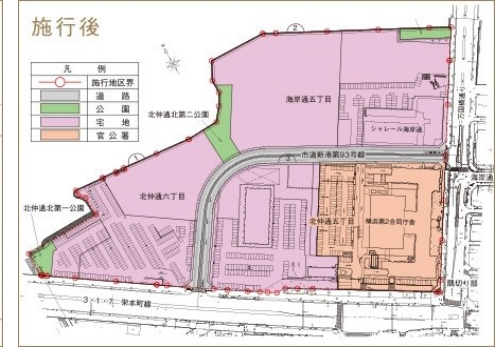
///エリマネ組織発足の経緯

- ・北仲地区では、都心型住宅・ホテル・商業・文化・プライダルなどの**上物整備と一体となった総合的なまちづくり**を実行するために、**公共施設の整備改善と、敷地の整序を図ることを目的**として、地権者による組合施行で土地区画整理事業を実施した。建築物の整備については再開発等促進地区地区計画を利用して実施。
- ・2000年、北仲通北地区再開発協議会が発足。
- ・2014年、北仲通北土地区画整理事業換地処分。
- ・2015年、土地区画整理事業完了及び北仲通北地区エリアマネジメントが発足。
- ・2018年、**北仲地区の魅力向上・持続的発展のためのエリアマネジメント活動を目的**として、一般社団法人横浜北仲エリアマネジメント 発足。

平成19年12月時点



平成26年11月時点



出典：一般社団法人横浜北仲エリアマネジメントHPより



- 個人施行の土地区画整理事業。施行者である民間事業者が中心となり事業期間中にエリマネ組織を設立。
- エリアマネジメント組織（タウンマネジメント会社）が、自治会費や不動産賃貸収入、ソーラー発電の売電収入等による事業収益で持続的なまちづくり活動をしている。

FujisawaSST地区（藤沢市）

///土地区画整理事業の概要

事業名	Fujisawaサスティナブル・スマートタウン土地区画整理事業（個人施行）		
施行者	パナホーム株式会社、三井不動産レジデンシャル株式会社		
施行面積	19.32ha		
総事業費	約48億円		

///エリマネ組織発足の経緯

・Fujisawaサスティナブル・スマートタウン土地区画整理事業の施行者であるパナホーム株式会社、三井不動産レジデンシャル株式会社が中心となり、タウンマネジメント会社を設立。

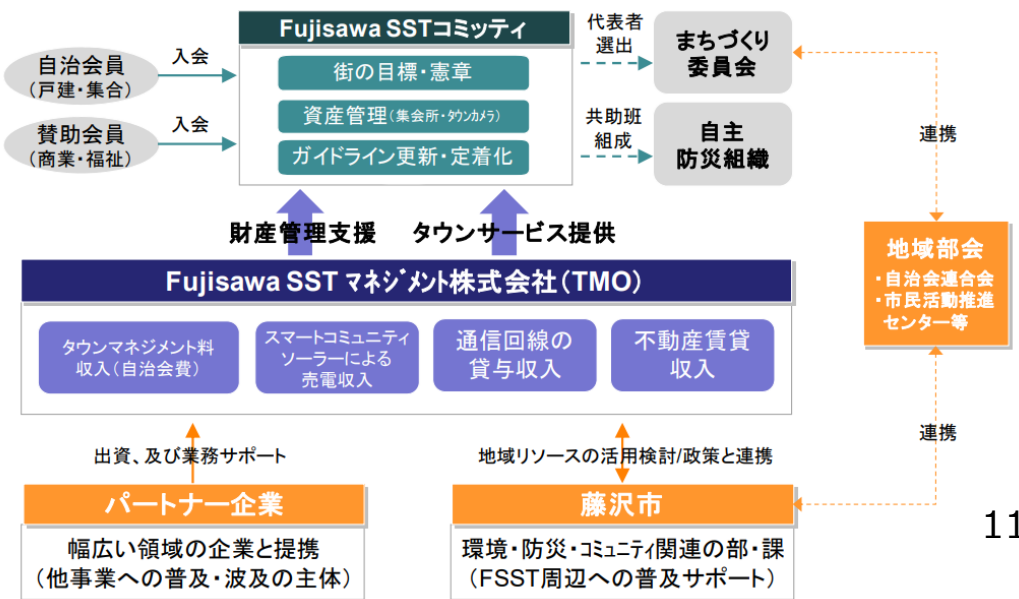
出資比率	パナソニック株式会社	35.5%	株式会社電通	7.5%	
	パナソニックホームズ株式会社	14.5%	株式会社日本設計	5.0%	
	三井不動産レジデンシャル株式会社	14.5%	東京ガス株式会社	5.0%	
	三井物産株式会社	8.0%	東日本電信電話株式会社	5.0%	
				三井住友信託銀行株式会社	5.0%

///エリマネ組織の活動内容

- ・住宅・ビルメンテナンスに関する事業
- ・各種動産の賃貸、リース、管理及び保守
- ・発電および電気の供給・売買
- ・インターネット及び情報システムを利用した顧客サービス業務
- ・情報・通信サービスの提供、警備の請負とその保障
- ・コンタクトセンターの運営
- ・不動産の管理、利用、賃貸及び売買
- ・各種イベントの企画・運営・実施
- ・Fujisawa サスティナブル・スマートタウンの運営管理に関する業務

///自治会とタウンマネジメント会社の役割

- 【自治会】
- ・自治会は、環境・エネルギー目標や安心・安全目標と具体的な行動指針であるガイドラインに沿った自治活動を行い、代表者で組成されるまちづくり委員会で地域と連携しながら街の運営を行う
 - ・自治会は活動の拠点となる集会所や街の安心・安全を実現するタウンカメラなどの資産を保有し、タウンマネジメント会社は自治会の財産管理を支援する。
- 【タウンマネジメント会社】
- ・タウンマネジメント会社は自治会に街の様々な目標を達成するためのタウンサービスを提供し、自治会の活動をサポートする。
 - ・タウンマネジメント会社はタウンマネジメント料収入と街区内での事業収入を元に持続的な運営活動を行い、藤沢市やパートナー企業と共に時代と住民ニーズにあったサービス内容の検討・提供をすることで、サスティナブルな街の発展に貢献する。



- 組合施行の土地区画整理事業。組合が中心となってまちづくりガイドラインを作成、事業期間中にエリマネ組織を設立。
- 土地区画整理法第2条第2項施設（※）（中心広場、プロムナード、バス・タクシー乗降場）について、エリマネ組織が指定管理者として管理を行っている。

※土地区画整理事業の施行のため若しくはその事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の設置、管理及び処分に関する事業又は埋立若しくは干拓に関する事業が前項の事業にあわせて行われる場合においては、これらの事業は、土地区画整理事業に含まれるものとする。

海老名地区（海老名市）

///土地区画整理事業の概要

事業名	海老名駅西口土地区画整理事業（組合施行）
施行者	海老名駅西口土地区画整理組合 (地元地権者がより構成)
施行面積	14.1ha
総事業費	約54億円

///エリマネ組織構成

・エリマネ組織の構成メンバーは、土地を所有している地権者や区分所有者・賃貸住宅等を含めた住民、テナント事業者やBTS事業者から構成されている。

■会員数(2019年3月31日現在)

会員区分	会員数	
地権者	センター街区	31名
	商業業務街区	7名
	住宅街区	2名
	住宅街区(住民)※	8名
	高次・多目的街区	0名
地権者計		48名
住民	住民(戸建住宅)	8名
	住民(区分所有者)	8名
	住民(賃貸住宅)	66名
住民計		82名
事業者	テナント事業者	49名
	BTS事業者	3名
	事業者計	52名
正会員		174名
賛助会員		8名
会員総計		182名

※ 住民(戸建住宅)と重複する。

///エリマネ組織発足の経緯

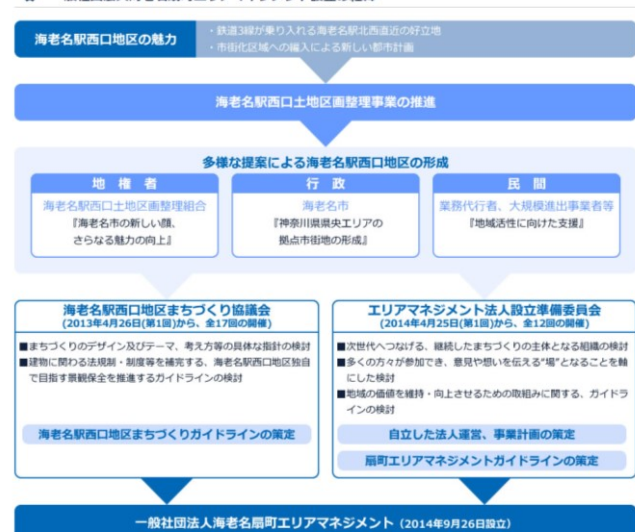
- ・土地区画整理組合解散(2016年12月)後のまちの価値をより高めるために、まちづくりガイドラインの策定とともに、エリマネ組織を設立することとなった。
- ・海老名市の主導により、まちづくり協議会や設立準備委員会で議論を重ねながら、エリマネ組織(一般社団法人海老名扇町エリアマネジメント)を土地区画整理事業中の2014年9月に設立。

