

令和4年度

全国市街地整備主管課長会議資料

令和4年4月

国土交通省都市局市街地整備課

令和4年度 全国市街地整備主管課長会議資料 目次

1. 基本方針	1
2. 市街地整備に関する重点事項について	
(1) 地震や豪雨からの復旧・復興まちづくりの推進について	4
(2) ポストコロナにおける豊かで活力あるまちづくり	9
(3) まちづくりのグリーン化の推進	11
(4) デジタル技術・データを活用したまちづくり	12
(5) 市街地整備2.0について	15
(6) 無電柱化の推進	32
3. 令和4年度市街地整備事業関係予算について	
(1) 市街地整備事業関係予算（基本方針）	36
(2) 市街地整備事業関係予算（拡充事項）	
① 都市構造再編集集中支援事業等の拡充	44
② 都市再生区画整理事業の拡充	47
③ 市街地再開発事業等の拡充事項等	48
④ スマートシティ関係予算	58
⑤ 無電柱化まちづくり促進事業の創設	59
4. 法令・税制・争訟について	
(1) 市街地整備関係法令をめぐる最近の状況について	60
(2) 令和4年度税制改正要望等について	66
(3) 行政不服審査について	73
5. 土地区画整理事業等について	
(1) 土地区画整理事業について	
① 社会資本整備総合交付金（道路事業）について	76
② 社会資本整備総合交付金（市街地整備 都市再生区画整理事業）について	79
③ 土地区画整理事業の活用事例	87
(2) 各種制度の活用等について	
① 事業連携について	89
② 敷地整序型土地区画整理事業等の推進について	93
③ 既成市街地における大街区化の促進について	94
④ 土地区画整理事業における立体換地制度等の推進について	99
⑤ 都市のスポンジ化対策（空間再編賑わい創出事業等）の推進について	102
⑥ 会社施行による区画整理事業について	108
(3) 土地区画整理事業資金融資及び用地先行取得資金融資について	112
(4) 土地区画整理事業に関する調査について	116
(5) 組合による土地区画整理事業の課題とその対応策について	118
(6) 土地区画整理事業の事業評価の実施について	121
(7) 社会資本整備総合交付金等の交付を受ける土地区画整理事業の実施手続について	126
(8) 長期未着手地区の事業の見直しについて	129
(9) 事業長期化に伴う事業の見直しにあたっての留意事項	130
(10) その他	
① 密集市街地総合防災事業	132
② 津波防災拠点整備事業	133
③ 土地区画整理士の活用について	134
④ 国土調査法第19条5項の指定等について	136
⑤ 環境影響評価について	141
⑥ 国際協力について	144
⑦ 市街地整備促進協議会について	146
⑧ 各種研修の活用について	147
⑨ 土地区画整理事業に係る各種マニュアル等の整備	148
⑩ 都市安全確保拠点整備事業の創設	151
⑪ 区画整理と街づくりフォーラムについて	152

6. 市街地再開発事業等について	
(1) 市街地再開発事業の実績について	153
(2) 市街地再開発事業関係の法制度等の運用について	154
(3) 市街地再開発事業関係の予算の状況	
① 令和4年度予算額	159
② 重点配分方針	159
③ 事業量予定調査の集計結果	161
④ 各種制度の活用	162
⑤ 市街地再開発事業	163
⑥ 防災街区整備事業	164
⑦ 暮らし・にぎわい再生事業	165
⑧ 都市再開発支援事業	166
⑨ 防災・省エネまちづくり緊急促進事業	167
⑩ 市街地再開発事業等資金貸付金の活用	168
⑪ 市街地再開発事業に対する民都機構の金融支援	169
⑫ 住宅金融支援機構の融資について	170
(4) 執行上の留意点	171
(5) 市街地再開発事業の活用事例	173
(6) 市街地再開発事業の活用等に関するご相談	180
(7) 市街地再開発事業の事業評価について	181
(8) その他	
① 各種研修の活用	185
② 市街地再開発に係る各種マニュアル等の整備	186
③ 再開発プランナーの活用	188
④ 都市再開発促進協議会	189
⑤ 令和4年度の年間スケジュール	191
7. 都市構造再編集中支援事業等について	
(1) 都市再生整備計画関連事業の概要	192
(2) 都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）の概要	198
(3) 都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の概要	201
(4) 令和4年度制度拡充	204
(5) 都市構造再編集中支援事業等の実施に当たっての留意事項について	209
8. 国際競争力強化関連事業等について	
(1) 国際競争拠点都市整備事業の概要について	
① 国際競争拠点都市整備事業（公共公益施設整備型）	211
② 国際競争流通業務拠点整備事業	212
③ 国際競争業務継続拠点整備事業	213
9. 補助事業の執行にあたっての手続き等の留意事項について	
(1) 補助事業の適正な執行について	214
(2) 社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金における計画別流用等の取扱について	215
10. その他	
(1) 流通業務市街地整備の推進について	218
(2) 新住宅市街地開発事業の概要について	222
(3) 新都市基盤整備事業の概要について	226
(4) 工業団地造成事業の概要について	227
(5) 起債事業について	230
(6) 公共事業関係費（国土交通省関係）の推移	233

1. 基本方針

(1) 市街地整備の進め方

近年、自然災害が激甚化・頻発化しており、これに屈しない強靱なまちづくりが必要です。防災・減災を主流化したまちづくりの推進のため、令和2年に立地適正化計画の中に防災指針を定めることとする等の都市再生特別措置法等の一部改正が行われました。また、流域治水の実効性を高めるための法的枠組みを整備するための、いわゆる流域治水関連法案が令和3年4月に成立し、令和2年の法改正と相まって、安全・安心なまちづくりをさらに前進させることとしております。

さらに、人口減少や少子高齢化が進む中、人口密度の維持や生活サービスの確保等が図られるコンパクトなまちづくりに向けて、地域公共交通と連携し、居住や都市機能の集積を目指す「立地適正化計画」により、まちなかへ住まいや都市機能を誘導する施策を進めており、令和2年度の「都市構造再編集中支援事業」の創設等により、市町村の取組を支援しているところです。この他にも、多様な人々が集い、交流する「居心地が良く歩きたくなる」まちなかの創出に向けた法律・予算・税制等のパッケージによる支援を行っています。

こうした背景を踏まえ、市街地整備においても防災・減災を主流化したまちづくりやコンパクト+ネットワーク等に関する取組を推進しているところですが、土地区画整理事業、市街地再開発事業などの市街地整備に関する事業は、あくまでコンパクト+ネットワーク等に対応したまちの将来像を実現するためのハード整備の手法です。

市街地整備を進めるに当たっては、単に「空間」・「機能」を確保するのではなく、エリアの「価値」・「持続性」を高めることを目指し、公民連携でエリアのビジョン（将来像）を共有し、多様な手法を組み合わせ、ハードとソフト一体の身の丈に合ったプロジェクトを、出来ることから、早く、柔軟に、連鎖的に進めていくことが重要です。

(2) 令和4年度の重点的取り組み

令和4年度は、以下のような取り組みを積極的に進めていきます。

- ・東日本大震災、熊本地震などの大規模災害による被災地の一日も早い復興に向けて、被災自治体における土地区画整理事業や復興再生拠点の整備等の支援
- ・防災・減災を主流化したコンパクトシティの推進に資する土地区画整理事業、市街地

再開発事業、都市構造再編集中支援事業等の支援

- ・コンパクト・プラス・ネットワークを実現するため、都市機能のまちなかへの立地支援及び居住誘導の取り組みに対する支援
- ・賑わい、憩いなど人が居心地良く過ごせるまちなかを実現する土地区画整理事業、市街地再開発事業、都市構造再編集中支援事業等の支援
- ・身近なエリアにおいて、既存ストックを最大限に利活用しエリアの価値を向上させる取り組みに対する支援
- ・都市の国際競争力の強化に資する土地区画整理事業、市街地再開発事業等の支援
- ・まちづくりのグリーン化を目指し、コンパクト・プラス・ネットワークの推進やウォークアブルな空間の形成等と合わせ、エネルギーの面的利用や脱炭素に関する取り組みを集中的・重点的に支援
- ・スマートシティの加速化・高度化のため、モデルとなる先駆的取組の集中的支援とともに、都市再生整備計画事業等を活用した全国のまちづくりのスマート化、DXの支援
- ・土地区画整理事業や市街地再開発事業等における無電柱化の推進

(3) 市街地整備の今後の課題

我が国の都市基盤や市街地は昭和期に整備されたものを中心に老朽化・陳腐化が進行しており、また、人口減少・超高齢化、国際競争の激化、高まる災害リスクなど、市街地整備が直面する課題への対応が求められています。

国土交通省においては、市街地を取り巻く環境の変化に対応するため、今後の市街地整備のあり方や市街地整備手法のあり方について検討し、今後の市街地整備施策の方向性を示すことを目的として、令和元年9月に検討会を立ち上げ、8回にわたり議論を重ね、令和2年3月にとりまとめを行いました。令和2年12月には、とりまとめで示された「今後の市街地整備のあり方の転換の必要性」等について、参考となる事例集を发出するとともに、「老朽化・陳腐化したビル群の再構築」について、市街地再開発事業の目的との整合性・施行区域要件への適合性に関する通知を发出しています。

令和3年3月には、ニューノーマルに対応した新たな都市政策のあり方を検討する「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方検討会」の中間とりまとめが行われ、都市アセットの利活用を通じた「人間中心・市民目線のまちづくりの深化」と「機動的なまちづくりの実現」を今後のまちづくりの方向性として提示

しています。さらに、令和4年4月には、人口減少・少子高齢化の下で豊かな生活、多様な暮らし方・働き方を支えるサステナブルな都市「人間中心のまちづくり」を実現するため、デジタル技術を活用したまちづくりのDXの中長期的な展開を検討する有識者会議を設置いたしました。市街地整備においても、この方向性に対応すべく新たな対応を検討していく予定です。

2. 市街地整備に関する重点事項について

(1) 地震や豪雨からの復旧・復興まちづくりの推進について

① 東日本大震災からの復興

平成23年3月11日に発生した東日本大震災に対して、政府は、平成23年7月に「東日本大震災からの復興の基本方針」を策定。復興期間を令和2年度までの10年間とし、早期の生活再建に向けて宅地造成や基盤整備が着実に進められてきたところ（令和3年度からは第2期復興・創生期間）。地震・津波被災地域の住まいの復興を目的とした土地区画整理事業を実施している地区においては、全体計画戸数の全ての宅地が造成完了（令和2年12月末時点）した。

なお、土地区画整理事業等により造成された宅地等について、被災者の意向の変化により活用されていない宅地等が生じており、まちの将来イメージの提示や空き区画の情報提供、マッチングの取組等、地方公共団体による土地の有効活用に関する取組について、復興庁と連携しながら引き続き必要な支援をしていく。

また、東日本大震災から10年を迎えた令和2年度、市街地復興事業の検証を行うために、学識経験者や関係地方公共団体等からなる「東日本大震災による津波被害からの市街地復興事業検証委員会」を設置し、南海トラフ地震等の大規模災害に向けて、得られた教訓をとりまとめた。

○当課所管事業の事業規模および状況

	現在の状況（令和4年2月末時点）
土地区画整理事業	・ 住居系 50地区 ^{注1)} (都決・事業認可 50地区、工事着手 ^{注2)} 50地区、造成完了 50地区)
	・ 非住居系 15地区 (都決・事業認可 15地区、工事着手 ^{注2)} 15地区、造成完了 13地区)
津波復興拠点整備事業	・ 24地区 ^{注3)} (都決・事業認可 24地区、工事着手 ^{注2)} 24地区、造成完了 24地区)
市街地再開発事業	・ 2地区 ^{注3)} (都決・事業認可 2地区、建築工事着手 2地区、工事完了 1地区)
暮らし・にぎわい再生事業	・ 2地区 ^{注4)} (工事完了 2地区)

注1) 住まいの復興工程表に基づく面整備事業を行う地区数を計上（岩手県、宮城県、福島県）

注2) 工事発注（設計付き工事発注を含む）済みの地区数

注3) 復興交付金が交付された地区数を計上（岩手県、宮城県、福島県）

注4) 中心市街地活性化基本計画の認定を受け、復興交付金が交付された地区数を計上

東日本大震災による津波被害からの市街地復興事業検証委員会とりまとめ概要

- 東日本大震災から10年、市街地復興事業（防災集団移転促進事業・土地区画整理事業・津波復興拠点整備事業）は、多くの関係者の努力により概成。
- 住民意見の丁寧な把握と、スピード感ある事業実施など、様々なトレードオフの関係の中、常に最適な計画を模索し、事業を実施。
- 委員会では、市街地復興事業の経験・ノウハウ、今後に向けた教訓をとりまとめた。

市街地復興事業の成果

- 市街地復興事業は、すべて**10年間で概成**。
(防災集団移転は震災後平均4年3ヶ月、区画整理は6年10ヶ月で宅地供給)。
- 両事業により、約**1.8万戸**の宅地を整備し、**住まいの再建に寄与**。
- 宅地の活用率は防災集団移転で**96.4%**、区画整理で**68%**。
- 未利用地も、さらなる活用に向け取組を推進。
- 住まいの再建のみならず、**市街地の安全性向上、新たな拠点の創出、コンパクトなまちづくり、既存集落のコミュニティの維持・形成等にも寄与**。



	防災	区画整理	津波拠点
地区数	321地区	65地区	24地区
地区面積	790ha	1,889ha	282ha
住宅計画戸数	8,374戸	9,358戸	—
宅地活用率	96.4%	68%	—

※令和2年12月末現在

東日本津波被災地に学ぶ市街地復興事業のノウハウ

- 事業規模については、将来的な人口減少のトレンドを踏まえた、**持続可能な規模**とする必要があること。
- 被災者の意向把握に当たっては、**生活再建のプロセスに応じた適切なタイミングで十分な情報を提供**し、個別面談等により、**世帯単位だけでなく一人一人の意向を把握**することが重要であること。
- 被災者の意向変化を前提とした、**工区の分割や複数事業の組合せ等による柔軟な事業の取組**が必要であること。
- 土地利用ニーズや持続可能性を考慮した事業の運用が求められること（既存コミュニティの活用・区画整理の換地設計の柔軟な実施等）。
- 事業終了後も**エリアマネジメントを継続する取組**が有効であること。



個別面談による意向把握の様子



意向変化に柔軟に対応した事例

見えてきた課題

- 各自治体は、被災者の意向を踏まえて**事業規模を検討**する中で、将来的な人口減少のトレンドをどう考えるか、未来に希望を有する**持続可能なまちの規模**をどう確保するかなど、難しい判断を求められた。
- 時間とともに変化する被災者の意向への適時適切な対応**が求められた（区画整理では、当初の計画から計画人口は全体で約15%縮小）。
- 地区によっては**未利用地の問題が顕在化**。土地利用の**マネジメント**が求められている。

今後の復興まちづくりへの教訓

- 大災害は**社会トレンドを加速**させ、人口減少や過疎化など、長期的な変化が即座に発生。事前に備えていないことを被災時に実施することは**困難**であることから、**まちの将来像を平時から真摯に検討しておくことが、被災時の復興計画の素地**となり得る。
- 大災害が起こる前に、基礎情報の収集・分析、被災後の復興まちづくりを考えながら、**立地適正化計画等を活用しつつ、持続可能な将来のまちづくりの検討をしっかりと進めること**で円滑かつ適切な復興につながる。

検証委員会は全5回開催し、毎回の資料等は国土交通省のウェブサイト※に掲載している。事務局が整理した事業実績等のデータのみならず、被災自治体の具体的な取組の紹介や、学識経験者のプレゼンテーションも掲載しているので、参照されたい。

※https://www.mlit.go.jp/toshi/toshi_tobou_fr_000042.html

○福島再生加速化交付金の制度

福島原子力災害被災地域において、避難指示・解除区域における住民の帰還を加速化するため、福島復興再生特別措置法を改正（平成27年5月7日施行）し、福島再生加速化交付金（帰還環境整備）のメニューに福島復興再生拠点整備事業及び都市再生区画整理事業を平成27年度に追加した。

うち、福島復興再生拠点整備事業については、避難者の安定した生活確保を早期に図るため、原子力災害被災市町村の再生・復興の拠点となる市街地（一団地の復興再生拠点市街地形成施設）を用地買収方式で緊急に整備する事業であり、令和4年2月現在、福島県双葉町、大熊町、浪江町において5地区で事業が実施されている（うち1地区は事業完了）。なお、平成29年5月19日に福島復興再生特別措置法が改正され、帰還困難区域内においても、「特定復興再生拠点区域」を定めた場合、一団地の復興再生拠点市街地形成施設の指定が可能となっている。

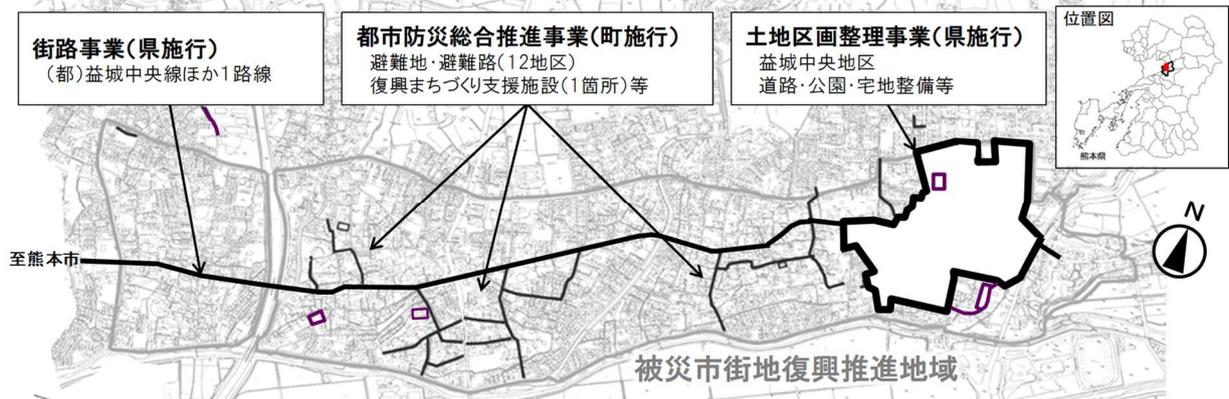
福島復興再生拠点整備事業

○福島再生加速化交付金（帰還・移住等環境整備）により、避難指示の解除又は解除の見通しが立っている区域において、復興・再生の拠点となる市街地（一団地の復興再生拠点市街地形成施設：都市計画に定める都市施設）の整備を支援。

現状	令和4年2月末現在、福島県大熊町（下野上）、双葉町（双葉駅西側、中野）、浪江町（浪江駅周辺）の計4地区で事業実施中。		
<p><広域図（避難指示状況）></p> <p>凡例 帰還困難区域 居住制限区域 避難指示解除準備区域 避難指示解除済区域 特定復興再生拠点区域（仮称） 特定復興再生拠点区域（仮称） 特定復興再生拠点区域（仮称）</p> <p>(R2.3.10時点)</p> <p>おおむね 【大川原地区】 旧避難指示区域（1931年4月10日解除） 事業期間：H28年度～R2年度 事業面積：約18.3ha H29.3 事業認可 H29.8 工事着手 H31.4 町新庁舎開庁 R3.3 工事完了</p>	<p>大熊町</p> <p>大熊町は、町内の居住制限区域内にある比較的線量の低い大川原地区に、新たな復興拠点を整備。 下野上地区では、将来の避難指示解除を見据えた居住環境、産業活動、福祉環境の整備。</p> <p>しものみ 【下野上地区】 帰還困難区域内（一部避難指示解除） 事業期間：R2年度～R6年度 事業面積：約42.4ha R2.7 事業認可 R3.7 工事着手</p>	<p>双葉町</p> <p>双葉町は、避難指示解除準備区域、かつ、津波リスクが低い中野地区を「復興産業拠点」として、また、帰還困難区域※に指定されている双葉駅西側地区を帰還住民・就業者等のための「新たな生活の場」として位置付け。 両拠点が連携しながら町の復興を先導。 ※帰還困難区域内でも除染をはじめとした帰還環境整備が可能となる「特定復興再生拠点区域」を設定。</p> <p>ふたばまきしおわ 【双葉駅西側地区】 帰還困難区域内（一部避難指示解除） 事業期間：H30年度～R8年度 事業面積：約23.9ha （Ⅰ期12.3ha、Ⅱ期11.6ha） H30.7 事業認可（Ⅰ期） R1.8 工事着手 R2.11 事業認可（Ⅱ期）</p> <p>なかの 【中野地区】 旧避難指示区域（H29年3月4日解除） 事業期間：H29年度～R8年度 事業面積：約49.6ha H29.7 事業認可 H30.1 工事着手</p> <p>連携</p>	<p>浪江町</p> <p>浪江町は、平成29年3月に避難指示が解除され、中心市街地全体の復興再生に向け、先導的に浪江駅周辺地区を、暮らしや商業、賑わいの回復等の拠点として整備。</p> <p>なみえまきしゅうへん 【浪江駅周辺地区】 （避難指示区域解除済み） 事業期間：R3年度～R8年度 事業面積：約8.4ha R4.2 事業認可</p>

② 平成28年熊本地震からの復興

平成28年4月に発生した平成28年熊本地震では、多数の宅地被害が発生し、特に甚大な被害が生じた益城町においては、土地区画整理事業による復興まちづくりが進められている。平成30年3月の都市計画決定、同年10月の事業決定を経て、令和元年11月より順次工事に着手しており、令和3年4月末までに約7割（面積ベース）で仮換地指定が行われているところ。



熊本県益城町における主な復興まちづくり事業



益城中央被災市街地復興土地区画整理事業

③ 令和2年7月豪雨からの復興

令和2年7月豪雨により甚大な被害を受けた熊本県人吉市において、緊急かつ健全な復興を図り、良好な市街地の形成と都市機能の更新のため、被災市街地復興推進地域の都市計画決定・告示（令和3年7月）がされている。その後、復興まちづくりの計画の具体化が進む青井地区について、先行して土地区画整理事業区域の都市計画決定（令和4年3月）がされたところ。

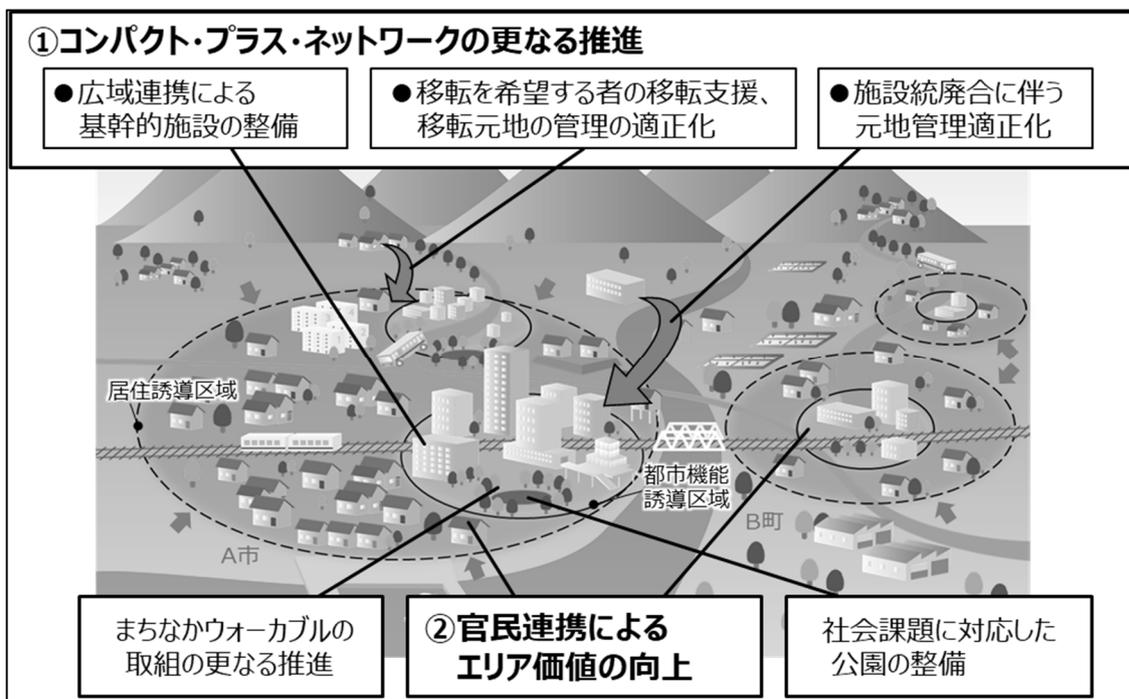
なお、予算制度として被災市街地復興推進地域における都市再生土地区画整理事業において、公共施設充当用地の先行買収や公共施設整備に関連する連鎖的な移転補償の拡充を行った。



青井地区被災市街地復興土地区画整理事業の適用区域(案)

(2) ポストコロナにおける豊かで活力あるまちづくり

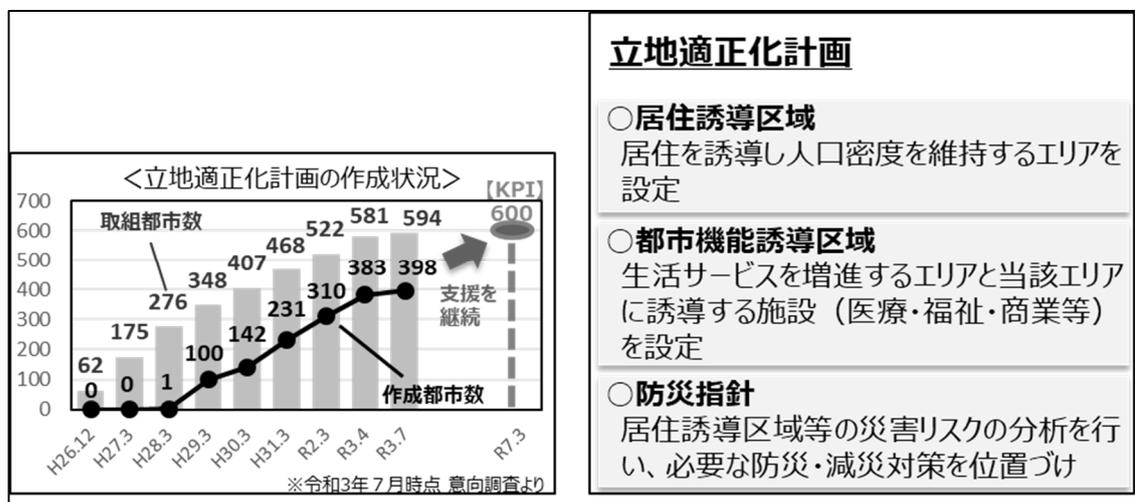
コンパクト・プラス・ネットワークによるまちづくりを更に推進しつつ、官民連携によるまちなかにおける「居心地が良く歩きたくなる」空間（ウォークアブル空間）の形成や、身近な地域における既存ストックの活用によるエリア価値の向上など、コンパクトでゆとりとにぎわいのあるまちづくりに取り組む。



① コンパクト・プラス・ネットワークの更なる推進

生活利便性の維持・向上や地域経済の活性化を推進するため、地域公共交通と連携し、居住や都市機能の集積を目指す「立地適正化計画」の作成を支援。

更に、広域的な誘導施設の立地方針等の複数市町村による広域連携や、防災指針の作成を重点的に支援。（コンパクトシティ形成支援事業 ※都市計画課所管）

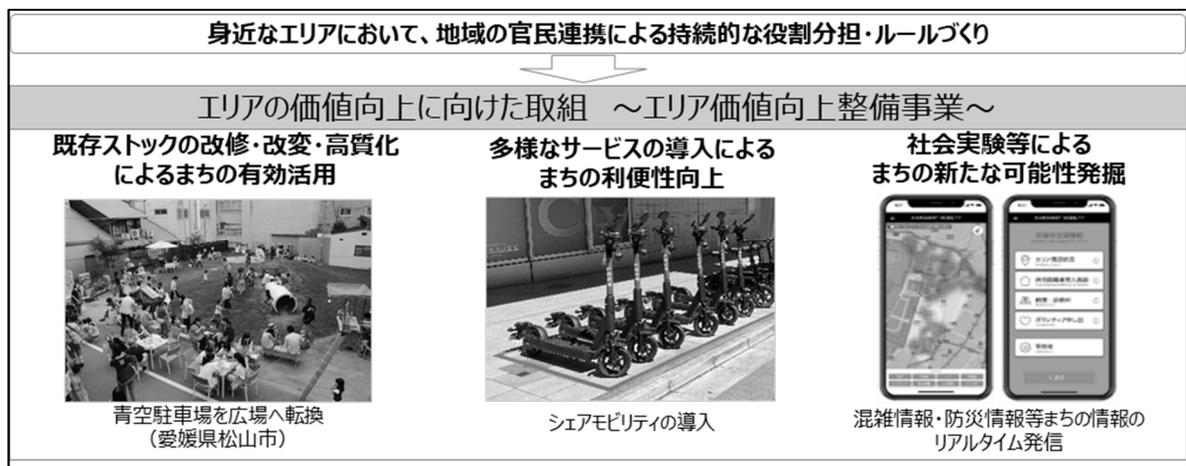


それらの「立地適正化計画」の取組を促進するため、以下について支援を強化する。
(都市構造再編集中支援事業)

<p>● 広域連携による 基幹的施設の整備</p>	<p>● 移転を希望する者の移転支援、 移転元地の管理の適正化</p>	<p>● 施設統廃合に伴う 元地管理適正化</p>
<p>広域連携によるまちづくりを促進するため、広域的な利用が想定される基幹的な誘導施設（病院・学校等）整備に対する支援を強化。</p>	<p>コンパクトなまちづくりを促進するため、移転を希望する者の移転や移転元地の適正管理について支援対象に追加。</p>	<p>ストックの適正管理を促進するため、誘導施設の整備（統廃合）により廃止される施設の除却等について支援対象に追加。</p>
 <p>基幹的な誘導施設の整備</p>	 <p>移転元地の住宅除却</p>	 <p>廃止施設の敷地を活用した広場整備</p>

② 官民連携によるエリア価値の向上

身近なエリア（＝ネイバーフッド）において、地域の関係者の官民連携により、地域の資源として存在する既存ストックを最大限に利活用し、エリアの価値の向上に資する取組を支援する「エリア価値向上整備事業」を都市構造再編集中支援事業・都市再生整備計画事業において新たに支援対象とする。



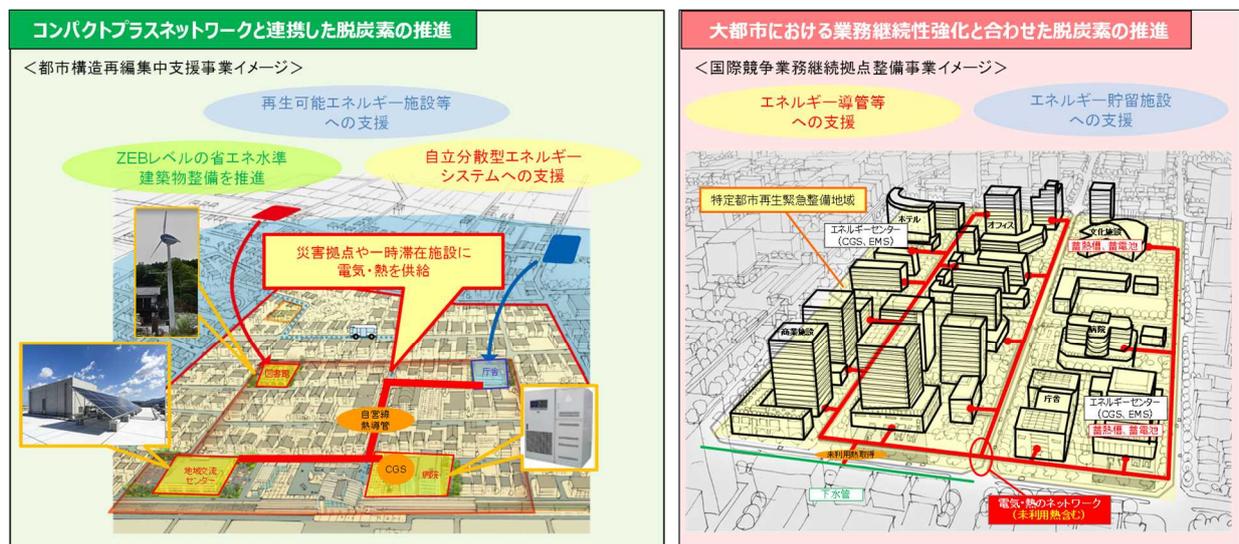
(3) まちづくりのグリーン化の推進

令和2年10月、菅内閣総理大臣（当時）が、2050年までに温室効果ガスの排出を全体としてゼロにする、すなわち2050年カーボンニュートラル、脱炭素社会の実現を目指すことを宣言し、令和3年4月には2050年カーボンニュートラルと整合的で野心的な目標として、2030年度に温室効果ガスを2013年度から46%削減することを目指すこととなった。

こうした流れを踏まえ、国土交通グリーンチャレンジの中でも、脱炭素に向けたまちづくりにおける取組が示されている。

このため、都市のコンパクト・プラス・ネットワークの推進や、ゆとりとにぎわいのあるウォークラブルな空間の形成とあわせて、エネルギーの面的利用による効率化等、まちづくりのグリーン化に資する取組を推進する。

また、脱炭素先行地域で実施されるまちづくりを重点的に支援する。



防災性向上やエネルギーの効率的利用に寄与

(4) デジタル技術・データを活用したまちづくり

デジタル田園都市国家構想の実現等に向けて、新技術や官民データを活用し、地域が抱える課題の解決や新たな価値の創出を図る「スマートシティ」の社会実装を加速するため、モデルプロジェクトの支援や、センサー等のデジタル技術の都市空間への実装の支援などにより、まちづくりのDXを推進する。

○スマートシティの実装化の推進

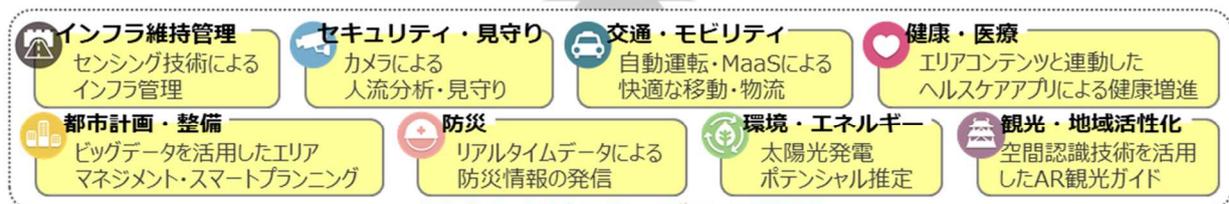
令和3年6月18日に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2021（骨太の方針）」において、「政令指定都市及び中核市等を中心にスマートシティを強力に推進し、住民満足度の向上、グリーン化など多様で持続可能なスマートシティを2025年度までに100地域構築する。このため、政府内の推進体制を強化し、ハード・ソフト両面での一体的な支援によりスマートシティの形成を進める」と掲げられるなど、国を挙げてスマートシティに取り組む方向性が打ち出されている。

令和元年8月には、スマートシティの取組を官民連携で加速するため、内閣府、総務省、経済産業省、国土交通省で「スマートシティ官民連携プラットフォーム」を設立しており、当組織を軸に官民の知恵やノウハウも結集し全国のスマートシティの取組を加速している。

国土交通省都市局においては、令和元年度からスマートシティモデルプロジェクトの公募を行っており、令和3年度までに『先行モデルプロジェクト』として27地区を選定し、実証事業の実施を支援している。

