

## 別添参考資料

## 運用指針策定後に発出された土地区画整理事業に関する主な通知一覧

1. 「民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）」（平成 17 年 10 月 24 日付け国都制第 112 号、国住街第 171 号、国土交通省都市・地域整備局長、住宅局長通知）抄

国都制第 112 号  
 国住街第 171 号  
 平成 17 年 10 月 24 日

各都道府県知事 殿  
 各政令市の市長 殿  
 各中核市の市長 殿  
 各特例市の市長 殿

国土交通省都市・地域整備局長  
 住宅局長

民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律等の施行について（技術的助言）

民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（平成 17 年法律第 34 号。以下「改正法」という。）、民間事業者の能力を活用した市街地の整備を推進するための都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係政令の整備に関する政令（平成 17 年政令第 322 号。以下「改正政令」という。）及び土地区画整理法施行規則等の一部を改正する省令（平成 17 年国土交通省令第 102 号。以下「改正省令」という。）は、いずれも、平成 17 年 10 月 24 日から施行されることとなった。

今回の改正法、改正政令、改正省令の実施に当たっては、改正法制定の際に国会においてなされた別紙の附帯決議の趣旨を十分尊重するとともに、下記の点に留意して運用されたく、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として通知する。

（以下都道府県知事に対して）

貴職におかれては、管轄する区域内の市町村（政令指定都市、中核市及び特例市を除く。）その他貴管下関係機関（施行者を含む。）に対しても、この旨周知徹底方お願いする。

（以下政令指定都市等に対して）

貴職におかれては、貴管下関係機関（施行者を含む。）に対しても、この旨周知徹底方

願いする。

## 記

第1 土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下第1において「法」という。）、土地区画整理法施行令（昭和30年政令第47号。以下第1において「令」という。）及び土地区画整理法施行規則（昭和30年建設省令第5号。以下第1において「規則」という。）の一部改正について

### 一 土地区画整理事業の施行者への区画整理会社の追加（法第3条第3項等関係）

中心市街地の活性化など既成市街地をさらに居住や経済活動の面で魅力的な空間として再整備することが重要な課題となっている中、街区の再編や低未利用地の集約などが可能な土地区画整理事業は既成市街地の整備においても有効な事業手法であり、その積極的な活用が期待されている。また、その事業実施に当たっては、地方公共団体等の公的主体のみが行うのではなく、民間のノウハウや資金等を活用して進めていくことが期待されている。

これまで土地区画整理事業において民間主体が自らの責任とリスクを負担した上で事業の施行主体となるのは、個人施行者又は土地区画整理組合に限られていたが、土地区画整理事業の事業期間の長期化、事業収支の悪化等の問題が生じる中、個人施行者又は土地区画整理組合では、このような問題に的確に対応して迅速に事業を実施していくことが困難な場合が増加している。

このため、地権者の意向を反映しつつ、企業会計原則に則り、民間のノウハウや資金等を活用して土地区画整理事業を行うことができる新たな施行者として、地権者が支配している株式会社又は有限会社（区画整理会社）を組合に準じて追加することとした。区画整理会社は、個人施行者又は土地区画整理組合と比較して、意思決定の迅速化や出資の範囲でのリスク負担などの点で利点があり、事業を積極的に推進しようとする者を中心として、地権者の利益と積極的な参加を確保しつつ、効率的かつ迅速に事業を実施することが期待される。

なお、区画整理会社として土地区画整理事業を施行しようとする者の認可及び区画整理会社が施行する土地区画整理事業に係る手続等については、基本的に組合施行と同様の手続によることとした。

法第123条の報告、勧告及び法第125条の2の区画整理会社に対する監督を行うに当たっては、改正法制定の際になされた衆議院及び参議院の附帯決議に留意されたい。

### 二 事業計画の決定に先立って設立する土地区画整理組合における事業計画の決定手続の変更

1 事業基本方針における工区の取扱い（法第 16 条及び令第 2 条関係）

施行地区を工区に分ける場合においては、事業基本方針において工区を定めることとした。

これに伴い、事業基本方針の変更のうち、工区の新設、変更又は廃止については、特別議決事項とすることとした。

2 事業計画の案を周知させるための措置（法第 19 条の 2、第 34 条及び規則第 16 条の 2 関係）

事業計画の決定に先立って設立された土地区画整理組合（以下「前倒し組合」という。）は、事業計画を定めようとするときは、あらかじめ、事業計画の案を作成し、説明会の開催その他組合員に当該事業計画の案を周知させるため必要な措置を講じなければならないこととした。また、組合員は事業計画の案について前倒し組合に意見書を提出することができ、前倒し組合は意見を勘案し、必要があると認めるときは事業計画の案に修正を加えなければならないこととした。

具体的には、次のような措置を講じることとした。

ア 説明会を開催する日の 5 日前からウの意見書提出期間満了の日まで事業計画の案を事務所に備え付けること。

イ 説明会の開催手続

- ・ 説明会は、事業計画の決定に係る総会の開催日の 1 月前までに開催すること。
- ・ 説明会の日時及び場所は、組合員の参集の便を考慮して定めること。

ウ 説明会を開催する日の 5 日前までに説明会の開催の日時及び場所並びに意見書提出期間を組合員に通知すること。

このような手続を前倒し組合に義務付けることにより、組合員が事業計画の案の内容を十分に理解し、さらに組合員の意見が事業計画に反映されることとなることから、従来総会の特別議決事項とされていた事業計画決定を、総会の普通議決事項とすることとした。

三 事業報告書等の都道府県知事への提出（法第 28 条第 8 項関係）

都道府県知事（政令指定都市にあつては政令指定都市の市長、中核市にあつては中核市の市長、特例市にあつては特例市の市長。以下第 1 三において同じ。）は、組合に対して強い監督権限を持っており、必要な場合には検査等を行うことも可能であるが（法第 125 条）、組合の事業の状況が大幅に悪化した段階になり初めて都道府県知事はその状況を知るところとなり、その結果、都道府県知事の監督によっては事業の立て直しが困難となっている例が発生している。

このため、組合の事業の状況を適切に把握する観点から、個別に事業の状況の報告を命ずることなく、都道府県知事が、定期的に組合の事業の状況を把握できるようにする

ため、組合の理事は、改正前においても総会の承認を得なければならないこととされている事業報告書、収支決算書及び財産目録を毎事業年度、総会の承認を得た後に都道府県知事に提出しなければならないこととした。

認可権者として、土地区画整理組合に対し、適切に監督権限を行使するに当たっては、これら提出された書類の内容を十分に斟酌することとされたい。

#### 四 土地区画整理組合における会計の帳簿及び書類並びに通常総会で承認を求めようとする事業報告書等の閲覧又は謄写（法第 28 条第 9 項、第 32 条第 9 項及び第 10 項等関係）

1 組合員から総組合員の 10 分の 1 以上の同意を得て会計の帳簿及び書類の閲覧又は謄写の請求があった場合においては、正当な理由がない限り、これを拒んではならないこととした。これに違反したときは、組合の理事は、過料に処することとした。

なお、会計の帳簿及び書類とは、具体的には契約書、伝票等を想定している。

2 土地区画整理組合の理事は、少なくとも通常総会の 5 日前から、当該通常総会で承認を求めようとする事業報告書、収支決算書及び財産目録を主たる事務所に備え付け、組合員からこれらの書類の閲覧又は謄写の請求があった場合においては、正当な理由がない限り、これを拒んではならないこととした。これに違反したときは、組合の理事は、過料に処することとした。

#### 五 事務所備付簿書の謄写請求の追加（法第 84 条第 2 項等関係）

法第 84 条の規定により事務所に備え付けることとされる関係簿書について、利害関係者は謄写請求もできることとするとともに、施行者は正当な理由がない限りこれを拒んではならないこととした。個人施行者、土地区画整理組合の理事、区画整理会社の役員等については正当な理由がないのに謄写を拒否した場合には過料に処することとした。

土地区画整理事業が施行されると宅地等に関して権利を有する者に重大な影響を及ぼすことから、利害関係者が事業について正確な理解と判断を持つことが重要である。今回の改正は、事業計画、換地計画に関する図書等その内容が複雑なものについて閲覧のみでは、利害関係者が十分な情報を把握することが困難な場合があることから、閲覧に加えて、謄写も可能としたものである。

なお、法第 84 条第 2 項の規定は、全施行者を対象とするものであることに注意されたい。

#### 六 権利申告手続の明確化（規則第 23 条、別記様式第十関係）

規則第 23 条の権利申告手続について、法第 100 条の 2 の規定により施行者が管理する従前の宅地又はその部分（いわゆる保留地予定地等）を権利の目的とする権利の申告

手続を明確化することとした。

具体的には、法第 85 条の規定により、いわゆる保留地予定地等を権利の目的とする権利の申告を行う場合においては、申告書（別記様式第十）に、当該宅地がいわゆる保留地予定地等であることを記載するとともに、図面を添付することによりその位置を明らかにすることとした。

法第 85 条の申告の対象となる権利は、施行地区内の宅地についての所有権以外の権利で登記のないものであるから、借地権、地上権、永小作権、地役権、賃借権、使用収益権、質権、抵当権等が含まれると解される。

一方、法第 100 条の 2 の規定により施行者が管理する従前の宅地又はその部分（いわゆる保留地予定地等）の処分の実態をみると、換地処分により将来当該宅地が保留地となることを前提として、停止条件付売買契約が施行者と将来の保留地購入予定者との間で交わされ、換地処分までの間は保留地購入予定者に使用収益権を認め、また、保留地購入予定者は、資金の借りに当たって、将来取得する保留地に関して停止条件付抵当権設定契約等を締結することが一般的である。

これらの権利については、これまで法第 85 条の権利の申告の対象となること及び令第 73 条第 5 号の備付簿書に記載する権利の対象となることについて、必ずしも取扱いが明確でなかったところである。しかし、いわゆる保留地予定地についても、権利の状況を的確に把握し、それを簿書として備え付け、公示することは、適切な事業の施行と透明性の高い健全な組合運営の確保だけでなく、取引の安全を担保する見地からも重要であることから、保留地予定地に係る権利も、法第 85 条に規定する「所有権以外の権利で登記のないもの」に該当するものと整理し、今般の改正によりその取扱いを明確にすることとしたものである。

保留地予定地に関しては、法律上の土地としては存在していないため登記はできないところであるが、今回改正した規則第 23 条及び別記様式第十により申告される権利について、施行者が適切に把握し、令第 73 条第 5 号の簿書として事務所に備え付け、利害関係者の閲覧等に供することとなる。

なお、その際には、次の点に留意が必要である。

- ① 権利の申告の順位を明確にすること（例：申告の受理年月日を正確に記録する、通し番号を付す等）
- ② 権利の種類等を明確にすること（例：保留地予定地の購入に係る権利については停止条件付売買契約に基づく引渡請求権等として施行地区内で統一し、権利の種類に混乱が生じないようにする等）

第 2 （略）

第 3 都市開発資金の貸付けに関する法律（昭和 41 年法律第 20 号。以下第 3 において

「法」という。)の一部改正について

一 市街地再開発事業に関する都市開発資金貸付制度の拡充

1 再開発会社に対する貸付制度の拡充（法第2条第4項表二の項関係）

再開発会社が保留床を公募により譲渡しようとしたにもかかわらず譲渡することができなかつた場合に、当該保留床の管理処分にあつては費用に充てるための無利子の資金の貸付けを行う地方公共団体に対し、国は、当該貸付けに必要な資金を貸し付けることができることとした。

なお、この場合の国の貸付条件は、保留床管理法人に対する貸付けと同様のものであり、具体的には、償還期間は25年以内、据置期間は10年以内、償還方法は均等半年賦償還である。

2 保留床管理法人の拡充（法第1条第3項第2号関係）

再開発会社が施設建築物又は施設建築敷地に関する権利を、株式会社である再開発会社の株主又は有限会社である再開発会社の社員が出資している法人に取得させるときの当該取得に必要な費用の一部に充てるための無利子の資金の貸付けを行う地方公共団体に対し、国は、当該貸付けに必要な資金を貸し付けることができることとした。

二 土地区画整理事業に関する都市開発資金貸付制度の拡充

1 区画整理会社に対する貸付制度の創設（法第1条第4項第1号から3号及び第2条第5項表三の項関係）

(1) 区画整理会社が、新たに土地区画整理事業の施行者に追加されたことに伴い、一定の土地区画整理事業を施行する区画整理会社に対する当該土地区画整理事業にあつては費用に充てるための無利子の資金の貸付けを行う地方公共団体に対し、国は、当該貸付けに必要な資金を貸し付けることができることとした。

(2) 区画整理会社が保留地を公募により譲渡しようとしたにもかかわらず譲渡することができなかつた場合に、当該保留地の管理処分にあつては費用に充てるための無利子の資金の貸付けを行う地方公共団体に対し、国は、当該貸付けに必要な資金を貸し付けることができることとした。

なお、この場合の国の貸付条件は、保留地管理法人に対する貸付けと同様のものであり、具体的には、償還期間は25年以内、据置期間は10年以内、償還方法は均等半年賦償還である。

2 保留地管理法人の拡充（法第1条4項第4号関係）

区画整理会社が保留地の全部又は一部を、株式会社である区画整理会社の株主又は有限会社である区画整理会社の社員が出資している法人に取得させるときの当該取得に必要な費用の一部に充てるための無利子の資金の貸付けを行う地方公共団体

に対し、国は、当該貸付けに必要な資金を貸し付けることができることとした。

3 組合事業を引き継ぐこととなった地方公共団体への貸付制度の創設（法第1条第5項関係）

国は、土地区画整理組合から引き継いで施行することとなった一定の土地区画整理事業を施行する地方公共団体に対し、当該土地区画整理事業に要する費用に充てる資金を貸し付けることができることとした。

4 土地区画整理推進用地先行取得資金貸付金制度の廃止（旧法第1条第4項第1号及び第2号関係）

土地区画整理推進用地先行取得資金貸付金制度については、廃止することとした。

三 都市開発資金貸付要領の改正について

上記改正に伴い、「都市開発資金貸付要領（平成11年4月1日付け建設省三局長通知）」の改正について別途通知するので、詳細については同通知を参照されたい。

2. 「組合施行による土地区画整理事業及び市街地再開発事業の経営健全化に向けた対応方策について（技術的助言）」（平成 18 年 6 月 28 日付け国都制第 33 号、国住街第 80-2 号、国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長、住宅局市街地建築課長通知）抄

国都制整第 33 号

国住街第 80-2 号

平成 18 年 6 月 28 日

都道府県・政令市・中核市・特例市 担当部局長 殿

国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長

国土交通省住宅局市街地建築課長

組合施行による土地区画整理事業及び市街地再開発事業の経営健全化に向けた対応方策  
について（技術的助言）

土地区画整理事業及び市街地再開発事業においては、地権者自らが組織する土地区画整理組合及び市街地再開発組合（以下「組合」という。）が施行者となって事業を行う組合施行事業が大きな割合を占めているが、保留地又は保留床の処分金を主な財源とするこれらの組合は、近年の経済状況や地価の下落等により事業収支に大きな影響を受けており、一部の組合にあっては事業運営上大変厳しい状況となっているところもみられ、組合経営の健全化が課題となっている。

組合経営の健全化を図るためには、組合自らの自助努力により、各種方策を機動的に導入することが必須である。しかし、事業の進捗状況により、取り得る方策は異なり、特に事業が進捗するほどその方策は限定されることから、現在及び将来の経営状況を的確に把握し、できるだけ早期に対応を図る必要がある。さらに、組合のみならず認可権者である地方公共団体を含めた関係者の取組も大変重要となってくる。

このため、国土交通省においては、組合経営が困難になることを未然に防止するとともに、組合経営が困難な状況に陥った場合において、その健全化のための効果的な方策を明らかにするため、実務者による研究会を開催してきたところであり、その検討を踏まえ、別添のとおり、実際の取組事例を基にした具体的方策を示すとともに、その運用に当たり留意すべき事項を整理したので、貴団体において今後の業務の参考として頂くとともに、組合その他の関係者に広く周知して頂きたい。