///エリマネ組織の活動内容

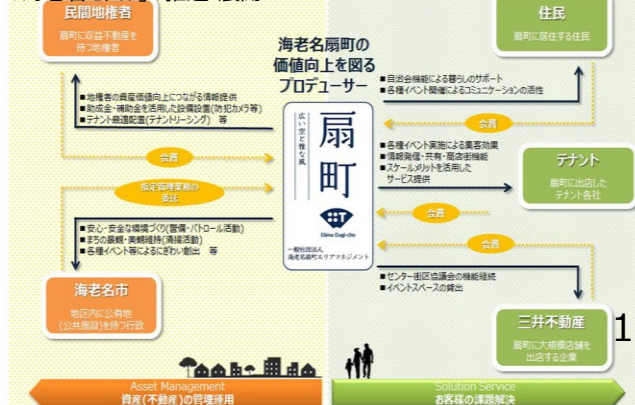
- ・「海老名らしさ」のある新しいまちを創るため、①にぎわい、②交流、③快適、④安全・安心、⑤持続性、⑥育てるの6つをテーマに、様々なまちづくりの活動を通じ、住民のみならず、来街者のみなさまとともに歩いていくことを目標としている。
- ・市が所有している土地区画整理法第2条第2項施設(中心広場、プロムナード、バス・タクシー乗降場)について、エリマネ組織が指定管理者として管理を行っている。
- ・管理運営の内訳は、会員の会費、指定管理業務の委託、イベントの協賛金、エリマネパーキング事業等が主な収入源となる。



一般社団法人海老名扇町エリアマネジメント設立の経緯



「海老名モデル」の推進・展開



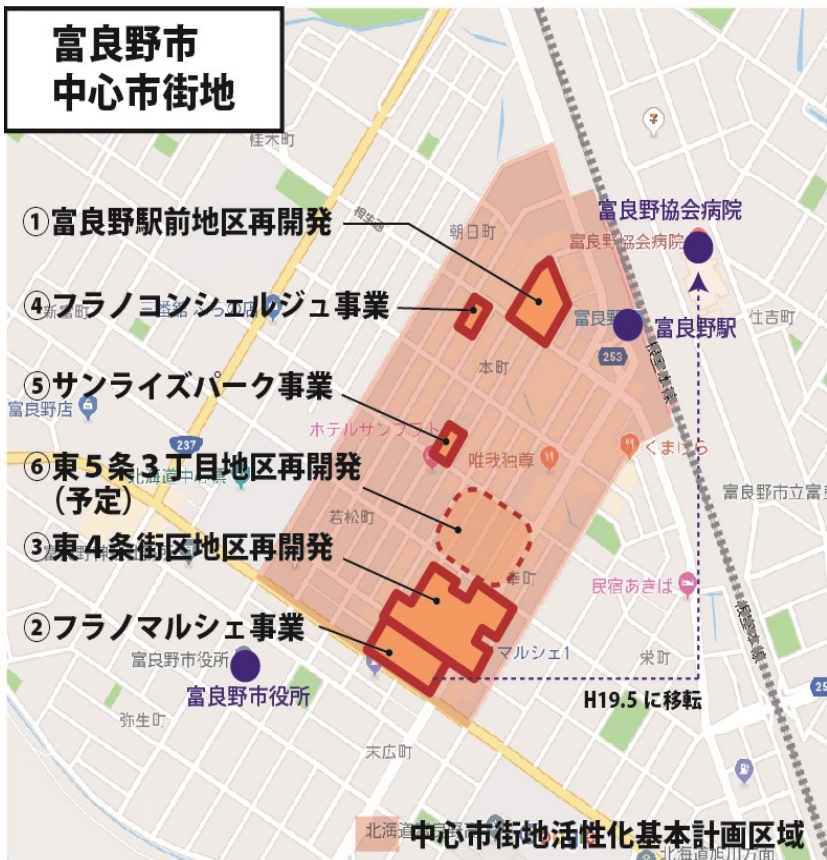
まちづくり会社が再開発事業の施行・運営を行った事例

○ 地元経営者等を中心とした「まちづくり会社」主導により、自ら主体的に検討したまちづくりの構想実現に向け、公民連携でエリアマネジメント的かつ戦略的な連鎖まちづくりをハード・ソフトの両面で展開

富良野市

///富良野市の現状と課題

- ・観光施設の多くが周辺郊外地に位置することから、街なかへの観光客流入が少なく、中心市街地の賑わいへの影響は限定的
- ・市街地の拡大・郊外化に伴う商業機能の衰退に加え、H19の街なかの病院の郊外移転で、更なる市街地衰退が懸念



///まちづくりの経緯と構想実現に向けた活動

- ・病院の郊外移転を契機とし、まちづくり会社や商工会議所を中心とした「中心市街地活性化協議会」で、**民間主体による中心市街地活性化基本計画原案を策定**（ルバノフランコ構想）
- ・まちづくり構想実現に向け、**まちづくり会社主導により、戦略的なまちづくりを展開**
- ・上記協議会構成員および富良野市は、**事業実施後の現在も10年以上にわたり、今後のまちづくりについて、協議・調整を継続**

H18.12 ① 富良野駅前地区再開発
 …会社施行再開発

一部施設の指定管理
 (健康増進施設)

《病院の移転 (H19.5)》

H22.4 ② フラノマルシェ事業
 …病院跡地利用により「まちの滞留拠点」を創出
 (市がまちづくり会社に地貸し)

施行・運営

H27.6 ③ 東4条街区地区再開発 (ネーブルタウン事業)
 …まちづくり会社の個人施行再開発

施行・運営
 (一部店舗等)

《百貨店の撤退 (H28.3)》

H30.6 ④ フラノコンサルジュ事業
 …まちづくり会社による百貨店撤退後の空きビル
 コンバージョン事業

施行・運営

⑤ サンライズパーク事業
 …富良野市が大型バスにも対応した駐車場整備

活用

(予定) ⑥ 東5条3丁目地区再開発
 …更なる再開発事業の検討

検討

まちづくり会社(ふるらのまちづくりグループ)

まちづくり会社が再開発事業の施行・運営を行った事例

- 地元経済界・市の出資によるまちづくり会社が、自らデベロッパーとして再開発ビルの床取得・賃貸等を行うほか、周辺の空き店舗活用やイベント企画を行うなど、ハード・ソフトの両面におけるまちづくり活動を実施しており、中心市街地活性化に大きな役割を担っている。

飯田市

///飯田市における課題

- ・旧城下町として中心市街地が発展
- ・昭和60年頃から、郊外型大型ショッピングセンターの進出、高校及び市立病院の郊外移転、中心市街地の大型店舗撤退などにより、中心市街地の活力衰退



///まちづくりの経緯と構想実現に向けた活動

- ・平成2年に市が中心市街地活性化計画をまとめ、りんご並木再整備と再開発事業を取り組むこととし、H10年に橋南第一地区再開発の都市計画決定と同年に**地元経済界・市の出資により(株)飯田まちづくりカンパニー（以下、まちカン）が設立**（翌年TMOに認定）
- ・以降、まちカンは**自らデベロッパーとして再開発等に参画するほか、様々なまちづくり活動を実施**するとともに、開発による建物の管理・テナント賃貸等の収益を、その後の開発・まちづくりの原資としている。

H2 《中心市街地活性化計画の策定》

H10 《まちカン設立》

H12.12	①三連蔵 …市に寄贈された蔵をリニューアルし、観光客及び地元向けの交流・コミュニティ施設を整備（市がハード整備、まちカンが管理運営）	← 管理運営
H13.07	②橋南第一地区再開発 …まちカンが参組として参画	← 保留床取得
H14.12	③MACHIKAN2002 …まちカンによる空き店舗活用事業	← 施行・運営
H18.06	④橋南第二地区再開発 …まちカンが参組として参画	← 保留床取得
H19.10	⑤堀端地区優建事業 …まちカンが参組として参画	← 保留床取得
H26.11	⑥並木横丁いこいこ …再開発構想休止地区で、地権者から土地建物を一括賃借等し、リノベによる商業施設整備を実施	← 施行（土地建物一括賃借） 運営