スマートシティの概要

住民満足度の向上、グリーン化など多様で持続可能なスマートシティを構築



都市におけるサービスの展開



データを取得、連携

令和元年度より、全国の牽引役となる先駆的な取組や早期の事業化促進等に対して、国より財政的な支援や直接的なコンサルティングを実施。

◆先行モデルプロジェクト（27事業）

全国の牽引役となる先駆的なプロジェクトとして、実証実験支援等を実施。

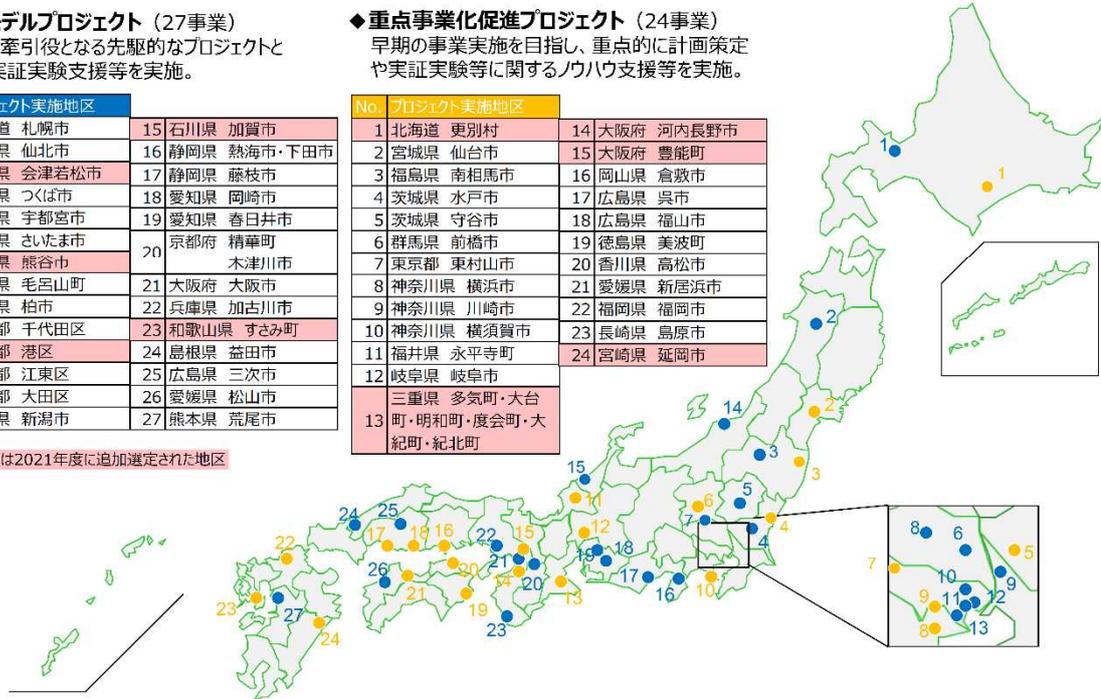
No.	プロジェクト実施地区	No.	プロジェクト実施地区
1	北海道 札幌市	15	石川県 加賀市
2	秋田県 仙北市	16	静岡県 熱海市・下田市
3	福島県 会津若松市	17	静岡県 藤枝市
4	茨城県 つくば市	18	愛知県 岡崎市
5	栃木県 宇都宮市	19	愛知県 春日井市
6	埼玉県 さいたま市	20	京都府 精華町
7	埼玉県 熊谷市		木津川市
8	埼玉県 毛呂山町	21	大阪府 大阪市
9	千葉県 柏市	22	兵庫県 加古川市
10	東京都 千代田区	23	和歌山県 すさみ町
11	東京都 港区	24	島根県 益田市
12	東京都 江東区	25	広島県 三次市
13	東京都 大田区	26	愛媛県 松山市
14	新潟県 新潟市	27	熊本県 荒尾市

※赤着色は2021年度に追加選定された地区

◆重点事業化促進プロジェクト（24事業）

早期の事業実施を目指し、重点的に計画策定や実証実験等に関するノウハウ支援等を実施。

No.	プロジェクト実施地区	No.	プロジェクト実施地区
1	北海道 更別村	14	大阪府 河内長野市
2	宮城県 仙台市	15	大阪府 豊能町
3	福島県 南相馬市	16	岡山県 倉敷市
4	茨城県 水戸市	17	広島県 呉市
5	茨城県 守谷市	18	広島県 福山市
6	群馬県 前橋市	19	徳島県 美波町
7	東京都 東村山市	20	香川県 高松市
8	神奈川県 横浜市	21	愛媛県 新居浜市
9	神奈川県 川崎市	22	福岡県 福岡市
10	神奈川県 横須賀市	23	長崎県 島原市
11	福井県 永平寺町	24	宮崎県 延岡市
12	岐阜県 岐阜市		
13	三重県 多気町・大台町・明和町・度会町・大紀町・紀北町		



○IoT等のセンシング技術等への支援

（都市構造再編集中支援事業・都市再生整備計画事業・国際競争拠点都市整備事業など）

スマートシティにおける要素の1つとして、IoT等のセンシング技術等を都市インフラに内装化するため、公共公益施設等と情報化基盤施設の一体的整備等を支援している。また、令和4年度より都市構造再編集中支援事業・都市再生整備計画事業の基幹事業としてエリア価値向上整備事業を創設し、官民連携により既存ストックを活用し、公共公益施設の利便性向上、及び都市再生整備計画内の地域の価値向上に資する事業を支援している。

	対象事業	対象事業者	補助率等
都市構造再編集中支援事業 都市再生整備計画事業	公共公益施設と一体的に整備する情報化基盤施設	市町村 市町村都市再生協議会等	40%～50%
	（エリア価値向上整備事業の創設） 官民連携により既存ストックを活用し、公共公益施設の利便性向上、及び都市再生整備計画内の地域の価値向上に資する事業		
国際競争拠点都市整備事業	道路・鉄道施設等の重要インフラの整備、市街地開発事業 + 一体的に行われる情報化基盤施設の整備	地方公共団体 都市再生機構 法律に基づく協議会	1/3 （市街地再開発事業） 1/2 （市街地再開発事業以外）
都市・地域交通戦略推進事業	都市交通システム整備 （公共交通、交通結節点等） + 一体的に行われる情報化基盤施設整備、自動運転バスの社会実装に向けた社会実験等	地方公共団体 法律に基づく協議会 都市再生機構 都市再生推進法人 等	1/3 （立地適正化計画に位置付けられた事業は1/2）
メザン支援事業	<支援限度額> 公共施設等の整備費 + 情報化基盤施設の整備費用	民間事業者 （国土交通大臣の認定を受けた民間都市開発事業に限る）	「公共施設等整備費」または「総事業費の50%」のいずれか少ない額

○自動運転技術の活用についての検討

高度経済成長期に計画的に開発された大規模なニュータウンは、高齢化の急速・一斉な進展や地区内の高低差等から、住民の移動が大きな課題となっている。

このような背景から「都市交通における自動運転技術の活用方策に関する検討会ニュータウン分科会」では、移動課題の解決に向けて自動運転技術の活用等に関する検討を行っており、令和2年度に中間とりまとめとして「ニュータウン等における端末交通サービス導入及び自動運転技術活用に向けたポイント集」を作成した。

概要版 ニュータウン等における端末交通サービス導入及び自動運転技術活用に向けたポイント集

ポイント集作成の背景

- ニュータウン（以下、NT）は、中心市街地から離れた丘陵地に立地していることが多く、路線バスの本数削減や地区内の高低差等の要因から、特に高齢者や子育て世代等の移動手段の確保が課題となっている。
- 課題の解決に向けて端末交通サービス（自宅から最寄りのバス停までの新たな移動サービス）の導入や自動運転技術の活用に向けた実証実験が全国で行われているところ。

⇒NTの再生に取組む自治体や民間事業者等の幅広い主体に対し、課題の解決に向けた検討のポイントを紹介。

「ニュータウン等における端末交通サービス導入及び自動運転技術活用に向けたポイント集」の策定・公表（R3.3） 都市交通における自動運転技術の活用方策に関する検討会 ニュータウン分科会

端末交通サービス導入に向けた検討のポイント（抜粋）

■ 運行サービスの内容

- ・住民の移動ニーズを踏まえたルートの設定や、既存の公共交通との連携を検討することが有効
- ・車両の選定や運行方法等の設定については、地域特性を踏まえた検討を行うことが必要

■ インフラの整備・利活用

- ・柔軟なルート設定、乗継ぎしやすい乗降場整備のために民有地や既存のバス停等のインフラストックの活用を検討することが有効

■ 持続可能な運営体制の構築

- ・地域の担い手が主体的に参加できる仕組みづくりが効果的
- ・事業採算性の向上に向け、運賃以外の収入や、地域の組織との連携が重要



自動運転技術の活用に向けた検討のポイント（抜粋）

■ 自動運転技術に対応した車両

- ・ハンドル等が搭載されていない自動運転技術に対応した専用車両も開発されている
- ・ルートや転回スペースの制約が緩和される可能性も考えられる



■ 交通安全性の確保

- ・一般車両等の混在しない専用空間の確保や路面標示による安全確保方策のほか地域組織による駐車禁止等のルール作りも重要

■ 社会受容性の向上

- ・社会受容性向上のために実証実験等を通じた取組みが有効
- ・住民が主体的に活動に参加することで、当事者意識の醸成、社会受容性の向上や端末交通サービスを支える地域づくりにつながる

更なる検討が必要な項目（抜粋）

■ 歩行者空間の活用

- ・法制度上の課題や安全性確保に留意しつつ、歩行者空間の活用に向けた検討が必要



■ その他の施策との連携

- ・空きスペース等の既存ストック活用の検討も必要
- ・無人配送ロボットの導入等の物流施策との連携による課題解決の検討も効果的



(5) 市街地整備 2. 0について

1) 今後の市街地整備のあり方に関する検討会

近年、我が国では、人口減少・少子高齢化が進行する中、地域活力の減退が懸念されるとともに、経済・産業活動の縮小等に伴う税収減により、地方公共団体等における財政的制約の高まりが顕著となっているほか、グローバル化による国際競争の激化、情報化・技術革新、災害の頻発化・激甚化等、社会・経済情勢の大きな変化に直面している。また、豊かさに関する意識の変化、働き手・働き方の多様化、社会貢献意識の高まり、生活の質（Quality of Life）が重要視されるようになる等、我々日本人の価値観・ライフスタイルも多様化している。

このような社会・経済情勢の変化や、価値観・ライフスタイルの多様化に対して、これまで国土交通省では、コンパクト・プラス・ネットワークや都市再生に関する取組等の推進が図られてきた。

令和元年6月には、「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」において、国の都市政策の基本的方向のアウトラインとして、『「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生』が提言されたほか、令和元年7月には、「都市計画基本問題小委員会」において、立地適正化計画制度の制度創設5年を迎え、コンパクトシティ政策を次のステージに進めるため、コンパクトシティの更なる推進とともに、防災対策との連携の必要性が示されたところである。

本検討会は、これまで進められてきたコンパクト・プラス・ネットワークや都市再生に関する取組や、懇談会等における提言等を踏まえ、特に、市街地を取り巻く環境の大きな変化に対応するため、今後の市街地整備のあり方や、市街地整備手法のあり方について検討し、今後の市街地整備施策の方向性を示すことを目的として、令和元年9月に立ち上げ、8回にわたり議論を重ね、令和2年3月にとりまとめを行ったものである。

『「空間」・「機能」確保のための開発』から、『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

市街地を取り巻く環境は変化しているとともに、市街地整備に係る考え方も大きく転換が求められている。

そのため、地方公共団体におかれては、エリアの価値・持続性を高める上で、公民多様な主体が連携することが必須であると認識を新たにするとともに、各都市・地域において市街地整備を進めるに当たっても、その際に求められる考え方に大きなパラダイムシフトが起きていることを強く意識し、市街地整備に取り組むことが望まれる。

市街地整備2.0

『「空間」・「機能」確保のための開発』から 『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

今後の市街地整備のあり方に関する検討会 とりまとめ



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

今後の市街地整備のあり方に関する検討会の概要

検討の趣旨・目的

近年、我が国では、人口減少・少子高齢化が進行する中、地域活力の減退とともに、経済・産業活動の縮小等による地方公共団体等の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、災害の頻発化・激甚化等、**社会・経済情勢の大きな変化**に直面している。また、豊かさに関する意識の変化、働き手・働き方の多様化、社会貢献意識の高まり、生活の質が重要視されるようになる等、**価値観・ライフスタイルも多様化**している。

このような社会・経済情勢の変化や価値観・ライフスタイルの多様化に対し、国土交通省では、コンパクト・プラス・ネットワークや都市再生に関する取組等の推進が図られてきた。令和元年6月には「都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会」において、国の都市政策の基本的方向のアウトラインとして、『「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生』が提言されたほか、7月には「都市計画基本問題小委員会」において、コンパクトシティ政策を次のステージに進めるため、コンパクトシティの更なる推進とともに、防災対策との連携の必要性が示されたところ。

本検討会は、これまで進められてきたコンパクト・プラス・ネットワークや都市再生に関する取組、懇談会等における提言等を踏まえ、特に、**市街地を取り巻く環境の大きな変化に対応**するため、**今後の市街地整備のあり方**や、**市街地整備手法のあり方**について検討し、**今後の市街地整備施策の方向性を示す**ことを目的として、令和元年9月に立ち上げ、8回にわたり議論を重ね、令和2年3月にとりまとめを行ったものである。

検討の対象

本検討会では、市街地の新規整備だけでなく、**再構築・機能更新を含め「市街地整備」**と位置づけるとともに、限りある投資余力の中で、効果的にコンパクト・プラス・ネットワークや都市再生の取組を進める観点から、都市機能誘導区域や都市再生緊急整備地域等の拠点的な地区、いわゆる「**まちなか**」を**主な検討対象**とした。この際、まちなかの再構築は、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業のみでなされるものではないことに鑑み、**リノベーション、任意建替、暫定利用等、法定事業以外の手法の活用・連携**も視野に、これらの**ハード・ソフトによる多様なアプローチを「市街地整備手法」**と位置づけ、検討を行った。

さらに昨今、災害が頻発化・激甚化する中、令和元年に発生した台風第15号（令和元年房総半島台風）、第19号（令和元年東日本台風）による被害等も踏まえ、**防災・減災に資する市街地整備の展開**についても検討を行った。

検討の経過

第1回検討会（令和元年9月12日）	事務局説明、委員及びゲストスピーカーによるプレゼンテーション
第2回検討会（令和元年10月1日）	委員及びゲストスピーカーによるプレゼンテーション
第3回検討会（令和元年10月15日）	委員及びゲストスピーカーによるプレゼンテーション
第4回検討会（令和元年10月23日）	ゲストスピーカーによるプレゼンテーション、テーマ別の検討
第5回検討会（令和元年11月27日）	テーマ別の検討
第6回検討会（令和元年12月16日）	テーマ別の検討
第7回検討会（令和2年1月17日）	テーマ別の検討、とりまとめ（素案）
第8回検討会（令和2年2月13日）	テーマ別の検討、とりまとめ（案）

検討体制

【委員】（◎：座長 ○：副座長）

姥浦 道生	東北大学大学院工学研究科都市・建築学専攻 准教授
大橋 洋一	学習院大学法科大学院 教授
◎ 岸井 隆幸	日本大学理工学部土木工学科 特任教授
木谷 弘司	金沢市都市整備局 局長
河野 雄一郎	(一社)不動産協会 都市政策委員長
○ 中川 雅之	日本大学経済学部 教授
中原 信	神戸市都市再生整備本部 本部長
中村 英夫	日本大学理工学部土木工学科 教授
中山 靖史	(独)都市再生機構 都市再生部事業企画室長
馬場 正尊	東北芸術工科大学デザイン工学部建築・デザイン学科 教授
松本 香澄	(公財)東京都都市づくり公社 区画整理部長
真野 洋介	東京工業大学環境・社会理工学院 准教授
宮原 義昭	(株)アール・アイ・イー 会長
村木 美貴	千葉大学大学院工学研究院 教授

【ゲストスピーカー】

小澤 英明	小澤英明法律事務所 所長
藤井 拓	三井不動産(株)日比谷まちづくり推進部事業グループ グループ長
三輪 恭之	森ビル都市企画(株)調査企画部 部長補佐
黒崎 幸裕	富良野市経済部中心街整備推進課 課長
手塚 亮介	神戸市都市局市街地整備部 部長

【関係部局】

国土交通省住宅局	【事務局】 国土交通省都市局
----------	-------------------

1

「市街地のあり方」について

1. 市街地に対する評価軸の変化
2. 都市政策の方向性の変化
3. 求められる市街地のあり方の転換

2

市街地に対する評価軸の変化

- **社会・経済情勢の変化**を踏まえ、**価値観・ライフスタイルは多様化**し、特に近年では、シェアリング・エコノミーの拡大や「モノ消費からコト消費へ」と言われるように、**所有よりも利用、経験に価値が見出される**社会となっている。
- 戦後から高度経済成長期にかけて、急激な人口増加等に対応するため、受け皿となる新たな住宅市街地の供給等の整備が進められてきたが、まずは**需要に対し量的に充足**することが求められ、**ハードが新しいか古いか、必要な機能・水準を満たしているか**等「**空間がもたらす機能**」が評価されてきた。
- 現在では市街地の整備も**量的にはある程度充足**してきた中、これまで以上に**市街地を「つかう」という視点が重要**となっており、これからの市街地は、**人にとって居心地が良いか、人との関係が生まれるかどうか、魅力的・刺激的な経験ができるか**等、「**アクティビティがもたらす価値**」が必要とされている。

市街地に対する評価軸

【これまでの市街地に求められてきたこと】

空間がもたらす機能

- ハードが新しいか古いか
- 必要な機能・水準を満たしているか 等



【これからの市街地に求められること】

アクティビティがもたらす価値

- 人にとって居心地が良いか
- 人との関係が生まれるかどうか
- 魅力的・刺激的な経験ができるかどうか 等



社会・経済状況の変化
価値観・ライフスタイルの多様化

3

都市政策の方向性の変化

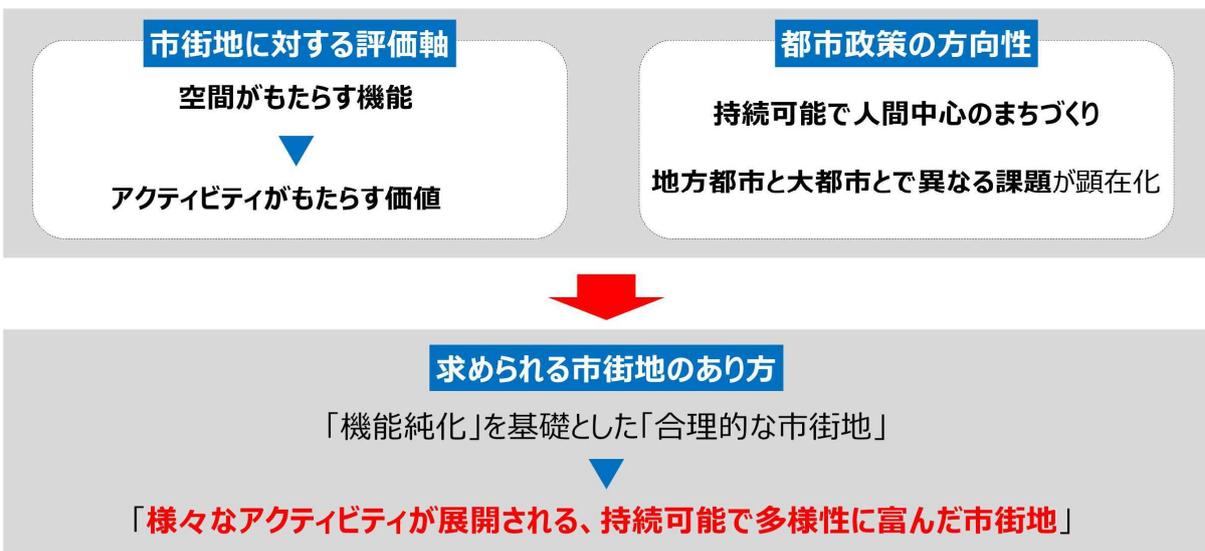
- 社会・経済情勢の変化や、その変化に伴う価値観・ライフスタイルの多様化とともに、都市政策の方向性は、『**人間中心で持続可能な、安全で魅力的なまちづくり**』へと変化。
 - ・ **Society5.0の実現やSDGsの達成**が掲げられ、**サイバー空間とフィジカル空間の融合により人間中心で持続可能な社会を実現**するというまちづくりの方向性が示されているとともに、「**スマートシティをまちづくりの基本に**」とのコンセプトのもと、その実現に向けた取組を加速させることとされている。
 - ・ 都市の多様性とイノベーションの創出に関する懇談会において、『**「居心地が良く歩きたくなるまちなか」からはじまる都市の再生**』が提言され、国により取り組むべき施策等について、「まちなかウォーカーブル推進プログラム」がとりまとめられるとともに、都市計画基本問題小委員会において、頻発化・激甚化する自然災害に対応するため、**安全なまちづくりのための総合的な対策を講じる**こととされ、都市再生特別措置法等の一部を改正する法律案が令和2年2月7日に閣議決定、国会に提出されたところ。
- まちづくりの現場となる各都市・地域の市街地においては、**地方都市と大都市とで異なる都市政策上の課題が顕在化**し、早急な対応が求められる状況にある。
 - ・ 人口減少・超高齢化が進行するような地方都市を中心に、**都市機能立地のさらなる推進による地域活力の維持向上**。
 - ・ 人口集中・グローバル化が進展するような三大都市圏や札幌・仙台・福岡等の大都市を中心に、**都市再生施策の更なる推進による国際競争力の強化**や、**地域の中核となる地域経済拠点の形成・強化**。



4

求められる市街地のあり方の転換

- 価値観・ライフスタイルの多様化を受け、市街地に対する評価軸は「空間がもたらす機能」から「アクティビティがもたらす価値」へと大きく変化。都市政策の方向性も国レベル・地方レベルで変化している中、求められる市街地の様相は、画一的なものではなく、**場所毎の特性やニーズに応じた多様なものへと変化**している。
- 「空間がもたらす機能」が重視されていた時代には、その獲得に向けて「**機能純化**」を基礎とした「**合理的な市街地**」が求められてきたが、「アクティビティがもたらす価値」が重視される現代においては、「**様々なアクティビティが展開される、持続可能で多様性に富んだ市街地**」へと、求められる市街地のあり方が大きく変化している。



5

求められる市街地のあり方の転換

- **アクティビティが発生**するには、多数かつ多様な人々がつどい、つながることが契機となり、そこでつながった人々がアクティビティを起こし、継続し、さらには自律的・連鎖的に展開し始める等、**市街地を「つかいたおす」ことでエリアの価値が向上**していく。
- **市街地には様々なアクティビティを受け止め、更なる展開を推進する仕掛け・仕組みが求められる**が、建物が高く新しいことや、道路・オープンスペースが広いことが条件ではない。スクラップ・アンド・ビルドされたものだけでなく、**古いものを活かしながら、時代のニーズに合わせ、循環しながら持続的に更新が進み、空間としての多様性が確保された市街地**も必要。
- **エリアで展開される多様な人々による様々なアクティビティをフィードバックし、人間中心で多様性に富んだ空間**へとつくりかえることが重要であり、そのサイクルを持続的に回していくことが求められる。



6

「市街地整備のあり方」について

1. 市街地整備が直面する課題
2. 市街地整備の進め方の転換
市街地整備 2.0 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

7

市街地整備が直面する課題

○堅牢性が高い建物（ビル）・都市基盤等の老朽化・陳腐化

- かつて**土地区画整理事業等により整備された街路・公園・駅前広場等の都市基盤**について、時間の経過による老朽化や、社会・経済情勢の変化による形態・機能の今日的なニーズとの不整合により、機能や魅力の低下が生じ、低未利用状態が継続するような地区も現れてきている。これらの事業により整備された敷地・街区についても、**敷地・街区の規模・配置の見直しや機能の適正化**が求められている。
- かつて**市街地再開発事業等により不燃化・共同化された堅牢性が高い建物**について、時間の経過による老朽化や、社会・経済情勢の変化による機能の陳腐化の進行により、事業者の撤退や防災性の低下が生じ、**機能更新等が求められるものが増加**している。
- 特に、**駅周辺等の拠点的地区**は、駅や駅前広場、デッキ・地下街等、非常に高度な利用がなされ、「まちの顔」としても重要な役割を果たしてきたが、**今日的ニーズに十分対応できていない**状況が発生している一方、**複雑な権利関係や施設そのものが堅牢であることが更新をより難しくしている**。

○人口減少・超高齢化、国際競争の激化

- 人口減少・超高齢化**が進む中、特に地方都市においては、更なる地域活力の減退が懸念されるため、**地域の活力を維持**するとともに、医療・福祉・商業等の生活機能を確保し、高齢者が安心して暮らせるよう、地域公共交通と連携して、**コンパクトなまちづくりを進める**ことが重要。
- 大都市においては、グローバル化の進展に伴い**国際競争が激化**する中、これまでに整備された市街地が持つ機能や性能が、社会情勢の変化に十分対応できなくなってきたため、都市再生施策の更なる推進により、都市の魅力等を向上させ、我が国を牽引する**国際競争力の強化**や、**地域の中核となる地域経済拠点の形成・強化**を図ることが重要。

○高まる災害リスク

- 今後30年間に**大規模な地震が発生する確率は極めて高い**と言われており、引き続き、**耐震性等防災性の向上**を図っていく必要があるとともに、近年、各地で大規模水害が発生し、都市部においても浸水被害が発生しているが、今後、**更なる水災害の頻発化・激甚化**が懸念される中、**水災害リスクへの対応**が求められる。

○エリアの状況に応じた複合的課題への対応

- 「**防災性が低いながらも、まちなみ等空間としての魅力がある**」という複合的な課題に関して、防災性向上のための更新・防災空地等のオープンスペースの確保と魅力の保全とのバランスが求められている場面において、一斉にスクラップ・アンド・ビルド型の更新を行うのではなく、**段階的・連鎖的に更新・活用を進める**ことにより、**古いまちなみと新しいまちなみが混在しコミュニティの時間的連続性が確保された魅力あるエリアを持続させていく**等、**複合的な課題への対応**が必要となる場面が多々存在する。
- 複合的な課題に対応しつつ、市街地の再構築を進めていくには、個々の市街地の構成要素や一部の性質だけに着目するのではなく、**エリアを見渡した、トータルな視点から課題を把握し、解決を図る**ことが重要である。

8

市街地整備の進め方の転換

～市街地整備 2.0 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～

基本的な考え方

- 市街地整備の進め方は、『**行政が中心となって公共空間の確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発**』から、『**「公民連携」で「ビジョンを共有**』し、『**「多様な手法・取組」を組み合わせて、「エリアの価値と持続可能性を高める更新**』』へと、大きく転換する必要。
- これまでの『**「空間」・「機能」確保のための開発**』を「市街地整備1.0」とすれば、ポジティブスパイラルにより、『**「価値」・「持続性」を高める複合的更新**』を進める『**市街地整備2.0**』とも呼ぶべき考え方へと転換が必要。

【市街地整備を進める上での留意点】

- ① **公民多様な主体が連携し、エリアのビジョン（将来像）を構築・共有**すること。
- ② 事業手法ありきではなく、**エリアの状況や必要性に応じて、場所や期間を限定した社会実験、空き地等の暫定利用、リノベーション、街路や広場等の公共空間の再構築・利活用、任意建替、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業、エリアマネジメント活動等、多様な手法の中から最適なものを選択し、組み合わせること。**
- ③ 一斉にエリア全体の整備・更新を行うのではなく、**段階的・連鎖的に展開**することで、**エリアの中で取組を循環させ、エリア全体としての持続的な更新と価値向上を図ること。**
- ④ ワークショップや社会実験、暫定利用の取組等**できることからはじめ、徐々に大きなプロジェクトに移行していく**LQCアプローチの視点を持つこと。
- ⑤ 不確実性が増す中、更なる社会・経済情勢の変化等に対応するには、**ビジョンそのものも必要に応じて随時更新**していくこと。
- ⑥ 「所有に重きを置いた取組」から、「**利用に重きを置いた取組**」へと考え方の転換を図ること。

【個々の取組実施における留意点】

- ① 各取組においても、個々の**事業区域を越えたエリア全体を視野に入れ、個別事業間の空間的・時間的な連鎖や連続性を予め考慮**しながら進めることが必要である。
- ② 取組の実施段階では、**ビジョンの構築・共有、事業実施、運営のサイクルを回しつつ、結果を都度フィードバックし、必要に応じて方向性を修正しながら進めること（ポジティブスパイラル）**が望まれる。
- ③ エリアの中で、各取組とそれを取り巻く環境（ビジョン、関連する取組、実施主体、地域資源、地域の経済活動等）が相互作用しながら存在する、**ビジョンの策定・共有、事業実施、運営の循環から成り立つバランスの取れたモデル**、いわば「エコシステム（生態系）」というべき推進環境が求められている。

9

市街地整備の進め方の転換

～市街地整備 2.0 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～

実現のための体制整備・役割分担

- **公民多様な主体が連携**して取組を進めていくに当たっては、関係諸機関や権利者等との**調整が円滑に進められる仕組みや場を整える**ことが重要であるとともに、各取組主体がそれぞれの役割を担いつつ、**他の取組主体やその取組を見渡し**ながら、連携して進めていくことが重要である。
- **持続的なまちづくりの実現**には、**各取組主体の意識**が重要であるとともに、地元レベルの出資・融資により**自立的に取り組む**ことが重要である。この際、国や地方公共団体等による金融支援や計画認定により、**事業に対する信頼性を確保**することは、特に事業の初期段階において活動を軌道に乗せるために有効。

都市規模別の進め方

○ 地方都市と大都市とは、市街地整備に係る**前提条件やニーズが大きく異なる**ことから、都市規模毎の人口動態、経済活動の状況、土地利用需要等**都市政策上の課題の違い等を念頭**に置き、**戦略的に市街地整備に取り組む**ことが必要。

① 地方都市

- ・ 市街地整備事業による開発利益に依拠した自立した事業計画は成り立ちにくく、大都市のように大規模民間事業者の参画を見込みにくい。
- ・ 地価上昇や就労者の増加等による**税収増加をリターン**としてとらえ、**行政が地域の最大の投資主体であることを自ら意識**することが重要であり、**立地適正化計画による都市機能立地の再編との連携**も視野にいれ、**行政が主導的に方向性を示**しつつ、**民間のプロジェクトに対して戦略的な位置づけ**を与え、支援していくことも有効。

② 大都市

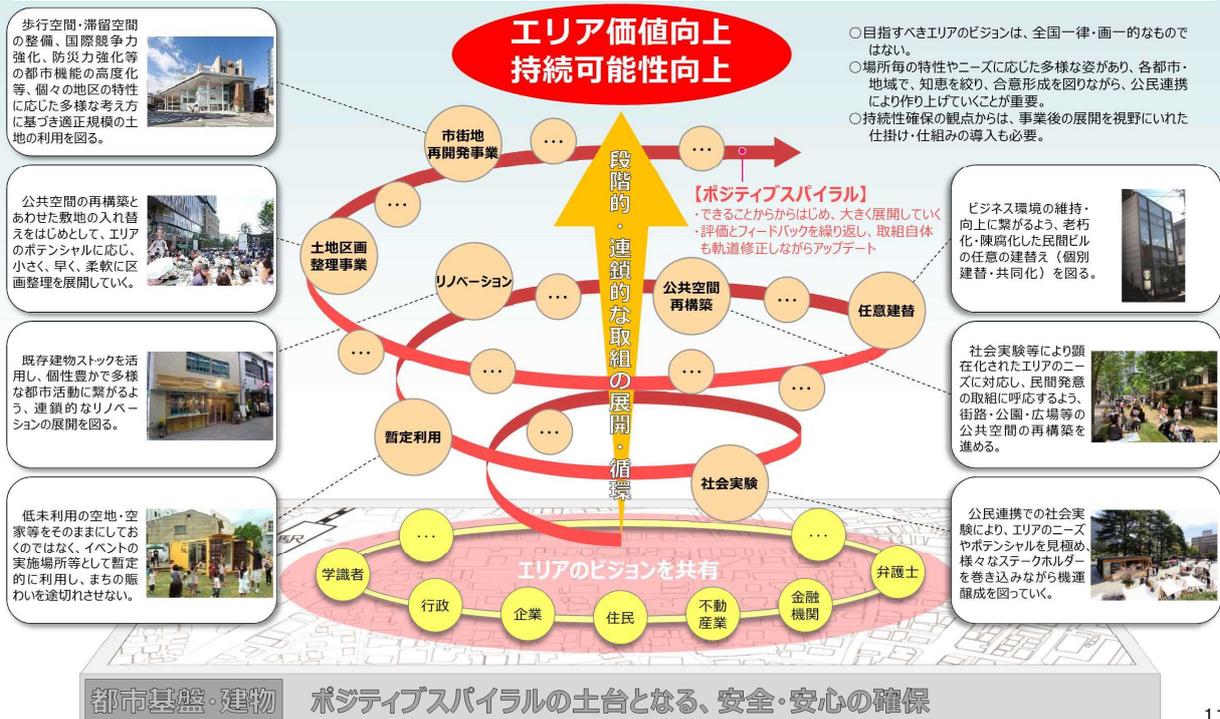
- ・ 市街地整備事業により一定の開発利益が期待でき、デベロッパー等大規模民間事業者が市街地整備事業を手掛けていることも多い。
- ・ 取組を実施する際に民間企業が参画することで、資本力を生かした資金調達や事業ノウハウを有する人材によるコーディネート等、円滑な事業の実施が期待できるため、**民間主導の取組をベース**としながら、**公共はサポート**に回り、取組を推進していくことが有効。

10

市街地整備の進め方の転換

～市街地整備 2.0 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～

「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせて、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」へ



11

「市街地整備手法のあり方」について

1. 総論

スピーディで柔軟な機能更新型市街地性手法の連鎖的展開

2. 各論

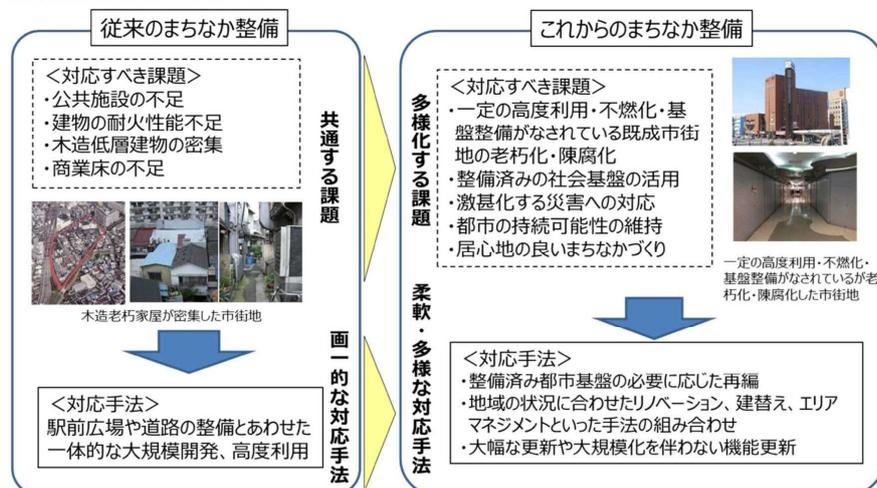
- ① 老朽化・陳腐化したビル群の再生
- ② 都市機能立地の再編の受け皿となる市街地の再構築
- ③ 防災・減災に資する市街地整備
- ④ 多様な地域活動との連携

12

【総論】スピーディで柔軟な機能更新型市街地性手法の連鎖的展開

- 目指すべきビジョンを実現しエリアの価値向上を図るには、**面的・時間的なつながりを意識し、多様な手法を組み合わせ、できることから、早く、柔軟に、連鎖的に展開**していくことが必要。
- **老朽化・陳腐化したビルや都市基盤の再構築**が課題であり、社会的背景の変化により高度利用等の考え方についても多様化しつつあることに留意し、強制力のある法定事業も有効活用すべき。
- 持続可能性確保・競争力強化の観点から**都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築**、近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえた**水災害リスクへの対応を含む安全な都市形成**、**多様な地域活動との連携**等空間のみならず持続的に価値を生み出す地区経営の視点が必要。