記

組合施行による土地区画整理事業の経営健全化に向けた対応方策について 別添 1

組合施行による市街地再開発事業の経営健全化に向けた対応方策について 別添 2



以上

別添 1

## 組合施行による土地区画整理事業の経営健全化に向けた対応方策について

### I 経営再建の基本的な考え方

既に着手している土地区画整理事業が経営困難な状況に陥った場合にあつては、土地区画整理事業は極めて公共性の高いものであり、また施行地区内の地権者の権利関係を不安定にすることは避けなければならないため、土地区画整理事業を途中で頓挫させるわけにはいかず、できる限りの手段を講じ、事業の完遂を図るべきである。その際には、以下の点に留意して取組むことが必要である。

- (ア) 経営再建のためには、収入増及び支出減を図り、事業の収支構造を改善する必要があるが、事業の収支構造の改善に当たっては、まず組合自身における収入増及び支出減のための自助努力を最大限に行うことが必要であること。
- (イ) 事業の段階が進むほど再建方策の選択肢が少なくなるため、的確な経営状況の把握を踏まえ極力早期の段階において適切な対応方策を講じるべきこと。
- (ウ) 組合の経営状況について、常に組合員及び関係者と共通認識を図っておくこと。
- (エ) 従来 of 事業計画に縛られることなく、組合施行の事業として成立し得るよう極力柔軟かつ機動的に計画内容の変更等について検討を行うべきこと。

### II 組合経営の現状把握

#### 1. 財務状況の精査

これまでの組合事業では、収支が均衡することを前提に作成された当初の事業計画を基に、単年度ごとの収支の把握を行うのみで、事業期間中の各時点における経営状態の把握や、将来の収支予測が十分になされていなかった場合がみられる。

しかし、組合経営の悪化を防止するとともに、状況が悪化した場合において必要な対策を早期かつ適切に講じるためには、組合経営の状況を正確に把握した上で将来の収支予測等を的確に行うことが不可欠であることから、保留地の処分状況や見通し、工事等の進捗や費用に係る見通しを整理する等の財務状況の精査を行い、事業期間中にあつては常時組合経営の状況を把握することが必要である。

また、財務状況の精査に当たっては、事業環境の変化を踏まえ、既存の事業計画における前提条件（例えば保留地の処分予定価格）についての見直しの必要性も含めた抜本的な検討を行うべきである。

財務状況の精査に当たっては、以下の項目を把握することが望ましい。

① 債務の状況の把握

(ア) 債権者の把握

事業計画上の借入金として項目に上がっているもののみならず、工事事業者等への未払い金や未払い補償金、未払い理事報酬等も含めて、組合経営に係る債権者ごとに把握する。

(イ) 債務内容の把握

債務の内容については、債務ごとに金額や契約内容（金利・返済期間・担保措置）の確認を行う。

② 残事業量の確認

(ア) 未成工事の内容

現時点での工事の進捗状況と、今後予定されている工事の内容を確認する。

(イ) 必要費用

今後の工事に必要な費用を確認する。また、建物補償等について、換地計画に基づく移転手順や家屋調査結果を踏まえ所要額を確認する。

(ウ) 工事時期・期間

今後の工事着工時期と必要な工事期間を確認する。また、建物補償等について、地権者との調整状況を踏まえ、必要な期間を確認する。

③ 保留地の状況の把握

(ア) 保留地の状況の把握

保留地の造成・未造成及び処分済・未処分の区分に加えて、未処分の保留地の位置・形状・規模等が市場のニーズに合致しているかどうか確認する。

(イ) 保留地の評価

既存の事業計画の保留地の処分価格にこだわらず、現在の社会経済状況及び近隣の宅地需要を考慮して、保留地の処分価格の査定を行う。なお、必要に応じ、不動産鑑定評価を依頼することも考えられる。

④ 将来収支計画の作成

将来収支については、組合の持つ資産及び現金流動の状況を把握するために、企業会計的な観点からの財務諸表を作成することが考えられる。

特に、年度別の収支計画を作成するだけでなく貸借対照表を作成することが望ましい。

2. 情報の開示

組合員に対して、事業の進捗状況や経営状況に係る情報を開示することは、組合の運営の透明性を確保する上で必要であるばかりでなく、組合の経営再建に当たっても、全ての組合員が正確に現状を認識しつつ、再建方策についての合意形成の醸成を

図る上で不可欠なものである。

また、組合再建に対しての地方公共団体などの関係者の理解と協力を得るためにも、正確な情報開示が必要である。

なお、平成17年の土地区画整理法の改正により、組合の会計帳簿等の閲覧、謄写及び備付けに関して定めるとともに、毎年、都道府県知事に事業の状況を報告することとされたところである。

### 3. 組合員の状況把握

総じて組合経営は、組合員の総意に基づいて行われるべきものであるが、仮に経営が困難になった場合には、組合員の意向を的確に把握した上で組合員間の意見の調整を図ることが、円滑に経営再建方策をとりまとめる上で必要不可欠である。

## III 組合経営再建計画

経営困難になった組合の対応については、早急に現状を客観的に分析・判断した上で再建のための方策を検討し、組合員、債権者等の関係者間の調整と共通認識の醸成を図る必要がある。

この場合、組合経営の再建計画を作成することは、客観的な現状把握、再建方策の検討と妥当性の検証などを行う上で有益である。再建計画には、今後必要となる組合員の負担、地方公共団体及び債権者の支援の内容並びにそのタイムスケジュールを客観的に明示することが必要である。

また、組合経営再建計画の策定後は、その計画が予定どおり進んでいるかどうかを一定の期間ごとに検証し、その結果によっては適宜計画の見直しを行うことが必要である。

## IV 支出の削減に係る方策

事業収支の均衡が図られない場合には、支出の削減の可能性について、次に示す方策の事例及びその留意事項を参考に検討することが望ましい。なお、支出の削減方策は、事業後半になるほど選択の幅が限られてくるため、極力、早い段階での検討・実施が望ましい。

### (1) 施行地区の見直し

施行地区の規模が過大なことにより、事業の長期化を招く恐れがある場合や、需要に見合わない規模の保留地処分を計画している場合には、以下の点に留意しながら、施行地区の見直しを検討することも考えられる。

#### ① 基本的な留意事項

- (ア) 公共施設整備や仮換地の使用収益開始が進むほど、施行地区の見直しは一層困難なものとなり、見直し効果も得られ難くなることから、できるだけ早い段階

での決断・実施が望ましい。

(イ) 地区除外する区域の地権者及び残存施行地区内の地権者双方に対して十分な説明が必要である。

② 手続上の留意事項

(ア) 施行地区の変更に当たっては、事業計画を変更する必要がある。また、施行地区に含まれる地域の名称に変更が生じる場合は、定款も変更する必要がある。

(イ) 仮換地指定済みの場合は、事業計画・定款変更と併せて仮換地指定変更の手続を行う必要が生じる。これらは同じ総会（又は総代会）の場で決することが適当である。

(ウ) 組合は、施行地区の縮小又は費用の分担に関し、定款又は事業計画を変更しようとする場合において、その変更について債権者の同意を得なければならない。ただし、定款の変更であっても費用の分担の変更には該当しないもの（例えば、事業期間の延長による資金計画の変更のみの場合）については、債権者の同意を要しない。

③ 施行地区設定上の留意事項

(ア) 施行地区から除外する区域は工事が未成若しくは現状復旧が容易な一団の区域であることが望ましい。

(イ) 地区除外による新たな施行地区の設定に当たっては、「土地区画整理事業運用指針」を踏まえつつ、事業の完遂可能性を考慮し、個々の事業の実態に即応した柔軟な対応を図ることが重要である。

(ウ) 施行地区の見直しにより、地区内に行き止まり道路や工事施工が困難となる箇所が発生しないよう、道路計画、排水計画等の公共施設計画や造成計画を併せて見直すことが必要である。

(エ) 施行地区の見直しにより、最大限確保しうる保留地面積(Rmax)の減少等による収入の減少が生じる場合があるため、事業フレームのチェックを行い、収支バランスの均衡を図ることが必要である。

(オ) 施行地区の見直しにより全体の減歩率が変わり、換地評価等に影響が生じる場合もあるため、換地設計基準、土地評価基準等を再検討して、必要があれば見直しを行うべきである。

(2) 公共施設の規模・形状等の見直し

工事着手前、又は工事の途中段階の組合において、道路、公園等の公共施設計画の見直しにより経営改善の余地がある場合には、これらの見直しを行うことにより、公共施設整備費及び建物移転費の削減、公共減歩の抑制等の効果が見込まれる。

下記のような実際の事例もあるところでありこれらを参考にしつつ、公共施設の規模、形状等について柔軟に対応することが望ましい。

(ア) 大画地化による区画道路の削減

- (イ) 道路の線形の変更及び幅員の縮小
- (ウ) 公園面積の縮小
- (エ) 公園への遊水機能付加による調整池の縮小
- (オ) 開水路の暗渠化による当該部分の公共施設（道路等）用地としての活用

① 運用上の留意事項

公共施設の配置に係る技術的基準については、土地区画整理法施行規則（第9条）に定められているところであるが、同条においても一定の弾力規定（ただし書）が設けられているところであり、土地区画整理事業運用指針を参考にしつつ、個々の事業の実態に即応した柔軟な対応を図ることが必要である。

② 手続上の留意事項

- (ア) 公共施設整備の見直しに当たっては、事業計画の変更が必要であり、その変更にあたっては、公共施設管理者の承認を得ることとされているので、公共施設管理者と事前に十分な調整を行う必要がある。
- (イ) 仮換地指定済みの場合は、事業計画変更と併せて仮換地指定変更の手続を行う必要が生じる。これらは同じ総会（又は総代会）の場で決することが適当である。

(3) 公共施設等の仕様・グレードの見直し

道路舗装、公園施設、土留擁壁等の仕様・整備グレードを見直すことにより、公共施設整備費の削減が図られるよう、これらも積極的に検討する必要がある。

① 留意事項

- (ア) 公共施設の仕様・グレードの見直しに伴い、公共施設別調書等について変更が生じる場合は、事業計画を変更することが必要である。
- (イ) 事業計画の変更にあたっては、公共施設管理者の承認を得ることとされているので、公共施設管理者と事前に十分な調整を行うことが必要である。
- (ウ) 公共施設の仕様・グレードの見直しにより、土地評価等に影響を与える場合には、その見直しを行う必要がある。

(4) 造成計画の見直し

造成計画を見直すことにより、切盛土量、土留擁壁設置、発生法面等を抑制し、整地費、建物移転費の削減、公共減歩の削減の効果が見込まれる。

① 留意事項

- (ア) 造成計画の見直しにより、設計の概要に変更が生じる場合は、事業計画を変更する必要がある。
- (イ) 造成計画の見直しにより、道路勾配、集水エリア等に変化が生じる場合は、併せて排水計画の見直しを行う必要がある。
- (ウ) 造成計画の変更にあたっては、整地費用の抑制効果だけでなく、建物移転補償費の抑制の観点からも検討することが望ましい。

(5) その他工事費削減上の工夫

工事施工に当たっては、さらに以下のような工夫により工事費抑制を検討することが望ましい。

(ア) 工事計画の見直し

効率的な工事実施を行うことにより、事業期間の短縮を図ることで、借入金利子の抑制、事務費の削減及び地価変動リスクの低減への効果が見込まれる場合もあるため、必要に応じて施工計画等の立案等により効率的な工事計画への見直しを検討することも考えられる。

(イ) 発注計画の工夫による発注額の抑制

工事発注の一括発注等により発注額の抑制方策を検討することも考えられる。なお、この場合に国庫補助による工事とそれ以外の工事を一括して発注することができないので留意する必要がある。

(ウ) 原材料調達の工夫

工事で利用する原材料について、発生残土の流用、再生材の使用等により、工事費抑制が見込める場合には、これらの適用を図ることが考えられる。

(6) 換地設計の工夫による建物移転の抑制

換地の位置や区域など、換地設計を見直すことにより、移転物件の抑制による建物移転費の削減及び工事の円滑化が見込まれる場合には、換地設計の見直しを検討することも考えられる。

なお、換地設計の見直しにより、新たに清算金が発生する場合や清算金額が変動する場合は、あらかじめ地権者に十分説明し、理解を得ることが必要である。

(7) 他事業との同時施行

道路、公園等の公共施設の整備や、法第2条第2項事項として行われる上水道、下水道等の整備について、これらを他事業で整備することにより、工事費削減が図られるため、公共施設管理者、供給処理施設管理者と調整の上、他事業化とすることも考えられる。また、主要な公共施設については、公共施設管理者負担金の対象とすることも考えられる。

① 具体的方策例

(ア) 主要な道路、公園等の公共施設管理者負担金の対象化

主要な道路、公園等の公共施設の用地の確保について公共施設管理者負担金の対象とする。

(イ) 道路舗装の他事業化

組合は道路側溝、路盤までの整備を行い、表層の整備については管理者たる地方公共団体が実施する。

(ウ) 公園の施設整備の他事業化

組合は公園の整地（造成、擁壁設置）、外柵までの整備を行い、遊具、照明、

その他設備設置は管理者たる地方公共団体が実施する。

なお、地方公共団体による施設整備にあつては、公園の都市計画決定を行い、補助事業として行うことが考えられる。

(エ) 供給処理施設整備の他事業化

法第2条第2項事項のうち、上水道、下水道、ガス等の供給処理施設整備にかかる費用について、管理者（公益事業者）の負担とすることが考えられる。

(8) 手続上の留意事項

(ア) 他事業化とする場合には、事業計画の変更を必要とする。

(イ) 公共施設管理者負担金を導入しようとする際に、定款に公共施設管理者負担金を収入金とする定めがない場合は、定款の変更が必要となる。

(ウ) 新たに公共施設管理者負担金を導入する場合は、事業計画変更に先立って公共施設管理者と覚書を締結することが望ましい。

(9) その他の費用の抑制方策

工事に直接要する費用以外の費用を抑制するため、次のような対応も考えられる。

(ア) 有利子借入金の借り換え

借入金利子の削減を図るため、低金利の融資への借り換えを行う。

(イ) 役員報酬等の適正化

事務費抑制のため、役員等の報酬金額の削減や事務所職員等の人員配置を事業の段階に応じて適正化する。

(ウ) 公共施設の早期移管

公共施設の補修、清掃等の維持管理費用の抑制を図るため、工事の完了した公共施設について、速やかに公共施設管理者に引き継ぐ。

## V 保留地処分方策の見直し

組合の主要な収入源である保留地処分金は、組合経営の根幹であり、経営困難な組合にとっては、保留地の迅速、確実な処分が最大の課題となっている。

この課題への対処方法としては、保留地の設定方法、処分方法、工程等を工夫することが挙げられるが、組合員全員が、未処分保留地の処分を最優先することについて共通認識を持つことが必要である。

(1) 保留地設定方法の工夫

保留地の販売を意識して、規模、位置、形状等について、市場ニーズに適合した保留地とするとともに、換地設計においても保留地の処分可能性を考慮して設計することが望ましい。また、集約的な保留地配置により、多様な需要に対応できるようにしておくことが望ましい。

仮換地指定後においても、上記の考え方にに基づき、必要に応じ換地と保留地の入れ替えを行うことも考えられる。

## (2) 保留地処分を優先させるための工夫

保留地の円滑な処分を図るため、保留地以外の宅地供給となる(仮)換地の売買を抑制し、地区内からの宅地供給量を調整することも考えられる。このためには、各組合員の(仮)換地に対する売買意向を把握しておくことが望ましい。

原則的には組合員による(仮)換地の売買は自由であるが、組合員間相互が協調して(仮)換地の売買を抑制するため、総会での議決による協定書等の取り決めを行うことも考えられる。