(株)飯田まちづくりカンパニー

- かつて繊維問屋で栄えたまちの再生・活性化に向け、**地域主体の取組み**により、**構想策定、リノベーション、アート活用、都市の木質化（低炭素まちづくり）**などを約20年にわたり実践
- **エリア価値の向上**等により実現した再開発事業において**地域貢献**として**エリアマネジメントの拠点**を整備

錦二丁目7番地区（名古屋市）

///中心市街地の課題

- ・名古屋都心ゾーンの中心に位置し日本三大繊維問屋街として隆盛
- ・繊維産業衰退に伴いオフィスビル等の空室が増加、歓楽街（錦三）に近い立地もあり一時期はまちの治安も悪化。**昼間人口（約2万人）**に対して、**夜間人口（約440人）**が極端に少ない

（出典：名古屋市資料）

位置図



都市再生緊急整備地域
 特定都市再生緊急整備地域

・**協同組合等が改装資金を負担する形でリノベ「あびすビル」を実施** テナントミクスも実施。平成18年以降は、ベンチャーオフィス整備も含めた「ID Lab」を実施

///まちづくりの経緯と主な取組

- ・繊維問屋の組合組織の50周年事業で、平成12年に祭りやシャッターイベントを実施したことを契機として、**産業振興からまちづくりの視点での取組み**がスタート
- ・**小規模な取組みを積み重ねつつ、まちの会所の整備**（活動拠点・8年後）や**マスタープランの策定**（11年後）を実施。まちづくりと地域経済結合のしくみづくりとしてエリアマネジメント活動を展開（**地域貢献施設としての拠点を再開発区域内に整備中**）

○錦二丁目周辺におけるエリアマネジメントの取組み（主なもの）

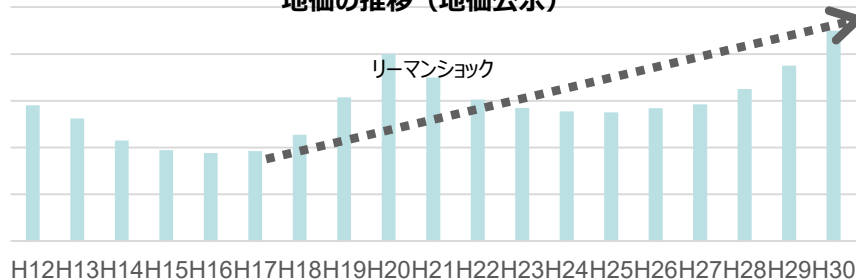
- H12 名古屋問屋町織物協同組合によるイベント開催（長者町あびす祭として毎年開催）
- H14 老朽ビルのリノベーション等の取組み（問屋ビル→商業、ベンチャー拠点）
- H16 錦二丁目まちづくり連絡協議会（現 錦二丁目まちづくり協議会）設立
- H20 「まちの会所」設置、地域の大学と連携 → 地元主体でまちづくり構想を策定
- H22 あいちトリエンナーレ（H22/H25/H28）の会場として利用
- H29 市街地再開発事業都市計画決定、事業認可（錦二丁目7番地区）
- H30 まちづくり会社（錦二丁目エリアマネジメント株式会社）設立

再開発事業（H33完了予定）

エリアマネジメントの活動拠点として、まちづくり会社が床取得してカフェ等の事業を行うことや、施設建築物の全体共用部を活用し、まちづくり活動を行う考え（予定）。

錦二丁目・長者町地区では、平成12年より、リノベーションやエリアマネジメントなどの取組が継続的に行われており、エリアの価値が高まってきている。

地価の推移（地価公示）



エリアマネジメント主体と市街地整備事業との関わり

地区名	ビジョン	ビジョンの作成主体	市街地整備事業の主体	エリアマネジメントの主体	エリアマネジメントの主体と市街地整備事業により生み出された資産との関係	エリアマネジメントの主体によるその他の活動
北仲地区 (横浜市)	まちづくりガイドライン	市	土地区画整理事業 (組合施行)	エリアマネジメント法人 (一般社団法人)	-	イベント・マルシェの開催
FujisawaSST地区 (藤沢市)	タウンデザインガイドライン	まちづくり協議会	土地区画整理事業 (個人施行)	まちづくり会社	一部施設の指定管理・ 運営(2条2項施設)	イベントの開催 自治会の財産管理支援 発電および電気の供給・ 売買等
海老名地区 (海老名市)	まちづくりガイドライン	まちづくり協議会	土地区画整理事業 (組合施行)	エリアマネジメント法人 (一般社団法人)	一部施設の指定管理・ 運営(2条2項施設)	イベントの開催 コインパーキング事業
城野駅北地区 (北九州市)	まちづくりガイドライン	まちづくり協議会	土地区画整理事業 (UR施行)	まちづくり会社	一部施設の指定管理・ 運営(2条2項施設)	イベントの開催
富良野市	ループフラノ構想	まちづくり会社等の 地元関係者	まちづくり会社による 個人施行等	まちづくり会社	自ら商業床等を運営等	マルシェの開催、空きビルの リノベーション及び運営等
飯田市	中心市街地活性化 基本計画	市	組合施行 (まちづくり会社が 参加組合員)	まちづくり会社	保留床取得	空きビルのリノベーション及び 運営等
福井市	検討中	福井市エリアマネジ メント協議会(まちづ くり会社が事務局)	組合施行	まちづくり会社	一部施設の指定管理・ 運営	イベントの開催、リノベーシ ョンスクールの開催、ビジョ ンの策定
モルルール旭橋周辺 地区 (那覇市)	-	-	再開発会社施行	まちづくり協議会(再 開発会社が暫定的に 事務局として機能)	再開発ビルの管理運営、 権利者の共有床の運営、 共用施設等の維持管理	イベントの開催
錦二丁目7番地区 (名古屋市)	これからの錦二丁目長 者町まちづくり構想 (2011-2030)	まちづくり協議会	組合施行	まちづくり会社	特定分譲により保留床 取得(予定)	空きビルのリノベーション及び 運営、イベントの開催等
淡路二丁目西部地 区 (千代田区)	-	-	組合施行	エリアマネジメント法人 (一般社団法人)	コミュニティ施設(参加組 合員取得床)や敷地内 の広場等の活用	コミュニティ施設(参加組 合員取得床)敷地内の広場 等を活用したイベント

対象とするエリア全体を見据え、時間軸を踏まえたまちづくりを進めていく必要がある中、市街地整備に係る考え方をどのように変えていくべきか。

- 市街地整備事業の前段階において、エリアマネジメントを視野に入れた周辺の実組との関わり方（事業の整備内容含む）の検討等に当たって、どのような点に留意すべきか。
- 市街地整備事業で整備された空間等生み出された資産や組織を、事業後もうまく活用するためには、どのような点に留意すべきか。

【参考資料】

- まちづくり関連計画の政策分類と概要
- まちづくり会社の資本構成
- 公民が連携したまちづくりの事例で苦勞した点、している点（まちづくり福井の事例）

まちづくり関連計画の政策分類と概要

表. まちづくりに関する各種計画（主な計画等）

政策分類	計画名	根拠法等	概要	備考（計画の策定自体が補助の要件などになっている）
まちづくり全般	総合計画	地方自治法	地方自治体の全ての計画の基本となり、地域づくりの最上位に位置づけられる計画	—
	まち・ひと・しごと創生総合戦略 人口ビジョン	まち・ひと・しごと創生法	少子高齢化の進展に的確に対応し、人口の減少に歯止めをかけるとともに、東京圏への人口の過度の集中を是正し、それぞれの地域で住みよい環境を確保して、将来にわたって活力ある日本社会を維持していくための計画	—
	公共施設等総合管理計画	公共施設等総合管理計画の策定要請（総務省）	財政負担の軽減・平準化、公共施設等の最適な配置の実現を目的とした、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画	—
都市計画	都道府県マスタープラン	都市計画法	長期的視点にたった都市の将来像を明確にし、その実現にむけての大きな道筋を明らかにするもの	— ※補助の区域要件等はありません
	市町村マスタープラン	都市計画法	市町村の都市計画に関する基本的な方針	— ※補助の区域要件等はありません
コンパクトシティ	立地適性化計画	都市再生特別措置法等の一部を改正する法律	将来人口減が起きてもサステナブルな行政サービスを維持できるよう、街を機能的かつコンパクトにしていく計画	各種補助事業の要件
	地域公共交通網形成計画	地域公共交通の活性化及び再生に関する法律	公共交通ネットワーク全体を一体的に形づくり、持続させることを目的に、地域全体の公共交通の在り方、住民・交通事業者・行政の役割を定める計画	地域公共交通確保維持改善事業などの要件