これからのまちなか整備のイメージ



13

【各論①】老朽化・陳腐化したビル群の再生

市街地再開発事業の適用に関する適切な運用（柔らかな再開発）

- 権利形態が複雑なビルの建替えに当たり、合意形成や建替えの実施が困難となる場合、**一定の合意のもと強制力をもつ市街地再開発事業の適用が有効**と考えられるが、「**土地の利用状況が著しく不健全**」である等法に定められた**施行区域の要件**や、建替え後の状態が**事業の目的とする「土地の合理的かつ健全な高度利用」**に該当するかが課題。
- 建物・都市基盤の老朽化・陳腐化の進行や、求められる整備水準の高まり等により、従前が「土地の利用状況が著しく不健全」と捉えられるケースも多いと考えられる。
- 「**高度利用**」についても、**従前に比べ高容積化・高層化を行わずとも、地区の特性に応じ、都市計画最適と**考えられる**土地の利用**が行われれば足り、快適性等の向上のための歩行空間・滞留空間の整備等の**都市機能の高度化**の意味合いも含むと考えられる。
- 今の時代に合った適用の考え方について整理の上、地方公共団体等関係者へ周知を図り、この考え方に基づく「**柔らかな再開発**」を**推進**していくべき。
- 市街地再開発事業の**組合設立**に際し、宅地所有者及び借地権者のそれぞれの2/3以上の同意を得た上で、都道府県知事等に認可を申請することになるが、その認可については、**法の規定を上回る要件を課さない**等、適切な運用を図る必要がある。

市街地再開発事業における考え方の変化

従来の再開発事業においては、以下のように要件を理解してきた

「高度利用に関する要件」

・低層密集市街地の高層化

「市街地の不燃化に関する要件」

・木造密集市街地の不燃化

「土地の利用状況の不健全性に関する要件」

・道路等の公共施設の新規整備
・土地の利用が細分されている状態から、土地、権利を集約

現在は要件を以下のように捉えることも可能

「高度利用に関する要件」

・地域の実情にあわせた、物理的な高層化を伴わない高度利用

「市街地の不燃化に関する要件」

・老朽建築物の更新も含めた市街地の更新

「土地の利用状況の不健全性に関する要件」

・駅前の一等地が有効に活用されていない状態から、まちの賑わいを生み出すような空間の創出

14

【各論①】老朽化・陳腐化したビル群の再生

一定の整備がなされた市街地における市街地再開発事業の推進（事業成立性の向上）

- 建物の床需要が相対的に低く、従前に比べて**建物の高層化・大規模化が必要とされない場合**や、**全体需要が大きくない場合**には、**容積率の割増は当該事業やエリアにとって有効ではないため、権利者らが組織したまちづくり会社等による保留床取得等、容積率割増以外の方法で事業成立性を高める方策について検討**が必要。
- 従前の建物が**高容積の耐火建築物である場合、除却費や補償費が相対的に大きくなり、事業成立を圧迫することもあるため、地区の状況に応じて、これまで市街地再開発事業の中で対応してきた費用の一部について地権者が負担する等、どのような対応が考えられるか併せて検討**が必要。
- 事業規模の検討にあたっては、事業成立性のみならず、**中長期的な視点からエリアのビジョン（将来像）を踏まえるとともに、周辺の公共施設への負荷等に配慮し、適正規模で開発**されることが望ましい。

市街地再開発事業の事業収支イメージの比較

従来型の高層化・大規模化を図る再開発	
収入	支出
① 保留床処分金	② 工事費
負担金等	③ 補償費 土地整備費
補助金等	④ 調査設計計画費
その他	その他

これから求められる、既に一定の整備がなされた市街地における市街地再開発事業（更なる高層化・大規模化は行わないケース）	
収入	支出
① 保留床処分金	① 工事費
① 負担金等	② 補償費 土地整備費
③ 補助金等	④ 調査設計計画費
その他	その他

<従来型の高層化・大規模化を図る再開発>

- ①収入の大部分を高層化・大規模化により生み出される保留床処分金に期待
- ②高層・大規模であるため工事費も大きい
- ③木密であるため、除却費等の土地整備費や補償費が大きい

<これから求められる、既に一定の整備がなされた市街地における市街地再開発事業>

- 主な事業成立性の低下要因
- ①適正規模化により、**保留床処分金が減（収入減）**
 - ②RC造等の固い建物を除却するため、**土地整備費や補償費が増加（支出増）**

事業成立性の向上の改善策

- ①行政やまちづくり会社等が保留床を購入することにより**保留床処分金を確保**
- ②事業化前に地権者自らが借家契約を解除すること等により**補償費の減**
- ③権利者による**負担金等の拠出**、補助率割増制度の活用等による**補助金の確保**

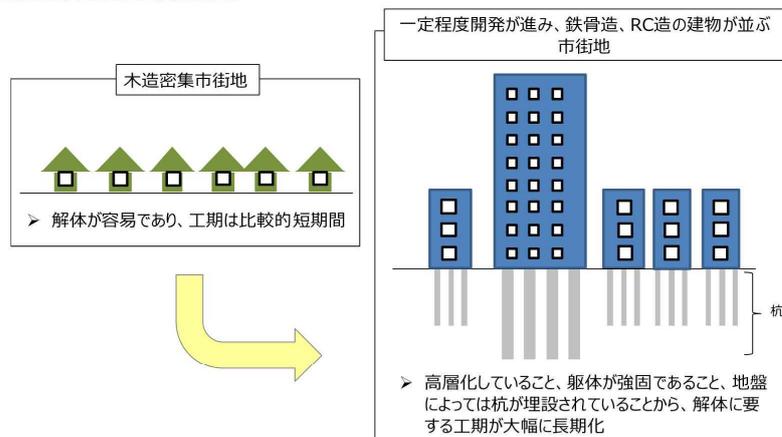
15

【各論①】老朽化・陳腐化したビル群の再生

一定の整備がなされた市街地における市街地再開発事業の推進 (従前建物の除却期間の長期化の対応した事業期間の短縮)

- 市街地再開発事業の施行区域において、従前の建物に高容積の耐火建築物が多い場合には、その解体や除却に要する期間が極めて長くなり、新しい建物の供用に至るまでの事業期間全体も長期化して事業効果の発現が遅くなり、さらには周囲のまちの活力の維持等にも影響しかねない。
- 事業効果を早期に発現させるとともに、老朽化した従前の建物による周囲への危害低減や周辺を含めたエリアの活力低下軽減を図るため、**事業期間を短縮する方策が必要**である。
- 事業期間の短縮につながる対応として、**事業の分割**や、従前からある空地等を活用した玉突き的な直接移転等により、**連鎖的に事業展開**していくことも有効である

従前建物の除却期間の長期化



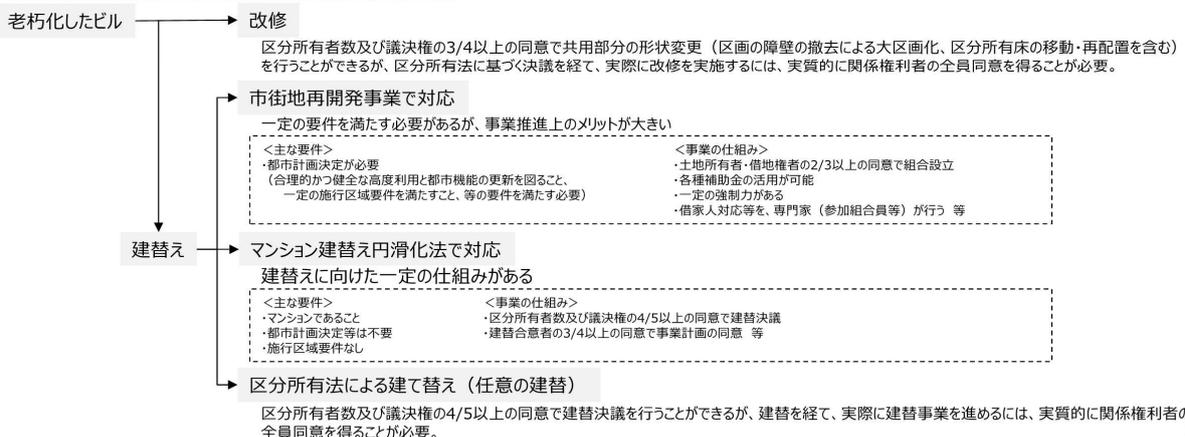
16

【各論①】老朽化・陳腐化したビル群の再生

市街地再開発事業によらない場合の建替え等の円滑化方策

- 区分所有等権利関係が複雑な非住宅ビルの建替えについて、市街地再開発事業の適用ができない場合、マンション建替え円滑化法の適用もできないため、区分所有法に基づく建替え決議を経て、実際に建替事業を進めるには、関係権利者と契約の上で実施することとなり、**実質的に全員同意**を得ることが必要となるため、一定の多数決に基づいた事業主体の組成や市街地再開発事業に準じた権利変換手法の導入等、**非住宅区分所有ビルの建替えを円滑化する仕組み**について、**都市政策の観点から必要性や意義等基本的な考え方も含め十分整理**した上で、**制度のあり方について検討**すべき。
- 老朽化した区分所有ビルについて、**形状等の著しい変更を伴う共用部分の変更を含むようなリノベーション**を行うに当たっては、区分所有法に基づく決議を経て、関係権利者と契約の上で実施することとなり、**実質的に全員同意**を得ることが必要となるため、**都市政策的観点からどのような必要性や意義が認められるか、政策目的を達成するためにどのような仕組みが可能か等根本的な事項も含め、十分な整理**が必要。

老朽化したビルの改修・建替えに活用可能な制度の比較



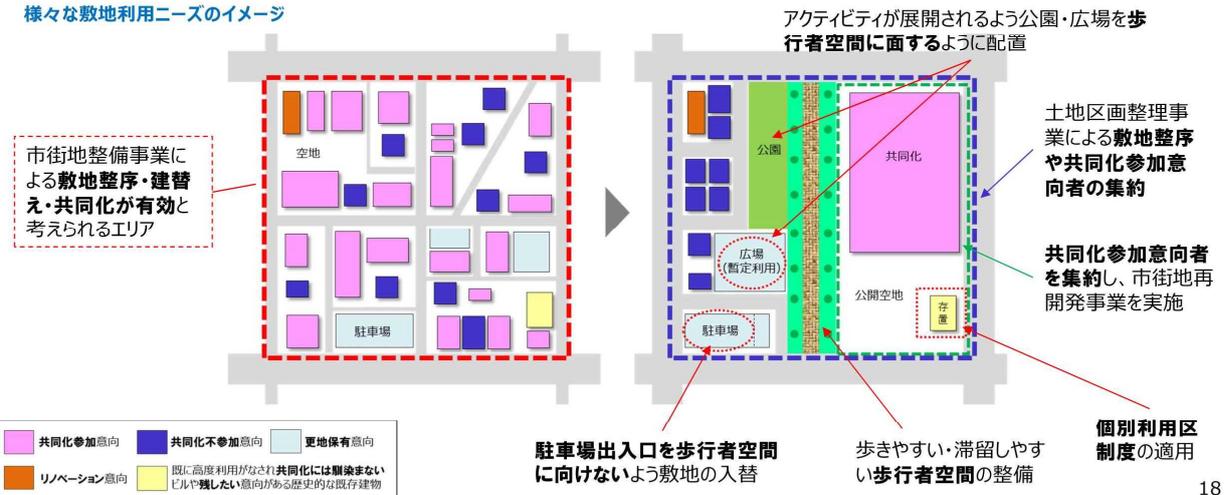
17

【各論②】都市機能立地の再編の受け皿となる市街地の再構築

様々な敷地利用ニーズに対応した多様な手法の柔軟な組合せ

- 市街地再開発事業等による建替え・共同化が有効と考えられる地区においても、多数の地権者が存在し、様々な保全・開発等の意向をもつ地権者が混在していることが多く、様々な敷地利用ニーズに対応していくことが必要。
- 土地区画整理事業・市街地再開発事業の一体的施行や立体換地制度、個別利用区制度、特例容積率適用地区制度や容積適正配分型地区計画制度等、多様な制度手法の活用上のノウハウ等について引き続き普及を図っていくとともに、必要に応じて制度の見直しや活用上の工夫に係る検討を進めていくべき。
- 多様な手法を柔軟に組合せながらエリアの再構築を進めていくためには、関係者間において、事業地区内外にわたるエリアのビジョンを共有することがますます重要。

様々な敷地利用ニーズのイメージ



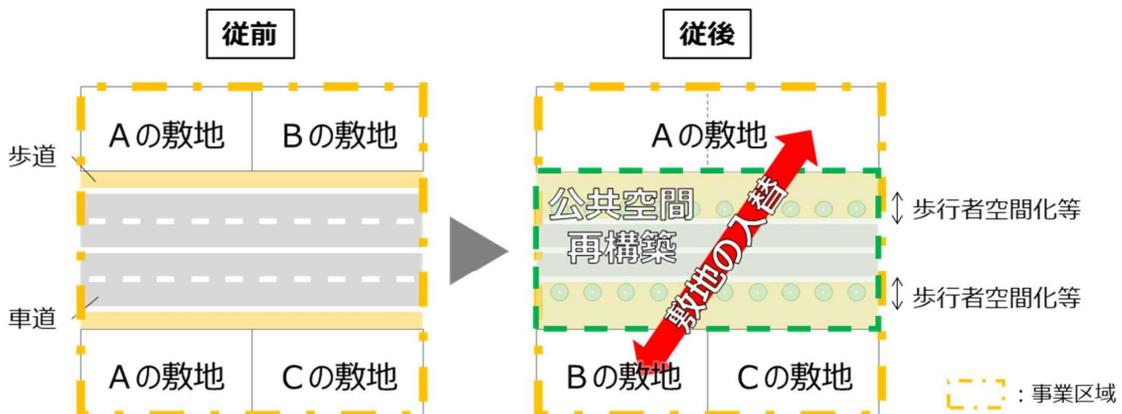
18

【各論②】都市機能立地の再編の受け皿となる市街地の再構築

土地区画整理手法による都市基盤の柔軟な再構築の推進（リノベーション型区画整理）

- 一定の整備がなされたまちなかにおいては、既成概念にとらわれない、小規模・短期間・民間主導等の「柔らかな区画整理」が活用されているが、更なる普及・展開に向け、全国での取組事例の共有を進めていくべき。
- 関係権利者の全員同意を必要としない集約換地の特例の活用や、土地区画整理手法により散在する空地を集約し、種地とすることで連鎖的な市街地整備へと繋げていく等の事業の迅速化・円滑化を推進すべき。
- 新たな価値を創出するような街路や公園・広場等の公共空間の再構築と、敷地の入替等周辺の敷地の再編を一体的に行うことで、エリアの価値向上に資するアクティビティが展開される魅力ある空間へと転換を図る「リノベーション型区画整理」の活用を図っていくべき。

リノベーション型区画整理事業のイメージ



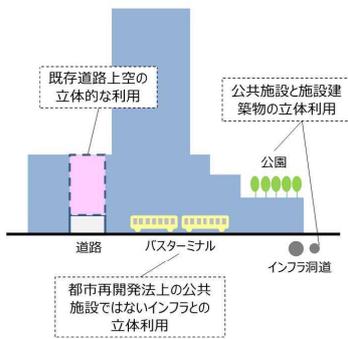
19

【各論②】都市機能立地の再編の受け皿となる市街地の再構築

立体的・重層的な空間利用の推進

- 市街地中心部等のエリアでは、限られた土地に交通基盤や各種設備インフラが集中し、**基盤・設備と建物や敷地の立体的・重層的な空間利用ニーズが増加**してきているとともに、**道路や公園等の公共施設とビル群が連続して使われるような空間としての一体性**もより一層求められている。
- 市街地再開発事業においては、立体利用部分の道路や都市高速鉄道に区分地上権を設定し権利変換を行う場合に、関係権利者全員の同意を要さず対応できるよう、制度改正が行われてきたところであるが、**既存道路の上空や地下において、施設建築物に区分地上権を設定して権利変換を行うようなケースや、公園と施設建築物を立体的に整備するようなケースは想定されていないため、立体利用部分の都市基盤の権利の担保の方法や位置づけ等の整理も含め、強制力を持つ法定事業がより柔軟に適用できるように検討**すべき。
- 土地区画整理事業においては、事業と別に立体的な公共施設の整備を行う場合、**立体都市計画により利用の制約を伴う換地について、事業外で地権者に同意を得る必要がある**、事業推進に影響を及ぼすおそれがあるため、**立体都市計画が定められた宅地の評価方法の考え方の整理等、土地区画整理事業における立体的な公共施設整備の円滑化を図る方策について検討**すべき。

立体的・重層的な空間利用のイメージ



都市再開発法における都市基盤と施設建築物の立体利用の可否

	不可		可	
	公園、広場、緑地等	道路 (新設・既存)	都市高速鉄道 (既存)	都市高速鉄道(新設)、 インフラ洞道、バスターミナル等
都市再開発法上の位置づけ	公共施設	公共施設	公共施設以外	
立体利用対象部分に係る都市基盤の権利の担保	立体利用対象となる公共施設(道路以外)用地の権利は、所有権として公共(国又は地公共体)に帰属させなければならないため、宅地上への権利変換による立体利用不可		立体利用対象部分を区分地上権として設定	
同意条件	-	2/3以上同意	2/3以上同意	全員同意
関連条文	第82条	第109条の2	第109条の3	第110条

20

【各論②】都市機能立地の再編の受け皿となる市街地の再構築

駅と周辺市街地の一体的再構築（「駅まち再構築」）の推進

- 都市の拠点となる駅およびその周辺市街地は、交通結節点として重要な機能を有するとともに、地域経済の集積する拠点地区として、これまで土地区画整理事業や市街地再開発事業等により、駅前広場やメインストリート、再開発ビル等の整備が行われてきた。
- 比較的早期に整備された地区においては、**駅も含めて老朽化・陳腐化が進んでおり、近い将来、一斉に更新時期を迎えること**になるが、**複雑な権利関係や、空間利用の輻輳、施設そのものの堅牢性等により更新が困難な場合も**想定される。
- 駅周辺市街地は、今後、**都市機能の立地や様々なアクティビティが展開される拠点、まちの顔として、都市政策上重要な役割**を担うことが期待される場所であり、**多様な手法を適切に組み合わせ、駅、駅前広場、周辺市街地の一体的な再構築（「駅まち再構築」）を強力に推進**すべき。

大都市における駅整備と合わせた市街地整備事業による駅まち再構築（渋谷駅周辺地区）



渋谷駅前エリアマネジメント 提供

地方都市における連続立体交差事業等と合わせた市街地整備事業による駅まち再構築（福井駅周辺地区）



福井市 提供

21

【各論②】都市機能立地の再編の受け皿となる市街地の再構築

コンパクトシティ・スマートシティの実現に資する市街地整備の再構築の推進

- 立地適正化計画に基づく都市機能のまちなかへの立地に必要となる施設整備等に対して集中的な支援を行うべきであるが、その際、各地域においては、単なる施設整備や空間確保ではなく、まちなかの魅力を高め、コンパクトな都市構造の実現につながるものであることが不可欠。
- 市街地整備事業や都市再生整備計画に基づく各種事業により様々なアクティビティを呼び込むまちなかの魅力を高めていこうという取組事例を収集整理するとともに、コンパクトシティの実現に向けて市街地の再構築を進めていく考え方や、地域の価値・持続性の向上につながる都市再生整備計画策定の考え方をとりまとめ、周知・普及を図るべき。

立地適正化計画に基づく都市機能や公共公益施設の整備



22

【各論②】都市機能立地の再編の受け皿となる市街地の再構築

コンパクトシティ・スマートシティの実現に資する市街地整備の再構築の推進

- 「スマートシティをまちづくりの基本に」とのコンセプトのもと、モデルとなるプロジェクトを強力に推進するとともに、公共施設等とセンサーや画像解析カメラ等の情報化基盤施設の一体整備に対する支援により、新技術やデータの都市インフラへの内装化を推進すべき。
- 持続可能性の確保を図るため、市街地におけるIoT技術と連携したエネルギーの面的利用の普及を推進するとともに、自動運転、MaaS、スマートプランニング等、新技術の展開に対応した市街地整備のあり方について、中長期的な観点から検討を進めていく必要がある。

新技術やデータの都市インフラへの内装化イメージ（愛知県岡崎市）

公園整備等に併せて、公園内及び東岡崎駅からのアクセス道路等に画像解析カメラを一体的に整備。時期・時間を限定せず人流データを収集し、分析することで、公園の整備効果等をより精緻に把握するとともに、中心市街地活性化に資する公共空間での民間イベントの検討等に活用。

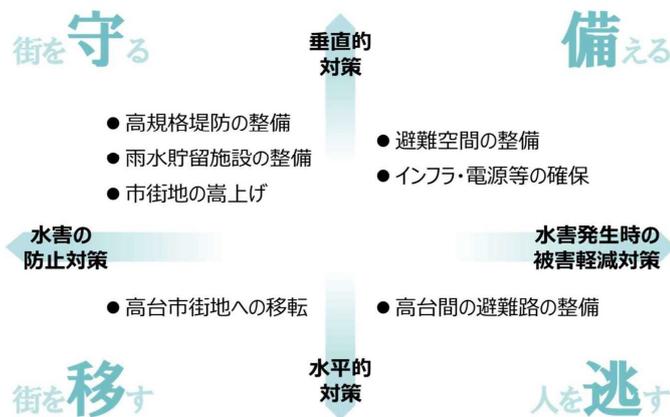


23

【各論③】防災・減災に資する市街地整備

- 水災害の頻発化・激甚化を踏まえ、地域のハザード・リスク情報の評価のあり方や、災害の発生のおそれのある区域（災害ハザードエリア）における土地利用のあり方の検討を踏まえ、**防災・減災に資する市街地整備を推進**すべき。
- 高規格堤防整備と連携した事業実施、雨水貯留施設の整備、土地の高上げ、水害時にも機能するインフラ・電源等の確保、建物内の避難空間やデッキ等の避難路の整備等の**防災対策が講じられた市街地の早期整備**が図られるよう、さらなる普及・促進に向けた**事業手法の円滑化・柔軟化**が望まれる。
- 整備に**長期の時間を要する取組と、短期的に効果がある取組**と合わせて**バランス良く対策を講ずる**とともに、**種地確保等による連鎖的な事業実施の迅速化・円滑化を推進**すべき。
- 災害ハザードエリアにおける**市街地整備事業の施行**に当たり、**安全確保を促進する仕組み等、災害を防止または軽減するための対策を促す方策を検討**すべき。

防災・減災に資する市街地整備事業の分類（例）



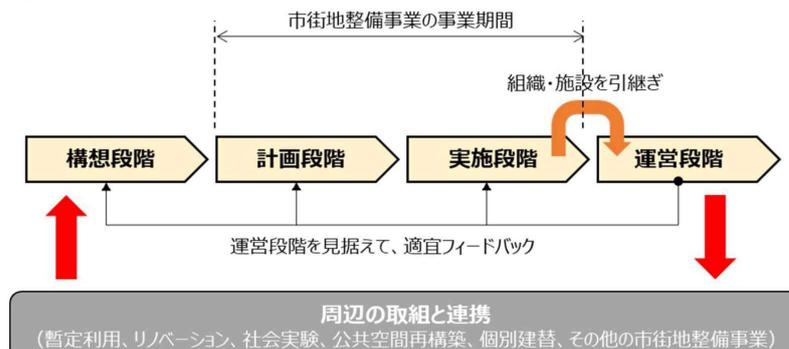
24

【各論④】多様な地域活動との連携

事業後の展開を視野に入れた市街地整備事業の推進

- エリア全体における位置づけ、その他の取組との関係性を勘案し、**事業区域だけにとどまらない空間的な連携を計画当初から想定**することが必要。事業手法自体も、**事業期間前後の取組との連動等、事業によって整備された空間がうまく使われ続けるための仕掛け・仕組みを計画段階から取り入れる**ことが必要。
- エリアマネジメント活動を行うまちづくり会社等の組織が市街地整備事業の施行者となることや、市街地整備事業の施行者等を基にした組織がエリアマネジメント活動の主体となる等、**エリア横断的に活動する組織が市街地整備事業を実施する**といった**事業実施体制の構築を推進**していくべき。
- 市街地整備事業においてエリアマネジメント活動の拠点となる空間や施設を整備する等、**事業後の展開の持続可能性に寄与する取組を推進**していくべきである。
- これまでに市街地整備事業で整備された広場等パブリックスペースについても、**優良な活用事例等の周知等、更なる活用の推進**を図るべき。

エリアマネジメントを視野に入れた市街地整備事業の進め方（例）



25

【各論④】多様な地域活動との連携

担い手の確保・育成、技術承継

- まちづくりの担い手は今後更に減少するとともに、これまで蓄積されてきた合意形成や調整の進め方等も含めた市街地整備事業を進める上でのノウハウや知見等技術が喪失してしまう懸念があり、**公民が連携して取り組む必要がある。**
- 各都市・地域において、**可能などころから、早く、循環型で進めるような市街地整備事業の実施の機会をとらえ、担い手の確保・育成を図るべき。**
- 民間事業者等を巻き込み、**市街地整備技術に関する情報共有の場を確保する等、専門家が有する実践的なノウハウの共有等を通じた市街地整備の技術承継を推進**すべき。エリア価値の向上に効果の高い手法の選択・組合せを可能とするため、**フラットな視点で手法の選択ができる人材を確保・育成**することが重要。

担い手の減少に繋がる要因等



26

今後の課題

- 本検討会においては、「まちなか」を主な検討対象としたが、**今回取り扱った以外の市街地の課題等**については、別途、更なる議論を進めていくことが望まれる。
- 市街地整備の手法が確立された時代の社会・経済情勢と現在の社会・経済情勢の違いにより、**市街地のあり方、市街地整備のあり方、市街地整備の手法のあり方についても自ずと変わってくる部分があり、不断の見直しが必要。**
- その際、**市街地整備の目的や仕組みも含めた根本的なあり方**についても、議論を行っていくべき。
- 求められる市街地の姿は、常に変化し続けており、**今後も社会経済情勢や人々の価値観の変化等を注視しながら都市政策上の課題への対応**を図るとともに、目指すべき市街地の実現に向け、**現行の制度や運用上の課題、新たな推進方策等について引き続き検討**を実施すべき。

27

今後の市街地整備のあり方に関する検討会とりまとめ（概要）

【令和2年3月】

市街地整備2.0 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ

<p>市街地のあり方</p> <p>【市街地に対する評価軸の変化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○価値観等の変化により市街地に対する評価軸は、「空間がもたらす機能」から、「アクティビティがもたらす価値」へと大きく変化 <p>【都市政策の方向性の変化】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○国レベル：持続可能で人間中心のまちづくり（Society 5.0、SDGs、ウォーカーブル等） ○現場レベル：地方都市と大都市とで異なる課題が顕在化（地域活力維持向上、国際競争力強化等） <p>【求められる市街地のあり方の転換】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○「機能純化」を基礎とした「合理的な市街地」から「様々なアクティビティが展開される、持続可能で多様性に富んだ市街地」へ 	<p>市街地整備のあり方</p> <p>【市街地整備が直面する課題】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○求められる市街地を実現する上で、堅牢性の高い建物（ビル）・都市基盤等の老朽化・陳腐化、人口減少・超高齢化、国際競争の激化、高まる災害リスクといった課題への対応は必須 ○個々の建物・都市基盤等の課題のみならず、複合的な課題に対し、個々の構成要素や一部の性質だけに着目せず、エリアを見渡したトータルな視点から課題を把握し、解決を図ることが重要 <p>【市街地整備の進め方の転換】</p> <p>～市街地整備2.0 『「空間」・「機能」確保のための開発』から『「価値」・「持続性」を高める複合的更新』へ～</p> <ul style="list-style-type: none"> ○行政が中心に公共空間確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発から、「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせ、「エリアの価値と持続可能性を高める更新」へ ○その際、地方都市と大都市の違いを認識した上で戦略を立てることが重要
--	---

<p>市街地整備手法のあり方</p> <p>【総論】</p> <p>～スピーディで柔軟な機能更新型市街地整備手法の連鎖的展開～</p> <ul style="list-style-type: none"> ○目指すべきビジョンを実現しエリアの価値向上を図るには、面的・時間的につながりを意識し、多様な手法を組み合わせ、できることから、早く、柔軟に、連鎖的に展開していくことが必要 ○老朽化・陳腐化したビルや都市基盤の再構築が課題 ○社会的背景の変化により高度利用等の考え方についても多様化しつつあることに留意し、強制力のある法定事業も有効活用すべき ○持続可能性確保・競争力強化の観点から、都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築が必要 ○近年の水災害の激甚化・頻発化を踏まえ、水災害リスクへの対応を含め、安全な都市形成が必要 ○多様な地域活動との連携等、空間のみならず持続的に価値を生み出す地区経営の視点が必要 	<p>【各論】</p> <p>①老朽化・陳腐化したビル群の再構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ○再々開発を含めた再開発の適切な運用に向け、今の時代に合った施行区域要件等の考え方について明確化するべき（柔軟な再開発） ○既に一定の整備がなされた市街地においては、次に掲げるような事業推進上の課題に対応すべき <ul style="list-style-type: none"> ・更なる高層化・大規模化が必要とされていない地区における事業成立性の向上 ・従前建物に高層RC建物が多い場合に、従前建物の除却期間の長期化へ対応した事業期間の短縮 ○権利関係が複雑な非住宅ビルについて、市街地再開発事業に準じた権利変換手法等、建替え等の円滑化方策を検討すべき <p>②都市機能立地等の再編の受け皿となる市街地の再構築</p> <ul style="list-style-type: none"> ○区画整理・再開発の一体的施行等様々な手法を柔軟に組合せた市街地整備を一層推進すべき ○新たな基盤整備を行わない等、既存概念にとらわれない、都市基盤の柔軟な再構築等を更に推進すべき（リノベーション型区画整理） ○都心部等における都市基盤等と敷地・建物の立体的・重層的空間利用や駅と周辺市街地の一体的再構築を推進すべき ○立地適正化計画の実現や都市のスマート化に資する市街地の再構築を推進すべき <p>③防災・減災に資する市街地整備</p> <ul style="list-style-type: none"> ○地域のハザード・リスク情報の評価のあり方等の検討を踏まえ、土地の嵩上げ、避難空間、避難路の確保等を推進するとともに、災害を防止または軽減するための対策を促す方策について検討すべき <p>④多様な地域活動との連携</p> <ul style="list-style-type: none"> ○事業期間前後の時間的連動や、事業区域周辺との空間的連携等、事業後のエリアマネジメント活動等の展開を視野に入れた市街地整備事業を推進すべき ○各都市・地域において、担い手の確保・育成を図るとともに、専門家が有するノウハウの共有等を通じた技術継承を推進すべき
--	--

今後の課題 ○その他、今回中心に取り扱った「まちなか」以外の市街地の課題、時代の変化を踏まえた市街地整備の目的や仕組み等のあり方について、引き続き、検討を深めていくべき

2) 「市街地整備 2.0 新しいまちづくりの取り組み方」に資する事例集

「今後の市街地整備のあり方に関する検討会」のとりまとめ（令和2年3月）において、新たな市街地整備のあり方は、『行政が中心となって公共空間確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発』から、『「公民連携」で「ビジョンを共有」し、「多様な手法・取組」を組み合わせて、「エリアの価値と持続可能性を高める更新』（市街地整備 2.0）へと大きく転換を図る必要があること等の提言を受け、その考え方を広めるために「市街地整備 2.0 新しいまちづくりの取り組み方事例集」を作成し、令和2年12月に公表した。

【本事例集の特徴】

本事例集は、上記報告で示された市街地整備にかかる考え方の転換について、市街地整備に関わる多くの方々に広く知っていただき、まちづくりの多様な場面でご活用いただくことを念頭に、参考となる事例を、下記の通りまとめたもの。

○市街地整備の進め方の転換

行政関係者、地域住民、民間事業者など、幅広い関係者向けに、今後の市街地整備で取り組むべき新たな方向性についての基本的な考え方や留意事項などのポイントを示すとともに、この考え方に近い事例として7つのまちづくりの事例を取上げている。

○市街地整備手法のあり方

行政や民間事業者等専門家向けに、今後求められるであろう市街地整備手法の考え方に加え、市街地再開発事業や土地区画整理事業などの事例、エリアマネジメントなどにおける工夫事例を紹介している。

市街地整備 2.0 新しいまちづくりの取り組み方事例集

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000071.html

(6) 無電柱化の推進

1) 無電柱化をめぐる最近の動向について

無電柱化を取り巻く環境は、今般大きく変わってきており、下記の法令等を踏まえ、市街地開発事業（土地区画整理事業等）における無電柱化を推進していく必要がある。

平成28年度に「無電柱化の推進に関する法律（以下、「無電柱化法」という）が施行され、土地区画整理事業を含む市街地開発事業その他これらに類する事業（以下、「市街地開発事業等」という）が実施される場合には、事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線（以下、「電線等」という）を道路上において新たに設置しないようにするとともに、現に設置・管理されている電線等の撤去を事業の実施と併せて行うことができるときは、当該電線等を撤去するものとされているところ。

その後、

- 「道路法施行規則の一部が改正する省令」の施行（平成31年4月1日）にて、電線等の占用の場所に関する技術的細目が示され、
- 「道路法施行規則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」（道路局事務連絡）（平成31年4月1日）にて、道路上への新たな電線等の設置を抑制すべき事業の解釈、地下埋設が技術的困難であると認められる場所の解釈等が明示され、
- 「道路事業に併せた無電柱化を推進するための手引き」（道路局事務連絡）（令和元年9月30日）にて、具体的な運用について、費用負担の考え方も含め示されているところだが、

令和2年3月には、土地区画整理事業等における無電柱化の運用について整理した、

「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）」を発出したところ。（関係事業者（道路上の電柱又は電線の設置及び管理を行う事業者）と調整済み）

費用負担については、道路事業と同様に関係事業者が負担することを基本として調整することとされている。なお、無電柱化の実施にあたっては、道路を掘削する工事着手2年前までに、関係事業者にその旨を通知することが必要であるので、留意されたい。

無電柱化法を踏まえた土地区画整理事業等の運用について (R2.3.19事務連絡)

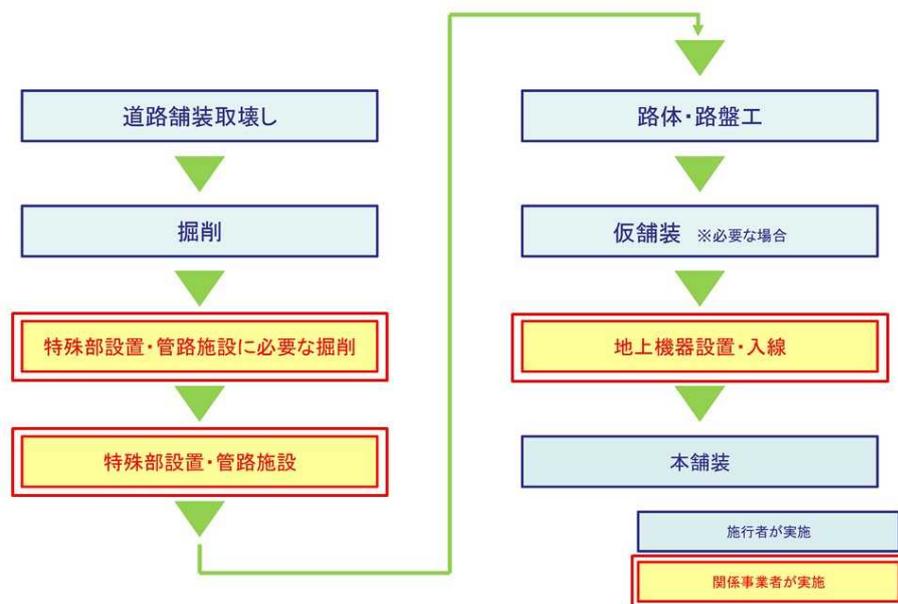
無電柱化法の制定、道路法施行規則の改正等を踏まえ、
土地区画整理事業や市街地再開発事業等の取扱いについて当該事業主管部局長宛に通知

通知のポイント

- 無電柱化法
 - ・ 無電柱化法第12条前段において、「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、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
 - ・ 「市街地開発事業」には、土地区画整理事業や市街地再開発事業等が含まれているので、当該事業においても無電柱化が求められる
- 土地区画整理事業や市街地再開発事業等における無電柱化
 - ・ 施行者等（土地区画整理事業等の施行者又は施行予定者）は、都市計画決定など可能な限り早い段階で、道路を掘削する工事着手の2年前までに、関係事業者はその旨を通知する
 - ・ 施行者等は、都市計画決定など可能な限り早い段階で、関係事業者と同様の旨を道路管理者にも共有する
 - ・ 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が整備することができるものとする。（役割分担の例は下図参照）
 - ・ 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
 - ・ 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は、その他の方法について検討する