## (3) 保留地の販売方法の工夫

保留地処分を促進するために、次のような販売方策上の工夫を行うことも考えられる。

### (ア) 先行販売予約

売却先の早期確保のため、造成完了前の保留地について先行販売予約を行う。

### (イ) ハウスメーカーとの協働

ハウスメーカーとの協働により、住宅付き保留地として販売する。

### (ウ) 販売情報の提供

積極的な販売情報の提供により、保留地の PR を図る。

### (エ) 不動産信託の活用

不動産信託の活用等により保留地処分の促進を図る。

## (4) 保留地処分計画に合わせた工事計画

早期に販売可能な区域に保留地を設定するため、保留地の処分計画を考慮した工事計画を策定し、保留地を優先的に整備、処分することも考えられる。

## (5) 保留地管理法人の活用

保留地の処分が進まず、事業が長期化する場合に、保留地管理法人を設置して保留地を取得することで、組合の事業を完了させることが考えられる。

ただし、保留地管理法人が保留地を取得する場合にあっては、保留地管理法人は、上記で示したような各種の工夫により保留地の処分促進に努める必要がある。

## VI 組合による収入確保方策

保留地の処分以外で組合の収入を増やす工夫としては、再減歩・賦課金などの組合の自助努力によるものと、公共団体等による支援によるものが考えられるが、事業に要する費用は第一義的には組合が負担するべきであり、まず組合による自助努力を行うことが必要である。

### (1) 再減歩

減歩により地権者の土地から保留地を生み出すという区画整理の仕組みは、直接金銭による負担をせずに資金を確保することができる点で非常に優れた仕組みであり、組合が経営困難に陥った場合においても、この仕組みを積極的に活用することが



有効である。

よって、組合の自助努力として新たな収入を確保する際には、まず再減歩による保留地の追加確保を行うことが考えられる。

仮換地指定済みの場合は、再減歩は実質的には換地設計の見直しとなるため、事業の進捗度合いに応じて実施の困難さが増すものであるが、仮換地指定済み、若しくは使用収益開始後であっても、部分的な見直しを行う等の工夫により、積極的に実施することが望ましい。

#### ① 再減歩による保留地確保の方法

再減歩による保留地の確保は、仮換地の使用収益状況、見直しに伴い必要となる費用等を考慮し、換地設計上の工夫を行うことが必要である。特に、仮換地指定後での換地設計変更は(ア)の方法によることが技術的に困難な場合も考えられるが、(イ)又は(ウ)の方法を、状況に応じて、複合的、及び部分的に実施すること等により、換地設計上の工夫により対応することが望ましい。

(ア) 換地設計を全面的に見直し、新たな保留地を確保

(イ) 複数筆の換地がある場合は特定の換地を保留地に変更

(ウ) 換地の一定割合を付け保留地に変更

#### ② 再減歩に当たっての留意事項

(ア) 事業が進行するに従って、再減歩に当たっての技術的な課題が増加するとともに、費用も増加する場合もあるため、極力早期の段階で、事業収支を的確に把握し、再減歩の必要性を検証することが重要である。

また、仮換地指定後や使用収益開始後であっても、換地設計上の工夫により可能となる場合もあるため、事業のどの段階にあっても再減歩の可能性を検討する必要がある。

(イ) 再減歩によって直ちに収入が確保されるものではないため、再減歩を行う場合は、保留地の処分可能性を考慮した設定が重要である。

(ウ) 再減歩を行う際には、経済社会情勢の変化等を考慮した土地評価の再検証を行うことが望ましい。

(エ) 再減歩によって、施行後宅地総価額が施行前宅地総価額を下回る場合には、組合員に対する十分な説明と理解を得た上で進めることが望ましい。

#### (2) 賦課金

組合は組合員（参加組合員を除く）に対して賦課金を課することができる。

しかしながら、賦課金徴収の実施は、多くの場合、合意形成に大きな困難を伴うことから、他の方策の検討・実施を行った上で、事業完了に直結させる最終的な方策として行うことが望ましい。

##### ① 賦課金の手続

(ア) 賦課金の額及び徴収の方法の決定は、総会（又は総代会）の議決を得る必要が

ある。

- (イ) なお、賦課金の額及び徴収の方法については、定款に定めることは要しないが、賦課金算定に当たっての基本的なルール（地積割にするか、土地評価割にするか等）については、あらかじめ定款において費用の分担に関する事項として定めておくことが望ましい。

## ② 賦課金の留意事項

- (ア) 賦課金は組合の事業収支に直接的に影響を与え、収支改善効果は期待できるものの、組合員にとっては、直接の現金支出を伴うことから合意形成が困難な方策であり、最終的な方策として最も事業完了に有効な場面で活用することが望ましい。
- (イ) 賦課金額の確定に当たっては、保留地処分金額の確定等により事業収支の不安定要因を排除して資金計画を確実なものとする中で、賦課金導入を事業完了に直結させることが望ましい。
- (ロ) 換地処分後の賦課金徴収の合意は特に困難になることが想定されるため、賦課金の決定は換地処分を行う以前に行うことが望ましい。
- (エ) 賦課金については、組合との関係ではその時点の権利者（組合員）がその支払義務を負うことになる。（仮）換地の売買契約において旧権利者が負担することが明示されている例もみられるが、賦課金の最終的な負担者が明確になっていない場合には無用の混乱を招き、組合の円滑な経営再建の実施に当たっても支障となるおそれがある。このため、組合は組合員に対して、事業完了前の売買契約の際に賦課金が徴収されることとなった場合の負担者を明確にするよう指導するとともに、契約内容を把握することが望ましい。
- (オ) 各組合員は所有する宅地の状況（位置・地積等）に応じて賦課金を負担するが、その算定に当たっては、賦課金額算定に関する明確な基準（基本的な事項は定款で定めることが望ましい）に基づく必要がある。また、小規模宅地における賦課金の緩和など、地域の実情に応じて特別な配慮を行うことが必要となる場合も考えられるが、その場合にあっては、そのことに関し、あらかじめ客観的かつ合理的な基準を明確に定めておく必要がある。
- (カ) 組合員の所有する宅地の状況（位置・地積）以外の理由により、賦課金の負担を求めることはできない。なお、地域の状況により、仮に賦課金とは別に特定の組合員に対し一定の負担を求めることが適当と判断される場合にあっては、法律に基づかない任意の寄付金等として対処する必要がある。

## VII 関係機関との協議・支援に係る方策

組合の経営改善のためには、組合による自助努力が基本であるが、組合の経営状況によっては、組合の自助努力のみによる再建が困難な場合もある。

このような場合には、関係機関（地方公共団体、債権者等）への支援を要請することとなるが、これらの支援の内容に応じた協議が必要であり、支援については当該関係機関の理解が得られるものでなければならないことに留意する必要がある。

## 1. 地方公共団体による支援

### (1) 都道府県等による監督

(ア) 関係機関等による支援・協議に当たっては、まず、都道府県等の認可・監督権者が組合の経営状態を十分に把握することが必要である。

(イ) 「Ⅱ 組合経営の現状把握」で示す項目を中心に、都道府県等が組合の状況を把握し、その結果に基づき、組合への指導、助言等を併せて行うことが考えられる。

### (2) 地方公共団体の助成による支援

(ア) 組合に対する助成規定が定められていない市町村においては、事業の公益性、市町村財政への貢献等の観点から、市町村に対し助成規定を定めるよう要請することが考えられる。

(イ) 市町村が個別・具体の地区に対し特別の助成を行おうとする場合は、前述の観点に加えて、事業の経緯や自助努力の程度等の観点に基づいて検討することが望ましい。

### (3) 地方公共団体による保留地処分の支援

組合事業に対する地方公共団体の支援として、助成によるほか、組合の重要な収入源である保留地の処分を次のような方法で支援することも考えられる。

(ア) 保留地処分の斡旋

(イ) 保留地を公益施設用地として直接買い取り

(ウ) 保留地管理法人への出資

(エ) 保留地に対する税制優遇（固定資産税等の減免）

### (4) その他の技術的支援等

組合は地方公共団体に対し、技術的支援を要請することができるため、経営が困難な組合においては、次のような技術的支援を要請することを検討することが考えられる。

(ア) 経営再建計画作成の支援

(イ) 関係機関との調整

(ウ) 補助金、無利子貸付金等の導入・活用に関する支援

## 2. 債権者による支援（債務処理方策）

経営困難に陥った法人等に対する債務処理方策のうち、組合への適用が考えられる手法は、私的整理、特定調停及び民事再生の3通りであり、これらを活用し、解決

に至った例も出てきている。

私的整理の場合であっても法的整理の場合であっても、債務処理方策の活用に当たっては、第一に、再減歩や賦課金徴収など、組合自らの自助努力を最大限行うことが前提であることに留意する必要がある。

なお、組合の破産能力の有無（破産法の適用の是非）については議論があるところであるが、土地区画整理事業の性格に鑑み、事業の完遂を図ることを基本とする必要がある。

#### (1) 私的整理による支援

(ア) 裁判所外で、第三者の介入を前提とせず、債権者・債務者間の任意の合意による整理を私的整理と総称しており、定型的な手続はない。

(イ) 債務の猶予・減免を伴う債権者の支援措置には各種の方策が考えられるが、私的整理は法的整理に比べ、簡易・迅速性等の面でメリットがあり、原則として、私的整理による債務処理を第一に検討することが望ましい。

(ウ) 私的整理にあっては、債権者としての考え方に十分配慮した上で、債権者の理解が得られるように合理的な再建計画に基づき、協議する必要がある。

(エ) 通常の企業における私的整理では「私的整理に関するガイドライン」（平成13年全国銀行協会）に基づく再建計画は、合理的な再建計画として債権放棄を行う場合の損金算入が認められているため、これらに示される趣旨・条件等を考慮の上、協議を進めることが必要である。

#### (2) 特定調停による支援

(ア) 特定調停とは民事調停の一形態で、「特定債務等の調整の促進のための特定調停に関する法律」に基づいて、債務者の申し立てにより裁判所において調停を行うものであり、私的整理等の任意の協議が滞る等、公正な第三者の調停が必要な場合に活用が考えられる。

(イ) 関係者の合意を前提とする調停であるため、調停の内容や手続が柔軟であり、また、法的債務処理と異なり「倒産」とは扱われないことから、社会的信用力を維持することが可能である等の利点がある。

(ウ) あくまで債権者、債務者双方の当事者全員の合意に基づく再建であり、多数決原理等による決定力、拘束力を持たないことに留意する必要がある。

#### (3) 民事再生による支援

(ア) 「民事再生法」に基づく法的再建手法で、債権者、債務者いずれかからの再生手続開始の申し立てにより、裁判所が認定し、裁判所の監督のもとで再生計画が実行される。

(イ) 裁判所が監督する法定手続であるため、透明性、公平性が高い反面、手続の柔軟性や手続に要する費用・時間等が課題となる。また、再生計画は債権者数の過半数の同意かつ債権額の過半数を有する者の同意により決議される。

- (ウ) 民事再生の申し立て又は決定が、組合に対する信用、引いては保留地処分に与える影響を考慮の上で適用を判断することが望ましい。
- (エ) 民事再生は再建のための最終的な手段であり、再生計画の実行が必須であるとの認識に基づいて申し立てることが必要である。
- (オ) 民事再生は、債権者が連帯保証人等に対して有する権利に影響を与えない制度であり、連帯保証債務については、別途整理が必要となる。

### 3. 事業の引継ぎ

土地区画整理事業は、その性質からも、事業の完成を極力目指し再建を図ることが望ましい。

このため、組合自らが事業を継続することが困難となった場合に、土地区画整理法第128条の規定に基づき、第三者が事業を引き継ぎ事業を完了させることも考えられる。事業を引き継ぐ主体としては、地方公共団体や地権者等が出資する区画整理会社が想定される。

この場合、次の点に留意する。

- (ア) 地方公共団体が施行者となることができる土地区画整理事業は、法律要件及び各地方公共団体の方針等に基づくことになり、必ずしも全ての事業を引き継ぐことが法律上可能とは限らない。
- (イ) 経営状況の改善については、事業が引き継がれるか否かにかかわらず、別途の問題として整理されるべきである。
- (ウ) 地方公共団体又は区画整理会社が事業を引き継ぐことにより、当該事業の費用はこれら引き継いだ者が負担することになるが、同時に事業計画の変更等の意思決定も引き継いだ者に委ねられ、引継ぎ前の組合員が意思決定に関わる部分は大幅に制限されることになる。

## VIII 国等の支援措置の活用

国の組合に対する支援措置として、以下に示すような助成制度、無利子貸付金制度があるため、経営困難な組合においても、これらの制度を積極的に活用していくことが望ましい。

なお、これらの助成制度や無利子貸付金制度を活用するためには、地方公共団体の負担も必要となるため、事前に組合と地方公共団体との間で十分な協議・調整を図った上で、地方公共団体においては、事業効果の早期発現、地権者の円滑な生活再建を図る観点から、これらの制度の積極的な活用を検討することが望ましい。

### (1) 助成制度

助成制度としては、道路整備特別会計及び一般会計による国庫補助がある。

- (ア) 道路整備特別会計による国庫補助

土地区画整理事業費補助（通常費）と地方道路整備臨時交付金（地方道路交付金事業）があるが、特に後者においては地域の実情に応じて柔軟な実施が可能である。

(イ) 一般会計による国庫補助

都市再生区画整理事業（単独）及びまちづくり交付金制度（都市再生土地区画整理事業を基幹事業とすることができる。）の活用が考えられる。

(2) 無利子貸付金制度

都市開発資金による無利子貸付金には、組合等資金貸付金及び保留地取得資金貸付金がある。

(ア) 保留地取得資金貸付金として、保留地管理法人の保留地取得費用が貸付対象となる。組合再建策として、保留地管理法人を立上げ、組合から保留地を移管して、組合の事業は終了させる方策も考えられる。その際に、この制度を利用することが可能である。

(イ) なお、無利子貸付金の貸付けは地方公共団体を経由した間接融資であるため、地方公共団体も組合の支援のために同様な貸付資金を準備する必要がある。

(ウ) 組合が事業計画を抜本的に見直して事業を継続する場合に、土地区画整理事業資金融資（組合等資金貸付金）の償還期限が、「組合設立後 10 年」から「事業計画変更後 10 年」に延長された。（平成 17 年度予算より）

(エ) 事業計画を抜本的に見直した上で、地方公共団体又は区画整理会社が事業を引き継ぐ場合には、引き継いだ後の事業に要する費用を新たな施行者に対して貸付対象が拡充された。（平成 17 年度予算より）

このほか、住宅金融公庫や日本政策投資銀行による低利融資制度が用意されているため、これらの制度についても積極的な活用を検討することが望ましい。

別添 2

組合施行による市街地再開発事業の経営健全化に向けた対応方策について

(略)

3. 「地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業について（技術的助言）」（平成 20 年 7 月 4 日付け国都市第 5 号、国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長通知）

国都市第 5 号

平成 20 年 7 月 4 日

都道府県、政令市、(独)都市再生機構 担当部局長 殿

国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長

地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業について（技術的助言）

土地区画整理事業は、都市部における市街地環境の改善に重要な役割を担っているだけでなく、測量成果に対する国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）第 19 条第 5 項の指定を通じて、地籍の整備の推進にも大きく貢献している。このような土地区画整理事業の役割に鑑みれば、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 14 条第 4 項に規定する地図に準ずる図面（以下「公図」という。）と現況が大きく異なるなど、地籍整備が緊急に求められている地域においては、土地区画整理事業を実施することにより、早期に地籍整備の効果の発現が期待される。

また、社会資本整備審議会答申（平成 19 年 7 月）においても、今後の市街地整備手法について、既成概念にとらわれない柔軟な運用が求められている中で、「公図と現況が大きく異なる地区においては、敷地境界が確認できず、建築行為や公共施設の整備もできない状況が生じている。このような状況を改善するため、区画整理手法を活用し、現況に合わせて換地処分を行うなど、地籍を整備する取組も考えられる」とされているところである。

このため、国土交通省では、土地区画整理事業を通じた地籍整備の推進を図るため、地籍整備の緊急性が非常に高い地域において、地籍の明確化も主な目的の一つとして実施する土地区画整理事業（「地籍整備型土地区画整理事業」）に係る考え方や、地籍の明確化に対する支援措置等について整理したので、貴団体において今後の業務の参考として頂くとともに、関係市町村や土地区画整理組合等の関係者に広く周知願いたい。