まちづくり関連計画の政策分類と概要

表. まちづくりに関する各種計画（主な計画等）

政策分類	計画名	根拠法等	概要	備考（計画の策定自体が補助の要件などになっている）
中心市街地活性化	中心市街地活性化基本計画	中心市街地の活性化に関する法律	少子高齢化、消費生活等の状況変化に対応して、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進する計画	暮らし・にぎわい再生事業などの補助要件
都市再生	都市再生整備計画	都市再生特別措置法	地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とした事業を推進するための計画	都市再生整備計画事業の要件
緑・公園	緑の基本計画	都市緑地法	緑地の保全や緑化の推進に関して、その将来像、目標、施策などを定める基本計画	緑化重点地区総合整備事業などの補助要件
景観	景観計画	景観法	景観法に基づき、景観行政団体が定めることができる良好な景観の形成に関する計画	集約促進景観・歴史的風致形成推進事業などの補助要件
歴史	歴史的風致維持向上計画	地域における歴史的風致の維持及び向上に関する法律	歴史上重要な建造物及び周辺の市街地と人々の営みが一体となった「歴史的風致」を維持・向上させ、後世に継承するための計画	社会資本整備総合交付金（都市再生整備計画備事業（街なみ環境整備事業など））などの補助要件
環境	低炭素まちづくり計画	都市の低炭素化の促進に関する法律	地球温暖化対策の推進に関する法律に基づく地方公共団体実行計画に適合した上で、都市の低炭素化を促進していくためのマスタープラン	集約都市形成支援事業（コンパクトシティ形成支援事業）などの補助要件

まちづくり関連計画の政策分類と概要

表. まちづくりに関する各種計画（主な計画等）

政策分類	計画名	根拠法等	概要	備考（計画の策定自体が補助の要件などになっている）
交通	移動等円滑化促進方針・バリアフリー基本構想	高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律	旅客施設を中心とする地区や、高齢者、障害者等が利用する施設が集まった地区について、移動等円滑化の促進に関する方針（移動等円滑化促進方針）又は移動等円滑化に係る事業の重点的かつ一体的な推進に関する基本的な構想を示すもの	地域公共交通確保維持改善事業などの要件
都市防災・復興	防災都市づくり計画	平成9年都市局長通知に基づく計画	防災という緊急課題に対応するため、様々な災害に強い空間づくりと災害時の避難や応急活動を支える空間づくりを目的とした、防災都市づくりの基本方針及び具体的施策を定めた計画。主に短期的な施策を位置付けた「地域防災計画」と主に長期的な都市の将来像を示す「都市計画マスタープラン」の間を双方向につなぐものとして位置づけられる。	—
	事前復興計画	復興まちづくりのための事前準備ガイドライン	復興体制、復興手順、復興訓練、基礎データの整理、分析、復興まちづくりの実施方針を含めた復興事前準備の総合的な計画	—
その他	地区計画	都市計画法	地区内の建設行為等をその計画に合わせて誘導するもの	—
	建築協定	建築基準法	建築協定の対象となる土地の所有者や借地権者全員が合意して建物の敷地や種類・構造などについてルールをつくり守ることを約束するもの	—
	街づくり条例	自治体の議会で可決・制定	事業者に対して区が実施する施策への協力、街づくりに影響を及ぼす行為を行うに際しての区民等の理解を得るための努力を求めるもの	—

表. まちづくり会社の資本構成

	ふらのまちづくり株式会社	株式会社飯田まちづくりカンパニー	まちづくり福井株式会社																																																																											
	8,350万円	2億1,200万円	5,875万円																																																																											
	官 1.2%、民間 98.8%	官 14.2%、民間 85.8%	官 51.1%、民間 48.9%																																																																											
資本金 出資内訳	<table border="1"> <thead> <tr> <th>出資者</th> <th>詳細</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街団体</td> <td>(7団体) 185万円</td> <td>2.1%</td> </tr> <tr> <td>民間企業団体及び市民</td> <td>(39社) 6,840万円</td> <td>82.1%</td> </tr> <tr> <td>市民有志</td> <td>個人(8人) 225万円</td> <td>2.6%</td> </tr> <tr> <td>行政</td> <td>富良野市 100万円</td> <td>1.2%</td> </tr> <tr> <td>金融機関</td> <td>銀行(3行) 900万円</td> <td>10.8%</td> </tr> <tr> <td>商工会議所</td> <td>商工会議所 100万円</td> <td>1.2%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>59名 8,350万円</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table>	出資者	詳細	割合	商店街団体	(7団体) 185万円	2.1%	民間企業団体及び市民	(39社) 6,840万円	82.1%	市民有志	個人(8人) 225万円	2.6%	行政	富良野市 100万円	1.2%	金融機関	銀行(3行) 900万円	10.8%	商工会議所	商工会議所 100万円	1.2%	合計	59名 8,350万円	100.0%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>出資者</th> <th>詳細</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>事業者・会社企業</td> <td>法人(19社) 8,800万円</td> <td>41.5%</td> </tr> <tr> <td>市民有志</td> <td>個人(15人) 2,900万円</td> <td>13.7%</td> </tr> <tr> <td>行政</td> <td>飯田市 3,000万円</td> <td>14.1%</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">金融機関</td> <td>長野銀行 1,000万円</td> <td rowspan="4">28.3%</td> </tr> <tr> <td>八十二銀行 1,000万円</td> </tr> <tr> <td>飯田信用金庫 2,000万円</td> </tr> <tr> <td>日本開発銀行 2,000万円</td> </tr> <tr> <td>商工会議所</td> <td>飯田商工会議所 500万円</td> <td>2.4%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>40名 2億1,200万円</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table>	出資者	詳細	割合	事業者・会社企業	法人(19社) 8,800万円	41.5%	市民有志	個人(15人) 2,900万円	13.7%	行政	飯田市 3,000万円	14.1%	金融機関	長野銀行 1,000万円	28.3%	八十二銀行 1,000万円	飯田信用金庫 2,000万円	日本開発銀行 2,000万円	商工会議所	飯田商工会議所 500万円	2.4%	合計	40名 2億1,200万円	100.0%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>出資者</th> <th>詳細</th> <th>割合</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>商店街等</td> <td>16社 385万円</td> <td>6.6%</td> </tr> <tr> <td>中小企業者</td> <td>96社 1,090万円</td> <td>18.6%</td> </tr> <tr> <td>大型店</td> <td>100万円</td> <td>1.7%</td> </tr> <tr> <td>公益企業</td> <td>2社 100万円</td> <td>1.7%</td> </tr> <tr> <td>行政</td> <td>福井市 3,000万円</td> <td>51.0%</td> </tr> <tr> <td>金融機関</td> <td>3行 200万円</td> <td>3.4%</td> </tr> <tr> <td>商工会議所</td> <td>1,000万円</td> <td>17.0%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>120名 5,875万円</td> <td>100.0%</td> </tr> </tbody> </table>	出資者	詳細	割合	商店街等	16社 385万円	6.6%	中小企業者	96社 1,090万円	18.6%	大型店	100万円	1.7%	公益企業	2社 100万円	1.7%	行政	福井市 3,000万円	51.0%	金融機関	3行 200万円	3.4%	商工会議所	1,000万円	17.0%	合計	120名 5,875万円	100.0%
	出資者	詳細	割合																																																																											
	商店街団体	(7団体) 185万円	2.1%																																																																											
	民間企業団体及び市民	(39社) 6,840万円	82.1%																																																																											
	市民有志	個人(8人) 225万円	2.6%																																																																											
	行政	富良野市 100万円	1.2%																																																																											
	金融機関	銀行(3行) 900万円	10.8%																																																																											
	商工会議所	商工会議所 100万円	1.2%																																																																											
	合計	59名 8,350万円	100.0%																																																																											
	出資者	詳細	割合																																																																											
事業者・会社企業	法人(19社) 8,800万円	41.5%																																																																												
市民有志	個人(15人) 2,900万円	13.7%																																																																												
行政	飯田市 3,000万円	14.1%																																																																												
金融機関	長野銀行 1,000万円	28.3%																																																																												
	八十二銀行 1,000万円																																																																													
	飯田信用金庫 2,000万円																																																																													
	日本開発銀行 2,000万円																																																																													
商工会議所	飯田商工会議所 500万円	2.4%																																																																												
合計	40名 2億1,200万円	100.0%																																																																												
出資者	詳細	割合																																																																												
商店街等	16社 385万円	6.6%																																																																												
中小企業者	96社 1,090万円	18.6%																																																																												
大型店	100万円	1.7%																																																																												
公益企業	2社 100万円	1.7%																																																																												
行政	福井市 3,000万円	51.0%																																																																												
金融機関	3行 200万円	3.4%																																																																												
商工会議所	1,000万円	17.0%																																																																												
合計	120名 5,875万円	100.0%																																																																												
出典	富良野市HP http://www.city.furano.hokkaido.jp/docs/2019040300054/files/09_shinkyuutaishouhyou_H310326.pdf	飯田まちづくりカンパニーHP http://www.machikan.jp/static-aboutus/gaiyo.html	まちづくり福井株式会社HP http://www.ftmo.co.jp/050_company/annai.php																																																																											
特徴	資本金の内訳、出資者の内訳ともに、民間企業や地元商工会・商店街等による出資が大半を占めている。	資本金の内訳、出資者の内訳ともに、民間企業や地元商工会・商店街等による出資が大半を占めている。個人の出資者についても約1割と他の地区よりも割合が多い。	資本金の内訳では、官の割合が多いが、出資者の内訳をみると、中小事業者等の民間企業からの出資者が多い。																																																																											