※改正規則の施行日（H31.4.1）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留意すること

土地区画整理事業等の施行者と関係事業者の役割分担（例）



2) 無電柱化への支援

無電柱化の実施にあたり、関係事業者との調整により、施行者が費用負担することになった費用については、

- ・生活道路等において要請者負担方式・自治体管路方式により無電柱化を実施する場合、社会資本整備総合交付金（都市再生区画整理事業、市街地再開発事業等、都市再生整備計画事業）や都市構造再編集中支援事業に加え、令和4年度創設の無電柱化まちづくり促進事業（詳細は3.（2）⑤を参照）
- ・幹線道路等において電線共同溝方式により無電柱化を実際する場合、社会資本整備総合交付金（道路事業）や令和2年度創設の「無電柱化推進計画事業補助制度※」

による支援が可能である。

よって、これらの交付金や補助金の積極的な活用を図りたい。

※ 無電柱法に基づき国により策定された無電柱化推進計画に定めた目標の確実な達成を図るため、地方公共団体において定める推進計画に基づく事業を計画的かつ集中的に支援する補助金。令和3年度の制度拡充により、組合等施行の土地区画整理事業・市街地再開発事業等も支援が可能となった。

3) 今後の無電柱化の推進について

令和3年5月に新たに無電柱化推進計画が策定され、「新設電柱を増やさない」という取組姿勢とともに、道路事業や市街地開発事業等の実施に際し、関係者が連携して無電柱化を進めるべきことが明記された。

そのための方策の一つとして、「市街地開発事業等について、円滑な合意形成プロセスやコスト縮減方策を検討し、地方公共団体への普及を図る」こと等が示されているが、令和3年度にガイドラインを作成しているので参考とされたい。

また、工事着手2年前までの関係事業者への通知に関する運用状況を毎年度調査する予定のため、引き続き適切な運用をお願いする。

4) その他

○民地への電柱の設置

沿道の民地への電柱設置についても、災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等の観点から、可能な限り無電柱化を実施することが望ましいことに留意されたい。

○新たな技術開発について

無電柱化推進のための新たな取り組みとして、浅層埋設や小型BOX活用方式など事業費の圧縮や狭隘道路での導入を可能とする等の技術開発が進められている。

(参照：http://www.mlit.go.jp/road/road/traffic/chicyuka/chi_17.html)

低コスト手法の取組状況

	管路の浅層埋設 (実用化済)	小型ボックス活用埋設 (実用化済)	直接埋設 (国交省等において実証実験を実施)
整備手法	現行より浅い位置に埋設  浅層埋設の事例	小型化したボックス内にケーブルを埋設  小型ボックスの事例	ケーブルを地中に直接埋設  直接埋設の事例(京都)
取組状況	<ul style="list-style-type: none"> ・浅層埋設基準を緩和 (平成28年4月施行) ・「道路の無電柱化低コスト手法導入の手引き」を作成し、自治体へ配布(平成29年3月発出) ・電線共同溝技術マニュアル改正予定(平成31年4月～) 	<ul style="list-style-type: none"> ・モデル施工(平成28年度～) ・電力ケーブルと通信ケーブルの離隔距離基準を改定(平成28年9月施行) 	<ul style="list-style-type: none"> ・直接埋設方式導入に向けた課題のとりまとめ(平成27年12月) ・直接埋設用ケーブル調査、舗装への影響調査(平成28年度) ・実証実験を実施(平成29～30年度)

○一般送配電事業者の託送供給等約款の変更について

従来、電線共同溝方式によらずに実施される無電柱化事業は基本的に要請者が全額負担することとされてきたが、令和3年12月に各一般送配電事業者の託送供給等約款が変更され、市街地開発事業等において電線共同溝方式によらずに行われる無電柱化に係る地上機器や電線等の費用は、電線共同溝方式と同様に一般送配電事業者が負担することとなった。(令和4年1月より新たに供給申込みの申請手続を行う案件が対象)

(参照：https://www.enecho.meti.go.jp/category/electricity_and_gas/other/pole/)

3. 令和4年度市街地整備事業関係予算について

(1) 市街地整備事業関係予算（基本方針）

<個別補助金、貸付金等>

令和4年度市街地整備課関係予算総括表

(単位：百万円)

区 分	令和4年度(A)		前年度(B)		倍率(A/B)	
	事業費	国費	事業費	国費	事業費	国費
(一般会計)						
都市再生推進事業	169,563	83,000	170,289	82,820	1.00	1.00
都市構造再編集中支援事業	141,373	70,000	141,557	70,000	1.00	1.00
国際競争拠点都市整備事業	28,190	13,000	28,732	12,820	0.98	1.01
市街地再開発事業等	29,246	2,000	28,571	2,000	1.02	1.00
防災・省エネまちづくり緊急促進事業	29,246	2,000	28,571	2,000	1.02	1.00
都市開発事業調査等	1,044	1,044	448	448	2.33	2.33
都市開発資金貸付金	2,549	2,006	1,496	1,461	1.70	1.37
用地先行取得資金融資	1,463	1,463	1,426	1,426	1.03	1.03
土地区画整理事業資金融資	70	35	70	35	1.00	1.00
市街地再開発事業等資金融資	1,016	508	0	0	皆増	皆増
(行政経費)						
スマートシティ実装化支援事業	265	265	0	0	皆増	皆増
スマートシティ実装化支援調査	15	15	0	0	皆増	皆増
スマートシティ実証調査	0	0	280	280	皆減	皆減

(注) 1. 土地区画整理事業資金融資及び市街地再開発事業等資金融資の事業費は、地方公共団体から組合等への貸付額（この2分の1を国から地方公共団体に貸付け）である。

2. 本表のほか、令和4年度国費として、

①社会資本整備総合交付金 581,731百万円がある。

②防災・安全交付金 815,570百万円がある。

③コンパクトシティ形成支援事業 545百万円がある。（まちづくり推進課、都市計画課、街路交通施設課及び公園緑地・景観課所管分を含む。）

④密集市街地総合防災事業 674百万円がある。（都市安全課所管分を含む。）

＜社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金について＞

当課所管の社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金関係事業については、以下の重点配分方針に従い、事業を推進していくこととする。

【社会資本整備総合交付金】

(都市再生整備計画事業)

- ① 都市再生緊急整備地域の地域整備方針に適合する事業等国として特に推進すべき施策に関連する事業
- ② 一定のサービス水準を有する公共交通がカバーするエリアにおいて実施される交通結節点の改善促進などに資する事業

(都市再生区画整理事業・市街地再開発事業等・都市再生総合整備事業)

- ① 立地適正化計画を作成、又は確実に作成が見込まれる地域において実施され、かつ立地適正化計画に適合する事業

(都市再生区画整理事業・都市再生総合整備事業)

- ② 一定のサービス水準を有する公共交通がカバーするエリアにおいて実施される交通結節点の改善促進などに資する事業、及び大街区化などにより民間投資の誘導に資する事業、並びに地域公共交通網形成計画に資する公共交通の利便性強化に関する事業

(市街地再開発事業等)

- ③ 一定のサービス水準を有する公共交通がカバーするエリアにおいて実施され、かつ建築工事に着手している等、事業効果の発現が早期に期待できる事業

【防災・安全交付金】

(都市再生区画整理事業・市街地再開発事業等)

- ① 国土強靱化地域計画に明記された事業又は、防災指針が定められた（確実に定められることが見込まれる場合を含む）立地適正化計画に基づき実施される事業
- ② 都市計画税を活用する都市計画施設の改修事業が位置付けられた立地適正化計画の区域で実施される事業
(都市再生区画整理事業)
- ③ 地震時等に著しく危険な密集市街地等において実施され、かつ老朽化建築物の多い地域等の改善促進に資する事業

(市街地再開発事業等)

- ④ 地震時等に著しく危険な密集市街地等において実施され、かつ建築工事に着工している等、事業効果の発現が早期に期待される事業

(参考 1 : 社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金制度の内容)

<制度の変遷について>

- ・平成 22 年度に、国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として、「社会資本整備総合交付金」を創設。
- ・平成 23 年度に、基本的に地方が自由に使える一括交付金にするとの方針の下、投資補助金を一括交付金化した「地域自主戦略交付金」を創設。社会整備総合交付金の都道府県分のうち、年度間、地域間の変動、偏在が小さい事業等について一括交付金へ移行。
- ・平成 24 年度に、地域自主戦略交付金について、都道府県分の対象事業を拡大・増額するとともに、政令指定都市に一括交付金を導入。また、沖縄分については、県及び市町村を対象とした自由度の高い新たな一括交付金である「沖縄振興公共投資交付金」を創設。
- ・平成 25 年度において、「防災・安全交付金」により、インフラ再構築及び生活空間の安全確保の取組を集中的に支援(地域自主戦略交付金は廃止)。
- ・令和 4 年度当初においても、引き続き集中的に支援。

<社会資本整備総合交付金>

① 基本的な仕組み

- ・地方公共団体等は、地域が抱える政策課題を自ら抽出し、目標や目標実現のための事業等を記載した社会資本総合整備計画を作成、国に提出。
- ・国は、毎年度、当該計画に基づき交付額を算定して計画単位で交付金を交付。個々の箇所付けは計画に位置付けられた事業等の範囲内で地方公共団体等が自由に充当。
- ・基幹となる社会資本整備事業の効果を一層高めるソフト事業についても、創意工夫を生かして実施可能。
- ・計画内の事業相互間であれば流用手続きは不要。事業の進捗に応じて、交付済みの交付金の返還や繰越の手続きをすることなく、地方公共団体等各年度の国費率を調整することが可能。(国の負担等割合が個別の法令等に規定されている場合を除く。)
- ・地方公共団体等が自ら設定した目標について、計画期間終了後に事後評価・公表を行う。

② 交付対象事業

イ 基幹事業

社会資本総合整備計画の目標を実現するための基幹的な事業。

ロ 関連社会資本整備事業

社会資本総合整備計画の目標を実現するため、基幹事業と一体的に実施することが必要な各種の社会資本整備事業（基幹事業としての交付対象要件を満たさないものを除く。）。

ハ 効果促進事業

社会資本総合整備計画の目標を実現するため、基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業等。ただし、交付金事業者の運営に必要な人件費、賃借料その他の経常的な経費への充当を目的とする事業等を除く（全体事業費の20/100を目途）。

③ 単年度交付限度額

単年度交付限度額

$$= \text{基幹事業分} + \text{関連社会資本整備事業分} + \text{効果促進事業分}$$

(事業費×国費率) (事業費×国費率※) (事業費×国費率※)

※基幹事業の要件を満たす事業は基幹事業と同じ。基幹事業の要件を満たさない事業は国の負担等割合が個別の法令等に規定ある場合は当該割合、規定ない場合は1/2。
(道路事業と一体となって実施される効果促進事業は交付要綱附属第Ⅲ編第2章第2参照)

④ 予算額

平成25年度：9,031億円

平成26年度：9,124億円

平成27年度：9,018億円

平成28年度：8,983億円

平成29年度：8,940億円

平成30年度：8,886億円

平成31年度：8,713億円

令和2年度：7,627億円

(うち、臨時・特別の措置349億円)

令和3年度：6,311億円

令和4年度：5,817億円

＜防災・安全交付金＞

① 防災・安全交付金の概要

- ・地域におけるインフラ再構築（老朽化対策、事前防災・減災対策）及び生活空間の安全確保の取組を集中的に支援するため、平成24年度補正予算において、「防災・安全交付金」を創設。
- ・地域の防災・減災、安全を実現する「整備計画」に基づく地方公共団体等の次の取組について、基幹的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備や効果促進事業を総合的・一体的に支援。

✓ 地域住民の命と暮らしを守る総合的な老朽化対策及び事前防災・減災対策の取組み

※老朽化したインフラの長寿命化など計画的・戦略的な維持管理の取組み、地震・津波や頻発する風水害・土砂災害に対する事前防災・減災対策、公共施設の耐震化等による安全性向上、密集市街地等の防災性の向上、防災公園の整備等

✓ 地域における総合的な生活空間の安全確保の取組み

※通学路の交通安全対策、道路の無電柱化、歩道・公園施設等の公共空間のバリアフリー化等

✓ 効果促進事業の活用による効果的な取組み

※ハザードマップ作成、避難計画策定、避難訓練等

※効果促進事業は全体事業費の20%目途（社会資本整備総合交付金と同様）

② 防災・安全交付金の特徴

- ・防災・減災、安全を実現するメニューに特化
※整備計画に位置付けることができる事業は、地域におけるインフラ再構築（老朽化対策、事前防災・減災対策）及び生活空間の安全確保に資する事業に特化
- ・防災・安全対策の一層の充実のため、交付金の支援対象メニューを拡大
※天井などの非構造部材まで含めた住宅・建築物の耐震化、既設エレベーターの安全確保、宅地の液状化対策 等
- ・個別事業分野にとらわれない事業計画の横串化・大括り化、事業ニーズに対応した重点的配分、効果促進事業の先進事例のリスト化等を通じ、地方自治体の使い勝手をさらに向上。

③ 予算額

平成25年度：1兆460億円

平成26年度：1兆841億円

平成27年度：1兆947億円

平成28年度：1兆1,002億円

平成29年度：1兆1,057億円

平成30年度：1兆1,117億円

平成31年度：1兆3,173億円

令和2年度：1兆388億円(うち、臨時・特別の措置2,541億円)

令和3年度：8,540億円

令和4年度：8,156億円

(参考2：交付金交付要綱の主な改正内容(市街地整備課関係事業部分))

【平成26年4月1日一部改正】

- ・都市再生整備計画事業の拡充(国策まち交制度の期間延伸)
- ・都市再生区画整理事業の拡充(密集市街地関係)

【平成26年8月1日一部改正】

- ・都市再生整備計画事業の拡充(都市再構築戦略事業の創設等)
- ・都市再生区画整理事業の拡充(交付対象地域の追加等)
- ・市街地再開発事業等の拡充(交付対象地域の追加等)

【平成27年2月3日一部改正】

- ・市街地再開発事業等の拡充(都市・地域再生緊急促進事業)

【平成27年4月9日一部改正】

- ・都市再生整備計画事業の拡充等
- ・市街地再開発事業等の拡充
- ・津波防災拠点都市整備事業の創設

【平成28年4月1日一部改正】

- ・市街地再開発事業等の拡充(施行区域面積要件の緩和等)
- ・都市再生区画整理事業の拡充(大街区化関係等)

【平成29年4月1日一部改正】

- ・都市再生整備計画事業の拡充(交付対象の追加等)
- ・都市再生区画整理事業の拡充(立体換地制度関係等)
- ・市街地再開発事業等の拡充(交付要件の緩和等)

【平成30年4月1日一部改正】

- ・都市再生整備計画事業の見直し等
(都市再構築戦略事業の交付率・区域要件の見直し等)

【平成30年7月13日一部改正】

- ・都市再生区画整理事業の拡充（空間再編賑わい創出事業）

【平成31年4月1日一部改正】

- ・都市再生整備計画事業の拡充等
（体育施設周辺整備の支援対象化（都市再構築戦略事業）、国策まち交
制度の期間延伸、スマートシティ関連、国費率の変動）
- ・都市再開発支援事業の拡充（保留床面積要件の緩和）

【令和2年4月1日一部改正】

- ・都市再生整備計画事業の見直し等
（都市構造再編集中支援事業の創設等に伴う見直し（都市再構築戦略事業
を廃止等））
- ・都市再生区画整理事業の拡充
（防災上必要な土地の嵩上げ費用を限度額算定に追加）
- ・都市再開発支援事業の拡充
（リノベーション及び空地等の暫定利用を交付対象事業に追加等）

【令和3年1月28日一部改正】

- ・都市再生整備計画事業の拡充（ワーケーション拠点施設の追加）

【令和3年4月1日一部改正】

- ・都市再生整備計画事業の拡充（国費率の嵩上げ措置の延長等）
- ・都市再生区画整理事業の拡充
（防災指針に基づき浸水対策として実施される事業および高規格堤防の整
備と一体的に実施される事業の拡充）
- ・市街地再開発事業等の拡充
（広場型再開発の推進（補助対象の追加）、一定規模以下の再開発等の推
進における補助率の嵩上げ等）

【令和3年7月15日一部改正】

- ・市街地再開発事業等の拡充（地区施設の整備に要する用地費及補償費を
補助対象に追加）
- ・都市再生区画整理事業の拡充（地区施設の整備費の全額を補助限度額に
追加等）
- ・都市安全確保拠点整備事業の創設

【令和4年4月1日一部改正】

- ・都市再生整備計画事業の拡充（国費率の嵩上げ措置の追加等）
- ・都市再生区画整理事業の拡充（補助対象の追加等）
- ・市街地再開発事業等の拡充（基礎額の限度を明確化等）

<公共事業予算の早期執行について>

令和4年3月29日の閣僚懇において、内閣総理大臣から、「公共事業の前倒し執行を進めるなど、これまでに成立した予算の迅速かつ着実に執行してまいります。」とご発言があったところであり、令和3年度補正予算や令和4年度当初予算の執行に当たっては、地域における公共工事の品質確保やその担い手の中長期的な確保・育成に配慮しつつ、迅速かつ適切な執行を図ること。

<不用見込額の圧縮について>

令和2年度国土交通省所管歳出決算報告書によると、国土交通省所管の令和2年度不用額は約1,590億円となっている状況であり、不用額の圧縮については喫緊の課題であるところ。

不用額が発生する見込みとなった場合は、本省担当者に前広に情報提供を行うとともに、柔軟な執行手続きを行うことにより、不用額の圧縮に努めること。

(2) 市街地整備事業関係予算（拡充事項）

①都市構造再編集中支援事業等の拡充

○コンパクト・プラス・ネットワークの更なる推進（都市構造再編集中支援事業）

地域公共交通と連携し、まちなかへの住まいや都市機能の誘導により、コンパクトで活力あるまちづくりを推進する。そのため、広域連携による誘導効果の高い都市機能のまちなかへの立地を促進し、コンパクト・プラス・ネットワークの取組を更に推進。

○立地適正化計画に基づく公共公益施設の誘導・整備等への支援
市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し、集中的に支援。

			拡充 + 広域連携による 基幹的施設の整備 移転を希望する者の移転支援、 移転元地の管理の適正化 施設統廃合に伴う 元地管理適正化
都市機能の整備 (交流施設、病院、学校、 図書館等)	防災力強化の取組 (避難所の整備・改修等)	公共公益施設の整備 (道路・公園・広場等)	

○広域連携による基幹的施設の整備
広域連携によるまちづくりを促進するため、複数市町村が広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合、広域的な利用が想定される基幹的な誘導施設（病院・学校等）整備に対する支援を強化。（国費率50%）

①基幹的誘導施設（連携市町村内に1箇所）の整備が行えることとし、補助対象事業費の上限額を12億円×【連携市町村数】に引上げ。この場合、連携市町村内で実施する同種の誘導施設の補助対象事業費の上限額は21億円→9億円に引下げ。

②誘導施設・基幹的誘導施設の事業主体に、都道府県、一部事務組合等を追加。

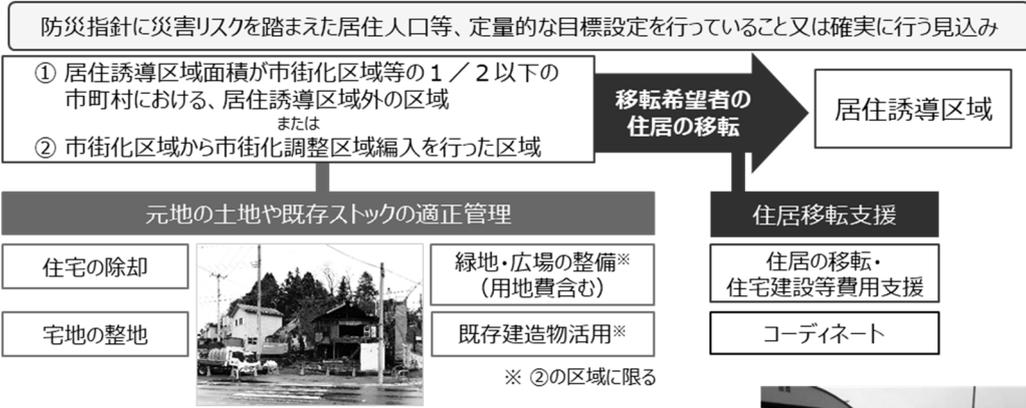
通常	21億円	21億円	21億円	21億円	
	A市	B市	C市	D町	
拡充	広域的な誘導施設の立地方針を定めた場合、選択可 都道府県等も事業主体に追加				48億円
	9億円	9億円	9億円	9億円	
	A市	B市	C市	D町	

基幹的誘導施設（病院・学校等）
立地は4市町いずれかの誘導区域内



○移転を希望する者の移転支援、移転元地の管理の適正化

居住誘導区域外の区域等から居住誘導区域へ移転を希望する者の移転や移転元地の適正管理を支援対象に追加。(国費率50%)



○施設統廃合に伴う元地管理適正化

ストックの適正管理を促進するため、誘導施設の整備(統廃合)により廃止される施設の除却等を支援対象に追加。



○官民連携によるエリア価値の向上(都市構造再編集中支援事業・都市再生整備計画事業)

ポストコロナ、デジタル社会の進展等に対応し、人々のライフスタイルに応じた多様な働き方・暮らし方を実現するため、身近なエリア(=ネイバーフッド)において、官民の関係者の役割分担の下、地域の資源として存在する官民の既存ストックを最大限に利活用し、エリアの価値の向上を進める取組を新たに支援。

エリア価値向上整備事業

(都市再生整備計画に整備・維持管理を含めた官民の費用負担及び役割分担を記載)

- 官民連携により既存ストックを活用し、公共公益施設の利便性向上、及び都市再生整備計画内の地域の価値向上に資する以下の事業

◆既存ストックの改修・改変・高質化によるまちの有効活用

- 低未利用地のオープンスペース化、陳腐化した公共施設の改修・撤去
- 既存建物のリノベーションによるコミュニティハブ化

青空駐車場を広場へ転換(静岡県沼津市)

空き家を活用したコワーキングスペースの設置(神奈川県真鶴町)

◆多様なサービスの導入によるまちの利便性向上

- 利活用状況等データを取得するセンサー設置
- 利活用を高めるサービスの導入(エリア内のシェアモビリティ等)

人の回遊性を把握するためのカメラの設置

シェアモビリティの導入

◆社会実験等によるまちの新たな可能性発掘

- データ分析・見える化、まちの情報発信・共有のためのシステム整備
- 既存ストックの活用に向けた社会実験の実施

混雑情報・防災情報等まちの情報のリアルタイム発信

空き地を暫定利用した広場化の社会実験(広島県福山市)

○エリア一体となったまちづくりのグリーン化

(都市構造再編集中支援事業・都市再生整備計画事業)

都市のコンパクト・プラス・ネットワークの推進や、ゆとりとにぎわいのあるウォークアブルな空間の形成等とあわせて、エネルギーの面的利用による効率化等、まちづくりのグリーン化に資する取組を推進する。また、脱炭素先行地域で実施されるまちづくりを重点的に支援。

コンパクト・プラス・ネットワークの推進と連携したグリーン化

脱炭素に資する取組に対する支援

- ZEBレベルの省エネ水準の建築物を整備する場合、補助対象事業費の上限額「21億円」を「30億円」に引上げ。
【都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業、まちなかウォークアブル推進事業】
- 公共公益施設と一体的に整備する再生可能エネルギー施設等が支援対象となることを明確化。【都市構造再編集中支援事業、都市再生整備計画事業、まちなかウォークアブル推進事業、都市・地域交通戦略推進事業】
- 自立分散型エネルギーシステム（コージェネレーションシステム等）の整備を支援対象に追加。【都市構造再編集中支援事業、都市・地域交通戦略推進事業】



脱炭素先行地域に対する支援

- 脱炭素先行地域において実施する事業の国費率を嵩上げ。
都市再生整備計画事業：40%→45% 都市・地域交通戦略推進事業：1/3→1/2

○その他の改正事項

・省エネ水準の建築物整備の要件化（都市構造再編集中支援事業・都市再生整備計画事業）

脱炭素に資する取組を支援するために、高次都市施設・誘導施設の新築にあたって、市町村が実施する事業については、ZEBレベル（ZEB Oriented相当）の省エネ水準適合を原則要件化。

・誘導施設の統廃合の促進（都市構造再編集中支援事業）

他省庁補助の活用が想定される誘導施設に対する支援要件として、以下を追加する。

「義務教育に供する公立施設、病院については、災害時の避難所等、周辺の居住者の用にも供されるものであること。」

・PPP/PFIの導入検討の要件化（都市構造再編集中支援事業・都市再生整備計画事業）

人口20万人以上の地方公共団体が、概算事業費10億円以上と見込まれる駐車場・自転車駐車場を整備する場合、PPP/PFI手法の導入検討を行うことを要件に追加。

・復興促進事業の創設（都市構造再編集中支援事業）

原形復旧を前提としない復興を行う地区から誘導施設を移転する場合、交付対象施設に金融施設、商業施設、医療施設（調剤薬局）、社会福祉施設（通所を目的としないもの）を追加。

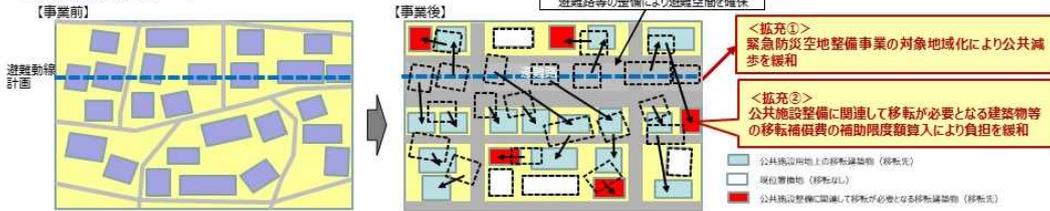
②都市再生区画整理事業の拡充

●復興推進地域における都市再生区画整理事業への支援

被災市街地復興推進地域において、地方公共団体に対する公共施設充当地の先行買収への支援や、公共施設整備の支障となる建築物の移転に関連して必要となる建築物等の移転補償への支援を行うことで、早期の事業化・円滑な事業実施を促進する。

- 狭隘道路や避難場所の不足等の課題を抱える被災市街地においては、一日も早い生活再建が求められる一方で、良好な市街地の再整備のために土地区画整理事業を導入しようとする場合、換地設計において多くの連鎖的な家屋移転が不可避となり、多数の建築物の移転補償費が事業費を圧迫する等、円滑な合意形成の支障となることが危惧される。
- このため、被災市街地復興推進地域において、地方公共団体に対する公共施設充当地の先行買収への支援や、公共施設整備の支障となる建築物の移転に関連して必要となる建築物等の移転補償への支援を行うことで、早期の事業化・円滑な事業実施を促進する。

◆支援拡充のイメージ



◆拡充内容（都市再生区画整理事業）

＜拡充内容①＞【緊急防災空地整備事業】

事業に先行して公共施設に充当地を取得することで、土地区画整理事業における公共減歩の緩和を行い、合意形成の円滑化・迅速化できるよう、緊急防災空地整備事業の対象地区に**被災市街地復興推進地域を追加（各災害ごとの限定を解除）**する。

＜拡充内容②＞【被災市街地復興土地区画整理事業】（連鎖的な移転補償）

公共施設整備に係る移転補償費負担の緩和を行い、円滑な事業化が図られるよう、被災市街地復興土地区画整理事業の補助限度額の算入項目のうち、公共施設整備に関連して移転が必要となる公共用地以外の土地に存する建築物等の移転補償費について、対象地区に**被災市街地復興推進地域を追加（平成28年熊本地震の限定を解除）**する。

●エリマネ活動を想定した土地区画整理事業への支援

土地区画整理事業においてエリアマネジメント活動の拠点となる収益が見込まれない施設の整備を行う場合に、整備に要する費用について交付対象費用及び交付限度額の算定項目に追加し、その取り組みを促すことにより、持続可能なまちの形成を図る。

- 持続可能なまちの形成のためには、事業により宅地や公共施設の整備を行うのみでなく、事業完了後のまちづくり活動との連動を念頭に置いて市街地整備を行うことで、エリア価値の向上を図っていくことが重要。
- このため、土地区画整理事業においてエリアマネジメント活動の拠点となる収益が見込まれない施設の整備を行う場合に、整備に要する費用について交付対象費用及び交付限度額の算定項目に追加し、その取り組みを促すことにより、持続可能なまちの形成を図る。

■エリアマネジメントの概要

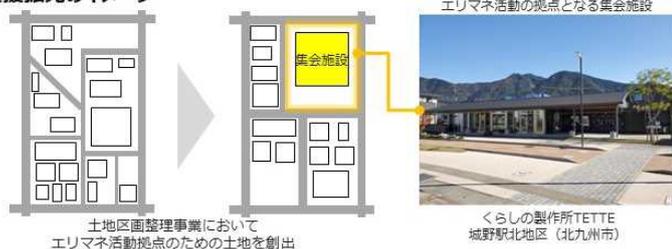
- 一定のエリアを対象とし、地域における良好な環境や地域の価値を維持・向上させるための、住民・事業者・地権者等による主体的な取り組み。
- エリマネ活動により、地域活力の回復・増進や、住民等の地域への愛着や満足度の高まりを促進。
- 市街地整備においては、事業期間前後の取組との連動を意識し、仕掛け・仕組みを計画段階から事業に取り入れることが重要。



■拡充内容（都市再生区画整理事業）

- 下記項目を、都市再生土地区画整理事業の交付対象費用および交付限度額の算定項目に追加
 - ・エリアマネジメント活動拠点施設整備費※1
 - ※1 エリアマネジメント活動拠点施設整備費とは、エリマネ活動の拠点となる集会施設※2の整備に要する費用をいう。
 - ※2 施行者、エリマネ団体及び地方公共団体間で、当該施設の整備・管理の方法及び費用負担について締結した協定に基づくものに限る。
 - ※3 新築の建築物は、原則として省エネ基準に適合すること。また、地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が新築する建築物は、原則としてZEB水準に適合すること。（令和6年度末までに定めた事業計画に基づく事業は除く）

■支援拡充のイメージ



③市街地再開発事業等の拡充事項等

市街地再開発事業等の拡充事項等（令和4年度）

脱炭素社会に向けて、防災・省エネまちづくり緊急促進事業における支援を拡充し、市街地再開発事業等における省エネ基準適合等の要件化を行うとともに、災害リスクへの対応等の政策課題に対応するため、所要の改正を行う。

カーボンニュートラルへの対応	その他の政策課題への対応等
<p>1. 防災・省エネまちづくり緊急促進事業の拡充 市街地再開発事業等における事業要件(選択要件)に省エネルギー対策(ZEH・ZEBレベルの省エネ基準適合)を追加</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p><必須要件> 高齢者等配慮対策 子育て対策 防災対策 省エネルギー対策 環境対策</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 45%;"> <p><選択要件> 防災対策（帰宅困難者支援【地方部】、延焼遮断、津波に対する構造安全性、雨水対策） 省エネルギー対策（ZEH・ZEBレベルの省エネ基準適合） 環境対策（ライフサイクルコスト、都市緑化、木材利用） 子育て対策（遮音性向上、居住環境、共働き世帯支援） 生産性向上（BIMの導入） 働き方対策（テレワーク拠点の整備）</p> </div> </div> <p>2. 市街地再開発事業等における省エネ基準適合等の要件化</p> <p>① 市街地再開発事業等により整備する新築の住宅及び建築物について、一定の省エネ水準への適合等を原則要件化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新築の住宅・建築物については、原則として省エネ基準適合を要件化 ・地方公共団体又は都市再生機構が新築する住宅及び建築物は、原則として住宅部分においてはZEH水準、非住宅部分においてはZEB水準に適合することを要件化 <p>② 地方公共団体又は都市再生機構が新築する公的賃貸住宅は、原則として太陽光発電設備を設置することを要件化</p>	<p>3. 災害リスクの高い区域における立地抑制 市街地再開発事業及び防災街区整備事業において土砂災害特別警戒区域における住宅の新築は、原則対象外となるよう要件化</p> <p>4. PPP/PFI手法の導入推進 地方公共団体が以下の事業を施行する場合、PPP/PFI手法の導入検討を行うことを要件化</p> <p>①市街地再開発事業等※ ②暮らしにぎわい再生事業 ※人口20万人以上の地方公共団体が、概算事業費10億円以上と見込まれる公園施設の整備を新たに実施する場合</p> <p>5. 基礎額の限度の明確化 市街地再開発事業の清算の段階で残余財産が発生する場合には国庫に納付させるよう市街地再開発事業の基礎額の限度※を明確化 ※市街地再開発事業に要する費用から公共施設管理者負担金及び保留床処分金等を合計した額を控除した額</p> <p>6. 事業計画の公表を要件化 認可後の事業計画をインターネットの利用により公表することを要件化</p>
<p>7. 容積率1000%超の部分の宿泊施設に関する特例（時限措置）の廃止 一定の地域で行われる宿泊施設の整備を伴う市街地再開発事業における共同施設整備費について、宿泊施設部分の容積率を上限として、容積率1,000%超の部分を支援対象とする特例を廃止（R3年度までに都市計画の決定がなされた地区まで対象とする時限措置の延長なし）</p>	

③-1 カーボンニュートラルへの対応

カーボンニュートラルへの対応（令和4年度）

脱炭素社会に向けて、良質な住宅・建築物ストック形成に資するため、防災・省エネまちづくり緊急促進事業における支援を拡充するとともに、率先した省エネ対応を図るため、市街地再開発事業等※における新築の住宅・建築物について、省エネ基準適合等を要件化する。

※市街地再開発事業、防災街区整備事業

防災・省エネまちづくり緊急促進事業の拡充
市街地再開発事業等におけるカーボンニュートラルを推進するため、市街地再開発事業等における事業要件（選択要件）に省エネルギー対策（ZEH・ZEBレベルの省エネ基準適合）を追加する。

【防災・省エネまちづくり緊急促進事業の事業要件】

<必須要件>

- ・高齢者等配慮対策（バリアフリー化）
- ・子育て対策（バリアフリー化、防犯性）
- ・防災対策（帰宅困難者支援【都市部】、構造安全性）
- ・省エネルギー対策（省エネルギー誘導基準への適合）
- ・環境対策（リサイクル性への配慮、劣化対策）

+

<選択要件>

- ・防災対策（帰宅困難者支援【地方部】、延焼遮断、津波に対する構造安全性、雨水対策）
- ・**省エネルギー対策（ZEH・ZEBレベルの省エネ基準適合）**
- ・環境対策（ライフサイクルコスト、都市緑化、木材利用）
- ・子育て対策（遮音性向上、居住環境、共働き世帯支援）
- ・生産性向上（BIMの導入）
- ・働き方対策（テレワーク拠点の整備）

市街地再開発事業等における省エネ基準適合等の要件化

① 市街地再開発事業等により整備する新築の住宅及び建築物について、一定の省エネ水準への適合等を原則要件化する※1。

- ・新築の住宅・建築物については、原則として省エネ基準適合を要件化
- ・地方公共団体又は都市再生機構が新築する住宅及び建築物は、原則として住宅部分においてはZEH水準※2、非住宅部分においてはZEB水準※3に適合することを要件化

② 地方公共団体又は都市再生機構が新築する公的賃貸住宅は、原則として太陽光発電設備が設置されていることを要件化する。

※1 小規模（300㎡未満）で使用頻度が低いなど、ZEH・ZEBレベルの省エネ水準適合を補助要件とすることが合理的でない場合は、省エネ基準適合を補助要件とする。
※2 居室を有しないもの、開放性が高いもの、伝統的構法のもの、気候風土適応型のもの及び、改修を支援する補助については、要件化の適用除外とする。
※3 地方公共団体又は都市再生機構の所有部分のみで省エネ対策（独立したエネルギー系統に分ける等）が合理的でない場合は、省エネ基準適合を補助要件とする。
※4 令和3年度までに事業採択または事業着手分は適用除外とする。
※5 強化外皮基準を満たし、かつ再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準の基準値から20%削減となる省エネ性能の水準をいう。
※6 再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準の基準値から用途に応じて30%削減又は40%削減（小規模（300㎡未満）は20%削減）となる省エネ性能の水準をいう。