記

地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業について

別添 1

以上

## 地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業について

## 1. 地籍整備の推進に貢献する土地区画整理事業

土地区画整理事業は、都市部における市街地環境の整備改善に重要な役割を担っているだけでなく、測量成果に対する国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）第 19 条第 5 項の指定を通じて、地籍整備の推進にも大きく貢献している。このような土地区画整理事業の役割にかんがみると、不動産登記法（平成 16 年法律第 123 号）第 14 条第 4 項に規定する地図に準ずる図面（以下「公図」という。）と現況が大きく異なる等、地籍整備の緊急性が高い地域においては、土地区画整理事業を実施することにより、早期に地籍整備の効果の発現が期待される。

## 2. 地籍整備の緊急性が高い地域のうち、土地区画整理事業の活用が期待される地域

地籍整備の緊急性が高い地域のうち、土地区画整理事業の実施により大きな整備効果が得られると期待される地域は、次のとおりと考えられる。

- ① 都市計画道路等の公共施設整備や民間による開発を実施中又は実施が予定されているが、地籍が未整備であるために事業期間の長期化や事業費の増大等に直面している地域
- ② 防災上危険な木造密集市街地等において、地籍が未整備であり、十分な公共施設が整備されていないこと等のために建物更新が妨げられている地域
- ③ 過去に耕地整理事業等により一定水準の公共施設整備がなされたものの、何らかの原因で地図に準ずる図面又は登記簿に反映されていなかったため、土地取引や建築等の土地利用が困難となり、公共施設の更なる整備改善が求められている等、市民生活に多大な影響が発生している地域

## 3. 地籍調査と比較した土地区画整理事業の利点

公図と現況が大きく異なっている地域において、筆数が多く権利関係が輻輳している等、通常的地籍調査の実施が困難な場合には、次のとおり土地区画整理事業が有する利点を活かして地籍を整備することが効果的な場合もあると考えられる。

- ① 一般的には隣地との境界確認や一筆ごとの土地の測量を行わずに従前の権利を確定して事業を行うことができる。
- ② 一部未確認の境界や所有者不明の土地があったとしても、所要の手続を経れば事業を行うことができる（例えば、組合施行の場合には土地所有者等の 3 分の 2 以上の同意により実施が可能）。
- ③ 換地処分による不均衡を是正する清算等の仕組みがあるため、関係権利者間の合意形成を進めやすい。



- ④ 地籍の整備にとどまらず、公共施設の整備改善にも同時に取り組むことができる。

#### 4. 地籍整備の緊急性が高い地域において実施する土地区画整理事業

地籍整備の緊急性が高い地域において、地籍の明確化も主な目的の一つとして実施する土地区画整理事業（以下「地籍整備型土地区画整理事業」という。）については、公共施設の整備や宅地の利用増進について以下のような柔軟な運用のもと実施することも考えられる。

##### (1) 公共施設の整備の考え方

###### ① 整備水準の考え方

公共施設の新設又は変更について、次のように取扱う。

- ・ 区画道路の付け替えを伴うもののほか、道路の隅切りを行うもの又は公共的空地等の整備と一体となった道路の舗装の打替え・植栽を行うものを含むものとする。
- ・ 設計の概要においては、区画道路の幅員の特例（最低幅員4 m以上の適用）及び公園・緑地設置の特例（地区面積の3%、一人当たり3 m<sup>2</sup>の緩和）の適用を可能とする。

###### ② 整備時期の考え方

公共施設の整備は、原則として土地区画整理事業により行う。

ただし、土地区画整理事業の完了後に別途事業により、主な公共施設の整備が担保される場合は、当該公共施設の用地について換地計画上宅地とし、当該公共施設については土地区画整理事業においては整備しないことも可能とする。なお、この際、土地区画整理事業後の当該公共施設の整備を確実なものとするため、原則として次のような要件を満たすものに限定する。

- i) 事業計画の設計図に当該公共施設を表示し、設計説明書の「公共施設の整備改善の方針」において、公共施設管理者負担金対応工事の場合と同様に、別途他事業で整備する旨や事業主体、事業予定等を記載する。
- ii) 換地計画において宅地を分筆することにより当該公共施設の予定地との境界を明確にする。
- iii) 当該公共施設が都市計画施設である場合はその整備事業（街路事業、公園事業等）が認可後又は事業準備段階にあることなど、当該公共施設整備が確実に行われる措置が講じられている。

※ 当該公共施設が都市計画施設でない場合は、地区計画の策定等により事業計画に加えて将来の地域の姿を定めた上で、地権者と地方公共団体（当該公共施設の管理者）との間で、協定等により当該公共施設の整備や用地の帰属に関する方針等を予め協議・調整しておくことも考えられる。

### ③ 都市計画適合の考え方

主な公共施設である都市計画施設に係る事業（街路事業、公園事業等）の認可後又は事業準備段階において、当該事業地区内の地籍混乱が判明し「地籍整備型土地区画整理事業」を実施する場合における、区画整理事業の都市計画への適合については、

- ・ 事業計画の設計図に当該公共施設が表示され、設計説明書の「公共施設の整備改善の方針」において別途他事業で整備する旨等が記載されていること
- ・ 土地区画整理事業により地籍を整備し、また、事業計画に定めた「公共施設の整備改善の方針」に従い、換地計画において都市計画に定められた当該公共施設の用に供する土地（買収対象分）とそれ以外の部分とを分筆することにより当該公共施設の予定地との境界を明確にするとともに、施行後の当該公共施設の整備を別途他事業により担保することにより、都市計画施設の整備が促進され都市計画の実現に寄与すること

から、事業計画は都市計画に適合しているものと考えられる。

### (2) 宅地の利用増進の考え方

次の2種類の宅地利用の増進があるものと考えられる。

- ① 公共施設の新設又は変更による宅地の資産価値の増加
- ② 地籍混乱の解消による宅地の流通価値の増加

## 5. 地籍の明確化に対する支援措置

地籍整備の緊急性が高い地域において実施される土地区画整理事業は、都市再生土地区画整理事業等の土地区画整理事業に関する既存の国庫補助制度の要件等に従い支援が可能であるほか、地籍の明確化という面においても重要な役割を担っていることから、換地設計や測量等、地籍調査事業に要する経費と同等の経費に対し、「地籍調査費負担金交付要綱」（昭和33年11月24日付け経企土第130号経済企画事務次官依命通達）に基づき地籍調査費負担金の交付を受けることも可能である。詳細については、国土交通省都市・地域整備局市街地整備課へ相談されたい。

## 6. 国土調査法第19条第5項の規定に基づく指定について

土地区画整理事業運用指針（平成13年12月26日付け国都市第138号国土交通省都市・地域整備局長通知）において、「土地区画整理事業の測量の成果は、国土調査法第19条第5項の規定に基づき国土交通大臣に申請し、国土調査の成果と同一の効果があるものとして指定を受けるべきである」と規定しているところであるが、地籍整備の緊急性が高い地域において実施される土地区画整理事業の測量の成果については、同法第19条第5項の規定に基づく指定を特に受けるべきである。

4. 「大街区化ガイドラインの策定について」(平成23年3月30日付け国都市第297号、国住街第192号、国土交通省都市・地域整備局長、住宅局長通知)抄

国都市第297号

国住街第192号

平成23年3月30日

都道府県知事、指定都市の長 殿

国土交通省都市・地域整備局長

住宅局長

大街区化ガイドラインの策定について

大都市の国際競争力の強化や地方都市の再生に向け、都心部の低未利用地等において、地域ポテンシャルを活かして都市機能の更新を図ることが求められています。その際、敷地の一体的利用のために、複数の街区に細分化された土地を集約する「大街区化」を推進することにより、今日の土地利用ニーズを踏まえた土地の有効高度利用を進めることが期待されています。

大街区化の実施にあたっては、公共施設を変更することによる公益性の実現や、創出される大街区に対応した適切な公共施設計画など、詳細な検討が必要な課題が多いにも関わらず、参考となるこれまでの実施事例も少なかったことから、今般、地方自治法第245条の4の規定に基づく技術的助言の性格を有するものとして、「大街区化ガイドライン」を策定しましたので、通知します。

本ガイドラインは、地方公共団体や民間都市開発事業者等(以下「地方公共団体等」という。)による大街区化推進の取り組みを支援することを目的として、適切な事業手法を選択し、事業効果を最大限発揮するための参考となるように、実施に当たって想定される課題や、対応の考え方等を例示しています。

このガイドラインの活用により、地域の実情を踏まえ、官民が適切に連携した大街区化が推進されることを期待します。

なお、本ガイドラインの内容については、今後の知見の蓄積に応じて順次改訂を行う予定としていますが、当面の間、各種制度の運用等において創意工夫が必要となる場面も想定されるため、地方公共団体等においては、大街区化の推進にあたり、国土交通省に対して幅広く情報提供いただくことをお願いします。国土交通省としては、具体の案件についての相談窓口「大街区化相談窓口」(添付資料参照)を設け、地方公共団体や民間都市開発事業者からの相談に応じるとともに、実際の取り組み事例を収集し、その結果を整理した上で関係者に周知すること等により、事業をより円滑に進めるためのノウハウを充実させ、全国における取り組みを支援していきます。

都道府県におかれましては、貴管内市町村（指定都市を除く。）に対して、本ガイドラインを周知いただくようお願いします。

## 大街区化ガイドライン（第1版）

平成23年3月

国土交通省 都市・地域整備局 住宅局

### —目次—

#### 第1章 はじめに

- (1) ガイドラインの策定趣旨
- (2) ガイドラインの構成

#### 第2章 大街区化の進め方

- (1) 大街区化の有効性
- (2) 大街区化の実施に当たっての課題
- (3) 大街区化を行う主な事業手法
- (4) 大街区化が推奨される地区・事業目的の明示
- (5) 大街区に対応する公共施設の機能に対する評価
- (6) 公共施設の機能が民有地において提供される場合の担保手法
- (7) 公共用地の処分
- (8) 補助事業等によって造成された不動産の処分

#### 第3章 市街地整備手法による大街区化の留意点

- (1) 大街区化における土地区画整理事業と市街地再開発事業の活用と留意点
  - 1) 土地区画整理事業及び市街地再開発事業の活用によるメリット
  - 2) 土地評価手法の選択における配慮
  - 3) 公共用地が減少する場合の配慮事項
- (2) 事業前後において公共用地が減少する市街地整備事業について
  - 1) 事業目的への適合
  - 2) 公共用地の取り扱い

#### 第1章 はじめに

- (1) ガイドラインの策定趣旨

大都市の国際競争力の強化や地方都市の再生に向け、都心部の低未利用地等において、地域ポテンシャルを活かして都市機能の更新を図ることが必要である。その際、今日の土地利用ニーズを踏まえた土地の有効高度利用を進めるため、複数の街区に細分化された土地を集約する大街区化を推進することにより、敷地を統合して一体的に利用するだけでなく、街区を構成する区画道路の配置や構造を再編し、良好な都市環境

を形成することが可能となる。特に、戦災復興土地区画整理事業等により、一定の公共施設整備が実施された地区においては、新たな用地買収を行わずに必要な公共施設を配置することが可能となるため、非常に有効な市街地整備手法であると言える。

一方、戦災復興区画整理事業が実施された地区等においては、事業に併せて建設された建築物が一斉に老朽化する状況が起きており、都市機能の更新が急務となっている。こうした地区の再整備が進まない場合には、都市の競争力強化や再生が実現しないだけでなく、都市活動における安全・安心が確保されずに都市中心部の災害リスクが格段に高まることにより、将来において、経済的・社会的な損失が発生することが懸念される。

このため、平成22年5月に策定された「国土交通省成長戦略」においては、「細分化された土地を集約・整形して一体的敷地として活用するため、国・公有地等の有効活用（例：細街路の再編）などによる大街区化を推進する」としている。

大街区化の実施に当たっては、公共施設を変更することによる公益性の実現や、創出される大街区に対応し、公共施設を適切に計画することなど、詳細な検討が必要な課題が多いにも関わらず、参考となるこれまでの実施事例は少ない。このため、本ガイドラインは、地方公共団体や民間都市開発事業者等（以下「地方公共団体等」という。）による大街区化推進の取り組みを支援することを目的として、取りまとめている。本ガイドラインは、地方自治法第245条の4の規定に基づく技術的助言の性格を有するものであり、大街区化の推進に携わる実務者が活用するものとして、適切な事業手法を選択し、事業効果を最大限発揮するための参考となるように、実施に当たって想定される課題や、対応の考え方等を例示している。

なお、本ガイドラインの内容については、今後の知見の蓄積に応じて、順次改訂を行う予定としている。当面の間、各種制度の運用等において創意工夫が必要となる場面も想定され、地方公共団体等においては、大街区化の推進に当たり、幅広く情報提供いただくことをお願いしたい。実際の取り組み事例を積み重ねていくことで、事業をより円滑に進めるためのノウハウを充実させることが可能となるため、ご提供いただいた情報のうち、支障がないものについては、他の地方公共団体等も含めて共有させていただき、全国における取り組みに対する支援を行いたいと考えている。

## （2）ガイドラインの構成

本ガイドラインでは、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の市街地整備事業により大街区化を行う場合を基本として想定し、大街区化実施に当たっての配慮事項等を整理している。第1章「はじめに」に続き、第2章「大街区化の進め方」では、大街区化の有効性・効果、課題、考えられる事業手法、公共施設計画や公共用地処分に当たっての考え方などを総論的に整理している。第3章「市街地整備手法による大街区化の留意点」では、市街地整備手法を活用する場合のメリットや、公共用地が減少する場合

の配慮事項を詳述している。さらに、大街区化により実現する開発や、公共施設の再編に対するイメージの共有を促進するため、参考として、これまでに完了もしくは現在進行中である大街区化の事例を添付している。

## 第2章 大街区化の進め方

### (1) 大街区化の有効性

わが国の主要都市中心部は、江戸時代の町割りや、明治時代後期以後の土地改良・耕地整理事業により形成された区画割りを基本とし、その後、必要な路線や地区において街路事業や土地区画整理事業、市街地再開発事業等が実施され、現在の市街地が形成されている。

特に、第二次世界大戦における罹災により、主要都市中心部の多くが焼失したため、これに対する復興計画において戦災復興土地区画整理事業や街路事業が実施された。戦災復興土地区画整理事業は、全国 112 都市の約 28,000ha を対象に実施され、主要都市中心部の多くでは、これらを含む戦後復興期における道路の整備によって、街区が形成された。なお、東京と横浜では、戦災をさらに 20 年以上さかのぼり、関東大震災後に震災復興土地区画整理事業が約 3,400ha において実施されており、当時形成された街区の多くが、現在もそのまま活用されている。

こうした事業における街区の設計は、その時代の土地利用や交通基盤、防災機能に対するニーズや、建築技術の水準等から実施されたものであり、現在におけるこれらのニーズ等に対しては、街区の規模や区画道路の構造が十分には対応していない。こうした地区では、整備から半世紀以上が経過し、以下のような課題を抱えている。

- ・ 街区規模が小さく、さらに敷地が細分化されていることにより、地区のポテンシャルを活かした拠点的開発を行うために必要となる建築面積が確保できない
- ・ 街区を区分する区画道路の幅員が狭いため、前面道路幅員により容積率が規定されることや、実際に建築物が使用している容積率が、利用可能な容積率を下回っていることなどにより、土地の有効高度利用が図られていない
- ・ 歩道と車道が区分されていない区画道路や隅切りのない交差点が、交通安全上の課題となっている
- ・ 区画道路の幅員が狭く、また建築物の更新が進んでいないことにより、都市防災上の課題となっている
- ・ 多くの建築物が老朽化し、また建築規模が小さいために、地区レベルでのエネルギー消費効率が悪い

これらの課題に対し、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的利用を図る大街区化は、都心部における土地のポテンシャルを活かし、当該地区における今日的なニーズを踏まえた土地の有効高度利用を実現するための手法として、その有効性が認識されつつある。街区の大型化と公共施

設の再編を一体的に行うことで、交通、緑地・空地、エネルギー等の機能が向上し、都市の再構築に資する都市拠点形成されるため、大都市の都市機能の更新を目的とした東京や大阪での事例だけでなく、中心市街地活性化を目的とした地方都市での事例が、少しずつ蓄積されている。