出資内訳としては、地元商工会や地元の中小企業等の民間資本が多い

地元の民間出資者が多く関わり、自らリスクを負うことで、自律的にまちづくりが展開していくものと考えられる。

エリアの将来像、将来ビジョンの共有について

（立場の異なる主体同士の意思疎通がうまくいかない。将来像は誰がつくり、どのように共有すればよいのか）

- 福井の場合、複数の再開発事業が進められているが、再開発事業が本格化する前に取り組んだリノベーションの物件が再開発の事業計画区域内にある。「リノベと再開発が共存し補完関係にあるまちを目指す」という理念を共有させているが、リノベ事業者は納得できない状況になってしまう。リノベに協力的なオーナーが再開発に参加するという状況が発生し、どちらの意見も否定できないという状況。
- まちづくりに対する考え方の違いで、「大きな資本で大きな開発を行いまちを変えていく」という考えと、リノベのように「小さな資本で早く回収しながら面的に広げて街を変えていく」という両方の考えを認め合う関係づくりが難しい。

「担い手」のモチベーション維持について

（リノベーションの実現段階での足踏みや、イベント開催経費、開催後の燃えつき）

- リノベーション事業で契約者を決める際や、初期費用の負担などリスクを負うステップでなかなか結論が出ず、計画が立ち消えになってしまうことがある。また、事業には参画しない参加者がグループから出てしまったり、打合せの期間があいてしまうこと等によりメンバーの熱量が冷めてしまい、マインドやモチベーションをどうキープするかといった問題がある。
- イベントにおいても定期的なマルシェなどに取り組む際、売上が想定以下だったり想定以上に経費が掛かかったりすると継続が難しくなるだけでなく「やっぱり駅前には商売にならない」といった空気が広がってしまうことがある。

信頼関係の醸成、人間関係の形成について

（空間を管理する行政とそれを使いこなす発想と行動力を持つ民間）

- 公共空間を使う場合、担当者によって「固い対応」になったり「柔軟な対応」になったりする。また、行政職員は数年ごとに異動があり、業務は引き継いでも「思い」までは引き継がないことが多く、調整に時間がかかる等苦労するケースが多い。
- リノベーションなどでオープンした店舗に集まる新たなコミュニティが、もともとの事業者との間でなかなか接点が作れずに溝ができる場合がある。溝が深まる前にリノベ店舗を使った事業を地元商店街とまちづくり福井が行う等、橋渡しの役割も必要。

第3者の協力について

（外部の第3者のほうが説得力がある場合が多い）

- まちづくり会社など普段から身近にある組織が事業者やまちづくりのグループに説明するよりも、リノベーション事業の講師や先進的な取り組みをしている他地域の経験者の言葉のほうがはるかに説得力があり、スムーズに関係者の理解を得られる場合がある。
- 一方、タイミングよく外部の力を借りられる場合ばかりではない。

活動原資となる安定した収益事業の実施について

（「行政やまち会社は収益にならない事業をやって当たり前」から「まちのためになる収益事業を行うまち会社」への転換）

- 一部には行政やまちづくり会社は、「もうからないことをやってくれるから意義がある」といった考えの人がいるが、税収も人口も減り続ける中、まちづくり会社として地域にあったビジネスモデルを作らないと取り組みが継続できない状況がきている。
- イベントによる収入など、小さい収入であっても積み重ねて資金源としていく必要がある。

変化への柔軟な対応について

（まちづくりは時間がかかるものであり、状況を見極めながら変化していくもの）

- まちの担い手を育成する事業でできたグループが、商店街の空き店舗を使って自分たちの居場所をつくったが、当初とは違うメンバーが徐々に多くなり活動内容も少しずつ変わってきている。そういった変化を「一貫していない」とみるのではなく「変化に対応している」という理解をしている。

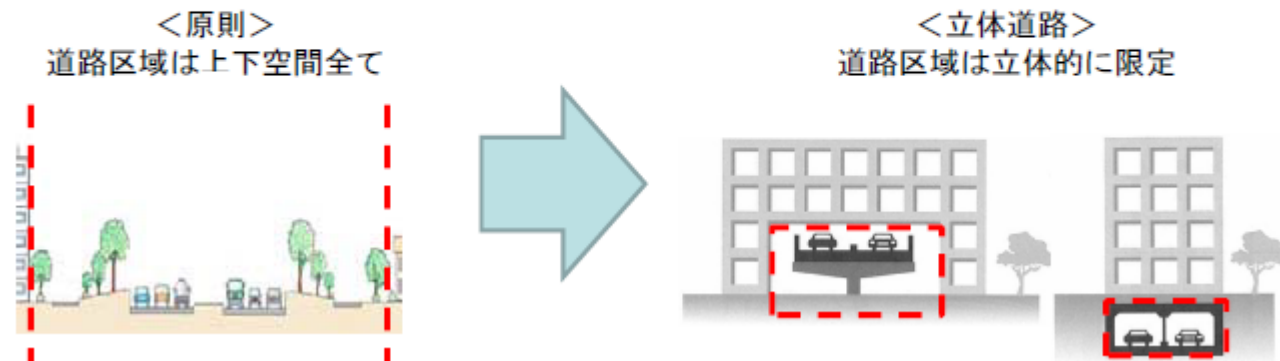
3. 多様な敷地利用・空間利用ニーズを実現 するための市街地整備手法の活用

- 一定の都市基盤の整備が進められてきた中で、まちなかにおける市街地整備の役割は、「市街地の再構築」に変化してきた。
- 敷地利用・空間利用ニーズが多様化してきている中で、市街地の再構築をする場合には、利用意向に応じた柔軟な敷地利用・敷地再編や空間利用を促進していく等、混在する多様なニーズへの対応を円滑に進めていくことが求められている。
- 特に、交通結節点等においては、建築物と都市基盤（道路等）を一体的に整備するようなニーズも増えてきているところ。

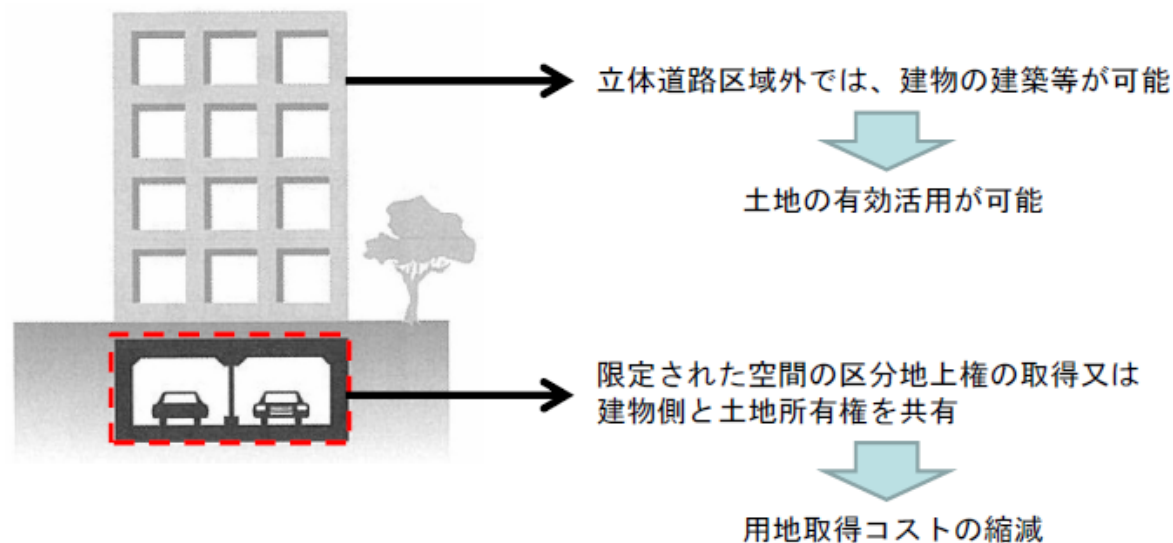
立体道路制度の概要

①制度創設の背景

- ・ 用地費の高騰等により、道路用地の取得が難航し、幹線道路の整備が進捗しない。
- ・ 適正、合理的な土地利用の促進のため、幹線道路と周辺地域の一体的な整備の必要性が高まる。