1) 防災・省エネまちづくり緊急促進事業の拡充

市街地再開発事業等におけるカーボンニュートラルを推進するため、市街地再開発事業等における事業要件（選択要件）に省エネルギー対策（ZEH・ZEB水準※の省エネ基準適合）を追加する。

※ZEH・ZEB水準の定義

住宅部分： ZEH水準（ZEH Oriented, ZEH-M Oriented 相当）

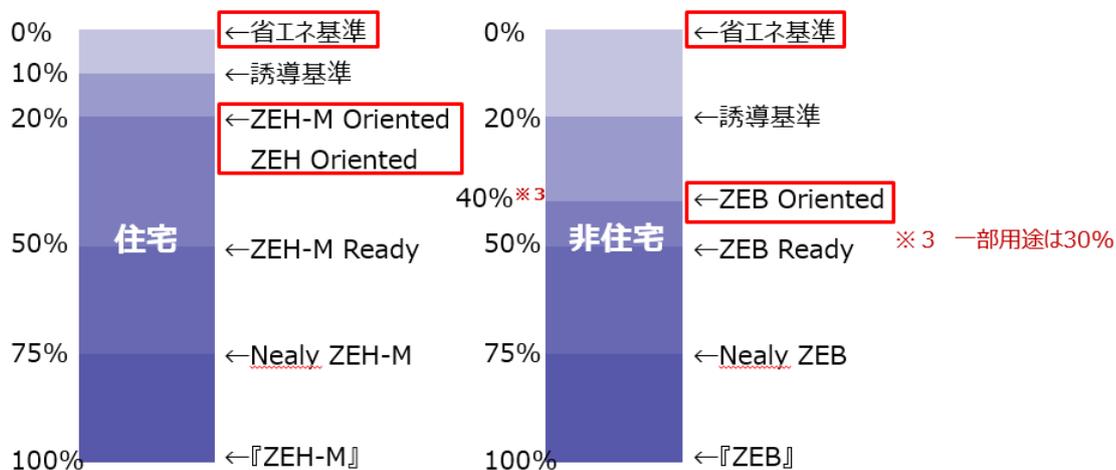
→ 強化外皮基準を満たし、かつ再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準の基準値から20%削減となる省エネ性能の水準。

非住宅部分： ZEB水準（ZEB Oriented 相当）

→ 再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が省エネ基準の基準値から下表の通り用途に応じて30%削減又は40%削減（小規模（300㎡未満）は20%削減）となる省エネ性能の水準。

用途	削減量
ホテル、病院、百貨店、飲食店、集会所等	30%削減（BEI=0.7）
事務所、学校、工場等	40%削減（BEI=0.6）

【省エネ基準からの削減量】



2) 市街地再開発事業等における省エネ基準適合等の要件化

2-1) 新築の住宅及び建築物は、原則として省エネ基準に適合すること。

令和3年度までに事業着手しているものについては、適用しない。

・ 地方公共団体又は都市再生機構が新築する住宅及び建築物は、ZEH・ZEB水準（「防災・省エネまちづくり緊急促進事業の拡充」の「ZEH・ZEB水準」と同様）の省エネ基準適合を要件化する。

- ・但し、以下に該当する場合は要件を緩和・適用除外とする。
 - 小規模（300㎡未満）で使用頻度が低いなど、ZEH・ZEB水準の省エネ基準適合を補助要件とすることが合理的でない場合は、省エネ基準適合を補助要件とする。
 - 居室を有しないもの、開放性が高いもの、伝統的構法のもの、気候風土適応型のもの及び、改修を支援する補助については、要件化の適用除外とする。
 - 公民複合建築物の場合は、公的主体が所有する部分を対象とする。ただし、建築物の一部分のみを所有する場合で、当該部分のみで省エネ対策（独立したエネルギー系統に分ける等）が合理的でない場合は、省エネ基準適合を補助要件とする。

2-2) 地方公共団体又は都市再生機構が新築する公的賃貸住宅については、原則として太陽光発電設備の設置を要件化する。

令和3年度までに事業着手しているものについては、適用しない。

③—2 その他の政策課題への対応等

3) 災害リスクの高い区域における立地抑制

市街地再開発事業及び防災街区整備事業において、土砂災害特別警戒区域における住宅の新築は、原則対象外となるよう要件化する。

令和3年度までに事業着手しているものについては、適用しない。

4) PPP/PFI手法の導入推進

地方公共団体が次の事業を施行する場合、PPP/PFI手法の導入検討を行うことを要件化する。

①市街地再開発事業等であって、人口20万人以上の地方公共団体が、概算事業費10億円以上と見込まれる公園施設の整備を新たに実施する場合

②暮らし・にぎわい再生事業

令和3年度までに事業着手しているものについては、適用しない。

5) 基礎額の限度の明確化

市街地再開発事業の清算の段階で残余財産が発生する場合には国庫に納付させるよう、市街地再開発事業の基礎額の限度を明確化する。

令和4年度以降に交付決定をするものを対象とする。

○社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第三編（抄）

イ－１３－（２）市街地再開発事業等に係る基礎額

１．基礎額

Ⅰ 市街地再開発事業

- ７ 第１項から前項までの規定にかかわらず、本事業の基礎額は、市街地再開発事業に要する費用から公共施設管理者負担金及び保留床処分金等を合計した額を控除した額を限度とする。

（参考）市街地再開発事業の基礎額の考え方

■社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号）附属第三編（抄）

○イ－１３－（２）市街地再開発事業等に係る基礎額

１．基礎額

Ⅰ 市街地再開発事業

- ７ 第１項から前項までの規定にかかわらず、本事業の基礎額は、市街地再開発事業に要する費用から公共施設管理者負担金及び保留床処分金等を合計した額を控除した額を限度とする。

○イ－１６－（１）市街地再開発事業に係る基礎額

１．基礎額

- ７ 第１項から前項までの規定に関わらず、本事業の基礎額は、市街地再開発事業に要する費用から公共施設管理者負担金及び保留床処分金等を合計した額を控除した額を限度とする。

■社会資本整備総合交付金交付決定通知書（抄）

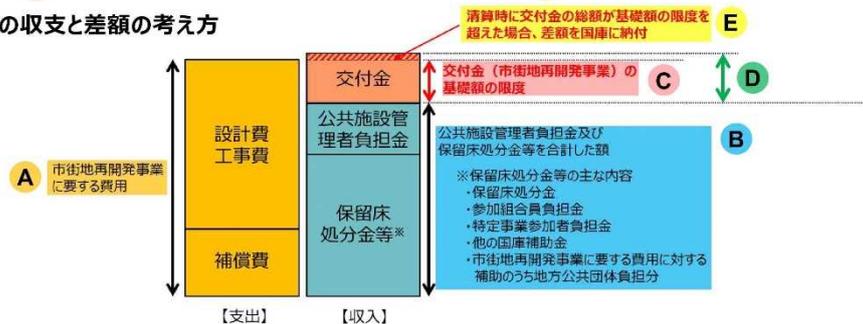
４ 交付金の交付の条件は、次のとおりとします。

- （６）この交付金を充てた市街地再開発事業が完了した場合において、交付金の額の確定後に、当該事業に充てた交付金の総額が、当該事業に係る基礎額の限度を超えることが明らかとなったときは、その差額に相当する金額を国庫に納付して下さい。

■市街地再開発事業の収支と差額の考え方

$$C = A - B$$

$$E = D - C$$



具体的な運用については、「社会資本整備総合交付金の市街地再開発事業に係る基礎額の取扱いについて」（令和4年3月31日国都市第150号、国住街第271号都市局市街地整備課長・住宅局市街地建築課長通知）にて、以下のとおり通知している。

【留意事項】

○基礎額の限度の考え方

「保留床処分金等」には、保留床処分金、参加組合員負担金、特定事業参加者負担金のほか、他の国庫補助金及び交付対象事業に要する費用に対する補助のうち地方公共団体が負担する費用が含まれるものであること。

○補助金の額の確定後交付金の総額が基礎額の限度を超えることが明らかになったときの手続き

- ・ 今般の改正以降、交付金を充てた市街地再開発事業が完了した場合において、交付金の額の確定後に、当該事業に充てた交付金の総額が当該事業に係る基礎額の限度を超えることが明らかとなったときは、その差額に相当する金額を国庫に納付することを、交付金の交付の条件として交付決定通知書に記載することとしている。

(参考) 社会資本整備総合交付金交付決定通知書 (抜粋)

4 交付金の交付の条件は、次のとおりとします。

(6) この交付金を充てた市街地再開発事業が完了した場合において、交付金の額の確定後に、当該事業に充てた交付金の総額が、当該事業に係る基礎額の限度を超えることが明らかとなったときは、その差額に相当する金額を国庫に納付して下さい。

この場合における「差額に相当する金額」は、地方公共団体施行の市街地再開発事業においては、当該事業に充てた交付金の総額から基礎額の限度に相当する額を除いた額とし、その他の市街地再開発事業においては、当該事業に充てた交付金の総額と基礎額の限度に相当する額の差額に係る国費相当額とする。

- ・ 実績報告の段階で当該事業に充てた交付金の総額が当該事業に係る基礎額の限度を超えることが明らかになる場合、実績報告及び交付金の額の確定は、当該事業に充てた交付金の総額と当該事業に係る基礎額の限度との差額に相当する金額を除いた額について行うものとする。
- ・ 国庫返納の発生が見込まれる場合は可能な限り早期に地方整備局等に相談をすること。

6) 事業計画の公表

市街地再開発事業について、認可後の事業計画をインターネットの利用により公表することを要件化する。

令和4年度以降に事業計画の認可(変更の認可を含む)を受けたものから適用する。

○社会資本整備総合交付金交付要綱 附属第Ⅱ編（抄）

イ－１３－（２）市街地再開発事業等

６．交付対象要件

Ⅰ 市街地再開発事業

- ７ 認可を受けた事業計画（変更の認可を受けたときは、その変更後のもの。）がインターネットの利用により公表されるものであること。

【留意事項】

- ・「認可を受けた事業計画」のうち資金計画については、収入金及び支出金の内訳を公表することとし、支出金明細や資金調達計画のような詳細については公表の対象外として差し支えない。
- ・施行地区位置図、施行地区区域図、設計の概要のうち設計図の縮尺については、ブラウザによる閲覧に支障がない程度の縮尺に変更して差し支えない。

7) 容積率1000%超の部分の宿泊施設に関する特例の廃止

一定の地域で行われる宿泊施設の整備を伴う市街地再開発事業における共同施設整備費について、宿泊施設部分の容積率を上限として、容積率1,000%超の部分を支援対象とする特例を廃止する。

※令和3年度までに都市計画の決定がなされた地区まで対象とする時限措置について、延長を行わないもの。

■社会資本整備総合交付金の市街地再開発事業に係る基礎額の取扱いについて
(令和4年3月31日国都市第150号、国住街第271号都市局市街地整備課
長・住宅局市街地建築課長通知)

国 都 市 第 1 5 0 号
国 住 街 第 2 7 1 号
令 和 4 年 3 月 3 1 日

各都道府県、政令指定都市
市街地再開発事業主務部局長 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

社会資本整備総合交付金の市街地再開発事業に係る
基礎額の取扱いについて

社会資本整備総合交付金（以下「交付金」という。）制度の運用については、社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付け国官会第2317号事務次官通知、令和4年3月31日最終改正。以下、「交付要綱」という。）その他関係通知によりその取り扱い等を示してきたところ、今般の改正により、交付要綱附属第Ⅲ編イ-13-(2)1.Ⅰ第7項(ロ-13-(2)で準用する場合を含む。)及びイ-16-(1)第7項(ロ-16-(1)で引用する場合を含む。)において、市街地再開発事業の基礎額の限度を明確化したことについて、下記のとおり所要の事項をとりまとめたので、通知する。

なお、都道府県におかれては、管轄内市区町村（政令指定都市を除く。）に対しても、この旨周知徹底方お願いする。

記

一 基礎額の限度の考え方について

「保留床処分金等」には、保留床処分金、参加組合員負担金、特定事業参加者負担金のほか、他の国庫補助金及び交付対象事業に要する費用に対する補助のうち地方公共団体が負担する費用が含まれるものであること。

二 補助金の額の確定後交付金の総額が基礎額の限度を超えることが明らかになったときの手続について

今般の改正以降、交付金を充てた市街地再開発事業が完了した場合において、交付金の額の確定後に、当該事業に充てた交付金の総額が当該事業に係る基礎額の限度を超えることが明らかとなったときは、その差額に相当する金額を国庫に納付することを、交付金の交付の条件として交付決定通知書に記

載することとしている。

この場合における「差額に相当する金額」は、地方公共団体施行の市街地再開発事業においては、当該事業に充てた交付金の総額から基礎額の限度に相当する額を除いた額とし、その他の市街地再開発事業においては、当該事業に充てた交付金の総額と基礎額の限度に相当する額の差額に係る国費相当額とする。

以上

(参考) 市街地再開発事業の基礎額の考え方

■ 社会資本整備総合交付金交付要綱（平成22年3月26日付国官会第2317号）附属第三編（抄）

- イ-13-(2) 市街地再開発事業等に係る基礎額
1. 基礎額
 - I 市街地再開発事業
 - 7 第1項から前項までの規定にかかわらず、本事業の基礎額は、市街地再開発事業に要する費用から公共施設管理者負担金及び保留床処分金等を合計した額を控除した額を限度とする。
- イ-16-(1) 市街地再開発事業に係る基礎額
1. 基礎額
 - 7 第1項から前項までの規定に関わらず、本事業の基礎額は、市街地再開発事業に要する費用から公共施設管理者負担金及び保留床処分金等を合計した額を控除した額を限度とする。

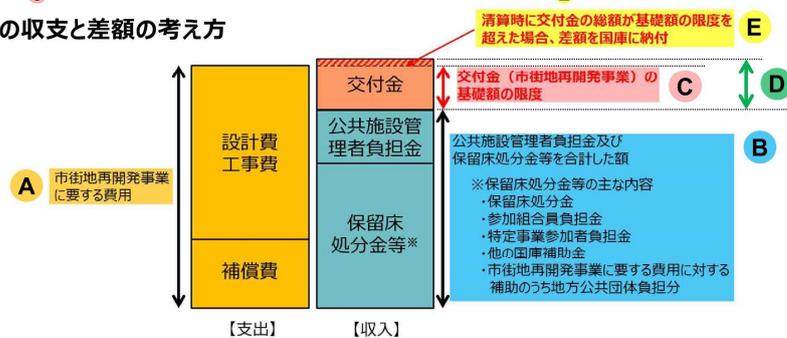
■ 社会資本整備総合交付金交付決定通知書（抄）

- 4 交付金の交付の条件は、次のとおりとします。
- (6) この交付金を充てた市街地再開発事業が完了した場合において、交付金の額の確定後に、当該事業に充てた交付金の総額が、当該事業に係る基礎額の限度を超えることが明らかとなったときは、その差額に相当する金額を国庫に納付して下さい。

■ 市街地再開発事業の収支と差額の考え方

$$C = A - B$$

$$E = D - C$$



■市街地再開発事業等関連要綱等の一部改正について（事務連絡）

事 務 連 絡
令和 4 年 3 月 3 1 日

各地方整備局等の長
都道府県知事
政令指定都市の長
独立行政法人都市再生機構理事長 殿

国土交通省都市局市街地整備課

市街地再開発事業等関連要綱等の一部改正について

市街地再開発事業等関連要綱等のうち、以下の事業につきましては令和 4 年度予算の成立に伴い一部改正されたところですが、各事業主体におかれましては、下記の事項にご留意の上、市街地整備等を的確に推進していただきますようお願いいたします。

- 社会資本整備総合交付金交付要綱のうち以下の事業
 - ① 市街地再開発事業等
 - ② 暮らし・にぎわい再生事業
- ③ 市街地再開発事業費補助（一般会計）採択基準（平成 9 年 4 月 1 日、建設省都再発第 2512 号）
- ④ 暮らし・にぎわい再生事業制度要綱（平成 19 年 4 月 1 日、国都まち第 118 号、国都市第 419 号、国住街第 258 号）

記

1. 市街地再開発事業における事業計画の公表について

①の改正内容のうち、認可を受けた事業計画（変更の認可を受けたときは、その変更後のもの。以下この項において同じ。）がインターネットの利用により公表されるものであることとの規定の追加がありますが、「認可を受けた事業計画」のうち、資金計画については、収入金及び支出金の内訳を公表することをもって足り、支出金明細や資金調達計画等の資金計画の詳細については、対象外として差し支えありません。

2. 災害リスクの高い区域における立地抑制について

①及び③の改正内容のうち、新築又は建替え後の住宅について、原則として土砂災害特別警戒区域外に存するものとする規定の追加がありますが、「原則」外として、例えば、次に掲げる場合が想定されます。

- ・事業と併せて行う対策により建築行為の制限が解除される場合
- ・区域内に立地する既存住宅の建替にあたって代替地がないなど立地制約上やむを得ない場合 等

3. 省エネ基準等適合要件化について

①～④の改正内容のうち、一定の住宅及び建築物について、原則として省エネ基準、ZEH水準又はZEB水準に適合するものとする規定の追加がありますが、「原則」外の扱いの例としては次のとおりとなります。

1) 省エネ基準適合要件に係るもの

- ・居室を有しないもの、開放性が高いもの、伝統的構法のもの、気候風土適応型のもの等

2) ZEH水準又はZEB水準適合要件に係るもの

- ・小規模（300㎡未満）で使用頻度が低いなど、ZEH水準又はZEB水準の適合を補助要件とすることが合理的でない場合
- ・地方公共団体又は都市再生機構の所有部分のみで省エネ対策（独立したエネルギー系統に分ける等）をすることが合理的ではない場合は省エネ基準適合を補助要件とする等

4. 太陽光発電設備の設置要件化について

①～④の改正内容のうち、地方公共団体又は都市再生機構が新築する公的賃貸住宅について、原則として太陽光発電設備が設置されているものとする規定の追加がありますが、「原則」外として、例えば、次に掲げる場合が想定されます。

- ・豪雪地や日射量の少ない地域など、発電量が見込まれない場合
- ・周囲に高層建築物が立地するなど、日照が遮られている場合
- ・風の影響を強く受ける高層住棟であるなど、設備の設置が困難である場合 等

以 上

(参考) 公表する資金計画のイメージ

収入金	補助金	●●	支出金	調査設計計画費	●●
	参加組合員負担金	●●		土地整備費	●●
	保留床処分金	●●		補償費	●●
	公共施設管理者負担金	●●		工事費	●●
	その他の	●●		営業経費	●●
					借入金利息費
			事務費	●●	
			その他	●●	
	合計	●●●		合計	●●●

※上記項目は例示であり、認可を受けた事業計画において相当する部分を公表することとして差し支えない。

④スマートシティ関係予算

スマートシティに係る実証事業に対する支援については、令和元年から本格的に開始し、令和3年度当初予算までに27地区に対して国の直轄調査（スマートシティ実証調査）として実施してきた。しかし、内閣府・総務省・経済産業省と連携し「スマートシティガイドブック」の策定等、各地区での取組を支援する体制が整ってきたことなどから R3 年度補正予算より補助事業（スマートシティ実装化支援事業）を創設した。

スマートシティ実装化支援事業(補助事業)の概要

実証事業の支援条件、対象等

地域のスマートシティ実行計画に基づき、各地域での実装に向けて、**地域・コンソーシアム主導による実証事業を支援**。

従来の直轄調査と比べ、契約手続きが不要となり、**早期の事業着手が可能**。

支援条件：

①応募者が民間事業者等及び地方公共団体を構成員に含む協議会（コンソーシアム）であること。

②都市・地域のビジョン、取組内容等を記載した「スマートシティ実行計画」を策定、**コンソーシアムがHPに公開**。

支援対象：

スマートシティ実行計画に基づく、社会実装に向けた実証事業（2,000万円を上限（**定額補助**））
（実行計画に基づく取組のコンソーシアム負担額が国の補助額を上回ること）

選定方法：

内閣府が設置する合同審査会（有識者会議）の評価を経て、決定

＜スマートシティの実証事業の流れ＞

○ コンソーシアムの体制例（柏の葉スマートシティ）

柏市、三井不動産、UDCK、UDCKタウンマネジメントを中心とした体制

データプラットフォーム	(民間型データプラットフォーム) 三井不動産、内版印刷、日本コニシス、日立製作所(公共型データプラットフォーム) 柏市、日本電気(NEC)
モビリティ	柏市、三井不動産、UDCK、アイトラnsポートラボ、柏ITS推進協議会、首都圏新都市鉄道(TX)、長久、東京大学比「ディ・イノベーション」連携研究機構、パシフィックコンサルタンツ
エネルギー	三井不動産、UDCK、日建設計グループ、日建設計総合研究所、日立製作所、ヒラノ・エナジー、各施設管理者、住宅管理組合
パブリックスペース	柏市、三井不動産、UDCK、UDCKタウンマネジメント、奥村組、川崎地産、富士通交通・道路データサービス、関係機関、カメラ設置会社
ウェルネス	柏市、三井不動産、UDCK、国立がん研究センター東病院、産業技術総合研究所、日立製作所、nemull、サービス、東京大学高齢社会総合総合研究機構

○ スマートシティ実行計画の記載例

区域の目標	都市の将来像、住民の暮らしの向上をふまえた、都市課題と整合した目標
区域の課題	地域が抱える課題、課題に対して活用する先進的技術やデータ等
KPIの設定	区域の目標および課題と整合し、経費削減効果および地域の価値・収益向上効果が明らかになるよう目標値、達成年度
取組内容	取組の全体像、取組内容、特徴
実装に向けたロードマップ	調査、計画、実証、実装までのスケジュール、目標年次
構成員の役割分担	関係者の合意形成及び役割分担、推進体制
持続可能な取組とするための方針	初期投資から維持管理・運営までを見据えた公民の適切な費用負担、資金計画や投資回収期間
データ利活用の方針	取組にあたり活用を予定しているデータ、データプラットフォームの整備および活用方針
横展開に向けた方針	全国展開に向けて共通している取組を明確にした上で、横展開のモデル

柏の葉スマートシティ実行計画

2020年3月、AIやIoTなどの新技術とデータを活用した「駅を中心とするスマート・コンパクトシティ」の形成を目指す実行計画を作成し公表



大手町・丸の内・有楽町地区スマートシティビジョン・実行計画

2020年3月、「既存都市のアップデートとリ・デザイン」を「公民協働のPPP、エリアマネジメント」によって推進する実行計画を作成し公表



⑤無電柱化まちづくり促進事業の創設

市街地開発事業等における新設電柱の抑制を図るため、電線共同溝方式によらずに行われる無電柱化について、地方公共団体が実施又は助成するものを対象に支援する無電柱化まちづくり促進事業を社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金に創設する。

無電柱化まちづくり促進事業

事業概要

市街地開発事業等における新設電柱の抑制を図るため、電線共同溝方式によらずに実施される無電柱化に対する支援を行い、地方公共団体と連携を図りつつ、小規模事業も含めた無電柱化の取組を促進する。

交付要件

・以下のいずれの条件にも該当する無電柱化事業

- ①地方公共団体が策定する「無電柱化まちづくり促進計画」に基づく事業
- ②市街地開発事業等において電線共同溝方式（※）によらずに行われる事業
- ③電線管理者が事業費の一部（地上機器・電線等）を負担する事業

※電線共同溝の整備等に関する特別措置法に基づき、道路管理者が電線共同溝を整備し、電線管理者が電線、地上機器等を整備する方式



交付対象事業費

無電柱化に係る設計費及び施設整備費（地上機器・電線等の工事費を除く）

※間接交付の場合、上記の2/3を超えない額とする

（区域面積が3,000㎡未満の場合は上記の1.2倍の2/3を超えない額とする）



生活道路の無電柱化のイメージ

国費率

1 / 2

交付対象

地方公共団体

4. 法令・税制・争訟について

(1) 市街地整備関係法令をめぐる最近の状況について

①宅地造成等規制法の一部を改正する法律案について（令和4年3月1日閣議決定）

令和3年7月に、静岡県熱海市において大雨に伴い盛土が崩落し土石流が発生し、甚大な人的・物的被害が生じたことを契機に、全国において盛土総点検が実施されているところですが、現行制度上にも各法律の目的の限界等から、盛土等の規制が必ずしも十分ではないエリアが存在することも踏まえ、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する法制度とする観点から、「宅地造成等規制法の一部を改正する法律案」が令和4年3月1日に閣議決定されました。本法案は、現行の「宅地造成等規制法」を法律名・目的も含めて抜本的に改正し、盛土等を行う土地の用途（宅地、森林、農地等）やその目的にかかわらず、危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制するものです。

本法案の概要は次頁の概要紙のとおりですが、市街地整備主管課における主なポイントは以下の2点です。

- ・ 規制区域における盛土等工事については、都道府県知事等の許可を要することについては改正前と同様ですが、当該許可の基準が拡充・強化されています。具体的には、i 宅地造成等に関する工事の計画が技術的基準に適合すること、ii 工事主に当該工事を行うために必要な資力及び信用があること、iii 工事施行者に当該宅地造成等に関する工事を完成するために必要な能力があること、iv 当該宅地造成等に関する工事をしようとする土地の区域内の土地について所有権、地上権その他の使用収益権を有する者の全ての同意を得ていること、の全てを満たす必要があります。なお、ivの要件については、当該工事が土地区画整理事業その他の公共施設の整備又は土地利用の増進を図るための事業として政令で定めるものの施行に伴うものである場合は、不要となることにご留意ください。
- ・ 許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、完了検査に加え、施工状況の定期報告、施工中の中間検査の規制が新たに導入されることとなります。

本法案の施行は、一部の規定を除き、公布の日から起算して1年を超えない範囲内において政令で定める日とされています。

● 宅地造成等規制法の一部を改正する法律案

背景・必要性

盛土をめぐる現状

- 静岡県熱海市で大雨に伴って盛土が崩落し、土石流が発生
→ **甚大な人的・物的被害**(令和3年7月)
- 盛土の総点検において、**点検が必要な箇所は約3.6万箇所**
(11月末暫定集計)。



死者・行方不明者27名、家屋被害129棟

R3.7 静岡県熱海市



H21.7 広島県東広島市

R3.6 千葉県多古町



廃棄された土石の崩落
死者1名、重傷者1名、家屋被害1棟

廃棄された土石の崩落
軽傷者1名、県道通行止め

現行制度上の課題

- 宅地の安全確保、森林機能の確保、農地の保全等を目的とした各法律により、開発を規制
→各法律の目的の限界等から、**盛土等の規制が必ずしも十分でないエリアが存在**
(一部の地方公共団体では条例を制定して対応)

危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する法制度が必要

※ 全国知事会等からも法制化による全国統一の基準・規制を設けることについて要望あり

法案の概要

- 盛土等による災害から国民の生命・身体を守るため、「**宅地造成等規制法**」を法律名・目的も含めて**抜本的に改正し**、土地の用途(宅地、森林、農地等)にかかわらず、**危険な盛土等を全国一律の基準で包括的に規制**

※ 法律名を「宅地造成及び特定盛土等規制法」に改正。通称“盛土規制法”

※ 国土交通省・農林水産省による共管法とし、両省が緊密に連携して対応

国土交通大臣及び農林水産大臣は、盛土等に伴う災害の防止に関する基本方針を策定

1. スキマのない規制

規制区域

- ◆ 都道府県知事等が、**盛土等により人家等に被害を及ぼしうる区域を規制区域として指定**
⇒ ・市街地や集落、その周辺など、人家等が存在するエリアについて、森林や農地を含めて広く指定
・市街地や集落等からは離れているものの、地形等の条件から人家等に危害を及ぼしうるエリア(斜面地等)も指定

規制対象

- ◆ 規制区域内で行われる盛土等を **都道府県知事等の許可の対象**に
※ 宅地造成等の際の盛土だけでなく、単なる土捨て行為や一時的な堆積についても規制

2. 盛土等の安全性の確保

許可基準

- ◆ 盛土等を行うエリアの地形・地質等に応じて、**災害防止のために必要な許可基準を設定**

中間検査 完了検査

- ◆ 許可基準に沿って安全対策が行われているかどうかを確認するため、
①**施工状況の定期報告**、②**施工中の中間検査**及び③**工事完了時の完了検査**を実施

3. 責任の所在の明確化

管理責任

- ◆ 盛土等が行われた土地について、**土地所有者等が常時安全な状態に維持する責務を有することを明確化**

監督処分

- ◆ 災害防止のため必要なときは、**土地所有者等だけでなく、原因行為者に対しても、是正措置等を命令**
※ 当該盛土等を行った造成主や工事施工者、過去の土地所有者等も、原因行為者として命令の対象になり得る。

4. 実効性のある罰則の措置

罰則

- ◆ 罰則が抑止力として十分機能するよう、無許可行為や命令違反等に対する懲役刑及び罰金刑について、**条例による罰則の上限(懲役2年以下、罰金100万円以下)より高い水準に強化**

【目標・効果】 危険な盛土等を包括的に規制し、盛土等に伴う災害を防止

(KPI) ○規制区域を指定する都道府県等(都道府県、政令市、中核市)の数 ⇒ 施行後5年以内に全都道府県等

②デジタル社会の形成を図るための各法令改正について（令和3年9月1日施行）

行政手続等における国民の利便性の向上及び負担の軽減を図るため、次のとおり押印・書面に係る手続の見直しが行われ、いずれも令和3年9月1日に施行されました。

○デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和3年法律第37号）

本法により、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、都市再開発法（昭和44年法律第38号）及び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）が改正され、土地区画整理組合、市街地再開発組合及び住宅街区整備組合の定款において電磁的方法（詳細は別途国土交通省令で定める）により議決権及び選挙権を行うことを定めた場合においては、

- ・組合員の書面による議決権及び選挙権行使
- ・組合員による臨時総会の招集の請求書面の提出
- ・組合員の代理人の代理権を証する書面の提出

を当該電磁的方法で行うことが可能となりました。

なお、電磁的方法の詳細については、同日に施行された改正省令（後掲）により、次のとおり定められています（改正土地区画整理法施行規則（昭和30年国土交通省令第5号）第16条の4など）。

- i 電子情報処理組織を使用する方法のうちイ又はロに掲げるもの
 - イ 送信者の使用に係る電子計算機と受信者の使用に係る電子計算機とを接続する電気通信回線を通じて送信し、受信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録する方法
 - ロ 送信者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに記録された情報の内容を電気通信回線を通じて情報の提供を受ける者の閲覧に供し、当該情報の提供を受ける者の使用に係る電子計算機に備えられたファイルに当該情報を記録する方法
- ii 磁気ディスクその他これに準ずる方法により一定の情報を確実に記録しておくことができる物をもって調製するファイルに情報を記録したものを交付する方法

○デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う国土交通省関係政令の整備等に関する政令（令和3年政令第224号）

本政令により、土地区画整理法施行令（昭和30年政令第47号）及び都市再開発法施行令（昭和44年政令第232号）が改正され、土地区画整理組合、市街地再開発組合及び住宅街区整備組合における理事等の役員の解任請求に添付する署名簿について、組合員の署名簿への押印及び立会人が署名簿の確認を行ったことを証する署名簿への押印が不要となりました。

○デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令（令和3年国土交通省令第53号）

上記電磁的方法の詳細に係る規定のほか、従前、施行者が国、地方公共団体又は機構等である場合にのみ、事業計画等の縦覧及び閲覧についてインターネットを用いて行うことが可能でしたが、今般、個人施行者、組合、区画整理会社又は再開発会社が行う事業計画等の縦覧及び閲覧についても、インターネットを用いて行うことが可能となりました（改正国土交通省の所管する法令に係る民間事業者等が行う書面の保存等における情報通信の

技術の利用に関する法律施行規則（平成17年国土交通省令第26号）第9条及び別表第3）。

③畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律の成立及び流通業務市街地の整備に関する法律施行規則の一部改正について（令和4年4月1日施行）

令和3年5月に畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律（令和3年法律第34号。以下「畜舎特例法」という。）が成立し、同法第3条第1項の都道府県知事の認定を受けた畜舎建築利用計画に基づく畜舎等について、建築基準法（昭和25年法律第201号）並びにこれに基づく命令及び条例の規定の適用が除外されることとなりました（畜舎特例法第12条。令和4年4月1日施行。）。

畜舎特例法では、床面積が3,000㎡を超える畜舎等に係る畜舎建築利用計画の認定の際には、畜舎等の敷地、構造及び建築設備が、畜舎等の建築等及び利用の特例に関する法律施行規則第69条各号に列記する関係法令の規定に適合するものであることの審査をすることになっており、この関係法令として、流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号。以下「流市法」という。）第5条第1項が定められています。

また、当該畜舎特例法の規定を踏まえ、流通業務市街地の整備に関する法律施行規則（昭和42年国土交通省令第3号。以下「流市法施行規則」という。）が改正され、畜舎特例法に基づく畜舎建築利用計画の認定を受けようとする者に対して、当該計画が流市法第5条第1項に適合していることを証する書面の交付を、都道府県知事に求めることができることとされました（流市法施行規則第25条。令和4年4月1日施行。）。

当該計画の認定の申請及び審査にあたっては、認定の申請者と関係法令の所管部署との事前調整や畜舎特例法担当部署から流市法所管部署への照会、流市法施行規則第25条に基づく書面の交付の求め等がなされるため、流市法所管部署に照会等が行われた際には適切に対応していただくようお願いします。

④土地区画整理法施行規則の一部改正（性別記載欄の削除）について（令和4年3月1日施行）

「令和3年の地方からの提案等に関する対応方針」（令和3年12月21日閣議決定）の内容を踏まえ、土地区画整理法施行規則及び新都市基盤整備法施行規則の一部を改正する省令（令和4年国土交通省令第10号）により、土地区画整理法施行規則に定める借地権申告書（別記様式第8）及び権利変動届出書（別記様式第11）の性別記載欄が削除されました。なお、本改正の際に現にある改正前の様式による用紙は、当分の間、これを取り繕って使用することができます。

⑤様式の定めのない身分証明書の統合について（令和3年10月26日周知）

国土交通省の所管する法律の規定に基づく立入検査等の際に携帯する職員の身分を示す証明書の様式の特例に関する省令（令和3年国土交通省令第68号。以下「特例省令」という。）が令和3年10月22日に公布・施行されました。また、特例省令の施行に併せて、内閣官房行政改革推進本部事務局の事務連絡（「法令の規定に基づく立入検査等に係る身分証明書の統合について」令和3年10月22日）により、法令に規定する立入検査等に係る身分証明書について、現行の省令等において様式の定めのないもの及び地方公共団体の条例に基づく立入検査等に係る身分証明書についても、各地方公共団体の条例又は内規等においてこれらの身分証明書の様式につい

て特段の制約を定めていない限りにおいて、統合様式を用いて身分証明書を作成しても差し支えない旨が周知されました。

これらを踏まえ、国土交通省都市局市街地整備課・住宅局市街地建築課より、現行の省令等において様式の定めのない、地方公共団体職員が携帯する以下の身分証明書については、立入検査等の場合に関わらず、各地方公共団体の条例又は内規等においてこれらの身分証明書の様式について特段の制約を定めていない限りにおいて、内閣官房行政改革推進本部事務局の事務連絡に準じ、特例省令に定める統合様式を用いて身分証明書を作成して差し支えない旨を周知（「様式の定めのない身分証明書の統合について」令和3年10月26日）したところです。

(1) 以下の法令を根拠規定とする立入検査等に係る身分証明書

- ・土地区画整理法第72条第1項及び第6項
- ・都市再開発法第60条第1項及び第2項並びに第61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第63条第1項及び第64条第1項
- ・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）第191条第1項及び第2項並びに第192条第1項

(2) (1)以外の以下の場合に係る身分証明書

- ・土地区画整理法第77条第7項
- ・流通業務市街地の整備に関する法律（昭和41年法律第110号）第6条第2項
- ・都市再開発法第7条の5第2項及び第66条第5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第104条第2項
- ・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第197条第5項