大街区化を推進することにより、大都市や地方都市の再生が促進されることが期待され、特に、日本の持続的成長に向けて、東京をはじめとする大都市の国際競争力強化は喫緊の課題であり、都市再生緊急整備地域等において多様な機能が備わった都市拠点を形成するに当たり、官民が連携した取り組みにより、大街区化を進める意義は高い。

一方、こうした地区では、一般に細街路が一定の密度で配置されているなど、公共用地率が高い場合が少なくないため、大街区化を行う際、既存の公共施設を再編することにより、新たな用地を買収せずとも必要な公共施設を配置することが可能である。

また、大街区化によって、公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地（以下「公共用地」という。）の面積が減少する場合、その用地を適正に処分することで、収入が得られるだけでなく、公共施設管理者が負担する維持管理・更新費用の縮減に寄与することや、減少分が民有地となる場合には、地方公共団体の固定資産税収入の向上に寄与することも期待できる。さらに、こうした収入を再開発事業等へ再投資することが可能であれば、都市の再生が一層進展することが期待される。

このため、大街区化の推進は、国土交通省が平成22年5月に策定した「国土交通省成長戦略」においては、「細分化された土地を集約・整形して一体的敷地として活用するため、国・公有地等の有効活用（例：細街路の再編）などによる大街区化を推進する」とされ、大都市イノベーションを創出するために早期の実現を目指す施策として位置づけられている。また、この前段として、平成19年5月になされた社会資本整備審議会第二次答申「新しい都市計画はいかにあるべきか。」においては、戦災復興事業等で整備され、時代の変化に街区構成が対応していない市街地における街区の再編成を行うことにより、新たな都市機能の導入を推進することの有効性が指摘されている。

## （2）大街区化の実施に当たっての課題

大街区化の事業効果を着実に発現させるため、公共施設の変更による影響や大街区における開発への対応など、計画面及び手続き面における検討課題を事前に把握することが必要である。また、大街区化による公共用地面積の増減に着目すると、事業前と比較して、公共用地面積が増加する場合や一定である場合の他に、公共用地面積が減少する場合も想定され、特にこの場合には、国・公有財産の管理や処分に関連して、注意が必要である。

計画面における検討課題としては、以下の例が想定される。

- ・ 公共施設の廃止により、必要な機能が不足することはないか

- ・ 公共施設の廃止・付替え等の行政処分により、どのような公益を実現するか
- ・ 敷地の大型化により、大規模開発の実現が可能となることを踏まえ、公共・公益施設が適切な規模で必要な位置に配置されているかどうか、相隣関係への十分な配慮がなされているかどうか
- ・ 大街区化の実現から一定期間が経過した後に、再度、街区を細分化する計画が提案される可能性があり、公共施設の再編等による効果が失われる恐れがある場合には、どう対処すべきか

また、手続き面での検討課題としては、以下の例が想定される。

- ・ 敷地の位置の移動、集約、整形等が行われることに対する関係地権者の意向把握
- ・ 公共施設の変更に対する関係地権者及び施設利用者の意向把握
- ・ 公正な財産処分手続きの確保
- ・ 財産処分に当たっての適正な土地価格の設定

こうした課題の解決に向けて、住民、公共施設の利用者及び管理者に対して時間的余裕を持って情報の提供や協議をすることや、(4)に記載のとおり、行政として実現を目指す公益を事前明示すること、土地区画整理事業など大街区化を実現する事業の都市計画決定を行うこと、地区計画等により敷地面積の最低限度等の土地利用のルールを定め、目指すべき将来像を明らかにすること等の対応を取ることが効果的である。

### (3) 大街区化を行う主な事業手法

大街区化は、公共施設の廃止・変更、公共用地の処分、敷地の交換・統合等の作業を組み合わせることにより実現する。主な事業手法として、以下のような手法が考えられる。

#### ① 面的な再編を実現する市街地整備手法

(土地区画整理事業)

- ・ 公共施設の整備改善と宅地の利用増進を図るために行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業（土地区画整理法第2条）。
- ・ 敷地整序型区画整理事業をはじめ、大街区化への適用事例あり。
- ・ 事業の実施手続きが法律により確立されており、土地取引等に係る税制の優遇措置も活用可能。

(市街地再開発事業)

- ・ 建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業（都市再開発法第2条）。
- ・ 既成市街地の街区の統合を行う事業等において、大街区化への適用事例あり。
- ・ 事業の実施手続きが法律により確立されており、土地取引等に係る税制の優遇措置も活用可能。

#### ② 公共用地の処分による手法



- ・ 公共用地と民有地との交換による公共施設の付替えや、廃止した公共施設の用地の隣接地権者への賃貸もしくは売却により、街区を大規模化。
- ・ 付替えに係るこれまでの事例では公共用地を等積交換しているものが多く、公共施設を廃止して用地を処分することのみによる事例は限定的。
- ・ 等価交換の場合は税制の優遇措置も活用可能。
- ・ 関係権利者以外の公共施設利用者等への周知、公共施設用地の資産価額の評価手法及び賃貸料・売却価格の設定方法が課題。
- ・ 公正な手続きを取ることが必要。
- ・ 開発許可（都市計画法第 29 条）が必要な場合は、適正に所定の手続きをとることが必要。事業者は、開発区域内にある既存の公共施設のほか、開発区域外にあって、開発区域に接続することとなる道路や、開発行為の実施に伴って変更又は廃止されることとなる公共施設、開発行為により設置される公共施設等について、公共施設管理者と協議等を行わなければならない。この協議において、公共施設管理者は、これらの開発行為に関係がある公共施設及び開発行為により新設される公共施設の適正な管理を確保する観点から協議を行うものとされていることに留意する必要がある（都市計画法第 32 条）。

また、上記の各手法の適用に当たり、都市再生特別地区、再開発等促進区を定める地区計画等の容積率の緩和を行う制度を併用することにより、道路や公園などの公共施設と土地利用との計画の一体性を確保しつつ、事業性の向上を図ることも期待される。

#### （４）大街区化が推奨される地区・事業目的の明示

土地の有効高度利用実現に向けた大街区化の有効性に鑑み、地方公共団体が大街区化に係る民間からの提案等を受けた場合には、都市の再生、地域ポテンシャルの発現のための官民連携による取り組みの機会と捉え、前向きに対応することが期待される。

一方で、大街区化は、公共施設が変更されることにより、地域住民が所有する土地の資産価値や、利用者の利便性に対しても、少なからず影響を及ぼすものである。また、民間からの提案を受けて行政が支援を行う場合、創出される大街区において土地の有効高度利用が可能となることから、特定のプロジェクトに限定してメリットを与える行為として批判を受ける懸念もある。このため、従来は行政が必要以上に慎重な対応を取らざるを得ない状況があったことも事実である。

このような特定プロジェクトへのメリットの供与との批判に対しては、地方公共団体として大街区化により実現を目指す公益を事前に明示することにより、行政の判断に至る手続きを透明化し、プロセスに競争性を持たせることで対応することが可能である。

例えば、市街地の整備、開発に係る方針として、地区の土地利用状況、ポテンシャル、公共施設の配置状況等から、大街区化が推奨される地区について、大街区化を進める方

針と、大街区化を通じて実現を目指す公益、すなわち開発計画の目的、要件等について定め、広く示しておくことにより、大街区化に係る民間からの提案を受けた場合、事前明示した要件等を満たしているかどうかを判断すれば良く、手続きの透明性を高めることができる。これらの事前明示の過程において、地域住民の意見の反映を図ることも考えられる。

事前明示の手段としては、市町村マスタープランや、中心市街地活性化基本計画、都市再開発方針等の法定計画等の他、より具体的には、地区計画等の活用やまちづくりに関わるビジョンやガイドライン等の任意計画を活用することも、より機動的かつ柔軟に対応する観点から有効である。なお、大街区化により実現を目指す公益の例として、創出される大街区の活用に関するものとしては、以下のようなものが考えられる。

- ・ 多様な機能の導入により、都市の再生、成長の牽引役となる都市拠点の形成
- ・ 質の高い業務機能や、快適な居住空間、医療・福祉等の公益施設など、当該地区が必要とする都市機能の導入や、疲弊・衰退しつつある既存の都市機能の更新・再生
- ・ ランドマークの創出や、歴史的街並みとの調和等による景観の改善
- ・ エネルギーの面的利用に係る中核施設の導入等による環境改善への寄与
- ・ エリアマネジメントを担う組織の設立等による地域のまちづくりへの貢献

また、大街区化を通じて公共施設が再編されることにより実現する公益の例としては、以下のようなものが考えられる。

- ・ 快適性や回遊性にも配慮した歩行者空間の充実
- ・ 広場の拡大やエレベータの整備等による交通結節機能の強化
- ・ まとまった緑地や空地、広場、親水空間の創出、地域全体の緑のネットワーク化
- ・ 避難路、避難地が不足する密集市街地の解消、改善等による防災機能の向上

また、このような公益の事前明示に併せ、地方公共団体からどのような支援を行うことが可能であるかについても明らかにすることにより、民間都市開発事業者としては、投資判断においてリスクに見合うリターンが得られることをより容易に確認できることとなり、民間の持つノウハウ、資金力が一層効果的にまちづくりに活用されることが期待される。

#### (5) 大街区に対応する公共施設の機能に対する評価

大街区化は、一般的に、特定の街区を大型化したいというニーズを契機として行われることから、大街区化における街区の設定及び公共施設の計画と、創出される大街区における開発計画は、一体として検討されることが想定される。よって、大街区化の計画段階においては、創出される大街区における開発計画と、関連して整備される公共施設に関する計画とを評価し、大街区を含む各街区において効果的な土地利用が図られることはもちろん、これに対応した公共施設の機能が適切に確保されることを確認する

ことが必要である。

開発計画に対応して必要となる公共施設の機能として、交通機能を例に取れば、以下のような観点を踏まえて、地区内の公共施設計画が検討されることが必要である。

- ・ 大街区化による新たな土地利用が誘発する交通が、個々の敷地に円滑にアクセスできるように計画すること
  - ・ 大街区化を行う地区を通過する交通が、地区内を円滑に通行できるように計画すること
  - ・ 地区内又は隣接して鉄軌道駅がある（若しくは整備する予定がある）場合、地区内に集中する交通が円滑に処理できるよう、交通結節機能の配置を計画すること
- さらに、大街区化の実施前から地区が抱える課題を、大街区化を契機に解決するという観点も重要であり、以下のような整備を一体的に実施することにより、公共施設の機能を向上することが望ましい。

- ・ 幹線道路に接続する区画道路の統廃合や接続状況の改善による幹線道路の通行機能の向上
- ・ 区画道路の統廃合による地区内の交差点の減少や、歩車分離（道路の広幅員化に併せた歩道設置等）による歩行者の安全性確保
- ・ 敷地の統合と併せた駐車場出入口の統廃合による駐車場に出入りする自動車交通の円滑化、連続した歩行空間の確保を通じた歩行者の安全性・快適性の向上
- ・ 道路の付替え等と併せた無電柱化による地区内の景観の向上 等

なお、大街区化における公共施設の計画に当たっては、道路面積等の公共施設の「量」に着目するのではなく、あくまで、公共施設の「機能」に着目することが重要である。

地区内における公共施設の機能の確保・向上を図る際には、多様な施設の組み合わせにより、機能が提供されうることに注意することが必要である。例えば、都市内の道路や、都市公園をはじめとする都市の緑・オープンスペースは、下表のような機能を有しており、これらの機能は、基本的には国・公有地（以下、「公有地等」という。）における公共施設によって提供されるが、民有地における通路や緑地によって提供されることも想定される。

ただし、道路をはじめとして公物管理法のある施設について、公物管理権に基づく管理を行うべき最低限の区域は、公有地等として確保することが必要であり、民有地における施設については、（６）に記載の機能の担保が確実なものであることが必要である。

都市内道路の有する機能を例に取り、交通機能について見た場合、自動車の通行機能が必要かどうか、どこまでの沿道アクセス機能が必要かどうかなどにより、必要となる管理のあり方、行為規制のあり方等は異なり、道路として公物管理権に基づく管理を行うべきか否かが評価される。また、空間機能についても、植樹帯における緑化機能や歩道・広場における溜まり空間としての機能、供給処理施設等の収容空間としての機能とで、道路以外の他の施設によって代替的に機能を提供することの可能性も異なる。一般

的に、区画街路であっても幹線・補助幹線道路に準じた交通機能が必要とされる道路については、自動車の通行も可能とし、災害時にも万全の対応が可能となるよう、道路法に基づく指定を行い、公有地等として管理されることが望ましい。一方で歩行者の通行機能のみが必要とされる道路については、民有地における通路や広場、公共的空地により提供される機能をもって、代替されたものとして評価することも考えられる。

大街区化を行う場合には、街区構成と公共施設とが再編されることに鑑み、公有地等における公共施設と上記のような民有地上の施設とを一体的に計画する好機でもあるため、地区内の公共施設に求められる機能を見極め、その機能を提供するために必要となる施設を適切に計画することが必要である。

表1 都市内道路の機能

機能の区分		内容	
① 交通機能	通行機能	人や物資の移動の通行空間としての機能	
	沿道利用機能	沿道の土地利用のための出入、自動車の駐停車、貨物の積み降ろし等の沿道サービス機能	
② 空間機能	都市環境機能	景観、通風、緑化、日照、採光等の都市環境保全のための機能	
	都市防災機能	避難・救援機能	災害発生時の避難通路や救援活動のための通路、消防活動の場としての機能
		災害防止機能	火災等の拡大を遅延・防止するための空間機能
	收容空間	公共交通機関の導入空間機能	地下鉄、都市モノレール、新交通システム、路面電車、バス等の公共交通機関の導入のための空間
		供給処理・通信情報施設の空間	上水道、下水道、ガス、電気、電話、電話ボックス、CATV、都市廃棄物処理管路等の都市における供給処理及び通信情報施設のための空間
道路付属物のための空間		交通信号、案内板、ストリートファニチャー等のための空間	
③ 市街地形成機能	都市構造・土地利用の誘導形成	都市の骨格として都市の主軸を形成するとともに、その発展方向や土地利用の方向を規定する	
	街区形成機能	一定規模の宅地を区画する街区形成	
	生活空間	人々が集い、遊び、語らう日常生活のコミュニティ空間	

出典：実務者のための新都市計画マニュアルⅡ（（社）日本都市計画学会）をもとに作成

表2 都市公園をはじめとする都市の緑・オープンスペースの機能

機能の区分	内容
良好な都市環境の提供	地球温暖化の防止

	ヒートアイランド現象の緩和
	生物多様性の保全
都市の安全性の向上	震災時の避難地、避難路、延焼防止、復旧・復興の拠点
市民の活動・憩いの場	自然とのふれあい、レクリエーション活動、健康運動、文化 活動等多様な活動の拠点
豊かな地域づくり、地域の活性化	中心市街地のにぎわいの場
	地域の歴史的・自然的資源を活用した観光振興の拠点

出典：国土交通省公園緑地・景観課資料をもとに作成

#### (6) 公共施設の機能が民有地において提供される場合の担保手法

前項(5)で説明した大街区化における公共施設の計画に当たり、公共施設の機能が民有地において提供される場合は、地区計画における地区施設等により、その機能が継続的に提供されることが担保されていることが必要である。

民有地における機能の担保に当たっては、施設空間が確保されるための担保と、機能が発揮されるために適切な管理が行われるための担保について、両面からの確認が必要となる。そのため、必要とされる機能提供の水準に応じ、以下のような手法を組み合わせ対応することが考えられる。

##### ① 都市施設の都市計画決定

広場、通路等の都市施設の都市計画決定を行う。立体都市計画として定めることも考えられる。

##### ② 地区計画の都市計画決定

地区整備計画において、広場、通路等を地区施設として定め、もしくは壁面の位置の制限を定める等の地区計画の都市計画決定を行う。

##### ③ 協定の締結

当該施設の位置する土地の地権者や施設の管理者と、行政ないしはその民有地上の機能の主たる利用者等との間で協定を締結する。協定の内容により、施設空間の確保、機能が発揮されるための適切な管理、またその両方について規定することが可能である。