②立体道路の利点



立体道路制度

平成元年 立体道路制度創設（道路法・都市計画法・建築基準法改正）

対象：地区整備計画が定められている区域内の都市計画道路のうち自動車専用道路・特定高架道路等の新築または改築を行う場合

平成23年 制度拡充（都市再生特別措置法改正）

特定都市再生緊急整備地域内において、都市計画道路の新築または改築を行う場合を追加

平成26年 制度拡充（道路法・都市計画法・都市再生特別措置法改正）

- ①道路の新築または改築を行う場合に限定されていたところ、既存の道路も対象に追加
- ②特定都市再生緊急整備地域内の都市計画道路以外の一般道路まで対象を拡大

平成28年 制度拡充（都市再生特別措置法改正）

都市再生緊急整備地域内の一般道路を対象に追加

平成30年 制度拡充（都市計画法改正）

地区整備計画が定められている区域内の一般道路を対象に追加

その他

平成28年 再開発事業における都市高速鉄道の権利保全に関する特例を創設

立体的な空間利用の事例（立体道路制度の活用）

環状第二号線新橋・虎ノ門地区（東京都港区）〈虎ノ門ヒルズ等〉

Ⅲ街区（虎ノ門ヒルズ）における環状第2号線の整備にあたっては、市街地再開発事業にあわせて、道路と建築物の立体的利用を可能とする「立体道路制度」を適用することにより、敷地の有効活用を実現

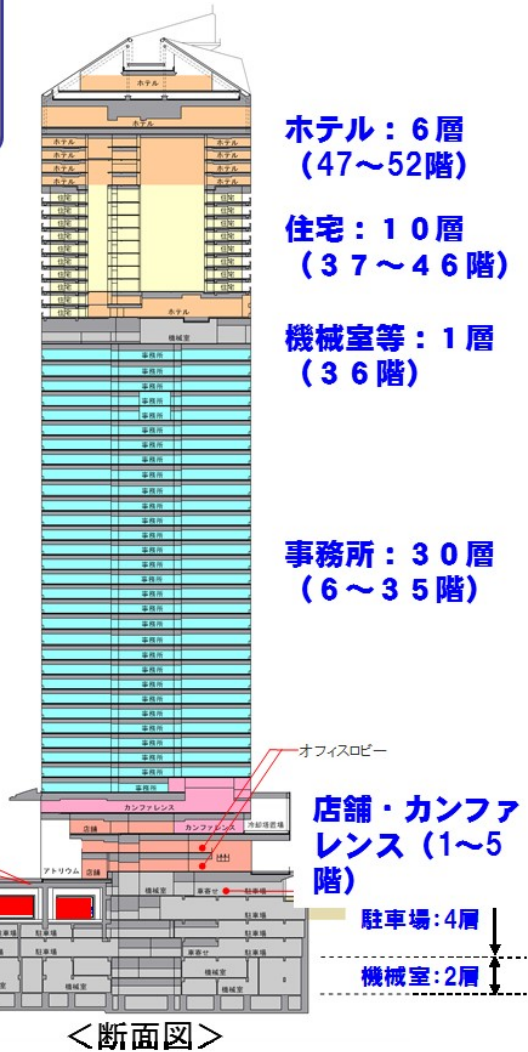
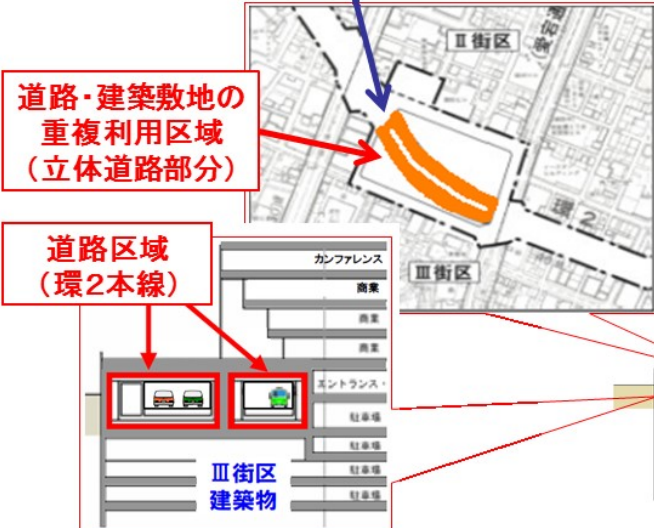
※「立体道路制度」
道路区域を立体的に限定し、それ以外の空間を建築物などに利用することを可能とする制度

〈虎ノ門ヒルズ外観〉



※「環状第二号線新橋・虎ノ門地区 事業概要」(東京都)等をもとに作成

〈Ⅲ街区環状第2号線地下トンネル出入口〉



立体的な空間利用の事例（立体都市計画）

鈴蘭台駅前地区第二種再開発事業（神戸市）

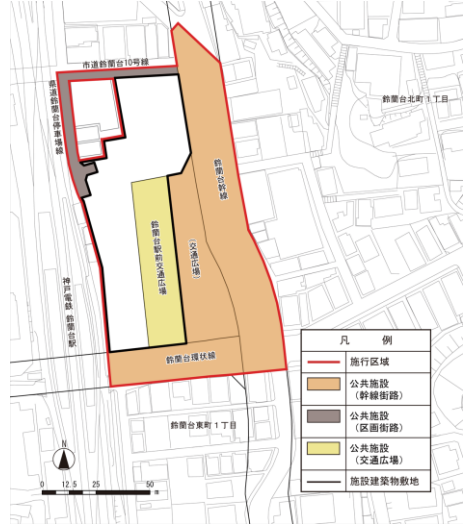
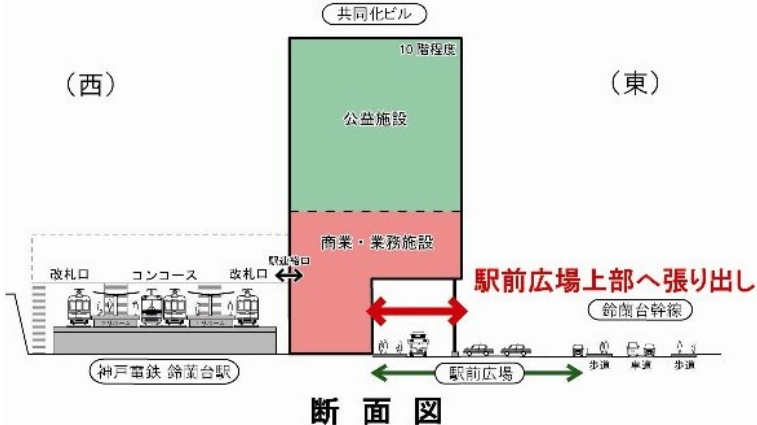
○ 立体都市計画の範囲を設定し、駅前広場の上部に建物が張り出す立体的な空間利用を実現



///計画の概要

- 全員同意による権利変換により、再開発の敷地を分筆し、駅前広場部分と分けて権利を設定
- 駅前広場部分を立体都市計画の範囲とし、区分地上権を設定

開発区域：約1.1ha
 建物用途：店舗、事務所、公益施設（駅前交通広場）、駐車場
 階数：地上7階 塔屋1階
 敷地面積：約4,470㎡／延べ面積：約22,870㎡
 容積率：約409%