⑥市町村が策定する法定計画の共同策定について

市町村の広域連携の取り組み内容の深化や、増加している法定計画の策定の負担軽減といった観点から、「経済財政運営と改革の基本方針2021」（令和3年6月21日閣議決定）において、「市町村が策定する計画は特段の支障がない限り原則として共同策定を可能とする。このため、内閣府及び総務省は各府省に対し制度・運用の見直し等必要な措置の検討を求める。」とされたところです。

土地区画整理事業、市街地再開発事業等の市街地開発事業が施行される場合には、事業計画、換地計画、権利変換計画、管理処分計画等の策定が必要になりますが、複数の市町村により一体不可分の一の市街地開発事業が共同して行われる場合には、これら複数の市町村が共同して一の事業計画、換地計画、権利変換計画、管理処分計画等を策定することが可能であることにご留意ください。

⑦ 新型コロナウイルス感染拡大等を踏まえた土地区画整理事業・市街地再開発事業の手續に関するQ&Aについて（令和3年9月1日更新）

新型コロナウイルスの感染拡大を受けて地方公共団体等からの問い合わせに回答したものなどを、下記の国交省HPで掲載しておりますのでご参照ください。

- 「新型コロナウイルス感染拡大等を踏まえた土地区画整理事業・市街地再開発事業の手續に関するQ&A」（令和3年9月1日更新）

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000077.html

⑧ その他

法律及び政令の改正にあたっては、改正の可否について内閣法制局等との調整が必要となるため、一定の検討期間が必要となります。制度改正についての要望等がある場合、早めに市街地整備課市街地整備制度調整室まで相談いただくよう、お願いします。

(2) 令和5年度税制改正要望等について

① 令和5年度税制改正要望の検討が必要な項目(3項目)

○市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長(所得税・法人税)

市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置の延長(所得税・法人税)

市街地再開発事業の円滑な推進を図るため、事業用資産を市街地再開発事業による保留床に買換えた場合の特例措置(課税繰延べ)の適用期限を3年間延長する。

施策の背景

○地方都市のインベーション力の強化や大都市の国際競争力の強化に向けた都市機能の更新、安全なまちづくりに向けた密集市街地の解消を図る上で、**市街地再開発事業が有効**

○市街地再開発事業が成立するためには、**保留床の処分による事業費の回収**が不可欠

○税制上の特例措置を講じ、保留床取得者に対してインセンティブを与えることにより、**保留床処分の円滑化**を図る。

再開発事業における平均的な収入の内訳

保留床処分金	84.4%
補助金	15.2%
負担金	16.2%
その他	10.2%

※出所:国土交通省都市局・住宅局「令和2年度工事完了地区調査」

要望の概要

特例措置の内容

個人又は法人が、所有する事業用資産を譲渡し、市街地再開発事業の保留床を取得し事業の用に供した場合、譲渡した事業用資産の譲渡益について、80%の課税繰延べ

要望

現行の措置を3年間延長する。
 ・所得税: 令和8年12月31日まで
 ・法人税: 令和8年3月31日まで

譲渡資産(事業用資産)の買換え

譲渡資産(事業用資産) → 買換え資産 → 市街地再開発事業の施設建築物(保留床、権利床、権利床、権利床) → 市街地再開発事業

譲渡価格の内訳

譲渡益	課税繰延べ 80%
取得費	課税 20%
譲渡費用	

譲渡資産(事業用資産)

【「譲渡資産」の要件】

① 既成市街地等及びこれに類する区域に所在

【「買換え資産」の要件】

① 既成市街地等及びこれに類する区域に所在
 ② 地上階数四以上の中高層の耐火建築物である施設建築物
 ③ 市街地再開発事業の施行される土地の区域面積が5,000㎡以上
 ④ 住宅の用に供する部分を除外

○優良住宅地等の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の延長(所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長(所得税・法人税・個人住民税・法人住民税)

良好な環境を備えた住宅・宅地開発等の事業を促進するため、当該事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例措置(軽減税率)を3年間延長する。

施策の背景

一般的に良好な環境を備えた住宅・宅地開発は事業期間が長く、規模も大きいため、事業のコスト・リスク等が高くなっており、市場原理に任せただけでは十分に供給が進まない

税制上の特例措置を講じ、一定の優良な事業(※)を行う民間事業者等の用地取得を円滑化することにより、事業に要する期間の短期化、事業のコストやリスクの軽減を図る

※) 都市再開発法による第一種市街地再開発事業・密集市街地整備法による防災街区整備事業・都市計画法の開発許可を受けて行う1,000㎡以上の住宅地造成事業・都市計画区域内における25戸以上の住宅又は15戸以上若しくは床面積が1,000㎡以上の中高層の耐火共同住宅の建設等

地権者 (土地の譲渡益課税の軽減) → **事業者** (事業に係るコスト・リスクの軽減)

事業用地 → 用地取得の円滑化

暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成の促進・都市の安全性向上等

要望の概要

特例措置の内容

【所得税・個人住民税等】一定の事業のために土地等を譲渡した場合、長期譲渡所得(2,000万円以下の部分)に係る税率を軽減

	所得税	個人住民税	合計
本則	15%	5%	20%
特例	10%	4%	14%
軽減部分	5%	1%	6%

要望

現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長する。

※法人は、重課制度(長期5%)が適用除外。
(重課制度は令和4年度末まで課税停止。)

- ・独立行政法人都市再生機構が施行する被災市街地復興土地区画整理事業及び第二種市街地再開発事業の用に供するために土地開発公社に土地等を譲渡した場合（第2号の2）

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長(第2号の2)

長期所有の土地等を、独立行政法人都市再生機構(UR)が施行する下記の事業の用に供するために土地開発公社に対して譲渡した場合に、長期譲渡所得の課税の特例(軽減税率)を適用する。

- ① 被災市街地復興土地区画整理事業
- ② 住宅被災市町村の区域内における第二種市街地再開発事業

目的

- ・大規模な火災、震災その他の災害を受けた市街地の緊急かつ健全な復興を図るためには、土地区画整理事業や市街地再開発事業等による当該被災市街地の整備改善が必要不可欠である。
- ・事業の円滑な施行には**早期の事業用地確保**が求められることから、本特例措置により被災市街地における土地譲渡に係る税負担を軽減することで、**土地所有者との合意形成を促進**し、被災市街地の早期復興及び被災者の生活再建を図るもの。

特例措置の概要等

①被災市街地復興土地区画整理事業

②住宅被災市町村の区域内における第二種市街地再開発事業

URが施行する事業の用に供するために土地開発公社が土地等を取得

- ・第一種市街地再開発事業の用に供するために施行者に土地等を譲渡した場合（第4号）

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長(第4号)

長期所有の土地等を、都市再生法による第一種市街地再開発事業の用に供するために当該事業の施行者に対して譲渡した場合に、長期譲渡所得の課税の特例(軽減税率)を適用する。

目的

- ・第一種市街地再開発事業の推進により、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とともに、地方都市のイノベーション力の強化、大都市の国際競争力の強化及び密集市街地の解消を図る。
- ・第一種市街地再開発事業の円滑な施行には早期の事業用地確保が求められることから、本特例措置により事業の施行者に対する土地譲渡に係る税負担を軽減することで、**施行者による事業用地の取得の円滑化**を図り、第一種市街地再開発事業を推進するもの。

特例措置の概要等

施行者に対して譲渡

＜第一種市街地再開発事業の施行者＞

- 個人 ○市街地再開発組合
- 再開発会社（再開発会社の株主又は社員による再開発会社への土地等の譲渡は本特例の適用対象外）
- 地方公共団体 ○独立行政法人都市再生機構 ○地方住宅供給公社

・特定の民間再開発事業のために土地等を譲渡した場合（第12号）

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長(第12号)

長期所有の土地等を、特定の民間再開発事業の用に供するために当該事業の施行者に対して譲渡した場合に、長期譲渡所得の課税の特例(軽減税率)を適用する。

目的

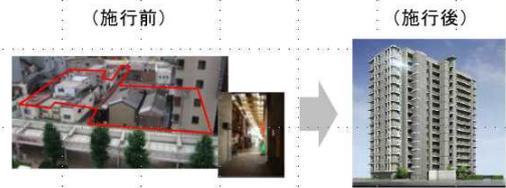
- ・土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、地方都市のインベーション力の強化、大都市の国際競争力の強化及び密集市街地の解消を推進するためには、都市再開発法に基づく市街地再開発事業のみならず、**任意の再開発事業(一定の水準を担保したものに限定する。)**の推進が必要である。
- ・当該事業の施行には強制力はないため、本特例措置により事業者に対する土地譲渡に係る税負担を軽減することで、**事業者による事業用地の取得の円滑化**を図り、優良な民間再開発事業を推進するもの。

特例措置の概要等

【特定の民間再開発事業の要件】

対象区域	①三大都市圏の既成市街地等 ②都市再開発法第2条の3第1項第2号の地区 ③高度利用地区 ④防災街区整備地区計画、沿道地区計画の区域 ⑤認定中心市街地の区域 ⑥都市再生緊急整備地域 ⑦認定誘導事業計画の区域 ⑧認定集約都市開発事業計画の区域
権利関係	従前土地の権利者2人以上
建築される建築物	地上階数4以上の中高層の耐火建築物
区域面積	1,000㎡以上(認定再開発事業の場合は500㎡以上)
用地、空地の確保	都市施設(都市計画施設又は地区施設)の用に供される土地又は公開空地の確保

【事業のイメージ】



・土地区画整理事業の施行地区内の土地等を、仮換地指定後3年以内に一定の優良な住宅建設の用に供するために譲渡した場合（第16号）

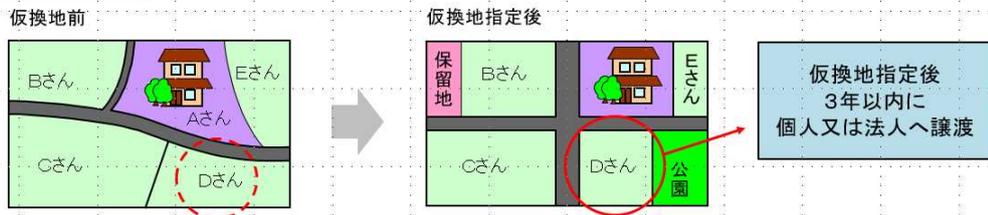
優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の延長(第16号)

土地区画整理事業の施行地区内の長期所有の土地等を、一定の要件を満たす住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設を行う個人又は法人に対して譲渡した場合に、長期譲渡所得の課税の特例(軽減税率)を適用する。

目的

- ・土地区画整理事業の施行地区内の土地等を仮換地指定後一定期間以内に優良な住宅建設の用に供するために譲渡した場合の税負担を軽減することで、**優良な住宅建設を行う個人又は法人の土地取得の円滑化**を図り、健全で活力ある市街地の整備を促進するもの。

特例措置の概要等



- 以下の要件を満たす住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設を行う個人又は法人に対する譲渡であること。
- ①住宅にあっては、その建設される一の住宅の床面積が50㎡以上200㎡以下であり、かつ、その建設される一の住宅の用に供される土地等の面積が100㎡以上500㎡以下であること。
 - ②中高層の耐火共同住宅にあっては、耐火建築物又は準耐火建築物で、地上階数が3階以上であり、かつ、床面積の4分の3以上が専ら居住の用に供され、住居の用途に供する独立部分の床面積が50㎡以上200㎡以下であること。
 - ③住宅又は中高層の耐火共同住宅が建築基準法その他の住宅の建築に関する法令に適合するものであると認められること。

○市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置の延長（固定資産税）

市街地再開発事業の施行に伴う新築の施設建築物に係る税額の減額措置の延長（固定資産税）

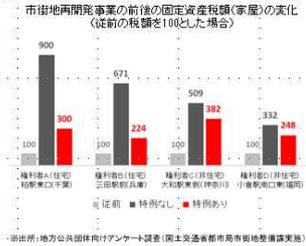
市街地再開発事業の円滑な推進を図るため、従前権利者が取得した施設建築物に係る税額の減額措置（5年間減額）を2年間延長する。

施策の背景

○地方都市のインベーション力の強化や大都市の国際競争力の強化に向けた都市機能の更新、安全なまちづくりに向けた密集市街地の解消を図る上で、**市街地再開発事業が有効**

○市街地再開発事業の施行に当たっては、**円滑な合意形成が不可欠**。しかしながら、事業により固定資産税が増加するなど、**事業後の生活再建に不安を抱える権利者**が少なくない。

○税制上の特例措置を講じ、従前権利者の生活環境の激変を緩和することにより、**合意形成の円滑化**を図る。



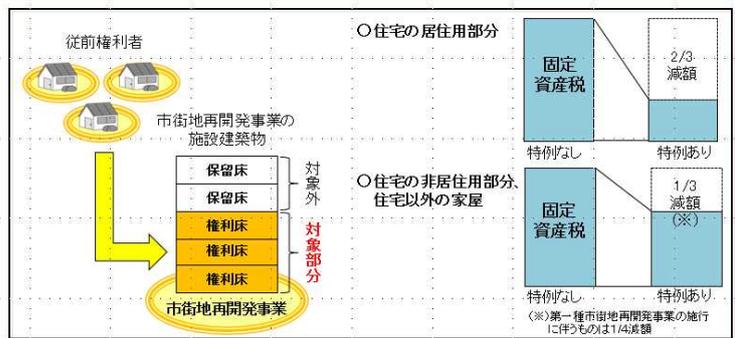
要望の概要

特例措置の内容

従前権利者が取得した施設建築物(権利床)に係る固定資産税の税額を5年間減額
 ①住宅で居住用部分の床面積が50㎡以上、280㎡以下である家屋
 ・居住用部分:税額の2/3を減額
 ・非居住用部分:税額の1/3^(※)を減額
 ②住宅以外の家屋:税額の1/3^(※)を減額
 (※)第一種市街地再開発事業の施行に伴うものは1/4減額

要望

現行の措置を2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)延長する。



② 税制改正スケジュール（予定）

- 4月～7月 省内ヒアリング
- 8月上旬 各府省庁税制担当課長会議（財務省・総務省）
- 8月末 財務省・総務省に税制改正要望調書の提出
- 9月～11月 財務省・総務省ヒアリング
- 11月中旬 国土交通部会重点要望とりまとめ
- 12月上旬 与党税制調査会における審議
- 12月中旬 与党税制改正大綱の決定
- 12月下旬 政府税制改正大綱の決定
- 1月～3月 税法等の協議

③ 税制特例利用状況調査

時期	調査事項	内容	回答期限
4月	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地区画整理事業関係の税制特例の利用状況について（照会） ・ 市街地再開発事業関係の税制特例の利用状況について（照会） 	土地区画整理事業及び市街地再開発事業関係の税制特例についての <u>利用実績及び利用見込等</u> を調査	<u>5月13日</u> <u>(金)</u>
5月以降	追加調査等		

なお、下記特例については①の要望検討項目に該当し、前年調査より詳細に利用状況を把握したく、特例の適用を受ける際に確定申告書への添付が必要となる各種書類の発行状況についても調査対象に追加しています。

○市街地再開発事業における特定の事業用資産の買換え等の特例措置

<必要書類>※以下条文抜粋

当該買換資産の所在地を管轄する都道府県知事の当該買換資産の所在地が当該市街地再開発事業(都市再開発法による市街地再開発事業をいう。)の施行地域内である旨を証する書類(当該買換資産の所在地が地方自治法第二百五十二条の十九第一項の指定都市の区域内であり、かつ、当該市街地再開発事業(都市再開発法による第一種市街地再開発事業に限る。)の施行者が都市再開発法第七条の十五第二項に規定する個人施行者、同法第八条第一項に規定する組合又は同法第五十条の二第三項に規定する再開発会社である場合には、当該買換資産の所在地を管轄する市長の当該買換資産の所在地が当該市街地再開発事業の施行地域内である旨を証する書類)

<関係条文>

租税特別措置法施行規則第18条の5第4項第6号、第22条の7第3項第6号

○特定の民間再開発事業のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置（第12号）

<必要書類>※以下条文抜粋

都道府県知事の当該土地等に係る法第三十一条の二第二項第十二号に規定する事業につき施行令第二十条の二第十四項の申請に基づき同項の認定をしたことを証する書類（当該事業が同項に規定する認定再開発事業である場合には、当該書類及び都道府県知事の当該認定再開発事業の再開発事業計画の認定をしたことを証する書類）

<関係条文>

租税特別措置法施行規則第13条の3第1項第12号イ、第21条の19第2項第12号イ

④ 令和4年度税制改正において延長した項目（3項目）

- 認定低炭素住宅（認定集約都市開発事業により整備される特定建築物の住宅部分を含む。以下同じ。）に係る住宅ローン減税の特例措置を控除率、控除期間等を見直した上で4年間延長（令和7年12月31日まで）
- 認定低炭素住宅に係る投資型減税の特例措置を2年間延長（令和5年12月31日まで）

住宅ローン減税等の住宅取得促進策に係る所要の措置(所得税・相続税・贈与税・個人住民税)

住宅ローン減税について、控除率、控除期間等を見直すとともに、環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置等を講じた上で、適用期限を4年間延長する。

控除率		一律0.7% <入居年>	2022(R4)年	2023(R5)年	2024(R6)年	2025(R7)年
借入限度額	新築住宅・買取再販	長期優良住宅・ 低炭素住宅	5,000万円		4,500万円	
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円	
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円	
		その他の住宅	3,000万円		0円 (2023年までに新築の建築確認：2,000万円)	
借入限度額	既存住宅	長期優良住宅・ 低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円			
		その他の住宅	2,000万円			
控除期間		新築住宅・買取再販	13年(「その他の住宅」は、2024年以降の入居の場合、10年)			
控除期間		既存住宅	10年			
所得要件		2,000万円				
床面積要件		50㎡(新築の場合、2023年までに建築確認：40㎡(所得要件：1,000万円))				

- ※既存住宅の築年数要件（耐火住宅25年以内、非耐火住宅20年以内）については、「昭和57年以降に建築された住宅」（新耐震基準適合住宅）に緩和。
- 住宅取得等資金に係る贈与税非課税措置は、非課税限度額を良質な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円とした上で、適用期限を2年間延長。
- * 良質な住宅とは、一定の耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅。
- * 既存住宅の築年数要件については、住宅ローン減税と同様に緩和。
- **認定住宅**に係る投資型減税は、対象にZEH水準省エネ住宅を追加した上で、2年間延長。

○認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例措置を2年間延長（令和6年3月31日まで）

認定低炭素住宅に係る特例措置の延長(登録免許税)

高い省エネ性能を有する住宅の普及を促進し、地球温暖化対策計画に掲げた目標を着実に達成するため、認定低炭素住宅に係る登録免許税の特例措置の適用期限を2年延長する。

施策の背景

- 地球温暖化対策のため、家庭部門のCO2排出量を2013年度比40%削減する目標(2030年度)を掲げている（全体では46%削減）。
- 2050年カーボンニュートラルに向け、省エネ性能の高い住宅に対して政策による支援を行い、自立的な普及に向けた環境を整備することとされている。
(2050年カーボンニュートラルに伴うグリーン成長戦略(令和3年6月18日決定))

➡ **新築住宅における省エネ基準適合の推進に加え、より高度な省エネ性能を有する低炭素住宅の普及促進が不可欠**

地球温暖化対策計画(平成28年5月閣議決定)

低炭素認定住宅等を、新築又は取得した場合の税制優遇措置や、中小工務店に対する技術支援等を行い、他の住宅への波及効果による既存住宅も含めた低炭素認定住宅等の普及を促進する。

認定の状況 令和2年度の認定件数は8,032件

要望の概要

特例措置の内容

【登録免許税】

税率を一般住宅特例より引下げ

- 所有権保存登記
一般住宅特例0.15%→0.1%
- 所有権移転登記
一般住宅特例0.3%→0.1%

要望

現行の措置を2年間(令和4年4月1日～令和6年3月31日)延長する。

都市の低炭素化の促進に関する法律(低炭素住宅の認定部分)

《認定低炭素住宅のイメージ(戸建C)》

住宅の省エネ化等を促進するための措置として、所管行政庁による**省エネ性能等の認定制度を推進**

必須項目

建築物省エネ法の省エネルギー基準に比べ、一次エネルギー消費量(家電等のエネルギー消費量を除く)が△10%以上となること(※)

選択的項目 +

省エネルギー性に関する基準では考慮されない、低炭素化に資する措置等のうち、一定以上を講じていること(HEMSの設置、壁面緑化など)

※建築物省エネ法に基づく省エネルギー基準と同等以上の断熱性能を確保することを要件とする。

⑤ その他税制特例に関する事項

○ 「民間宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除」の特例における「宅地」について

土地区画整理事業として行われる一定の一団の宅地の造成に関する事業の用に供するために土地等が買い取られる場合には、民間宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除（1,500万円特別控除）が令和5年12月31日までの時限措置として認められています。

（租税特別措置法第34の2第2項第三号、第65条の4第1項第三号）。

当該特例の適用には、国土交通大臣の認定（特定宅地造成事業認定）が必要であり、「当該造成される宅地の分譲が公募の方法により行われること」が要件の一つとなっていますが、この「宅地」の範囲については「建物の敷地及びその維持又は効用を果たすために必要な土地」とされており（国税庁法令解釈通達34の2-1（「宅地」の範囲）。不動産登記規則第99条（地目）に規定する「宅地」の範囲と同様。）、土地区画整理事業法第2条第6項の定義と異なる（※）ことにご留意ください。

（※）よって、本宅地は、住宅用地のみを指すものではなく、例えば物流用地も含まれ、その結果、公募により分譲することが必要となります。

民間宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除 国土交通省

特例の要件

① 対象事業

土地区画整理事業として行われる一団の宅地造成事業で次の要件に当てはまるものとして、国土交通大臣の認定を受けたもの。

- イ 一団の土地（土地区画整理事業の施行地区内にある当該事業者の保有地で、その全部が市街化区域に含まれるものに限る。）の面積が5ha以上であること。
- ロ 住宅用地の1区画面積が170㎡以上（地形の状況その他の特別の事情によりやむを得ない場合にあっては、150㎡以上）であること。
- ハ 造成宅地を公募により分譲すること。
- ニ 土地区画整理事業の認可申請のあった年の1月1日以後、仮換地の指定の効力発生の日の前日までの間の譲渡であること。

※ 「宅地」の範囲については「建物の敷地及びその維持又は効用を果たすために必要な土地」とされており（国税庁法令解釈通達34の2-1（「宅地」の範囲）。不動産登記規則第99条（地目）に規定する「宅地」の範囲と同様。）、土地区画整理事業法第2条第6項の定義と異なることにご留意ください。

② 適用期間

平成6年1月1日から令和5年12月31日までの譲渡

③ その他

区画整理会社施行の土地区画整理事業の場合において、当該区画整理会社の株主である者の有する土地等が当該区画整理会社には当該特例は適用されない。

なお、「民間宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特別控除に関する特定宅地造成事業等の認定に係る審査基準」については、国土交通省市街地整備課のホームページをご覧ください。

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000018.html

(3) 行政不服審査について

1 審査案件に係る事業の進捗等に関する情報提供について

国土交通大臣に提起されている審査請求又は再審査請求（以下単に「審査請求等」という。）について、以下に記載する場合等には、対象処分は「既に効力を失っている」として、内容の審査を行うことなく当該審査請求等を却下する裁決を行うべき状況が考えられます。

ア 土地区画整理事業の仮換地指定処分について、裁決前に換地処分の公告が行われた場合

イ 土地区画整理事業の仮換地指定処分について、裁決前に当該処分が変更された場合

ウ 土地区画整理事業の建築物等の移転・除却通知処分について、裁決前にいわゆる直接施行が行われた場合

等々

つきましては、審査請求等が提起されている案件に係る事業の進捗状況、対象処分の変更又は撤回の有無や後続処分の時期の見込み等の情報把握に努めていただくとともに、そのような情報を把握した場合には、その都度、訟務係へご報告いただくようお願いします。

また、審査請求等のうち、組合施行又は区画整理会社施行に係る案件について裁決の結果を待たずして解散又は事業終了しようとする場合は、当該裁決の結果によっては新たに処分を行うべき場合もあるため、慎重に判断されるべきと考えますが、何らかの事情によりその必要がある場合についても、訟務係へご報告いただくよう併せてお願いします。

報告に当たっての連絡手段は問いません。また、正確な年月日が確定していなくても、「〇年〇月頃」という程度でも構いませんので、判明次第、なるべく早い時期にご連絡いただくようお願いします。

2 関係資料の保管について

審査請求等又はその後の訴訟が未決着の案件については、関係資料を破棄せずに引き続き保管していただくようお願いします。

3 紛争予防のための留意事項

審査請求等について、以下のような点が争点となった事案がありましたので、事業の施行又は監督等を行う際の留意事項としてお知らせします。

① 申出換地に伴う権利者の意思確認について

土地区画整理法第89条第1項の規定によることなく、権利者の合意により換地を定める申出換地の実施にあたっては、関係する権利者の合意が必要になります。関係権利者の合意については、自署等のある文書により意思の確認を行う等、明確にしておくことが望まれます。

【参考：土地区画整理事業運用指針V-2 1<運用上の留意事項>】

(6) 申出換地等に伴う留意事項

②権利者の意思確認

申出換地の実施にあたっては、関係する権利者の合意が必要であり、権利者の意思の確認を文書により行う等、十分に権利者の意思を確認した上で行うことが望ましい。

② 徴収清算金の事前説明について

清算金は、換地計画で定められ、換地処分公告があった日の翌日において確定するとされています。清算金の徴収にあたっては、地権者は事業制度を知らないという前提に立って、清算金の趣旨及び算定方法を事前に説明することが望ましく、土地の減歩が行われている場合でも徴収清算金が発生する場合があることやその概算額等をあらかじめ説明する等、地権者の理解を得られるように丁寧な対応を行うことが望まれます。

③ 相続による権利関係の変動の確認等について

土地区画整理事業は、長期間に及ぶ事業であることから、事業の施行中に権利者の死亡による権利者の変動が生じる場合があります。例えば、単有所有者の死亡後、多数の相続人の間で遺産分割協議が進まず相続登記がされないままとなっている場合において、従前地に住み続ける相続人が事業について了解していることに基づき、当該者のみを所有者として取扱い事業を進める場合が見受けられますが、当該者以外の相続人が法定相続分を根拠に紛争を引き起こす場合があります。

このように、相続による権利関係の変動に係る対応が不適切である場合には紛争を招く可能性があるため、施行者は、相続登記が未登記のままである可能性も考慮した上で、相続後の権利関係の変動事実の確認に努めるとともに、地権者に対しても、相続による権利関係の変動があった場合にはその旨、申し出てもらえるよう十分に周知することが望まれます。

また、事業を施行するにあたり、親子や同居家族ならば利害は一致すると考え、これらを同一視して話し合いを進めるケースが見受けられますが、実際には、その利害が一致しない場合があるので注意を要します。

例：所有する宅地の近くに都市計画道路が新設される予定があり、権

利者である父は都市計画道路に接しない位置に換地を要望していたところ、その子や孫達は、父の死亡後に店舗に賃貸して、そのテナント料を見込みたいため、都市計画道路に接するよう換地を要望する等。

5. 土地区画整理事業等について

(1) 土地区画整理事業について

土地区画整理事業は、道路や広場等の公共施設と宅地を一体的・総合的に整備する事業であり、大都市から地方都市、既成市街地から新市街地まで多様な地域で、多様な課題に応じて活用される市街地整備の代表的手法である。

①社会資本整備総合交付金（道路事業）について

道路事業として実施する土地区画整理事業に係る予算制度としては、大きく分けて、事業化検討段階における支援制度と事業実施段階における支援制度がある。

1) 事業化検討段階における支援

土地区画整理事業調査（個別補助）（詳細は5.（4）を参照）

土地区画整理事業を円滑に推進するため、事業化を図る各段階で、以下の調査について補助を行うもの。（補助率1／3）

イ. まちづくり基本調査

区画整理予定地区を含む市街地整備の緊急性が高い地区について、市街地環境評価、整備課題の整理等を行った上でまちづくりの基本構想を作成し、基本構想の実現方策を検討する。

ロ. 区画整理事業調査

基本構想等に基づき区画整理施行地区を設定し、現況測量や区画整理設計を行い、事業計画の案を作成する。

ハ. 区画整理促進調査

事業に対する理解を深め事業化を促進するため、説明会の開催、意識調査、換地設計の準備、組合設立の準備等を行う。

2) 事業実施段階における支援

社会資本整備総合交付金（道路事業）

土地区画整理事業によって都市計画道路等が整備されることに着目し、それらの都市計画道路等を用地買収方式により整備することとして積算した事業費の額を限度額として、支援を行うものである。

イ. 交付対象事業の要件

地方公共団体（地方公共団体からその経費の一部に対して負担金の負担又は補助金の交付を受けて土地区画整理事業、市街地再開発事業等を施行する者を含む。）が実施する一般国道、道路法（昭和27年法律第180号）第56条の規定による国土交通大臣の指定を受けた主要な都道府県道若しくは市道又は資源の開発、産業の振興その他国の施策上特に整備する必要があると認められる都道府県道若しくは市町村道の新設、改築又

は修繕に関する事業、積雪寒冷特別地域における道路交通の確保に関する特別措置法（昭和31年法律第72号）第6条に規定する除雪に係る事業又は活動火山対策特別措置法（昭和48年法律第61号）第22条に規定する降灰の除去事業であって、次に掲げる基準に適合するもの。

（なお、防災・安全交付金事業として実施する事業については、上記に掲げる基準に適合するもののうち、防災・安全対策のために特に必要と認められる事業）

1. 地域住民の日常生活の安全性若しくは利便性の向上を図るために必要であり、又は快適な生活環境の確保若しくは地域の活力の創造に資すると認められるものであること。
2. 公共施設その他の公益的施設の整備、管理若しくは運営に関連して、又は地域の自然的若しくは社会的な特性に即して行われるものであること。

ロ. 施行者：地方公共団体、土地区画整理組合、都市再生機構 等

ハ. 国費率：1／2、5. 5／10～9／10

道路整備に関して「道路整備事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」に規定する補助率等のかさ上げについては、引き続き、平成30年度以降10年間継続します。

あわせて、老朽化対策などの政策課題や地域の財政状況等を考慮し、以下のような措置を講じます。

- ・地方公共団体による老朽化対策への支援の強化
- ・交付金事業のかさ上げ措置の対象を重点配分対象事業に重点化
- ・財政力の低い地方公共団体への支援の強化

個別補助金(道路事業)

防災・減災、安全の確保や地域の生産性向上のため、确实かつ集中的な支援が必要な事業に関しては、複数の個別補助制度が創設されており、以下の制度は土地区画整理事業への活用も可能である。

いずれの制度も、国費率は1／2、5. 5／10～9／10であり、「道路整備事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」に規定する補助率等のかさ上げが行われる。

1. 無電柱化推進計画事業補助制度

無電柱法に基づき国により策定された無電柱化推進計画に定められた目標の确实な達成を図るため、地方公共団体において定める推進計画に基づく事業を計画的かつ集中的に支援する補助金。令和3年度の制度拡充により、組合等施行の土地区画整理事業・市街地再開発事業等も支援が可能となった。

2. 踏切道改良計画事業補助制度

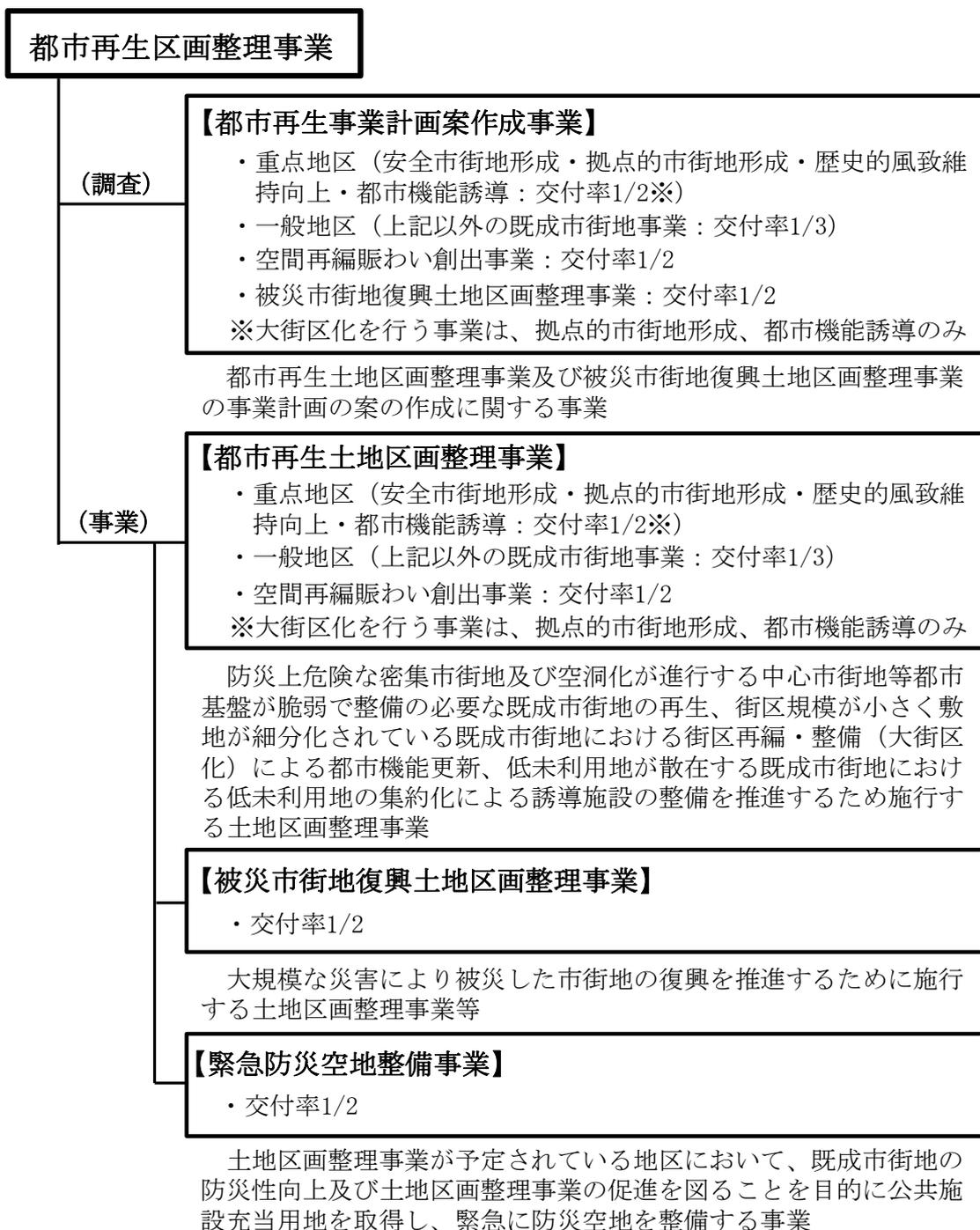
交通事故の防止と駅周辺の歩行者等の交通利便性の確保を図るため、踏切道改良促進法に基づき改良すべき踏切道に指定された踏切道の対策について、計画的かつ集中的に支援する補助金。公共団体施行の土地区画整理事業・市街地再開発事業等へ支援が可能である。

3. 交通安全対策補助制度（通学路緊急対策）

令和3年度中に実施された通学路合同点検により抽出された対策必要箇所における交通安全対策について、計画的かつ集中的に支援する補助金。公共団体施行及び組合等施行の土地区画整理事業・市街地再開発事業等へ支援が可能である。

② 社会資本整備総合交付金（市街地整備 都市再生区画整理事業）について

防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地の再生、街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地における街区再編・整備による都市機能更新、低未利用地が散在する既成市街地における低未利用地の集約化による誘導施設の整備並びに被災した市街地において、土地区画整理事業の実施により、都市基盤の整備と併せて街区の再編を行い、もって土地の有効利用を促進するとともに、安全・安心で快適に暮らすことができ、活力ある経済活動の基盤となる市街地への再生・再構築を図る。