##### ④ 開発行為における管理の条件

開発許可の申請者と公共施設管理者との協議（都市計画法第32条）において、当該施設の管理について条件を設定する。

また、その民有地における機能に対する担保手法として、当該機能が提供される土地を承役地として地役権を設定し、登記することも考えられ、機能の重要性等に応じて活用されることが望ましい。

#### (7) 公共用地の処分

公共用地の処分に当たっては、一般的に、公共施設を廃止し、行政財産から普通財産に所管替えした後、土地の所有権を継続保有することが必要な場合には、定期借地権の活用等により貸し付け、不要であれば売却等を行うことが考えられる。

いずれの場合においても、貸し付け時の賃貸料や売却時の価格等、処分の価格を決定するための土地評価の手法が課題となり、地方財政法や地方公共団体における公有財産管理に係る規則に従い、適正な時価により評定されることと考えられる。

また、処分の相手方は、このようにして決定された処分の対価の支払いに代えて、代替資産として、従前の公共用地所有者が必要とする公共公益施設の用地や建築物の床等を供与することも考えられる。これにより、公共施設の付替えや、公益施設との交換等が実現し、行政側の視点からは、今日的な土地利用ニーズに対応する際に不要となる既存の公共ストックが、新たなニーズに対応するストックへと変換されることとなる。この場合、供与される代替資産は大街区化を行う街区内に限定されず、他の地区におけるものであることも可能と考えられる。

なお、処分に当たっては、処分の相手方が、都市計画や協定等に基づいて、敷地内に通路や広場を設置、管理する場合等においては、これに要する費用負担も勘案して評価した対価を決定することも考えられる。さらに、処分と一体的に行われる大街区化を行う事業の公益性を評価し、減少する公共用地の所有者が、上記の対価の支払いや代替資産の供与（以下「対価の支払い等」という。）を受けない、あるいは価額を減ずることにより、事業推進を支援することも考えられる。これは、税金を原資とした補助金の交付による支援とは異なり、既存の公共ストックのうち、今日的な土地利用ニーズに対応する際に不要となる部分を原資とする事業への支援であり、不要となる公共ストックを有効活用し、当該地区のまちづくりに資産を還元する方式と言える。ただし、この場合においても、減少する公共用地の評価や取り扱いを明確化する観点から、公共用地の評価額を公表することや、必要額を事業主体に対して補助金として交付するにあたり、最終的に相殺される対価と補助金について、形式的に対価の支払い等を受けた上で補助金を交付することなどの手続きを講じることが望ましい。

#### （８）補助事業等によって造成された不動産の処

大街区化を行うことにより、その機能を公共用地上において維持することが必要ではないと判断された公共施設の用地について、公共施設の廃止後に売却等の手続きにより処分される場合が想定される。このとき、当該公共用地が過去の国庫補助事業により取得されたものである場合には、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（以下「適化法」という。）」に基づき、財産の処分の制限を受けることに留意する必要がある。

適化法施行令第13条では、処分を制限する財産として不動産を挙げ、これを補助金等の交付の目的に反して譲渡・貸し付け等する場合には、各省各庁の長の承認を受けな

くてはならないとされている。承認の取り扱いについては、都市・地域整備局所管事業の場合には「都市・地域整備局所管補助事業等に係る財産処分承認基準について」（平成20年12月22日国都総第2449号、平成21年5月14日国都総第650号により最終改正）に示されており、以下の条件に従い、地方整備局長等の承認を得ることが必要とされている。（ただし、これにより難しい場合や、「包括承認」の対象に該当する場合等を除く。）

- ・ 有償譲渡：譲渡額のうち国庫補助金等相当額を国庫納付（補助条件を承継する場合を除く）
- ・ 交換：交換により取得される財産は適化法第22条に準じた扱いを受けることとし、交換差益額のうち国庫補助金等交付額を国庫納付
- ・ 有償貸し付け：使用予定者との間で補助対象財産に係る管理協定等を締結することとし、貸し付け額のうち国庫補助金等相当額を国庫納付
- ・ 無償貸し付け：使用予定者との間で補助対象財産に係る管理協定等を締結すること

### 第3章 市街地整備手法による大街区化の留意点

#### （1）大街区化における土地区画整理事業と市街地再開発事業の活用と留意点

##### 1) 土地区画整理事業及び市街地再開発事業の活用によるメリット

大街区化は、公共用地を含めて土地に関する権利の交換、移動を伴うものであるため、土地区画整理事業及び市街地再開発事業（以下「市街地整備事業」という。）を活用することにより、以下の例に示すとおり、市街地整備事業の制度上のメリットを活かした円滑な事業実施が可能となる。

- ・ 個別の土地の交換等にとどまらず、地区の全体を対象として、公共施設と宅地（及び建物）とを一体的に計画し、整備することが可能
- ・ 都道府県知事等による認可や、公共施設管理者の承認・同意、事業計画の縦覧等に係る手続きなど、法に規定された手続きにより、計画の妥当性、施行者の能力等に係る確認をすることが可能
- ・ 保留地・保留床の売却を通じ、事業による開発利益を施行費用に充てて還元等することが可能
- ・ 土地と土地又は土地と床との交換や、保留地・保留床の取得に係る税制の特例を活用することが可能

##### 2) 土地評価手法の選択における配慮

市街地整備事業を活用する場合に、制度の適用や手続きの実施に当たって留意すべき項目の一つとして、土地評価手法の選択がある。

土地区画整理事業の土地評価において、一般的に採用されている路線価式評価法

は、宅地の奥行きが長くなるに従って路線価を逡減させることとしているなど、奥行の増加も含めて街区の大型化により宅地の価値が高まる大街区における開発計画に対し、適切な対応ができないことも考えられる。そのため、土地評価に当たっては、路線価評価方式における奥行逡減の修正や、収益還元法の採用等により、適切な評価がなされるよう配慮することが必要である。

### 3) 公共用地が減少する場合の配慮事項

これまでの市街地整備事業では、地区のニーズに対応して必要な公共施設を整備するため、減歩等を通じて公共用地を拡大してきたところであり、一般的な市街地整備事業においては、今後も引き続き、公共用地の拡大による公共施設の整備が主要な事業目的の一つとなると考えられる。しかし、過去に実施した事業によって細街路が一定の密度で配置されるなど、公共用地率が高い地区において、市街地整備事業を活用した大街区化を行う場合には、宅地と公共施設との関係を適正化した結果、事業の前後において公共用地が減ることも考えられる。

宅地と公共施設との関係の適正化は、道路の公共施設を例にとると、次のように理解することができる。すなわち、事業前には、街区が多数の小規模敷地に区分されているため、各敷地に接道するための道路延長が必要となるが、立地する建築物も小規模であることから、交通処理のためには狭い道路幅員で十分であり、結果として細街路が高い密度で配置される。事業後には、街区が大型化して敷地の一体的利用が図られるため、接道に必要な道路延長は減少するが、立地する建築物が大型化することから、交通処理や環境保全等のためには広い道路幅員が必要となり、結果として相対的に広い幅員の道路が低密度で配置される。このような事業の前後を比較した場合、従前地の状況や大街区化の計画内容によっては、公共用地が減る事例も想定される。

市街地整備事業を活用した大街区化において、公共用地が減少する場合には、以下の例示や次節に示す事項をはじめとして、特段の配慮が必要となる。

- ・ 減歩等により公共用地を増加させる事業との違いについて、対象地域、事業目的等に照らして整理すること
- ・ 減少する公共用地に相当する土地を事業後にどのように活用するかにつき、事業の目的との関連性、さらにはその公共性、公平性の観点から精査すること
- ・ 減少する公共用地を従前において所有する主体における適切な財産管理の観点に配慮すること

## (2) 事業前後において公共用地が減少する市街地整備事業について

### 1) 事業目的への適合

市街地整備事業による場合についても、第2章(5)に記載した考え方と同様に、大街区化によって創出される街区における開発計画と、関連して整備される公共施



設の計画とを評価し、大街区化によって宅地の利用が効果的に増進され、これに対応した公共施設の機能が適切に確保されることを確認することが必要である。

これに加え、市街地整備事業を活用する場合には、それぞれの根拠法において規定された事業目的に適合して行われることが必要であり、土地区画整理事業では公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図ること、市街地再開発事業では市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることが必要となる。

特に、事業の前後において公共用地が減少する場合には、事業によって交通の円滑化や安全性・快適性の向上を確保し、環境の整備改善を図り、災害の発生を防止することに支障がないこととするなど、施行地区内における公共施設の機能が適切に確保されていることを確認することが必要となることに注意すべきである。

これを踏まえ、施行者は、関係する各公共施設の管理者から、当該公共施設用地を施行地区に含むことの承認もしくは事業計画の同意が得られるように、事業計画を定めることが必要である。なお、事業を実施する手続きの中で、関係する公共施設管理者の同意を得るために、対象とする街区を取り巻く道路を含んで施行地区を設定することが望ましい。

## 2) 公共用地の取り扱い

市街地整備事業を活用した大街区化において、公共用地が減少する場合には、減少する土地を事業計画においてどのように扱うかが課題となり、これについては以下のような扱いが考えられる。

- ① 保留地又は保留床として定めて処分
- ② 増換地のための原資となる用地として活用
- ③ 土地区画整理事業における創設換地（土地区画整理法第 95 条第 3 項）として定め、公益施設等に活用
- ④ 規準等に定める目的に供する保留地（土地区画整理法第 96 条第 1 項）として定め、又は保留床を特定分譲（都市再開発法第 108 条）することにより、公益施設等に活用

いずれのケースにおいても、公共用地を処分する行為が事業手続きの中で行われるため、減少する公共用地の評価やその取り扱いが適正であることに対しては、注意が必要である。

(参考) 大街区化の先行・進行中の事例 (略)

5. 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）」（平成 23 年 7 月 25 日付け閣副第 230 号、国都まち第 8 号、国都計第 8 号、国都制第 9 号、国水下企第 3 号、内閣官房内閣審議官、国土交通省都市局長、住宅局長通知）抄

閣副第 230 号

国都まち第 8 号

国都計第 8 号

国都制第 9 号

国水下企第 3 号

平成 23 年 7 月 25 日

各都道府県知事 殿

各政令指定都市の長 殿

内閣官房内閣審議官  
国土交通省都市局長  
水管理・国土保全局長

#### 都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）

都市再生特別措置法の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 24 号。以下「改正法」という。）は、本年 4 月 27 日に公布され、下記に示すとおり二段階で施行されることとなり、特定都市再生緊急整備地域制度等の内容については、本年 7 月 25 日から施行されます。

改正法の趣旨等について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として下記のとおり通知しますので、改正法の施行に当たっては、下記に留意の上、適切な運用を図っていただくようお願いいたします。

また、都道府県におかれては、この旨を貴管内市町村（政令指定都市を除く。）に対して、周知いただくようお願いいたします。

#### 記

##### 1. 本年 7 月 25 日施行部分

(1) ～ (6) (略)

(7) 都市開発事業の許認可等の手続のワンストップ化

(第 19 条の 8 から第 19 条の 11 まで関係)

協議会は、

① 開発許可（都市計画法第 29 条第 1 項）

② 個人施行の土地区画整理事業の認可（土地区画整理法第 4 条第 1 項）

③ 民間都市再生事業計画の認定（都市再生特別措置法第 20 条第 1 項）

④ 個人施行の市街地再開発事業の認可（都市再開発法第 7 条の 9 第 1 項）

については、許認可等の権限を有する者と協議することができ、その同意を得たものについて、その同意をもって許認可等とみなすことができます。

この場合、協議会から許認可等の権限を有する者に対し、整備計画に記載しようとする事業並びにその実施主体及び実施期間に関する事項を記載した書類とともに、

① 都市計画法第 30 条第 1 項各号に掲げる事項に相当する事項を記載した書類並びに同条第 2 項の書面に相当する書面及び同項の図書に相当する図書（開発許可の場合）

② 土地区画整理法第 4 条第 1 項の規準又は規約及び事業計画並びに土地区画整理法施行規則第 2 条第 1 項各号に掲げる書類に相当する書類（個人施行の土地区画整理事業の認可の場合）

③ 都市再生特別措置法第 20 条第 1 項の民間都市再生事業計画及び都市再生特別措置法施行規則第 2 条第 1 項各号に掲げる図書に相当する図書（民間都市再生事業計画の認定の場合）

④ 都市再開発法第 7 条の 9 第 1 項の規準又は規約及び事業計画並びに都市再開発法施行規則第 1 条の 7 第 1 項各号に掲げる書類に相当する書類（個人施行の市街地再開発事業の認可の場合）

の提出が必要になります。

また、許認可等の権限を有する者は、同意に係る審査に当たっては、それぞれ都市計画法、土地区画整理法、都市再生特別措置法又は都市再開発法に規定する許認可等の基準に適合するかについて判断することとなります。

(8) ～ (12) (略)

2. 未施行部分 (略)

6. 「津波防災地域づくりに関する法律等の施行について」（平成 24 年 3 月 9 日付け府政防第 256 号、国総参社第 5 号、国土企第 48 号、国都計第 138 号、国水政第 102 号、国住街第 226 号、国住指第 3755 号、内閣府政策統括官（防災担当）、国土交通省総合政策局長、土地・建設産業局長、都市局長、水管理・国土保全局長、住宅局長通知）抄

府政防第 256 号  
国総参社第 5 号  
国土企第 48 号  
国都計第 138 号  
国水政第 102 号  
国住街第 226 号  
国住指第 3755 号  
平成 24 年 3 月 9 日

都道府県知事 殿

内閣府政策統括官（防災担当）  
国土交通省総合政策局長  
土地・建設産業局長  
都市局長  
水管理・国土保全局長  
住宅局長

#### 津波防災地域づくりに関する法律等の施行について

平成 23 年 3 月 11 日に発生し甚大な被害を引き起こした東北地方太平洋沖地震の津波を受け、平成 23 年 12 月 7 日に津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号。以下「法」という。）が成立した。今後は、最大クラスの津波に備えるため、全国において法等を活用した津波防災地域づくりの推進が求められることになる。

今般、法等が津波災害特別警戒区域に関連する規定を除き施行されたことから、その施行に当たって、下記の事項に十分留意し、適切な運用に努められるとともに、速やかに関係事項を貴管内関係市町村に周知方取り計らわれるようお願いする。

なお、本通知は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項に規定する技術的助言とする。

記

第 1 ～ 第 5 （略）

## 第6 推進計画区域における特別の措置について

### 1 土地区画整理事業の特例（津波防災住宅等建設区）（法第12条から第14条まで関係）

#### （1）本制度の概要

本制度は、津波による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害を防止し、又は軽減する必要性が高いと認められる区域内の土地を含む土地（推進計画区域内にあるものに限る。）の区域において津波による災害を防止し、又は軽減することを目的とする土地区画整理事業の事業計画において、盛土、嵩上、高台切土による措置など施行地区内の津波による災害の防止又は軽減のための措置が講じられた又は講じられる土地の区域における住宅及び居住者の生活の基盤となる公益的施設（教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設その他の施設で、居住者の共同の福祉又は利便のために必要なものをいう。）の建設を促進するため特別な必要があると認められる場合には、津波防災住宅等建設区を定めることができるとするものである。

津波防災住宅等建設区が定められたときは、施行地区内の住宅又は公益的施設の用に供する宅地の所有者は、施行者に対し、換地計画において当該宅地についての換地を当該建設区内に定めるべき旨の申出をすることができ、当該申出が法第13条第1項各号に掲げる要件に該当する場合は、当該申出に係る宅地は、津波防災住宅等建設区内に換地されることとなるものであり、本制度は、防災性の高い市街地の整備に資するものである。

#### （2）留意事項

津波防災住宅等建設区の設定に当たっては、あらかじめ施行予定地区内の需要の動向、土地の所有者等の意向等を十分調査することにより、住宅及び公益的施設が建設される見込みを把握することが必要である。また、津波防災住宅等建設区に定められる換地の概ねの総面積に、事業計画において定める津波防災住宅等建設区の宅地の面積が相応しない場合には、施行者は速やかに事業計画の変更を行い、津波防災住宅等建設区の区域等の変更を行う必要がある。