立体的な空間利用の事例（立体換地）

新松戸駅東側地区（松戸市）

- J R 常磐線と J R 常磐線武蔵野線の駅に隣接する地区。狭隘道路、木造家屋の密集などの地域課題について、立体換地手法を活用することで解消。
- R1年 8 月に事業認可。

～地区の課題～

- 木造住宅・狭あい道路が多く、緊急車両の出入りが困難
- 急斜面があり、雨水排水などの災害リスクを抱えている 等

< 現況 >



【航空写真（現状）】

新松戸駅東側地区



【土地利用計画図】

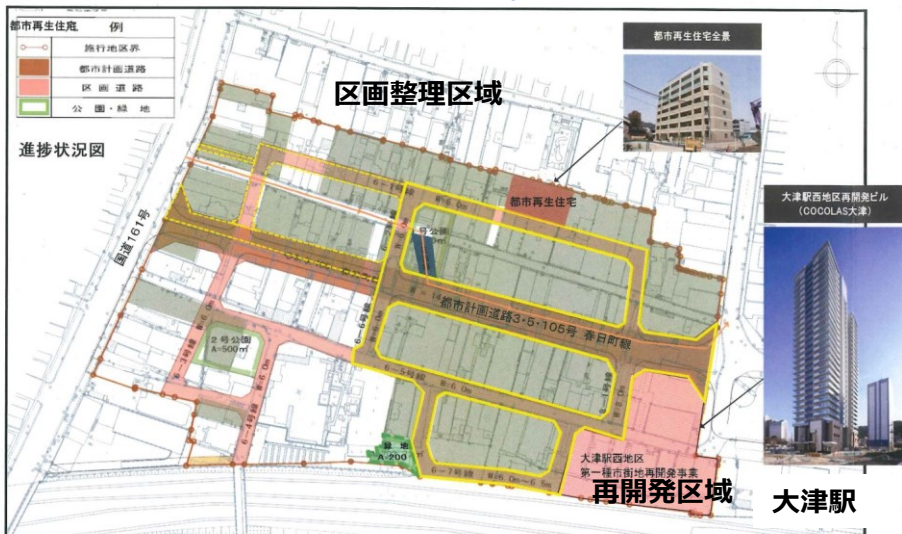


- 建替え等開発意向の地権者と、更地保有や現状維持意向の地権者が混在する場合としては、区画整理手法との組み合わせが考えられるが、区画整理と再開発の一体的施行による対応が考えられ、一定の活用がなされている。

大津駅西地区（大津市）

区画整理先行型の一体的施行

（大津市 区画整理：市施行、再開発：組合施行）



※灰色着色は除却済を表す

中野二丁目地区（中野区）

再開発先行型の一体的施行

（中野区 区画整理：組合施行、再開発：組合施行）



///計画の概要

- ・滋賀県の県庁所在地駅前の西側、木造密集市街地を形成。
- ・駅前広場につながる道路整備に向けた検討を昭和45年頃から検討していたが事業化に至らず、阪神・淡路大震災等による防災意識の高まりから地元住民の合意形成による市施行で区画整理を実施。
- ・駅前には一定の高度利用がなされていたため、高度利用街区として一体的施行の検討

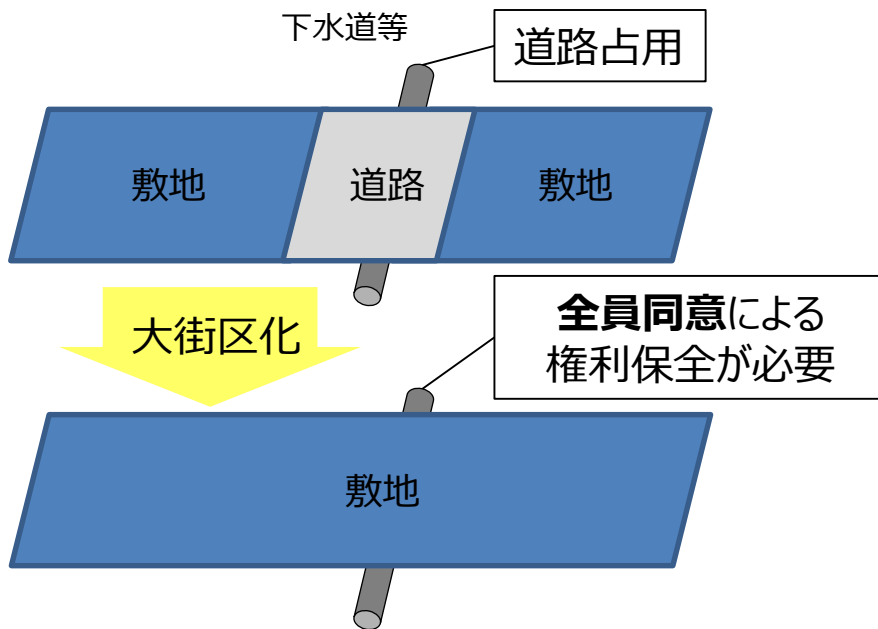
区画整理区域：約3.2ha／再開発区域：約0.3ha
 建物用途：共同住宅(約180戸)、商業・業務施設、駐車場等
 階数：地上29階
 敷地面積：約2,600㎡／延べ面積：約21,800㎡
 容積率：約649%

///計画の概要

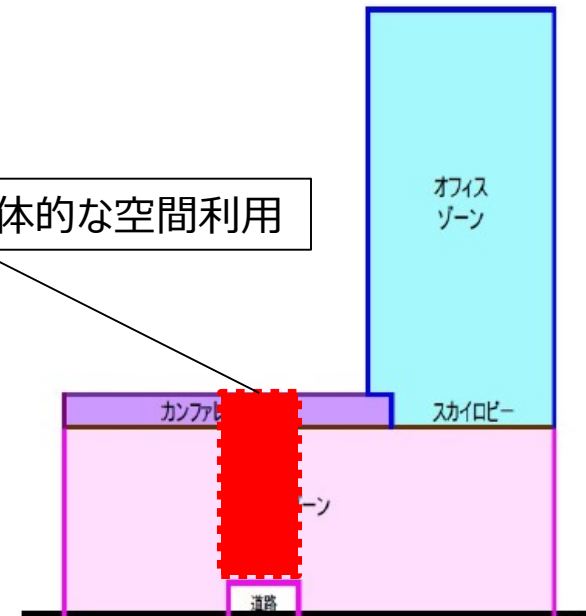
- ・老朽化した公社住宅の建替え整備（早期整備による1回移転の実現）と併せた一帯の再開発（現在事業中）
- ・駅前広場の拡張整備及び周辺区画道路の整備
- ・当初は単独の市街地再開発事業として検討を進めていたが、区画道路の整備や個別換地意向の地権者対応（個人や公社住宅の早期整備）が必要だったため一体的施行を検討

区画整理区域：約2.4ha／再開発区域：約1.0ha
 建物用途：共同住宅(約440戸)、商業・業務施設、駐車場等
 階数：地上42階(住宅棟)地上23階（業務棟）
 敷地面積：約10,030㎡／延べ面積：約96,700㎡
 容積率：約705%

- 市街地の再構築においては、すでに都市基盤が整備されており、当該都市基盤と建築物を一体的に整備するニーズが増加するのではないかと。
- そのような中で、既存道路上空を含め、立体的な空間利用が有効であると考えられるが、どのように推進していくべきか。



既存道路上空の立体的な空間利用



- 多様化する敷地利用ニーズに対応する上で、区画整理事業と市街地再開発事業を組み合わせる（一体的施行など）ことは、引き続き有効ではないか。
- 一方、一体的施行については、制度創設後、施行実績が着実に増えてきた中で、実務上の課題が出てきたところ。
引き続き、運用上の考え方を示すこと等により、更なる円滑化が求められるのではないか。

<参考>

- 平成11年、土地区画整理事業と市街地再開発事業の**一体的施行が制度化**
 - ・一体的施行**マニュアル**（制度の解説）・一体的施行実務**ガイドブック**（実務面の解説）により**活用促進**
- 制度化以降、施行実績が着実に増えてきた中で、以下のような**実務上の課題**が出てきたところ。
（実務上の課題の例）
 - ・区画整理事業と市街地再開発事業の事業遂行上の考え方の違い（例：補償をどのように分担するか）
 - ・両事業に精通する者が少なく、**横断的な事業の検討が難しい**

【参考資料】

- 立体道路制度の適用対象の拡充
- 施設建築敷地内の都市高速鉄道に関する特例
- 立体換地の制度概要

- 現行制度において、都市再生緊急整備地域以外の一般道路では立体道路制度の活用が認められていない。
- 近年、地方都市においてもニーズが認められることから、本改正で全ての一般道路において立体道路制度活用が適用できるよう対象を拡充する。