ア) 制度の効果的活用

本事業の活用にあたっては、以下の内容に留意し、効果的かつ積極的な活用をお願いしたい。

○集約型都市構造への転換・既成市街地の再整備に対応

- ・立地適正化計画において定められた都市機能誘導区域内の区域内で行われる事業を重点支援（交付率1／2）。
- ・平成28年度予算で、街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地における街区再編・整備による都市機能更新を図る土地区画整理事業を交付対象に追加（従前公共用地率15%未満の要件の適用除外）。
（都市機能誘導区域内で行われる事業地区：交付率1／2）
- ・平成30年度予算で、都市機能誘導区域において、事業計画に「誘導施設整備区」を定め、低未利用地を集約し、集約した土地に誘導施設の整備を図る土地区画整理事業（「空間再編賑わい創出事業」）を交付対象に追加（交付率1／2）。
- ・令和2年度予算で、居住誘導区域内の防災機能の向上を図るため、浸水想定区域内で行われる土地区画整理事業について、一定の要件を満たす場合、土地の嵩上げに要する費用を補助限度額に追加。

○土地利用・建築物整備を含めた総合的なまちづくりに対応

- ・土地利用・建築物整備の内容に対応して交付限度額が増加する仕組みとなっており、総合的なまちづくりを促進するとともに、より効果的な支援が可能。
- ・平成26年度予算で、中心拠点誘導施設・生活拠点誘導施設の敷地上の従前建築物の移転補償費を拡充。（令和2年度の都市構造再編集中支援事業に伴い、対象を同事業で整備する誘導施設の敷地上の建築物の移転補償費に改正）
- ・平成29年度予算で、都市機能誘導区域内の高度地区・防火地域において実施される事業の、立体換地建築物工事費の共同施設整備費を拡充。
- ・令和4年度予算で、エリアマネジメント活動の拠点となる集会施設の整備に要する費用を交付対象費用及び交付限度額の算定項目に追加。

○都市再生事業計画案作成事業の活用

- ・準備組合や個人施行を予定する者が事業計画作成のための調査等を実施する場合についても支援が可能。

○緊急防災空地整備事業の活用

- ・公共団体施行および組合施行事業において、公共用地の先行買収費用を対象に、緊急防災空地整備事業の活用が可能。
- ・特に組合施行事業においては、これにより、減価するはずだった地区についても減価しない地区にすることができ、組合施行での事業化が可能。

○他事業との連携が効果的

- ・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、商業活性化施策などとの連携した支援が効果的。

- ・住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）の要件と横並びが図られており、合併施行が可能。

イ) 民間の建築活動と一体となった事業の実施

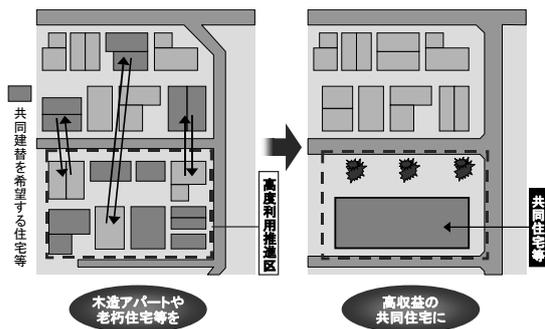
都市再生土地区画整理事業は、民間の建築活動が可能となるよう街区を再編する事業(土地区画整理事業)の支援が可能なる事業であり、都市計画道路の整備が行われない事業や、面積の小さな事業についても交付対象としている。

令和2年度予算において創設された都市構造再編集中支援事業で行う都市再生区画整理事業（都市機能誘導区域内に限る）については、採択面積が0.5ha以上に設定されており、面積の小さな事業についても交付金での支援が可能となっている。

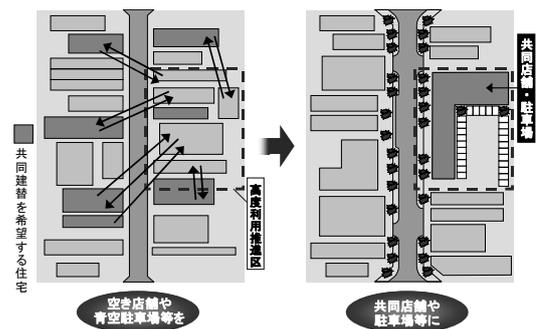
従来の土地区画整理事業は、行政側の事業実施に併せて建築活動が行われることが一般的であったが、今後は、既成市街地の再生の観点から、地権者等による民間建築活動を契機とした敷地の集約化・共同利用、街区の再編を行う組合等の事業の支援を重点的に推進することが望まれる。

<民間の建築活動に併せて行われる街区再編事業(土地区画整理事業)のイメージ>

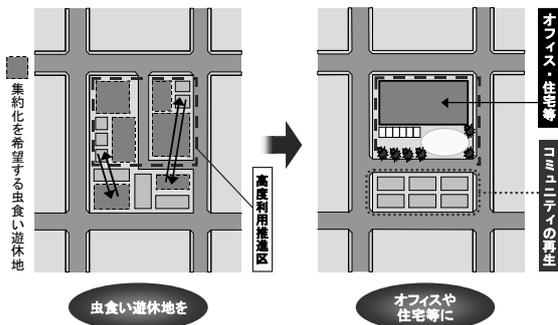
1：共同建替による魅力的なアパートの経営



2：賑わいを生み出す共同店舗等の整備



3：虫食い遊休地の活用とコミュニティの再生



なお、このような事業の支援のためには、助成制度である都市再生土地区画整理事業と併せて、以下のような手法・制度の活用が有効である。

①立体換地（詳細は 5. (2)④を参照）

法第 93 条に基づき、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制度。

②市街地再開発事業との一体的施行（詳細は 5. (2)①を参照）

土地区画整理事業により、高度利用を望む権利者の土地を「市街地再開発事業区」に集約換地し、集約された区域において市街地再開発事業を施行。土地区画整理事業において仮換地された従前地が、市街地再開発事業の施行地区内にあるものとみなして、市街地再開発事業を実施。

③高度利用推進区制度

土地の合理的かつ健全な高度利用を図るべき区域を「高度利用推進区」として設定し、高度利用を望む権利者の申出等により集約換地を行う。

④敷地整序型土地区画整理事業（詳細は 5. (2)②を参照）

一定の基盤整備がなされている既成市街地において、相互に入り込んだ少数の敷地を対象として換地手法によりこれらの敷地の整序を図ることを目的とした土地区画整理事業。

⑤地籍整備型土地区画整理事業（詳細は 5. (10)④を参照）

公図と現況が大きく乖離している等地籍整備の緊急性が高い地域において、地籍の明確化を主な目的の一つとして実施する土地区画整理事業。

⑥誘導施設整備区制度（詳細は 5. (2)⑤を参照）

都市機能誘導区域において、誘導施設の整備を図るべき区域を「誘導施設整備区」として設定し、低未利用地の集約換地を行い、誘導施設の整備を図る。

ウ) 都市再生区画整理事業の概要

a. 事業を実施する者（令和 4 年 4 月 1 日現在）

「都市再生事業計画案作成事業」

- ・原則として施行予定者（ただし、重要な公共施設の整備が予定される事業については施行予定者に関わらず地方公共団体が実施主体となることができる）

「都市再生土地区画整理事業」及び「被災市街地復興土地区画整理事業」

- ・地方公共団体
- ・土地区画整理組合
- ・個人施行者（3 人以上の地権者からなる共同施行者（立地適正化計画に誘導施設の整備を行う者が位置づけられた場合は 2 人以上の地権者からなる共同施行者を対象とする）又は公的同意施行者（同意施行者が民間事業者である場合は、地権者 2 人以上の同意を得て、かつ立地適正化計画に位置づけられた誘導施設の整備主体となる場合に限る）に限る。）
- ・区画整理会社
- ・都市再生機構
- ・地方住宅供給公社
- ・防災街区整備組合（密集法に基づく法人）
- 等

「緊急防災空地整備事業」

- ・地方公共団体

b. 地区要件等

<p>都市再生事業計画案 作成事業</p>	<p>◇地区要件 都市再生土地区画整理事業の地区要件と同様。但し、表右欄に*1がある要件は適用しない。また、*2がある要件は予定を含む。</p>
<p>都市再生土地区画 整理事業</p>	<p>[都市再生土地区画整理事業] (都市基盤整備タイプ)</p> <p>◇地区要件</p> <p>○一般地区 次の要件を全て満たす地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・直前の国勢調査に基づく人口集中地区(DID)に係る地区(重点地区についてはDID内(都市機能誘導区域にあっては、施行後直近の国勢調査の結果に基づくDIDに含まれると見込まれる区域を含む)に存する地区に限る) ・市町村の都市計画に関する基本方針、都市再生整備計画、立地適正化計画等法に基づく計画に位置付け ・施行前の公共用地率15%未満(幹線道路等を除く。拠点的市街地形成重点地区において、狭隘道路等を解消するとともに公益施設等を整備する事業については、道路幅員6m未満(住宅地においては、4m未満とする)の狭隘道路等についても除く。) <p>*都市機能誘導区域内において都市構造再編集中支援事業として実施されるものにあたっては、20%未満</p> <p>*幹線道路等とは、都市計画道路をはじめとする通過交通を処理する幹線道路(バス路線等を含む)、河川・水路・公有水面、大規模な都市公園をいう。</p> <p>○重点地区 一般地区の要件に加え、次のいずれかの要件を満たす地区</p> <p>[安全市街地形成重点地区] 以下の①~④のいずれかに該当する地区</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 防災再開発促進地区(密集法)の区域内に存する地区 ② 以下の全ての要件を満たす地区 <ol style="list-style-type: none"> a. 地域防災計画(災害対策基本法)に位置付けられた地区 b. 以下のいずれかの区域内の地区 <ul style="list-style-type: none"> ・三大都市圏の既成市街地等 ・政令指定都市、県庁所在地 ・地震防災対策強化地域、南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域、地震予知連の指定地域 ③ ①及び②については以下の要件に該当する地区に限る) <p>地区内の老朽住宅棟数が50棟以上かつ建築物棟数密度に応じた老朽住宅棟数率の要件を満たす地区(例えば建築物棟数密度が50以上60未満/haの場合、老朽住宅棟数率5割以上)</p> <p>ただし、面積要件が緩和される事業について、地区内の老朽住宅棟数を以下のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・重点供給地域において行う事業については、25棟以上とする。 ④ 立地適正化計画に定められた防災指針に基づき浸水対策として事業を実施する地区。 ⑤ 高規格堤防の整備と一体的に事業を実施する地区。(ただし、都市構造上の理由等(市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される等)により、立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村に存する地区に限る) <p>[拠点的市街地形成重点地区] 以下の①から③のいずれかに係る地区</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 都市再生緊急整備地域又は都市再開発方針2号、2項地区 ② 都市鉄道等利便増進法に基づく交通結節機能高度化構想区域 ③ バリアフリー基本構想区域 <p>[歴史的風致維持向上重点地区] 「歴史的風致維持向上計画」に基づく事業地区</p> <p>[都市機能誘導重点地区] 立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域内で行われる土地区画整理事業の地区(立地適正化計画に定められ、又は定められることが確実な地区に限る)</p> <p>◇面積要件 指定容積率(予定を含む)/100 × (施行面積) ≥ 2.0ha</p> <p>*一体的土地区画整理事業プログラムにおいて、街路等の他事業と一体的に行われる複数の土地区画整理事業であって、一体的に整備すべき一団の区域の1/2</p>

	<p>以上が土地区画整理事業により整備される場合を含む。 *安全市街地形成重点地区のうち重点供給地域において行う事業については、「指定容積率(予定を含む)/100 × (施行面積) ≥ 1.0ha」とする。 *拠点的市街地形成重点地区に該当し、狭隘道路等を解消するとともに公益施設を整備する事業については、「指定容積率(予定を含む)/100 × (施行面積) ≥ 1.0ha」とする。 *都市機能誘導重点地区に該当し、都市機能誘導区域内において都市構造再編集中支援事業として実施されるものにあたっては、「指定容積率(予定を含む)/100 × (施行面積) ≥ 0.5ha」とする。</p>	
	〔都市再生土地区画整理事業〕(大街区化タイプ)	
	<p>◇地区要件 ○一般地区 次の要件を全て満たす地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ DID 内 (都市機能誘導区域内にあつては、施行後直近の国勢調査の結果に基づく DID に含まれると見込まれる区域を含む) に存し、かつ、立地適正化計画、市町村マスタープラン等の計画若しくは方針に都市機能増進施設又は国際競争力強化施設を整備することが定められ、又は定められることが確実な地区であること ・ 鉄道・地下鉄駅から半径 1 km の範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場から 500m の範囲内 (いずれもピーク時運行本数が片道 3 本以上を満たすものに限る) に存する地区であること ・ 地方公共団体により大街区化による土地の有効高度利用事業に係る方針が定められること ・ 施行地区における事業実施後の公共施設の用に供する土地及び公開空地 (災害時に一次滞在施設として活用される又は活用されることが確実な建築物の屋内部分を含む) の面積の合計が事業実施前の面積の合計を超えるものであること 	*1
	<p>○重点地区 一般地区の要件に加え、次のいずれかの要件を満たす地区 〔拠点的市街地形成重点地区〕 上記、都市再生土地区画整理事業における拠点的市街地形成重点地区と同様 〔都市機能誘導重点地区〕 上記、都市再生土地区画整理事業における都市機能誘導重点地区と同様</p>	
	<p>◇面積要件 指定容積率(予定を含む)/100 × (施行面積) ≥ 2.0ha *一体的土地区画整理事業プログラムにおいて、街路等の他事業と一体的に行われる複数の土地区画整理事業であつて、一体的に整備すべき一団の区域の 1/2 以上が土地区画整理事業により整備される場合を含む。 *拠点的市街地形成重点地区に該当し、狭隘道路等を解消するとともに公益施設等を整備する事業については、指定容積率(予定を含む)/100 × (施行面積) ≥ 1.0ha とする。 *都市機能誘導重点地区に該当し、都市機能誘導区域内において都市構造再編集中支援事業として実施されるものにあつては、指定容積率(予定を含む)/100 × (施行面積) ≥ 0.5ha とする。</p>	
	〔都市再生土地区画整理事業〕(空間再編賑わい創出タイプ)	
	<p>◇地区要件 次の要件を全て満たす地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ DID 内 (施行後直近の国勢調査の結果に基づく DID に含まれると見込まれる区域を含む) に存し、かつ、立地適正化計画 (低未利用土地利用等指針等の低未利用地の活用に関する方針が記載されているものに限る。) で定められた都市機能誘導区域の区域内において土地区画整理事業を施行しようとする地区であること。 ・ 施行前の公共用地率 20%未滿 (幹線道路等を除く。) ・ 事業計画に誘導施設整備区が定められた土地区画整理事業を施行する地区 	*2 *1 *1
被災市街地復興土地区画整理事業 ^{注1}	<p>◇地区要件 次の要件を全て満たす災害に係る市街地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 被災市街地復興特別措置法に基づく被災市街地復興推進地域 	*1

	<ul style="list-style-type: none"> 被災地の面積が概ね 20ha 以上 被災戸数が概ね 1,000 戸以上 ◇面積要件：なし
緊急防災空地整備事業	◇地区要件 次の一又は二の要件を満たす地区 一 次の要件を全て満たす地区 (イ) 都市計画決定済で減価補償地区となることが確実な地区 (ロ) DID 内（都市機能誘導区域内にあっては、施行後直近の国勢調査の結果に基づく DID に含まれると見込まれる区域を含む）に存する地区で、以下のいずれかに該当する地区 <ul style="list-style-type: none"> 三大都市圏の既成市街地等 人口 10 万人以上の市 地震防災対策強化地域、南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域、地震予知連の指定地域 都市機能誘導区域 二 次の要件のいずれかを満たす地区 (イ) 立地適正化計画に定められた防災指針に基づき浸水対策として事業を実施する予定の地区 (ロ) 高規格堤防の整備と一体的に事業を実施する予定の地区（ただし、都市構造上の理由等（市街化区域内の人口密度が 40 人/ha 以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される等）により、立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村に存する地区に限る） 三 東日本大震災の被災地に係る推進地域又は計画区域に定められた区域に存する地区（東日本大震災復興特別区域法第七十七条に規定する復興交付金事業計画の区域を除く。） 四 推進地域に定められた区域に存する地区 ◇面積要件：なし（ただし画地単位）

注 1 東日本大震災復興特別区域法第 4 条に規定する復興整備計画の区域（復興交付金事業計画の区域を除く）においては地区要件に拘わらず施行することができる（復興枠）。

c. 交付対象等（令和 4 年度）

（都市再生土地地区画整理事業、被災市街地復興土地地区画整理事業、緊急防災空地整備事業）

	都市再生土地地区画整理事業	被災市街地復興土地地区画整理事業	緊急防災空地整備事業
支援対象	調査設計費、宅地整地費、移転移設費、公共施設工事費、供給処理施設整備費、電線類地下埋設施設整備費、減価補償費、公開空地整備費、立体換地建築物工事費、仮設建築物整備費、防災関連施設整備費、浸水対策施設整備費、機械器具費、エリアマネジメント活動拠点施設整備費	左記に加え、被災者用仮設住宅等整備費*1、液状化対策推進工事費*2	防災空地の取得に要する経費
限度額	交付金算定対象費用（限度額） ＝ 公共用地の増分の用地費×2/3**3*4 ＋ 公共施設整備費*5（移転補償費*6を含む） ＋ 立体換地建築物工事費（共同施設の工事費等を限度） ＋ 公益施設等*7用地上の従前建築物等の移転補償費 ＋ 電線類地下埋設施設整備費 ＋ 公開空地整備費 ＋ 防災関連施設整備費 ＋ 浸水対策施設整備費*8 ＋ 浸水対策整地費*9 ＋ エリアマネジメント活動拠点施設整備費*10	左記*11に加え、津波防災整地費*2、液状化対策推進工事費*2、公共施設整備のため移転が必要となる公共用地以外の土地に存する建築物等の移転補償費	予定される減価補償費の80%*12
事業を実施する者	地方公共団体、土地地区画整理組合、個人施行者（3人以上*13の地権者からなる共同施行者、同意施行者*14）、区画整理会社、都市再生機構、地方住宅供給公社、防災街区整備組合（密集法に基づく法人）等		地方公共団体
国費率	（都市基盤整備タイプ・大街区化タイプ） ・ 重点地区：1/2 ・ 一般地区：1/3 （空間再編賑わい創出タイプ） 1/2	1/2	1/2

- *1 限度額と別枠で交付。
- *2 津波防災整地費及び液状化対策推進工事費については東日本大震災により被災した地域において、一定の要件を満たした場合のみ対象とする。
- *3 安全市街地形成重点地区については、施行前 15%みなしをせず、2/3 を乗じない。安全市街地形成重点地区以外の地区については、施行後の公共用地率が 15%を超える場合のみ対象とし、施行前の公共用地率が 15%を下回る場合は、施行前を 15%又は土地所有者の自助努力によりセットバック（幅員 4m を確保した状態。ただし過小宅地は除く。）するとして算定した公共用地率とする。なお、公益施設、誘導施設の整備が図られることが確実な場合は、道路用地について全額算入する。また、一定の要件を満たす公開空地は公共用地とみなす。
- *4 都市再生区画整理事業（大街区化タイプ）については、0 とする。
- *5 事業に要する公共施設整備費のうち公園整備に必要な費用について、人口 20 万人以上の地方公共団体が施行する土地区画整理事業において概算事業費 10 億円以上と見込まれる公園の整備を実施する場合は、当該公園施設について社会資本整備総合交付金要綱附属第Ⅱ編イー 12-（1）の 2. の第 2 項に規定する PPP/PFI 手法及び公募設置管理制度の導入に係る検討がなされていること。ただし、利用料金の徴収を伴う公園の整備を新たに実施する場合は、上記の人口、事業費の要件に関わらず、公募設置管理制度の導入に係る検討がなされていること。
- *6 仮設建築物整備費を含む（公共施設整備に係る移転補償費相当額を限度）。
- *7 一定の住宅、公益施設、都市構造再編集中支援事業における誘導施設、立体換地建築物、耐火建築物（避難路等沿道耐火建築物、不燃領域率 40%を確保するために最低限必要となる耐火建築物）及び歴史的資産を活かしたまちなみ形成に資する建築物等
- *8 地区施設に位置づけられた雨水貯留浸透施設、避難施設等の整備費の全額を補助限度額に算入（ただし、地区施設以外の調整池については、整備費×1/3 とする）
- *9 次の①～③の要件を満たす事業で行われるものに限る。（①その面積が 20ha 以上かつ 1000 棟以上の浸水被害が想定される浸水想定区域内で行われる事業、②居住誘導区域内かつ人口密度が 40 人/ha 以上の区域内で行われる事業、③立地適正化計画に防災指針が記載されており、当該防災指針に基づいて行われる事業）
- *10 次の①～②の要件を満たす事業で行われるものに限る。（①施行者、エリアマネジメント団体及び地方公共団体間で、当該施設の整備・管理の方法及び費用負担について締結した協定に基づくもの。②新築の建築物は、原則として建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（以下「建築物省エネ法」）第 2 条第 1 項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準（以下「省エネ基準」）に適合すること（ただし、建築物省エネ法第 18 条により適用除外となる建築物を除く）。また、地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が新築する建築物は、原則として ZEB 水準である再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が、省エネ基準の基準値から用途に応じて 30%削減又は 40%削減（小規模（300 m²未満）は 20%削減）となる省エネ性能の水準に適合すること（ただし、建築物省エネ法第 18 条により適用除外となる建築物を除く。）
- *11 公共用地の増分の用地費については、施行前 15%みなしをせず、2/3 を乗じない。また、都市構造再編集中支援事業における誘導施設、立体換地建築物、耐火建築物（避難路等沿道耐火建築物、不燃領域率 40%を確保するために最低限必要となる耐火建築物）及び歴史的資産を活かしたまちなみ形成に資する建築物等用地上の従前建築物等の移転補償費は算入しない。
- *12 東日本大震災により被災した地域において事業を実施する地区、推進地域に定められた区域に存する地区、防災指針に基づいて浸水対策として事業を実施する地区及び高規格堤防の整備と一体的に事業を実施する地区については、予定される土地区画整理事業の公共用地の増分の用地費の 80%を限度とする。
- *13 立地適正化計画に誘導施設の整備を行う者が位置づけられた場合は 2 人以上の地権者からなる共同施行者を対象とする。
- *14 同意施行者が民間事業者である場合は、地権者 2 人以上の同意を得て、かつ立地適正化計画に位置づけられた誘導施設の整備主体となる場合に限る。

③土地区画整理事業の活用事例

○既成市街地の再編によるコンパクトシティの実現

【箕面船場駅周辺地区（大阪府箕面市）】

本地区は、北大阪急行線の延伸により、新たに設置される（仮称）箕面船場駅前に位置し、立地適正化計画の都市機能誘導区域に位置付けられている地区。

土地区画整理事業により、大学キャンパス等の都市機能誘導施設の移転や、地域の核となる公共施設（公共ホール等）の移転集約、駅前に必要となる機能を整備するために、既成市街地の街区再編・整備による大街区化を図る。

施行者：組合

施行期間：平成 28 年度～平成 30 年度

施行面積：4.8 h a

総事業費：約 41.2 億円



○防災上危険な密集市街地の解消

【堀江・猫実B地区（千葉県浦安市）】

道路が狭く、老朽木造住宅が密集した既成市街地において、土地区画整理事業により、地区を南北に結ぶ主要な道路（新中通り B 区間）を整備し、あわせて周辺の市街地整備を行い、防災性の向上と住環境の改善を推進。

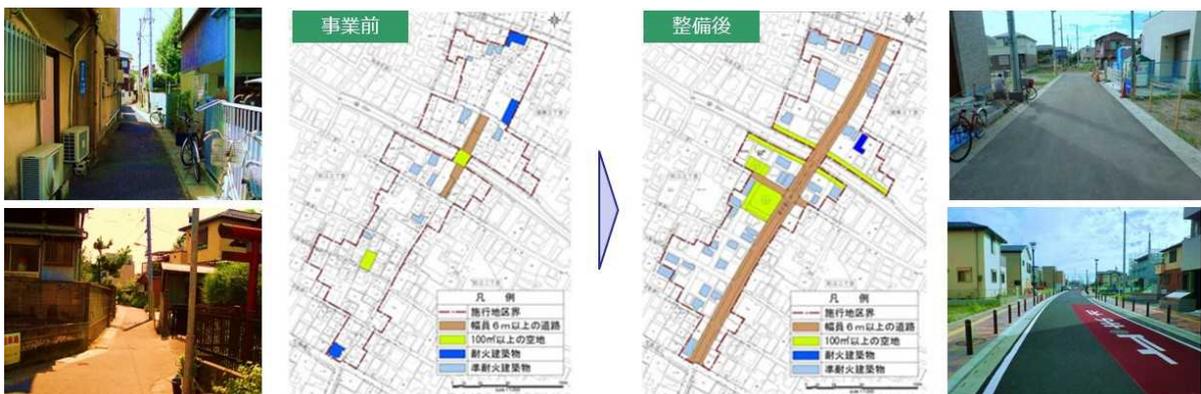
平成 31 年 3 月より、新中通り A 区間の整備を含む、猫実 A 地区土地区画整理事業を施行中。

施行者：浦安市

施行期間：平成 20 年度～平成 26 年度

施行面積：2.1 h a

総事業費：約 49 億円



○土地区画整理事業による浸水対策の実施

【巨過地区（福岡県北九州市）】

小倉都心の重要な商業拠点である巨過地区において、豪雨時の浸水被害軽減や木造密集市街地の解消を図るため、二級河川神嶽川の河川改修と併せて土地区画整理事業を実施し、宅地の整備と併せて土地の嵩上げ実施予定。また、河川改修により縮小する市場機能を確保するため、立体換地制度を活用。

施行者：北九州市
 施行面積：0.6 h a

施行期間：令和2年度～令和9年度
 総事業費：約34億円

【巨過地区土地区画整理事業】
 商業拠点である巨過市場の再整備と防災性向上に向けて公共施設の整備や土地の嵩上げ等を実施
 施行者：北九州市 施行面積：0.6 h a
 施行期間：R2～R9予定（清算期間を除く）

【河川改修事業の概要（巨過地区区間）】
 施工延長：約180m、施行期間：R6～R9予定



事業前

事業後

＜再整備のイメージ＞

- 河川改修により流下能力を確保
- 河川改修と併せて宅地地盤の嵩上げを行い浸水被害を軽減
- 立体換地により市場機能を確保
- 密集市街地を解消

○事業中におけるエリアマネジメント組織の立ち上げ

【北仲地区（神奈川県横浜市）】

北仲地区では、住宅・ホテル・商業などの上物整備と一体となった総合的なまちづくりのために、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、組合施行で土地区画整理事業を実施。事業の当初から、エリマネ組織の設立を見据えており、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。

施行者：土地区画整理組合
 施行面積：7.5 h a

施行期間：平成19年度～平成27年度
 総事業費：約27億円

◆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



平成19年12月時点

平成26年11月時点

施行前

施行後

出典：一般社団法人横浜北仲エリアマネジメント HP より

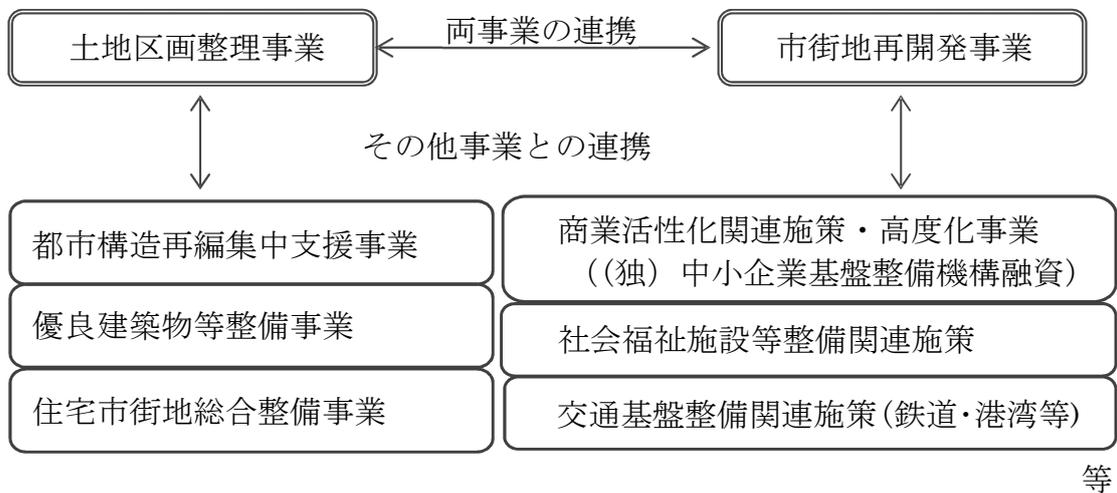
(2) 各種制度の活用等について

① 事業連携について

ア) 事業間連携の必要性について

土地区画整理事業と市街地再開発事業は、ともに地区全体を総合的に再構築する面整備事業であるが、両事業の連携、またはその他の事業との連携を図ることにより、零細権利者の救済、商店街の活性化、居住人口の回復、バリアフリー化の推進、福祉施設の整備などの地区固有の課題に対応したより総合的なまちづくりの展開が可能である。

- ・面整備事業との効果的な連携が期待される事業



イ) 各種事業間連携の概要

a) 土地区画整理事業と市街地再開発事業との一体的施行について

土地区画整理事業は相当程度の建築物が更新され、街区形状が整序される事業であるため、市街地再開発事業を併せて実施すると次のメリットがある。

- ・大街区への再編により公共減歩が抑えられること。
- ・過小宅地の地権者についても市街地再開発事業への参加により生活再建が可能となること。

また、市街地再開発事業を実施する際にも、土地区画整理事業を併せて実施すると次のメリットがある。

- ・戸建て意向者を再開発街区以外に集約換地すれば、戸建てで継続居住できること。
- ・共同化意向者を再開発街区に集約換地すれば、市街地再開発事業の合意形成が円滑に進められること。

特に、中心市街地の活性化に当たっては、市街地再開発事業により核施設

を誘致して集客力を高めるとともに、土地区画整理事業によりその周辺に戸建て商店を適切に再配置することにより集客効果を街全体に波及させることが可能であり、土地区画整理事業と市街地再開発事業を同時に施行することが効果的である。

このような土地区画整理事業と市街地再開発事業の同時施行は、これまで全国で広く実施されてきたが、平成11年に土地区画整理法及び都市再開発法の改正が行われ、従来同時施行を行う際に不明確であった「集約換地と照応の原則との関係」、「再開発の権利者資格」、「換地処分前の権利変換登記の方法」等について、法的な位置付けが整備されたところである。

※一体的施行については、「土地区画整理事業・市街地再開発事業一体的施行マニュアル」（全国市街地再開発協会・日本土地区画整理協会）と「区画整理と再開発の一体的施行実務ガイドブック」（全日本土地区画整理士会・再開発コーディネーター協会）を一本化し再編する形で令和3年3月に「土地区画整理事業・市街地再開発事業 一体的施行実務ガイドマニュアル」（全国市街地再開発協会・再開発コーディネーター協会・街づくり区画整理協会・全日本土地区画整理士会）が策定されているので、これを参考にされたい。

b) 任意の共同化支援制度と土地区画整理事業の連携について

法定の市街地再開発事業によらない任意の敷地及び建築物の共同化事業についても、市街地再開発事業と同様、土地区画整理事業と連携して実施することは双方にとってメリットがある。

また、高度利用地区、都市再生特別地区、特定地区計画等区域をその施行地区に含む土地区画整理事業においては、「高度利用推進区」を定め、土地の所有者の申出に基づき集約化する換地の特例を活用することにより、効率的な敷地の集約と街区の再編を同時に実現することが可能であることから、積極的に活用されたい。

c) 土地区画整理事業等と住宅市街地総合整備事業等との合併施行について

住宅市街地総合整備事業、住宅地区改良事業等の住宅整備関連の事業制度と連携して土地区画整理事業を実施すれば、効果的な事業推進が可能となる。例えば、老朽住宅除却のメニューを換地移転されない物件に活用すれば、地権者の住宅更新を支援できる。また、換地移転される物件に活用すれば、土地区画整理事業の事業費削減効果がある。

また、従前居住者のための住宅整備メニュー（住宅市街地総合整備事業のなかの都市再生住宅等整備）を活用すれば、借家人や零細権利者についても、従前の居住環境やコミュニティを維持したまま居住継続することが可能となる。本メニューについては、市街地再開発事業においても活用することが有効である。

※住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）や住宅地区改良事業と土地区画整理事業の合併施行については、合併施行のメリットや事業の進め方、役割分担等について整理した「住市総（密集型）事業・土地区画整理事業等合併施行マニュアル」（全国市街地再開発協会・街づくり区画整理協会発行）が策定されているので、これを参考にされたい。

d) その他施策との連携

a 社会福祉施策

福祉の視点に立ったまちづくりを推進することが求められていることから、土地区画整理事業及び市街地再開発事業等の実施に当たっては、福祉施設整備との連携について検討されたい。なお、国土交通省と厚生労働省においては、市街地整備施策と社会福祉施設整備施策等の連携を下記のとおり、推進していくこととしている。

- 1) 市街地における社会福祉施設の適正な立地の促進が必要であること。特に、中心市街地等の利用しやすい場所に適切に配置すること。
- 2) 面的な市街地整備において、市街地整備担当部局と社会福祉施設整備担当部局との連携が必要であること。
- 3) 国土交通省及び厚生労働省は、土地区画整理事業及び市街地再開発事業等と社会福祉施設整備に係る国庫補助を連携するよう努めること。

b 商業活性化施策との連携

中心市街地の活性化においては、まちなぎわいの回復を図るためにも、商業等の活性化が不可欠であり、商店街、商業者等の積極的な取組を促すため、高度化事業に対する融資制度等の活用を検討するなど、商業活性化の取組と連携し、総合的かつ一体的なまちづくりを進めることが必要である。

e) その他、既成市街地での事業の推進等にあって留意すべき事項

既成市街地においては、居住や企業活動などの都市活動が現に行われていること、地域の抱える課題が多様で複数の政策分野に及ぶこと、地域のコミュニティが時間をかけて培われていること等の特徴を有していることから、土地区画整理事業等の市街地整備事業の実施にあたっては、次の点に特に配慮することが望ましい。

a 地方公共団体における部局連携体制の整備

特に中心市街地における面的な市街地整備事業の実施は、これを契機に、商店街の活性化、地場産業の育成強化、福祉サービスの充実、居住の回復、学校や病院等の公共的な施設の更新・再編など、地区内で抱える政策課題に総合的に取り組むチャンスである。

このため、地方公共団体における部局連携体制を整備することにより、事業連携による総合的なまちづくりの推進、市街地整備事業の円滑かつ効果的な実施が期待できる。

b 地区の住民や企業による協議会組織の育成と活用

土地区画整理事業等の市街地整備事業は、事業地区内の住民や企業等の権利者全員がかかわる事業であることから、より積極的な権利者のまちづくり参加を促す仕組みを用意することが、事業の円滑な推進の面からも重要である。

このため、地区内の権利者による協議会活動の立ち上げやその継続的な活動を、地方公共団体から専門家を派遣すること等により支援するなど、協議会組織の育成と活用を図ることが望ましい。

なおこれについては、土地区画整理事業調査（社会資本整備事業特別会計（道路整備勘定））、都市再生事業計画案作成事業（社会資本整備総合交付金）

により支援の対象である。

c 新市街地整備と同様の手法では事業は円滑に進まない

既成市街地における土地区画整理事業については、新市街地を造成するのと同様の計画で実施しようとするれば、事業費の増大、事業期間の長期化、コミュニティの崩壊等、施行者が期待するとおりに事業が進まないおそれがある。

このため、公共施設の実態、都市活動やコミュニティなどの特性を踏まえて、理想的計画論や原則規定にこだわらず、柔軟な発想で市街地整備事業に取り組むことが必要と考えられる。

② 敷地整序型土地区画整理事業等の推進について

ア) 施策の内容

大都市等の既成市街地においては、低未利用地や不整形地が都市環境の悪化の要因となっており、都市の再生に向け、土地の有効高度利用は喫緊の課題である。その対応策として、換地手法を敷地レベルのものまで活用し、民間事業者等による都市の再生を進めるための事業として「敷地整序型土地区画整理事業」を平成9年に創設し、現在は「土地区画整理事業運用指針」(平成13年12月策定)における技術的基準の柔軟な運用の一つとして、その普及を促進しており、大都市部を中心に活用されている。