2、3 (略)

第7～第10 (略)

7. 「津波被災市街地における土地区画整理事業の早期工事着手等に向けた方策について」  
(平成 25 年 3 月 11 日付け国都市第 312 号、国土交通省都市局市街地整備課長通知)

国都市第 312 号

平成 25 年 3 月 11 日

青森県

岩手県

宮城県

福島県

茨城県

千葉県

仙台市 各土地区画整理担当部局長 殿

国土交通省都市局市街地整備課長

津波被災市街地における土地区画整理事業の早期工事着手等に向けた方策について

津波被災地においては、早期復興に向けて土地区画整理事業を促進させるため、合意形成等に努められているところであるが、土地区画整理事業の早期工事着手、円滑な事業進捗を図るための方策について、下記のとおり、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として通知する。

なお、貴管下関係機関に対しても、この旨周知徹底方お願いする。

記

1 早期工事着手のための方策

土地区画整理事業に関する工事については、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号。以下「法」という。）第 98 条第 1 項の規定により、仮換地指定の後に着手するのが原則である。地方公共団体等施行事業の仮換地指定については、必要となる土地区画整理審議会の選挙手続を短縮できる措置を講じている（土地区画整理法施行令（昭和 30 年政令第 47 号）第 42 条の 2 第 1 項）ことから、本措置の適切な活用を通じ、仮換地指定の早期化及び工事着手の迅速化を図られたい。

また、仮換地指定の前であっても、法第 78 条第 1 項に規定する損失補償を伴う場合を除き、土地区画整理事業の工事実施に関する地権者の同意（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が可能であり、本手法を適時・適切に活用することを通じ、工事着手の迅速化を図られたい。

2 円滑な事業進捗のための所有者不明の土地の柔軟な取扱い

所有者不明の土地が存在する場合、土地区画整理事業においては、法第 133 条第 1 項の規定により、換地処分の際などにおける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（いわゆる公示送達）ことができることから、公示送達制度の適切な運用等を通じ所有者不明の土地についても換地処分を進める等、土地区画整理事業の手續の柔軟な進捗を図りたい。

なお、法第 133 条第 1 項の「過失がなく」の要件を充足するためには、通常は、登記簿、戸籍簿及び住民票の調査、周辺聞き取り調査等の施行者が一般に行うと想定される調査をすることによってもなお、書類の送付を受けるべき者の住所等を確認できないことをもって足りると解される。

8. 「津波被災市街地における津波復興拠点整備事業の早期工事着手等に向けた方策について」(平成 26 年 1 月 16 日付国都市第 214 号、国土交通省都市局市街地整備課長通知)

国都市第 214 号

平成 26 年 1 月 16 日

青森県、岩手県、宮城県、福島県、茨城県、仙台市  
まちづくり復興事業担当部局長 殿

国土交通省都市局市街地整備課長

津波被災市街地における津波復興拠点整備事業の早期工事着手等に向けた方策について

津波復興拠点整備事業は、東日本大震災の津波により被災した地域における復興の拠点となる市街地を緊急に整備するために支援を行う事業として、平成 23 年度第 3 次補正予算において創設されたところである。

この津波復興拠点整備事業の交付対象については、東日本大震災復興交付金交付要綱において定められており、また、津波復興拠点整備事業に係る運用については「東日本大震災の被災地における市街地整備事業の運用について(ガイダンス)」で示されているところである。

この度、津波復興拠点整備事業の早期工事着手、商店街の再生のための方策について、下記のとおり地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として通知する。

なお、貴管下関係機関に対しても、この旨周知徹底方お願いする。

記

1 早期工事着手のための方策

津波復興拠点整備事業に関する工事については、事業認可後、用地買収の後に着手するのが原則であるが、用地買収の前であっても、津波復興拠点整備事業の工事实施に関する地権者の同意(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が可能であり、本方策を適時・適切に活用することを通じ、工事着手の迅速化を図らるたい。

なお、土地区画整理事業の施行区域内については、「津波被災市街地における土地区画整理事業の早期工事着手等に向けた方策について(平成 25 年 3 月 11 日付国都市第 312 号)」を参照されたい。

2 商店街の再生のための方策

津波復興拠点整備事業では、取得造成した土地は民間に売却することに加え賃貸す



ることも可能であり、本方策を適時・適切に活用することを通じ、商業事業者の負担軽減と早期の商店街の再生を図られたい。

なお、本方策については、平成26年1月9日に復興庁が策定した「被災地まちなか商業集積・商店街再生加速化指針」においても示されているところである。

9. 「津波被災市街地における土地区画整理事業によるかさ上げ等の工事の早期着手に向けた仮換地指定に係る特例的取扱いについて」（平成 26 年 1 月 30 日付け国都市第 231 号、国土交通省都市局市街地整備課長通知）抄

国都市第 231 号

平成 26 年 1 月 30 日

青森県

岩手県

宮城県

福島県

茨城県

千葉県

仙台市 各土地区画整理担当部局長 殿

国土交通省都市局市街地整備課長

津波被災市街地における土地区画整理事業によるかさ上げ等の工事の早期着手に向けた仮換地指定に係る特例的取扱いについて

津波被災市街地における土地区画整理事業によるかさ上げ等の工事の早期着手に向けた方策について、下記のとおり、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 245 条の 4 第 1 項の規定に基づく技術的助言として通知する。

なお、貴管下関係機関に対しても、この旨周知されたい。

#### 記

##### 1. 工事のための仮換地指定の活用について

被災地においては、早期の復興を実現するため、土地区画整理事業による工事に早期に着手することが必要となる場合がある。

このような場合に活用できる方法として、「津波被災市街地における土地区画整理事業の早期工事着手等に向けた方策について」（平成 25 年 3 月 11 日国都市第 312 号、各対象県・指定都市土地区画整理担当部局長あて国土交通省都市局市街地整備課長通知）により、仮換地の指定前に土地の所有者等との調整によりその承諾を得て工事に着手する方法を周知し、活用されているところであるが、この方法に加え、土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号。以下「法」という。）第 98 条第 1 項が「土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合」等に仮換地を指定することができる」と規定していることを踏まえ、特に土地区画整理事業によるかさ上げ等の工事に早期に着手する必要がある場合には、以下の手続により、工事

のための仮換地を指定し、工事に着手することができるものと解する。

なお、以下の手続については、一の土地区画整理事業の施行地区の全部又は一部について行うことが可能である。

## 2. 工事のための仮換地指定の具体的手続のあり方について

### (1) 仮換地（第一段階）の指定

工事が必要な施行地区内の宅地については、現位置に仮換地（第一段階）を指定する。この仮換地（第一段階）の指定は、工事の実施のみを目的とするものであり、事業計画に定められた減歩率と関わりなく、かつ、換地設計に向けた検討・調整が十分に進捗していない段階で行うものであるため、減歩は行わないものとする。また、仮換地（第一段階）の指定の対象となる土地は、原則として、指定時において使用又は収益が行われていない土地とする。

仮換地（第一段階）の指定により、法第 80 条に基づき、施行者は、土地の所有者等の同意を得ることなく、当該仮換地上において、土地区画整理事業の工事を行うことが可能となる。

仮換地（第一段階）は、工事のために指定されるものであるから、土地の所有者等は、これを使用又は収益することができない。

仮換地（第一段階）の指定の後は、施行者は、可能な限り速やかに換地設計に向けた検討・調整を進め、仮換地（第二段階）を指定するものとする。

#### (必要となる手続)

- ・ 土地区画整理審議会に対して、仮換地（第一段階）は、工事のため指定するものであり、追って仮換地（第二段階）（下記（3）参照）を指定する旨を説明する。
- ・ 土地の所有者等に対し、以下の①、②の事項を通知する（ひな形は別紙 1）。
  - ① 仮換地（第一段階）は、工事のために指定するものであって、移転先地及びその地積等は、（3）の仮換地（第二段階）の指定に伴い通知されることとなること。
  - ② 法第 99 条第 2 項に基づき、法第 98 条第 5 項又は第 6 項の仮換地（第一段階）の指定の通知に併せて、「仮換地（第一段階）について使用又は収益を開始することができる日」について「別に定めて通知する日」として土地の所有者等に通知するとともに、下記 a) 及び b) の内容を通知する。
    - a) 従前の宅地については、仮換地（第一段階）の指定の効力発生の日から、使用又は収益ができなくなるとともに、仮換地（第一段階）についても、工事のため指定されるものであるため、使用又は収益することができないこと。
    - b) 仮換地（第二段階）の指定通知に記載される「仮換地（第二段階）について

使用又は収益を開始することができる日」から、仮換地（第二段階）について、使用又は収益することができるようになること。

(2) 工事の着手

仮換地（第一段階）上において、土地のかさ上げ工事等、必要な工事に着手する。

(3) 仮換地（第二段階）の指定

工事の進捗等に応じ、換地設計に向けた検討・調整が進捗した段階で、仮換地（第一段階）を変更し、現在一般的に行われている仮換地指定と同様に、移転先地に仮換地（第二段階）を指定する（ひな形は別紙2）。

\*注 通常生ずべき損失の補償について

仮換地の指定により土地の使用又は収益を停止した場合には、法第101条第1項に基づき、通常生ずべき損失として、固定資産税等相当額や、土地の使用不能に伴う逸失利益を補償するのが通例である。しかし、津波被災地市街地においては、固定資産税等が免除されていること、仮換地となる土地の使用が現実に不能となっていることに伴い逸失利益が生じない場合も多いことから、通常生ずべき損失が発生しないことも想定される。

換地設計に向けた検討・調整に長期を要し、かつ、特に早期に工事着手する必要がある津波被災市街地の地区においては、以上のような「工事のための仮換地指定」を適時・適切に活用し、復興に係る工事着手の早期化に努められたい。

別紙1 (略)

別紙2 (略)

10. 「無電柱化の推進に関する法律を踏まえた土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業及び住宅市街地総合整備事業等の運用について（技術的助言）」（令和2年3月19日付け国都市第116号、国住街第170号、国土交通省都市局市街地整備課長、住宅局市街地建築課長通知）抄

国都市第116号  
国住街第170号  
令和2年3月19日

都道府県、政令市、(独)都市再生機構  
土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業  
及び住宅市街地総合整備事業 主管部局長 殿

国土交通省都市局市街地整備課長  
住宅局市街地建築課長

無電柱化の推進に関する法律を踏まえた土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業及び住宅市街地総合整備事業等の運用について（技術的助言）

貴職におかれましては、平素より土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業及び住宅市街地総合整備事業等（以下「土地区画整理事業等」という。）の円滑かつ適切な運用にご尽力いただき、感謝いたします。

平成28年12月に施行された無電柱化の推進に関する法律（平成28年法律第112号。以下「無電柱化法」という。）第12条前段の実効性を担保するため、道路法施行規則の一部を改正する省令（平成31年省令第32号。以下「改正規則」という。）が平成31年4月1日に公布・施行されるとともに、国土交通省道路局より道路管理者に別添のとおり「道路法施行規則第4条の4の2の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて」（平成31年4月1日付国道利第43号、国道メ企第33号、国道環第122号。以下「道路局課長通達」という。）、『道路法施行規則第4条の4の2の改正に伴う電線の占用の場所に関する技術的細目の取扱いについて』の運用上の留意事項について」（平成31年4月1日付事務連絡）及び「道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引き」（令和元年9月30日付事務連絡。以下「道路局手引き」という。）が通知されたところで

す。

つきましては、道路上の電柱又は電線の設置及び管理を行う事業者（以下「関係事業者」という。）、土地区画整理事業等の施行者又は施行予定者（以下「施行者等」という。）及び道路管理者（将来道路管理者も含む。以下同じ。）との調整が円滑に実施されるよう、道路局手引きによるものの他、下記の事項に留意の上、適切に運用いただくよう願います。

併せて、関係市町村及び土地区画整理組合、市街地再開発組合及び防災街区整備事業組

合等に対しても本通知を周知願います。

なお、本通知の内容については、国土交通省道路局及び関係事業者と調整済みであることを申し添えます。

## 記

### 1. 背景

無電柱化法第 12 条前段において、関係事業者は、社会資本整備重点計画法(平成 15 年法律第 20 号)第 2 条第 2 項第 1 号に掲げる事業(道路の維持に関するものを除く。)、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 4 条第 7 項に規定する市街地開発事業その他これらに類する事業が実施される場合には、これらの事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにすることとされている。「都市計画法第 4 条第 7 項に規定する市街地開発事業」には、土地区画整理法(昭和 29 年法律第 119 号)による土地区画整理事業、都市再開発法(昭和 44 年法律第 38 号)による市街地再開発事業及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律(平成 9 年法律第 49 号)による防災街区整備事業が含まれ、その他これらに類する事業として住宅市街地総合整備事業等が該当することから、これらの事業により整備される道路においても無電柱化(電線を地下に埋設することその他の方法により、電柱又は電線の道路上における新たな設置を抑制することをいう。)が求められることとなる(道路局課長通達 2(1)、(2)ア参照)。

### 2. 関係事業者との連携

無電柱化を推進する上で必要な関係事業者との連携については、以下に留意すること。

- (ア) 施行者等は、道路を掘削する工事着手の基準日の 2 年前までに、別紙 1 により関係事業者はその旨通知することとなっており、関係事業者に準備のための十分な時間を与えるために、通知の時期としては、都市計画決定など可能な限り早い段階が望ましい。なお、2 年前までに通知がなされていない場合であっても、可能な限り無電柱化の実施がなされることが望ましい。
- (イ) 関係事業者が行う無電柱化工事のうち、土地区画整理事業等に必要な工事と重複する部分については、土地区画整理事業等の施行者(以下「施行者」という。)が整備することができるものとする。具体的には、道路の新設、改修又は修繕に必要な舗装撤去工、掘削工、路体工、路盤工、舗装工等が挙げられる。(下図参照)また、設計・工事にあたっては、関係事業者と密に連携し調整を行うことにより、手戻り等を無くし、併せてコスト削減、事業期間短縮に努めるものとする。さらに、沿道地権者等との調整や、各々の工事に関する説明にあたっては、

施行者等と関係事業者が合同説明会を開催することや地元協議会を設置することなどにより、連携して取り組むことが望ましい。

(ウ) 土地区画整理事業等に併せた無電柱化に要する費用は、関係事業者が負担することを基本として調整する。また、土地区画整理事業等に必要な工事と重複する部分を施行者が整備及び負担することにより、事業期間の短縮やコスト削減等の効率化が図られる場合には、施行者が可能な範囲で積極的に負担することが望ましい。なお、土地区画整理事業等により、既存の電柱又は電線を移転又は除却する場合においては、土地区画整理法第 78 条等に規定される損失補償の可能性が否定されるものではない。

(エ) 関係事業者から求めがあり、地方公共団体及び施行者等において必要性が確認できる場合には、上記 (イ) (ウ) 以外の方法について検討する。

### 3. 道路管理者との連携

改正規則の施行により、管内地方公共団体が管理する道路の占用許可基準が変更されたことから、土地区画整理事業等により整備される道路の無電柱化に向けては、関係事業者のみならず道路管理者に対しても、適切な連携を図ることが望ましい。

については、都市計画決定など可能な限り早い段階で、別紙 2 により道路管理者に情報共有すること。

上記情報共有を行うことで、地方ブロック無電柱化協議会等の場で、道路管理者から関係事業者へその旨共有され、事業の進捗状況等の情報の共有が一層図られることとなっている。

### 4. 施行者等への指導・情報提供

土地区画整理事業等の施行に係る事前相談の段階から、施行者等に対し、上記 2. 及び 3. に加えて、以下について指導・情報提供することが望ましい。

(ア) 管内地方公共団体の管理道路の占用許可基準が変更になったこと及び土地区画整理事業等により整備される道路についても、無電柱化が求められること。

(イ) 事業計画案の検討段階から、土地区画整理事業等の施行区域内の無電柱化の方針等について、道路管理者との調整を速やかに行うことが望ましいこと。なお、改正規則の施行日以前に土地区画整理事業等に対する公共施設管理者の同意又は事業の認可がされた場合であっても、事業計画の変更が困難な場合を除き、無電柱化が求められるので、道路管理者との調整を速やかに行うことが望ましいこと。