背景・課題

・近年、地方都市の駅前や中心市街地で市街地更新が必要。
 ・バリアフリー対応・回遊性の確保等の社会的要請に応えつつ土地の有効利用を促進することが求められている。



市街地環境との調和を図りながら道路空間の立体的利用を行うことが有効と考えられるが、現行制度上、都市再生緊急整備地域以外の一般道路では立体道路制度が活用できない。

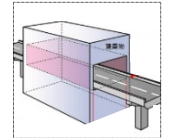
※ 現行制度における立体道路制度の適用範囲

	都市再生緊急整備地域	その他の地域
自動車専用道路・高架道路	○	○
一般道路	○	×



重点的に高度利用化を図るべき地域である都市再生緊急整備地域を除き、**適用対象は自動車専用道路等に限定**

〈道路の立体的区域〉

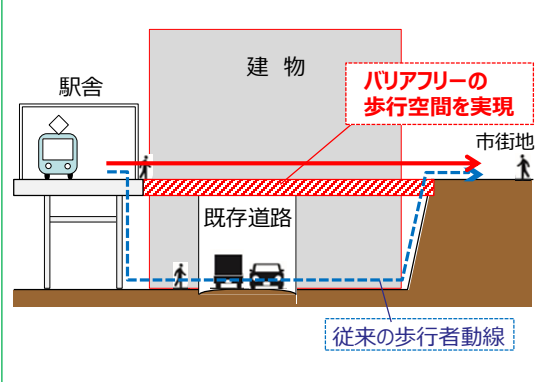


拡充内容

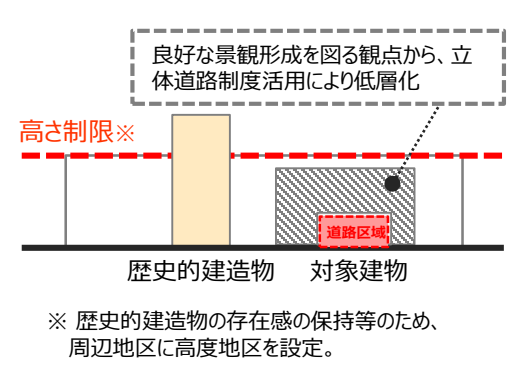
市街地の環境を確保しつつ、適正かつ合理的な土地利用の促進と都市機能の増進とを図るため必要な場合に、全ての一般道路において立体道路制度が適用できるよう対象を拡充

地方都市における道路上空を活用した土地の有効活用のニーズの例

1) バリアフリーや回遊性の向上



2) 市街地特性を活かしたまちづくり



3) 既存の駅前広場等の上空利用



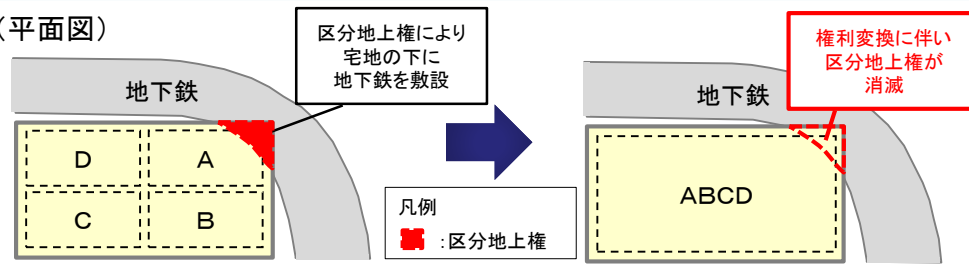
- 市街地再開発事業においては、現行制度上、権利変換時に、区分地上権は消滅するため、地下鉄等の区分地上権を保全するには、施行地区内の関係権利者の全員の同意が必要となる。
- 今回の制度改正により、関係権利者の全員の同意によることなく、地下鉄等の区分地上権を保全することが可能となり、円滑な事業推進を図ることが可能となる。

課題と期待される効果

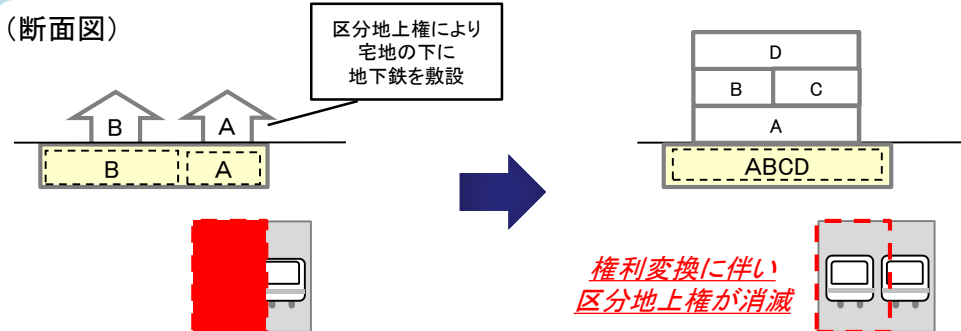
《改正前》

- ◆ 第一種市街地再開発事業においては、権利変換に伴い、区分地上権が消滅。
- ◆ 区分地上権を保全するためには、全員同意が必要だが、同意取得が長期化する恐れ。
- ◆ 都市高速鉄道は、都市計画に位置づけられたものであり、区分地上権の消滅により、都市計画の実現を阻害。

(平面図)



(断面図)

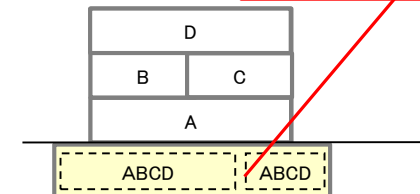


《改正後》

- ◆ 全員同意によることなく区分地上権を保全することが可能となり、円滑な事業推進を図ることが可能
- ◆ 都市計画の実現が可能

事業計画に施設建築敷地の上の空間又は地下に都市高速鉄道が存するように定める。

①施設建築敷地を分筆
(区分地上権は一筆の土地全体に設定しなければならないため)



②地下鉄の区分地上権を設定



立体換地の制度概要

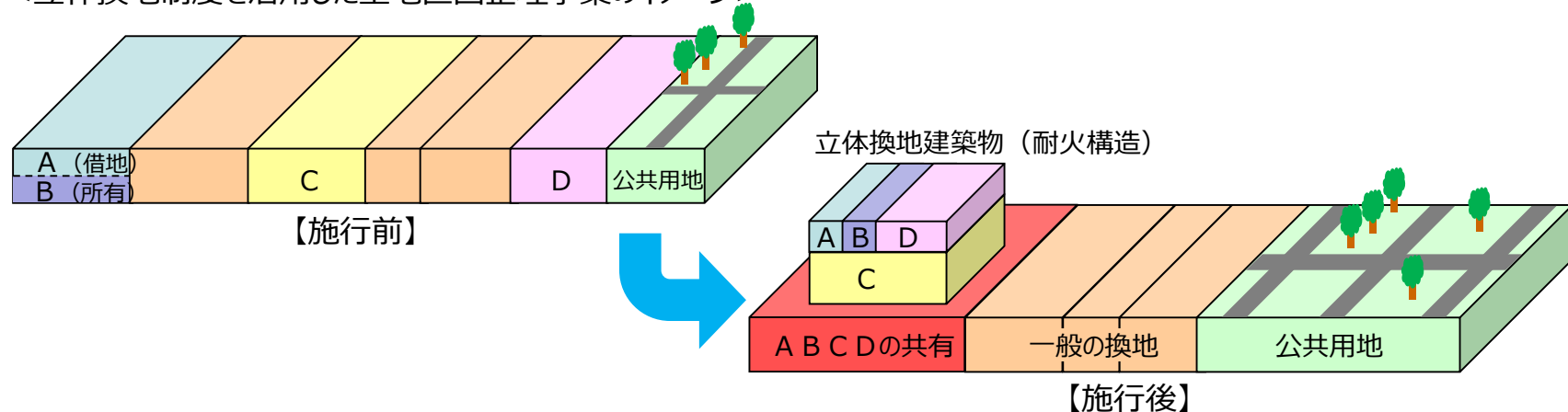
<立体換地とは>

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。

土地区画整理法 第93条 (宅地の立体化) 抄

換地計画において換地を定めなくて、施行者が処分する権限を有する建築物の一部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。

<立体換地制度を活用した土地区画整理事業のイメージ>



<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、土地区画整理審議会の同意を得て、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、土地区画整理審議会の同意を得て、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。**