[図 役割分担の例] (略)

以上

別紙 1 (略)

別紙 2 (略)



1 1. 「土地区画整理事業の測量成果の国土調査法第 19 条第 5 項の指定等について」（令和 2 年 3 月 31 日付け国都市第 125 号国土交通省都市局市街地整備課長通知）抄

国都市第 125 号

令和 2 年 3 月 31 日

都道府県、指定都市、中核市  
土地区画整理事業主管部局長 殿

国土交通省都市局市街地整備課長

土地区画整理事業の測量成果の国土調査法第 19 条第 5 項の指定等について

標記については、土地区画整理事業運用指針（平成 13 年 12 月 26 日付け国都市第 381 号）において、「その指定を受けるべきである」と通知し、国土交通省土地区画整理事業測量作業規程（平成 25 年 2 月改訂）第 19 条において、「計画機関は、原則として国土調査法第 19 条第 5 項に規定する認証の申請を行うものとする。」と規定しているところであるが、今般、地方分権改革に関する提案を受け、都道府県の経由事務を廃止することとし、申請の手続き等を下記のとおり取り扱うことにしたので遺漏のないようにされたい。

なお、貴管内市区町村（政令指定都市及び中核市を除く。）及び関係土地区画整理組合等にも、この旨連絡されるようお願いする。

また、「土地区画整理事業の測量成果の国土調査法第 19 条第 5 項の指定等について」（平成 15 年 4 月 8 日付け国都市第 537 号）は廃止する。

記

1 地籍調査の成果の活用について

国土調査のうち地籍調査はそれぞれの筆の土地について所有者、地番及び地目の調査並びに境界及び地籍に関する測量を行うもので、土地区画整理事業の従前地調査と類似しており、土地区画整理事業の従前地調査等の実施にあたっては、地籍調査の成果を活用することが効率的である。

このため、土地区画整理事業を予定する地区等においては、地籍調査の成果の活用を図るべく既存成果の収集に努めるとともに、地籍調査が未実施の地区においては、事業実施に先立ち地籍調査を実施するよう地籍調査担当部局に対して要請する等、必要な措置を講じることが望ましい。

2 公共測量の手続き

測量法（昭和 24 年法律第 188 号）第 5 条に基づく公共測量については、測量法第 3 章の規定に基づき、公共測量の手続きを実施するものとする。

また、基礎となる基準点等が世界測地系に対応していない場合や特殊な基準点（フリーネットワーク解法による基準点等）を活用する場合等は、国土地理院に適宜相談することが望ましい。

### 3 国土調査法第 19 条第 5 項の申請

土地区画整理事業の確定測量の成果（出来形確認測量を実施し、確定測量の成果と異なる出来形確認測量の成果を得た場合（確定測量の成果に合わせるための工事を行った場合を除く。）には、出来形確認測量の成果とする。以下同じ。）について国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）第 19 条第 5 項に基づき申請し、指定を受ける場合においては、審査等事務手続きの効率化の観点から、以下により行うようお願いする。

#### (1) 申請の手続き

申請の手続きは別図に示す手順により、原則として換地計画の認可手続き及び換地処分に伴う登記手続きと並行して様式 1 により申請するものとし、申請前に様式 2 により当該土地区画整理事業認可権者に対して申請をする旨の通知をする。

#### (2) 測量の基準及び精度

申請に係る測量の基準及び精度は、次の条件を満たすものとする。

##### ① 測量の基準

測量が測量法第 11 条の測量の基準に従って行われ、地点の位置が国土調査法施行令（昭和 27 年政令第 59 号）別表第 1 に掲げる平面直角座標系による平面直角座標値及び測量法施行令（昭和 24 年政令第 322 号）第 2 条第 2 項に規定する日本水準原点を基準とする高さで表示されていること。

##### ② 測地成果 2011

平成 23 年 3 月 11 日に発生した平成 23 年（2011 年）東北地方太平洋沖地震による座標補正適用地域（青森県・岩手県・宮城県・秋田県・山形県・福島県・茨城県・栃木県・群馬県・埼玉県・千葉県・東京都・神奈川県・新潟県・富山県・石川県・福井県・山梨県・長野県・岐阜県）においては、測地成果 2011 によるものとする。

##### ③ 測量の精度

国土調査法施行令第 15 条で定める限度以上の誤差がないこと。

#### (3) 認証申請書等の作成

様式 1 を作成する際は、次に掲げる事項に留意するものとする。

① 「1 測量及び調査を行った者の氏名又は名称」については、土地区画整理事業の施行者の名称を記載すること。

② 「3 測量及び調査を行った地域及び期間」については、施行区域内の町、丁目名を記載した上で、「詳細は申請地域位置図、申請地域の区域図兼確定測量図一覧図による」として、それぞれ添付すること。

③ 「4 測量又は調査上の誤差の程度」については、「国土調査法施行令第 15 条に規

定する誤差の限度内」とした上で「詳細は、総括表、精度管理表、基準点等測量網図による」とし、それぞれ添付すること。なお、測量法第 41 条の規定に基づき国土地理院長の審査を受けた場合にあっては、精度管理表の添付に代えて、その審査書の写しを添付することで足りるものとする。

(4) 指定書の送付

確定測量の成果が国土調査法第 19 条第 5 項の指定（様式 3 による。）を受けたときは、様式 4 及び様式 5 により、土地区画整理事業の施行者から当該土地区画整理事業認可権者及び管轄登記所に当該指定のあった旨を通知するものとする。また、この通知と並行して、国土交通大臣（事業所管大臣）から都道府県（地籍整備担当課）に当該指定をした旨を通知するものとする。

(5) 世界測地系への対応について

土地区画整理事業においては、地権者の権利の公正な換地、清算の観点から、従前地についての測量と従後地についての測量は同一の測地系で実施することが必要となる場合がある。

このため、改正測量法が施行された平成 14 年 4 月 1 日時点において土地区画整理事業を施行中の地区については、旧測地系により確定測量又は出来形確認測量を実施することもできることとし、この場合にあっては、国土調査法第 19 条第 5 項の認証申請の際は、様式 1 に添付する「申請地域の区域図兼確定測量図一覧図」の四隅又は方眼線の座標値を世界測地系に変換し図面に旧測地系と世界測地系の座標値を併記するか、次の図例を図面左下図郭線外に表示することで足りるものとする。

(図例)

世界測地系の座標値			2002. 4 修正 ※ 1		
	X	Y		X	Y
左上	-116. 691729	+54. 699188	右上	-116. 691736	+55. 699164
左下	-117. 441715	+54. 699184	右下	-177. 441720	+55. 699159
(備考) 左下の旧座標 X : -117. 75 Y : +55. 00 ※ 2 縮尺 1 : 2, 500 ※ 3 tky2jgd. par Ver. 2. 0. 6 ※ 4					

※ 1 修正年月

※ 2 図郭左下の旧座標値

※ 3 一覧図の縮尺

※ 4 世界測地系の座標値を求めるために用いた座標変換の方法

(別図) 国土調査法第 19 条第 5 項の指定手続きの流れ (略)

(様式1) ~ (様式5)

(略)

12. 「都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）」（令和2年9月7日付け国都まち第55号、国都計第83号、国都公景第76号、国都街第66号、国都制第60号、国都安第58号、国住街第111号、国土交通省都市局長、住宅局長通知）抄

国都まち第55号  
国都計第83号  
国都公景第76号  
国都街第66号  
国都制第60号  
国都安第58号  
国住街第111号  
令和2年9月7日

各都道府県知事  
各政令指定都市の長 殿

国土交通省都市局長  
住宅局長

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律の施行について（技術的助言）

都市再生特別措置法等の一部を改正する法律（令和2年法律第43号。以下「改正法」という。）は、本年6月10日に公布され、同年9月7日から施行されます。

改正法の趣旨等について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項の規定に基づく技術的助言として通知しますので、改正法の施行に際しては、下記に留意の上、その適切な運用を図っていただくようお願いいたします。

なお、運用に当たっては、都市計画運用指針（平成12年12月28日付け建設省都計発第92号）、都市公園法運用指針（平成24年4月1日付け国都公景第152号国土交通省都市局長通知）、景観法運用指針（平成16年12月17日付け16農振第1618号・国都計第111号・環自国発第041217001号農林水産事務次官・国土交通事務次官・環境事務次官通知の別添）も参考としてください。

また、都道府県におかれては、この旨を貴管内市町村（政令指定都市を除く。）、貴管内特定行政庁及び貴職指定の指定確認検査機関に対して周知いただくようお願いいたします。なお、国土交通大臣指定及び地方整備局長指定の指定確認検査機関に対しても、この旨通知していることを申し添えます。

記

## 第1 都市再生特別措置法の改正

1. ～3. (略)

### 4. 防災指針制度の創設等

(1)、(2) (略)

(3) 防災住宅建設区への集約換地

(第81条第12項及び第87条の3から第87条の5まで関係)

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設等を図る事業であり、防災指針に基づき防災・減災対策を重点化するに当たっては、土地区画整理事業の活用も有効です。

このため、防災指針を立地適正化計画に定める場合には、溢水、湛水、津波、高潮等による災害の発生のおそれのある土地の区域（居住誘導区域内にあるものに限る。）において、これらの災害の防止等を目的として行う防災指針に即した土地区画整理事業に関する事項を併せて記載することができることとし、立地適正化計画に当該事項を記載した場合には、当該土地区画整理事業の事業計画に防災住宅建設区（浸水等の被害を防止・軽減することを目的とする土地区画整理事業の施行地区の区域において、特に住宅の建設を促進する必要があると認められる土地の区域）を定め、集約換地を行うことを可能としました。また、事業計画において防災住宅建設区が定められたときは、施行地区内の住宅の用に供する宅地の所有者は、施行者に対し、当該宅地についての換地を防災住宅建設区内に定めるべき旨の申出ができることとし、当該申出があった場合には、施行者は一定の要件に照らし、当該申出に係る宅地の防災住宅建設区内への換地の指定、又は当該申出に応じない旨の決定をしなければならないこととしました。

(4) (略)

5. ～15. (略)

第2 (略)

13. 「土地区画整理法施行規則、都市再開発法施行規則、新都市基盤整備法施行規則及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行規則に規定する本人確認書類について（技術的助言）」（令和2年12月23日付け国都制第83号、国住街第151号、国土交通省都市局市街地整備課長、住宅局市街地建築課長通知）

国都制第83号

国住街第151号

令和2年12月23日

都道府県、政令指定都市

土地区画整理事業主管部局長 殿

市街地再開発事業主管部局長 殿

防災街区整備事業主管部局長 殿

国土交通省 都市局 市街地整備課長

住宅局 市街地建築課長

土地区画整理法施行規則、都市再開発法施行規則、新都市基盤整備法施行規則及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行規則に規定する本人確認書類について（技術的助言）

土地区画整理法施行規則（昭和30年建設省令第5号）、都市再開発法施行規則（昭和44年建設省令第54号）、新都市基盤整備法施行規則（昭和50年建設省令第4号）及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行規則（平成9年建設省令第15号）の一部改正を含む「押印を求める手続の見直し等のための国土交通省関係省令の一部を改正する省令」（令和2年国土交通省令第98号）は、本年12月23日に公布され、令和3年1月1日に施行されます。これにより、土地区画整理法施行規則、都市再開発法施行規則、新都市基盤整備法施行規則及び密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行規則において様式への押印及び印鑑登録証明書の添付を求めていた手続について、押印を不要とし、本人確認書類を添付することとなりました。

つきましては、下記のとおり通知しますので、適切な運用を図っていただきますようお願いいたします。

なお、都道府県におかれましては、この旨を貴管内市町村（政令指定都市を除く。）に対して周知いただきますよう、併せてお願いいたします。

記

土地区画整理法施行規則第16条及び第23条（同規則別記様式第8及び別記様式第10）、都市再開発法施行規則第1条の3、第24条、第37条の7及び第37条の8（同規則別記

様式第 1、別記様式第 5 及び別記様式第 22 から別記様式第 24 まで)、新都市基盤整備法施行規則第 29 条(同規則別記様式第 8)並びに密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律施行規則第 54 条及び第 86 条(同規則別記第 7 号様式及び別記第 11 号様式)に規定する手続においては、様式への押印及び様式に署名した者(都市再開発法施行規則第 37 条の 7 及び第 37 条の 8(同規則別記様式第 22 から別記様式第 24 まで)に規定する手続にあつては、様式に押印した者)の印鑑登録証明書の添付が規定されておりましたが、本改正により、押印を不要とし、本人確認書類(運転免許証、個人番号カード、旅券の写しその他その者が本人であることを確認するに足りる書類(法人にあつては、印鑑登録証明書その他その者が本人であることを確認するに足りる書類))を添付することとなりました。

なお、その者が本人であることを確認するに足りる書類として、個人においては、運転経歴証明書の写しや印鑑登録証明書等が、法人においては、法人の代表者の運転免許証等と法人の代表者が当該法人の代表者であることを確認できる登記事項証明書の組み合わせ等が考えられます。

以上



14. 「立入検査等におけるデジタル技術の活用について（通知）」（令和5年3月28日付け  
国都計第196号、国都制第136号、国都街第94号、国住街第245号、国土交通省都市局  
都市計画課長、市街地整備課長、街路交通施設課長、住宅局市街地建築課長通知）抄

国都計第196号  
国都制第136号  
国都街第94号  
国住街第245号  
令和5年3月28日

各都道府県担当部局長 殿  
各政令指定都市担当部局長 殿  
都市再生機構担当部局長 殿

国土交通省都市局都市計画課長  
市街地整備課長  
街路交通施設課長  
住宅局市街地建築課長

#### 立入検査等におけるデジタル技術の活用について（通知）

平素より国土交通行政に対する御理解、御協力を賜り、厚く御礼を申し上げます。

令和4年6月にデジタル臨時行政調査会において策定された「デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン」では、「目視」、「実地監査」、「定期検査・点検」、「常駐・専任」、「対面講習」、「書面掲示」、「往訪閲覧・縦覧」の7項目のアナログ規制に関する法令の規定や運用を見直すこととされ、同年12月には個別の規制ごとに見直しに向けた工程表が公表されました。

また、「規制改革実施計画」（令和4年6月7日閣議決定）においても、7項目のアナログ規制の見直しについて、「速やかに検討を開始し、可能なものから順次措置」と記載されているところです。

つきましては、法令に基づき実施される立入検査等におけるデジタル技術の活用について、下記のとおり通知いたします。

なお、各都道府県、各政令指定都市におかれましては、関係市町村及び関係団体に対しても、本通知を周知いただきますようお願いいたします。

#### 記

#### 1. 立入検査・立入調査等におけるデジタル技術の活用について

別紙1-①に掲げる法令の規定に基づき実施される測量又は調査等については、土地

や事務所等に実際に立ち入って実施するほか、高精度カメラやドローン、オンライン会議システム等のデジタル技術を活用して実施することも可能である旨、周知いたします。

また、別紙1-②に掲げる法令の規定により、身分を示す証明書の提示が義務付けられている場合においては、デジタル技術を活用した方法により立入検査を行う際にも、オンライン会議システムの画面越しに、関係者に対して職員証を提示するなどの対応をお願いいたします。

## 2. 実地調査におけるデジタル技術の活用について (略)

(参考資料) (略)

### 別紙1-①

- ・ 土地区画整理法（昭和29年法律第119号）第72条第1項（※1）
  - ・ 駐車場法（昭和32年法律第106号）第18条第1項
  - ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）第25条第1項、第82条第1項（※2）
  - ・ 都市再開発法（昭和44年法律第38号）第60条第1項
  - ・ 大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法（昭和50年法律第67号）第63条第1項
  - ・ 都市開発資金の貸付けに関する法律施行令（昭和41年政令第122号）第30条第5号（※1）新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）第29条において準用する場合を含む。
- （※2）例えば、都市計画法第29条第1項の開発許可を受けずに開発行為を行っている土地について、同法第82条第1項の規定に基づき立入検査を行う場合も含まれる。

別紙1-② (略)

別紙2 (略)