運用指針においては、当事業の事業計画の策定にあたり、法2条1項にいう公共施設の新設又は変更には、次のものも含むという考え方を示している。

- a. 区画道路の付け替えを行うもの
- b. 土地の入れ替えと併せて道路の隅切りを行うもの
- c. 地区計画、総合設計による公共的空地等の整備と一体となった舗装の打替え・植栽を行うもの

イ) 効果及び実績

- ・敷地の集約化により土地の有効高度利用が可能となるとともに、必要に応じて建築敷地内の公共的空地と公共施設を一体的に整備することにより、良質な都市環境を形成することができる。
- ・より少ない公共施設整備や、換地・補償等に係る税制上の特例措置の適用により、通常の開発よりも資金計画等を有利に進めることができるという効果がある。

ウ) その他

- ・事業化検討に際しては、(公財)区画整理促進機構の専門家派遣制度による支援も積極的に活用されたい。
- ・多様で柔軟な市街地整備手法および柔らかな区画整理事例集を国土交通省ホームページに公表し、「工夫を凝らした中心市街地の活性化」、「点在する空地の集約化」、「細分化された街区の再編成と既存公共空間の有効利用」、「大幅な更新を伴わない既成市街地の修復」、「工夫を凝らした密集市街地の解消」、「公団混乱地区の解消」、「事業停滞地区の見直し」、「身の丈に合った再開発」などの事例紹介を行っているので、参考にされたい。

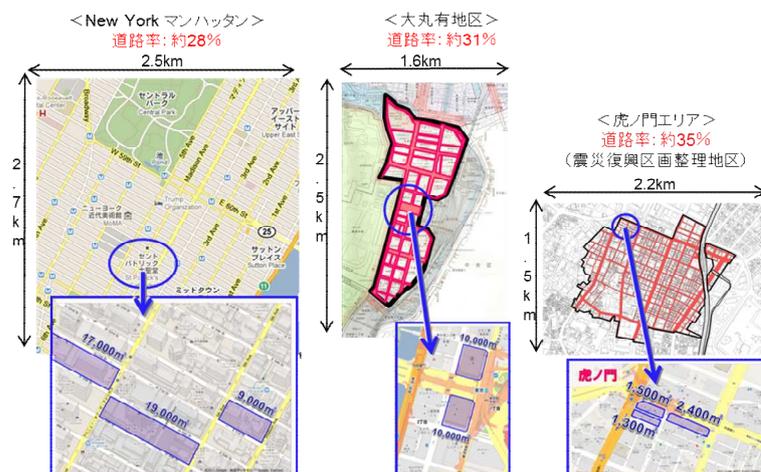
(<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/tayou/tayou.htm>)

(<http://www.mlit.go.jp/common/001173694.pdf>)

③ 既成市街地における大街区化の促進について

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必要である。

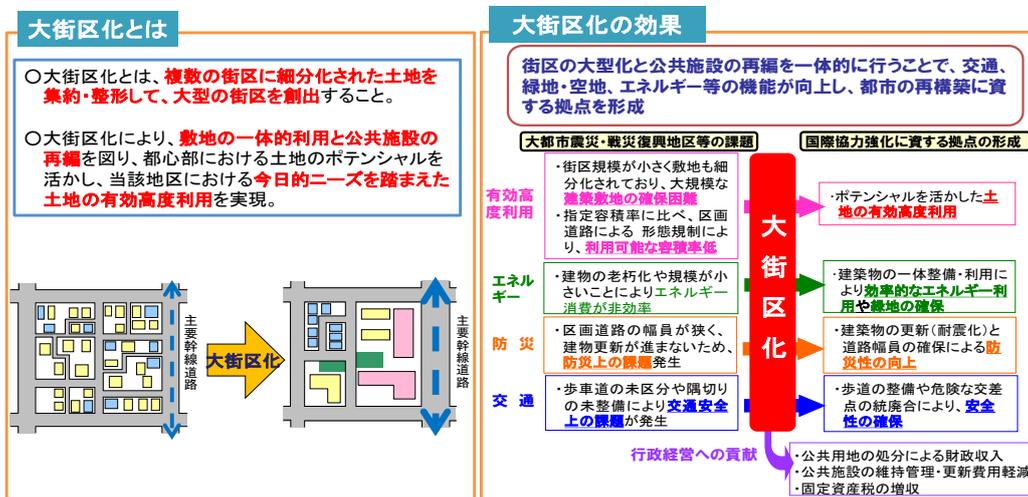
一方、我が国の主要都市中心部の多くは、戦災復興土地区画整理事業等により街区が形成されているが、その時代の土地利用や交通基盤、防災機能に対するニーズや、建築技術の水準等から設計されたものであるため、現在のニーズ等に対しては、街区の規模や区画道路の構造が十分には対応していない。



これらの課題に対し、国土交通省では「大街区化ガイドライン」(平成 23 年度)の策定や「まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料」(平成 25 年度)の策定により、複数の街区に細分化された土地を集約、整形して大規模な街区を創出することにより敷地の一体的利用と公共施設の再編を図る大街区化を推進している。

また、社会資本整備総合交付金の都市再開発支援事業において、都市再生緊急整備地域等における大街区化による土地の有効高度利用事業に係る方針を策定する事業の限度額の嵩上げ措置を講じている(平成 27 年度拡充)ほか、大街区化の方針が定められる地区で行う都市機能増進施設又は国際競争力強化施設の整備を誘導する土地区画整理事業を都市再生区画整理事業において、支援(平成 28 年度拡充)している。

大街区化の効果



国土交通省の取組

- 平成23年3月に、「大街区化ガイドライン」を策定。
- 平成26年3月に、「まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料」を策定。

○都市再生区画整理事業における支援（平成 28 年度拡充）

都市再生土地区画整理事業に関し、大街区化の方針が定められる地区で行う都市機能増進施設又は国際競争力強化施設の整備を誘導する土地区画整理事業を平成 28 年度に交付対象に追加

〔地区要件〕

（一般地区）

以下の要件をすべて満たすこと。

- イ 人口集中地区内（都市機能誘導区域内にあつては、施行後直近の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に含まれると見込まれる区域を含む）に存し、かつ、立地適正化計画、市町村マスタープラン等の計画若しくは方針に都市機能増進施設又は国際競争力強化施設を整備することが定められ、又は定めることが確実な地区であること
- ロ 鉄道・地下鉄駅から半径 1km の範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場から半径 500m の範囲内（いずれもピーク時運行本数が片道 3 本以上を満たすものに限る）に存する地区であること
- ハ 地方公共団体により大街区化による土地の有効高度利用事業に係る方針が定められ、又は定めることが確実な地区であること

（重点地区）

一般地区の要件に加えて、以下の要件に該当すること

1) 拠点的市街地形成重点地区

以下のいずれかの区域内に存する地区であること

- イ 都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域に係る地区
 - ロ 都市再開発法に基づき「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」として定められた地区
 - ハ 都市鉄道等利便増進法に基づく交通結節機能高度化構想の交通結節施設の整備を行うと見込まれる区域に係る地区
- 二 バリアフリー法に基づく基本構想の重点整備地区の区域に係る地区

2) 都市機能誘導重点地区

都市機能誘導区域の区域内で行われる地区であること（立地適正化計画に定められ、又は定められることが確実な地区に限る）

〔公共用地等要件〕

施行地区における事業実施後の公共施設の用に供する土地及び公開空地（災害時に一時滞在施設として活用される又は活用されることが確実な建築物の屋内部分を含む）の面積の合計が事業実施前の面積の合計を超えること

〔面積要件〕

原則、換算面積（地区面積×容積率）が 2ha 以上であること（現行の交付要件と同様）

〔交付対象〕

調査設計費、公共施設工事費、公開空地整備費等（現行の交付対象と同様。ただし、限度額の算定において、公共用地の増分に対応する用地費相当額は含めない）

〔交付率〕

一般地区：1／3、重点地区：1／2

【参考】

＜まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料の概要＞

○第1編 まちづくり推進のための大街区化の活用の効果と進め方

1) 大街区化の意義と効果

大街区化の効果を具体的に示し、大街区化を活用したまちづくりの検討を促進

- ・ 大街区化の概念、定義、有効性を解説
- ・ 市街地整備上の課題に対応した活用場面、まちづくり上の効果と手法について先行事例等を紹介
- ・ 先行事例から、大街区化による公共施設再編によって、まちづくりに必要な施設を確保する方法や具体的な施設を紹介

2) 大街区化の進め方

事前明示により大街区化の進め方を示し、民間活力の適正な誘導・活用を促進

- ・ 事前明示の必要性を説明
- ・ 民間事業者の検討誘発：地方公共団体による大街区化の考え方が不明な状態では、民間は大街区化の提案がしづらい。
- ・ 公平性・透明性の確保：大街区化の公益性の説明責任や、民間事業者の公平な参加機会を確保。
- ・ 事前明示する内容、方法、プロセス、留意点、事例を紹介。

○第2編 大街区化実施における課題対応の考え方

実際に大街区化を進める上での実務的課題についてQ&A形式で解説し、円滑な大街区化の実施を支援、促進

1) 公共施設の機能確保

- ・ 公共施設の計画は、量よりも機能に着目することが重要なため、必要とされる機能の検証例を提示。
- ・ 民有地上で公共施設の機能の確保方法や、管理方法、道路交通法との関係を提示。

2) 公共用地面積が減少する市街地整備事業の説明

- ・ 大街区化を伴う市街地整備における公益性確保方法は、公共用地の提供以外に、今日的ニーズに基づく公益性（国際競争力強化・地方都市再生に向けた土地の有効利用、福祉観光拠点施設の導入等）に着目。
- ・ 大街区化により公共用地が減少する場合には、大街区化により実現する公益性を明らかにし、地域の理解を得ることが重要。

3) 市街地整備事業の認可

- ・ 大街区化を行う市街地整備事業の認可場面における、公園面積や道路幅員の緩和措置など、運用指針等の適用の考え方を提示。

4) 公共用地が減少する場合の従前公共施設の廃止

- ・ 従前公共施設の廃止の方法について、事業前に普通財産化する場合と、事業の中で廃止する場合の各々に関して、手続きや議会との関係を説明。
- ・ 複数の方法とそれぞれのメリット・留意点を提示し、地域の状況に応じた検討が可能なように配慮。

5) 市街地開発事業における土地評価等

- ・ 大街区化を伴う土地区画整理事業での土地評価について、「区画整理土地評価基準(案)」において、公共用地の量的拡大を前提とした路線価方式に限らず、実態に即した評価方法が望ましいとされていることを紹介。

6) 従前公共用地の取り扱い

- ・ 土地区画整理事業や市街地再開発事業での公共施設の再編について、想定される場合ごとに、その取扱いの方針を記載。

7) 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律(適化法)

- ・ 公共施設の廃止にあたって、適化法との関係を整理して紹介。

○第3編 事例の紹介

実施又は検討中の大街区化の29事例を紹介し、今後の大街区化の検討を支援、促進

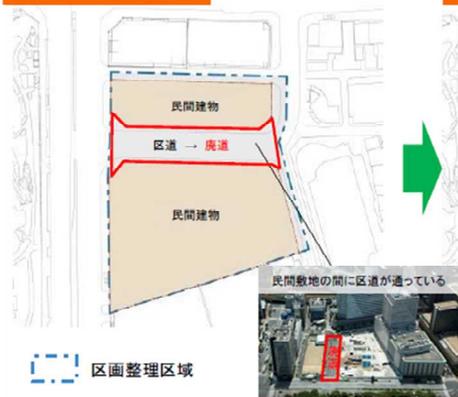
事例の紹介（東京都千代田区 有楽町一丁目地区）

事業の概要	
事業種別	土地区画整理事業
施行地区面積	約 1.4ha
事業期間	平成24年度～平成30年度
施行主体	三井不動産株式会社
敷地の用途	事務所・店舗 文化交流施設

大街区化の目的等

- ✓ 土地区画整理事業の換地手法により、区道を廃道し、広場空間へ換地。
- ✓ 区道の一部を北側道路と一体的な形状となるよう付け替え、民間敷地と併せた官民一体による新たな広場空間を創出。
- ✓ 併せて区道の拡幅(9m→12m)も実施。

大街区化前



大街区化後



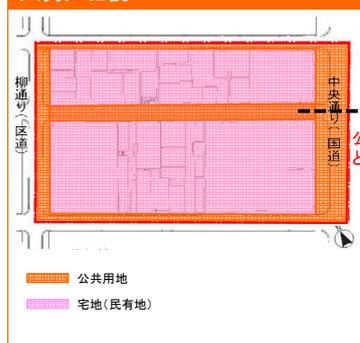
事例の紹介（東京都中央区 京橋二丁目西地区）

事業の概要	
事業種別	市街地再開発事業
施行地区面積	約1.0 ha
事業期間	平成23年度～平成28年度
施行主体	組合施行
敷地の用途	事務所、店舗、 歴史・文化交流施設 (公共公益施設含む)

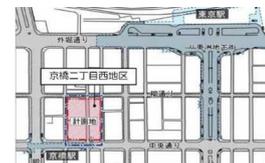
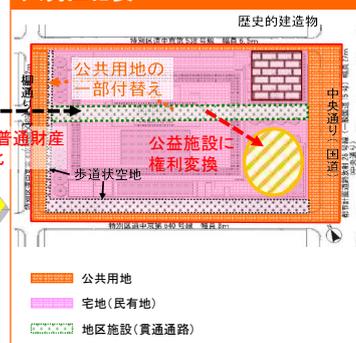
大街区化の目的等

- ✓ 街区の統合により、高度な土地利用を行い**国際競争力を高める業務・商業等の機能更新**を実現。
- ✓ 公共施設(道路)の再編により、**外周道路の拡幅**を行い安全性や快適性を向上。
- ✓ 公共施設(道路)の一部は廃道して宅地化した上で、新たな施設建築物に整備される**公益施設に権利変換**。

大街区化前



大街区化後



地区施設(貫通道路)や歴史的建造物等の低層階のイメージ

④土地区画整理事業における立体換地制度等の推進について

地方都市ではコンパクトなまちづくりの推進、大都市では国際競争力の強化が課題である。拠点地区における市街地整備においては、土地と建物を一体的に取扱う市街地整備手法を効果的に活用し、都市機能等の立地促進が望まれる。

土地区画整理事業における立体換地制度は、土地と建物を一体的に取扱う市街地整備手法であり、「土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行」に比較してコンパクトかつスピード感を持って進め易く、「市街地再開発事業（個別利用区含む）」に比較して様々な権利者ニーズに柔軟に対応でき、「土地区画整理事業＋任意共同化」に比較して建築物（立体換地）取得に係る税控除の享受や保留床設定による事業採算性の確保が可能な手法であり、地域の実情によっては、市街地整備の課題解決に向けた最適なツールとなりうる。

このため、その運用上の整理を進め、活用を推進している。

（関連マニュアル）

■「立体換地活用マニュアル」(平成28年9月)

手続きが不明確な部分や運用上課題となっていた部分があったため、立体換地の手続きや運用をとりまとめたもの。

■「機動的な街区再編に向けた土地・建物一体型の市街地整備手法活用マニュアル」(平成28年9月)

立体換地制度を含む各種の土地と建物を一体的に取扱う市街地整備手法の特長を比較・整理し、様々なまちづくり上の課題に対し、どのような地区において、どの手法を活用することが有効かつ効果的か、その考え方を整理したもの。

▶ 国交省 HP <http://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/index.html>

（参考）

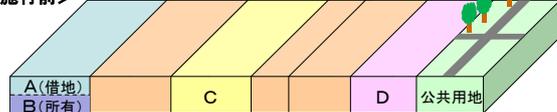
立体換地制度の概要

<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。

立体換地制度を活用した土地区画整理事業のイメージ

<施行前>



<施行後>

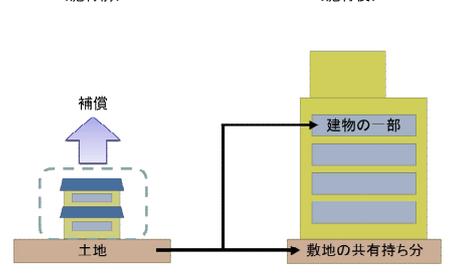
耐火構造の建築物(施行者側で整備)



立体換地における権利変換のイメージ

<施行前>

<施行後>



<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、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、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。

立体換地の特長

■ **市街地再開発事業に比較して、法制度上の制約が少ないため、**

① より簡易な手続きでスピード感をもって実施可能

- ・ 高度利用地区など、事前の都市計画決定が不要
- ・ 組合施行等においては、事業の都市計画決定が不要

■ **また、土地区画整理事業と市街地再開発事業等を併用した場合に比較して、**

- ・ 同一事業(土地区画整理事業)の中で、同一施行者が、宅地と建物を一体的に整備するため、手続きや事業を円滑に進められる

② 地権者に対して、よりニーズに柔軟に、(より負担なく)実施可能

- ・ 低未利用な従前地であっても、権利の変換にあたって、土地から土地(通常の換地)、土地から建物(立体換地)を選択できる

■ **また、土地区画整理事業のみの場合(建物は自立再建)に比較して、**

- ・ 施行者側で、建築物の計画、整備、登記等の手続きを進めるため、権利者が建築物を自立再建する負担が軽減できる
- ・ 法定事業として、立体換地建築物取得に係る税控除が受けられる

③ 零細権利者の割合が高い地区での小規模共同化(共同建物)といった場面でも、事業成立が可能

- ・ 再開発事業では取得床が狭小となり再建が困難となる零細権利者でも、負担が少なく、小規模共同化による一定の床面積の取得が可能

■ **また、土地区画整理事業のみの場合(建築は個別or再開発等)に比較して、**

- ・ 保留床の売却益で事業収支の成立性の向上が可能
- ・ 特に、減価補償地区でも、立体換地床の価値分の減価買収の低減が可能で、通常の換地を受ける者も土地の減歩率の緩和を享受できる

土地・建物一体型の市街地整備手法の比較

手法	立体換地制度(同意型)を活用した土地区画整理事業	土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行	個別利用区を活用した市街地再開発事業	土地区画整理事業による敷地の整序+任意共同化
スピード感(法定手続等)	○ 個人・組合等施行で都計決定不要。立体換地建築物への申出等一定の手続きは必要。	× 区画、再開発とも都計決定必要。両事業を調整する手続も煩雑。	△ 事業の都計決定が必要(個人施行は除く)。個別利用区への申出など一定の手続きは必要。	◎ 個人・組合等施行で都計決定不要。共同化に特段の手続きは不要。
建物権利の早期担保(保存登記)	△【○】 換地処分時【早期担保策活用】	◎ 建物竣工時	◎ 建物竣工時	◎ 建物竣工時
事業採算性	○ (保留床が確保される場合)補助制度は再開発よりも手薄。	× 一般的に区画の施行者負担は大。	◎ 保留床により採算性を確保。補助制度も充実。	△ 一般的に区画は持出が必要。
施行権能	△ 立体換地地権者の同意は必須(実質的に全員同意)。	◎ 縦覧型が可能。	◎ 縦覧型が可能。	× 全員同意が前提。
課税控除	○	○	○	× 建物権利の取得に不取、登免、譲渡所得税等が発生。
事業の自由度・柔軟性	○ 非都計事業も可能で、自由度高。既存建物も活用可能など共同化の自由度は高いが、従前建物権利は権利調整の対象外。	○ 広い範囲で地権者ニーズに対応可能。一般的に区画も再開発も都計事業で、柔軟性には一定の限界。	○ 歴史的建築物の保存等が可能。一般的に都計事業で、柔軟性に一定の限界。従前地が更地や低度利用の場合は個別利用区へ権利変換が不可。	◎ 非都計事業も可能で、自由度高。共同化も非法定事業のため自由度高。
総合評価	空地の換地が可能である等、 地権者ニーズに柔軟に対応可能で、都市計画決定も不要。機動的、弾力的な整備が可能。 反面、 全員合意が原則となる等から、建物が多く、地権者が多数の事業は一定の限界あり。	広いエリアを対象に 地権者ニーズに応えることが可能。 反面、 手続きが煩雑で、機動的、柔軟性の面から一定の限界あり。	権利関係が複雑な地区でも対応可能で、高度利用が図られている建築物や歴史的建築物等の既存ストックを活用した市街地整備が可能。 その反面、 空き地を個別に利用する地権者ニーズに応えられない面 で一定の限界あり。	空地の換地可能である等、 地権者ニーズ等に柔軟に対応可能で、都市計画決定も不要。機動的、弾力的な整備が可能。 反面、 全員合意が原則となること等から、建物が多く、地権者が多数の事業は一定の限界あり。

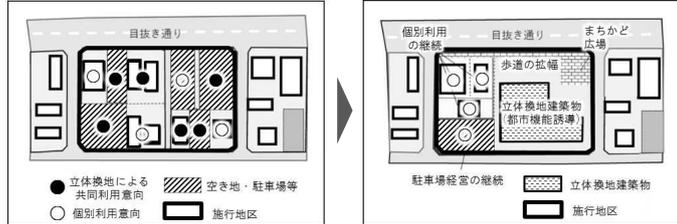
「機動的な街区再編に向けた土地・建物一体型の市街地整備手法活用マニュアル」: 国土省HP(<http://www.mlit.go.jp/common/001144994.pdf>)

立体換地の導入地区イメージ

- 青空駐車場等の低未利用地が散在しているなどで、地権者の意向が、共同利用、個別利用など様々な状況にあり、施行地区の設定も含め、地権者の意向に柔軟に応じた敷地の集約や整理が必要な場合
- 比較的小規模で、権利関係も単純など、地権者間の合意形成に基づき、機動的な事業実施が必要な場合
- 共同利用希望者について、建物整備に係る資金やノウハウ等が必ずしも十分でなく、自力での建物整備には不安がある場合

A. 地方都市の中心市街地

地方都市の中心市街地で、衰退が進み比較的小さな低未利用地がランダムに発生している地区で、権利者の個別利用意向、共同利用意向もまばらで、コンパクトなまちづくりのための都市機能誘導を図るまとまった土地(床)が必要な場面



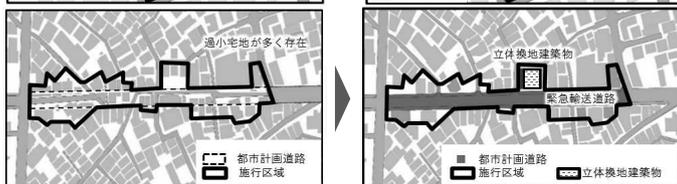
B. 大都市の中心部等

大都市の中心部等で、比較的土地の高度利用のポテンシャルが高く、大街区化など都市基盤整備とあわせた大口地権者による都市開発事業の意向がある地区にも関わらず、一部、仮住まいなしでの継続居住を希望する戸建て等の低利用な土地の小規模・高齢権利者がまばらに存在する場面



C. 密集市街地

過小宅地が多くを占める密集市街地における都計道(災害時緊急輸送道路)整備にあたり、沿道には、継続居住を希望する権利者が多く、用地買収方式のみでは沿道の土地が狭小となり現地再建が困難で、沿道街区整備事業等により、一体的に整備を行う場面



立体換地建築物への支援メニュー

A: 共同施設整備への支援

■ 都市再生区画整理事業

土地区画整理事業に係る道路、公園等の公共施設整備費等に加え、事業地内で整備する立体換地建築物へも支援が可能

- 要件: ・DIDに係る地区(重点地区は、DID見込を含む)
 - ・指定容積率を乗じた施行面積が原則2ha以上
 - ・市町村の都市計画に関する基本方針等
 - ・施行前の公共用地率が15%未満等
- 交付対象: 以下のタイプに該当する共同施設整備費等
 - ①減価補償地区型
 - ②過小宅地对策型
 - ③高度利用・防火対策型
- 交付率: 1/3(重点地区1/2)

B: 保留床を活用した公共公益施設整備への支援

以下は、公共公益性のある施設へのハコモノ支援が可能

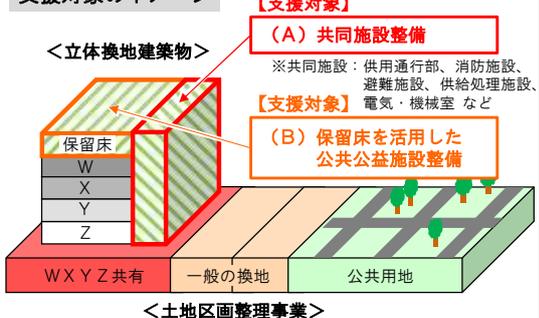
■ 都市構造再編集中支援事業

- 要件: 都市機能誘導区域内、居住誘導区域内等
- 交付対象: 誘導施設となる医療施設、社会福祉施設、教育文化施設等
- 国費率: 1/2(都市機能誘導区域外45/100)

■ 都市再生整備計画事業

- 要件: 市街化区域等内のうち、鉄道駅から半径1kmの範囲内等
- 交付対象: 地域交流センター、観光交流センター、子育て世代活動支援センター等
- 国費率: 概ね4割

支援対象のイメージ



A+B: 公共公益施設整備と共同施設整備への支援

■ 暮らし・にぎわい再生事業

中心市街地活性化基本計画に位置付けられた地区において、にぎわいのあるまちなかを再生するための施設として、立体換地建築物を整備する場合、ハコモノ支援が可能

- 要件: 認定中心市街地活性化基本計画、低炭素まちづくり計画の区域等
- 交付対象: ・賑わい交流施設(公益施設のうち住民が随時利用でき交流の場となる多目的ホール、会議室、公民館、図書館等)
 - ・共同施設整備費等
- 国費率: 1/3

⑤都市のスポンジ化対策（空間再編賑わい創出事業等）の推進について

人口減少社会を迎えた地方都市をはじめとした多くの都市の既成市街地で進行する「都市のスポンジ化」は、生活利便性の低下や居住環境の悪化など、コンパクトシティの形成を推進する上で重大な障害となっている。

コンパクトシティの形成を推進するためには、潜在的なニーズのある空き地等の低未利用地について集約再編の促進が必要である。

今後は、駅前やまちなかなど既存ストックが集積し、都市の拠点となるべきエリアにおける都市のスポンジ化対策として、「空間再編賑わい創出事業」や「敷地整序型土地区画整理事業」等の柔軟な区画整理手法を適切に組み合わせながら、小規模でも素早く空き地等を集約し、医療・福祉施設や子育て支援施設などまちな顔となる誘導施設の導入を図ることで、集客力が高い空間を戦略的に創出し、拠点エリアの活力を高めていくことが有効。

そこで、スポンジ化が進む拠点エリアにおいて、地方公共団体や民間事業者等が誘導施設整備のために行う小規模で柔軟な区画整理事業の活用を推進するため、まちづくりの計画、事業化、事業の進め方はもちろんのこと、事業と一体となって行う誘導施設の導入、そして持続的に誘導効果を発揮するための方策まで、一連の制度活用のガイドラインを、参考事例や留意点、工夫を交えながら示した「小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン」を平成30年11月に作成・公表した。ぜひお役立ていただきたい。

(参考)

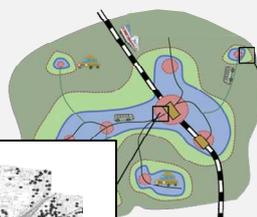
「都市のスポンジ化」が全国各地で進行

都市の内部において、空き地、空き家等の低未利用の空間が、小さな敷地単位で、時間的・空間的にランダムに、相当程度の分量で発生する現象

<中心市街地（沼津市）>

低未利用率 27.0%

●：低未利用地等



郊外の戸建住宅団地（成田市）



低未利用率 75.0%

都市の大きさや外縁が変わらずに、小さな穴があくように密度が低下

このまま放置されれば、まちの活性化やコンパクトシティへのボトルネックとして、加速度的に都市の衰退を招くおそれ

「都市のスポンジ化」 打開のための着眼点 ～土地の実態と利用ニーズのギャップ～

そのままでは利用動機が乏しい空き地等
一方で、次のような**潜在的な土地の利用ニーズ**も考えられる



個人

個人では十分に活用できないが、周辺の権利者等と協力した共同化事業であれば、土地活用に挑戦してみたい



民間事業者

想定土地利用に見合った、整形でまとまった土地さえあれば、賃借あるいは買い取って、建築事業用地として活用したい



行政

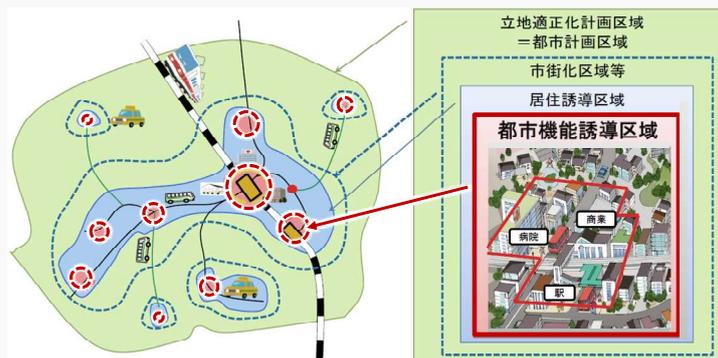
まとまった土地を確保し、
公共施設の再編計画や立地適正化計画に基づき、
戦略的に都市機能施設を導入することでまちの活性化を図りたい



課題 現状の空き地等は、**小さく不整形で散在し、使い勝手が悪い**
(また、**接道状況や周辺基盤状況が不十分な場合もある**)

潜在的な土地利用ニーズの高い場所は？

例：立地適正化計画に定める都市機能誘導区域内のエリア



特に、駅前やまちなかの公共交通の徒歩圏など既存ストックが集積している地区は、都市活動の中核であり、「**都市の拠点となるべきエリア**」として、**今後も、潜在的なニーズが比較的高い**と考えられる

「都市のスポンジ化」地区の再生イメージ ～都市の拠点となるべきエリアにおいて～

都市のスポンジ化が進行
 <都市の拠点となるべきエリア>
 □ : 空き地等

駅

空き地等を集約・再編
 (都市基盤の整備改善)

都市機能施設の導入

賑わいの核

空間活用の連鎖を仕掛け
 エリア全体のまちづくりへ波及

駅

都市の拠点地区の吸引力を強化
コンパクトなまちづくりを推進

次の集約・再編プロジェクトや
 リノベーションまちづくりなど

スポット的にでも、素早く散在する空き地等を集約・再編（整形化）し、
 集約した土地に、地域に不可欠でまちの顔となる都市機能施設を導入
▶ まちなかの賑わいの核となる集客力の高い空間を創出 ▶ 空間活用の連鎖へ

「都市のスポンジ化対策」を担う区画整理

スポット的にでも、素早く、散在する空き地等を集約・再編

▶ 小規模で柔軟な区画整理 が有効

空き地等を集約・再編

・ 集約換地を活用した区画整理：「空間再編賑わい創出事業」 など
 ・ 敷地整序型土地区画整理事業

その他の柔軟な手法

- 柔軟な区域設定（敷地界、飛び施行地区など）
- 小規模連鎖型土地区画整理事業
- 柔軟な換地による連鎖型土地区画整理事業
- 大街区化
- 立体換地
- など

区画整理は 土地の集約・再編の『マルチツール』

- 区画整理は、土地の集約・再編にかかる事業手法及び換地手法が充実。
土地の区画形質の変更及び公共施設の新設・再編により、
土地の利用計画に応じた最適な土地の位置・規模・形状等に柔軟に組み替えることが可能。

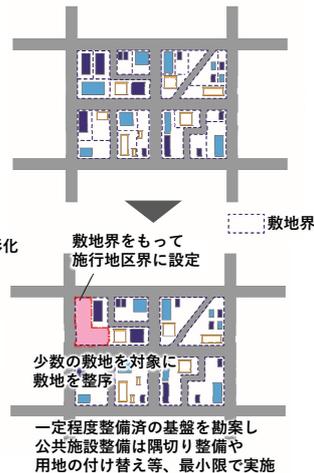
特定の土地を集約したい

⇒ 「集約換地」



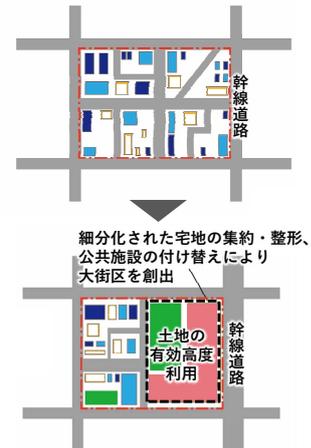
敷地レベルで再編したい

⇒ 「敷地整序型」



街区レベルで再編したい

⇒ 「大街区化」等



区画整理は 土地の集約・再編の『マルチツール』

- 区域を絞る、あるいは徐々に再編エリアを拡げる手法など、リスクを抑え始められる手法も。

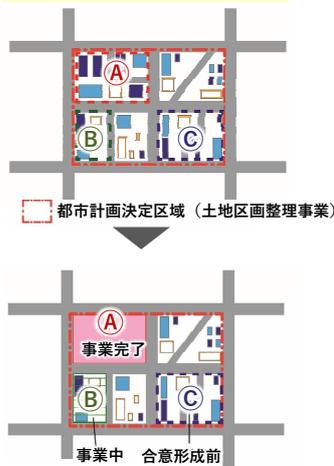
飛び地同士で 入れ替え再編したい

⇒ 「飛び換地」
又は「飛び施行」



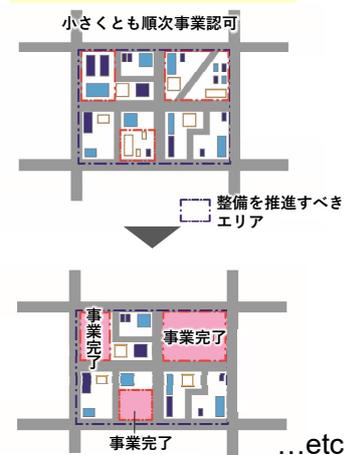
事業化できる箇所から 再編をはじめたい

⇒ 「段階的施行」



小さな再編事業を 連鎖させたい

⇒ 「小規模連鎖型」

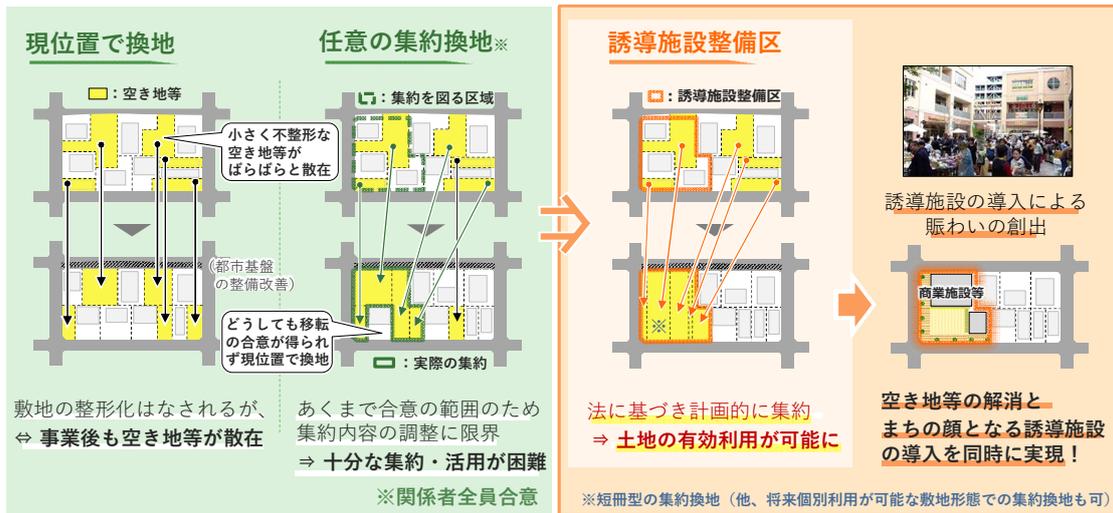


集約換地の特例「誘導施設整備区」の概要

都市再生特別措置法の改正
(公布H30.4.25 施行H30.7.15)

- ・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、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。

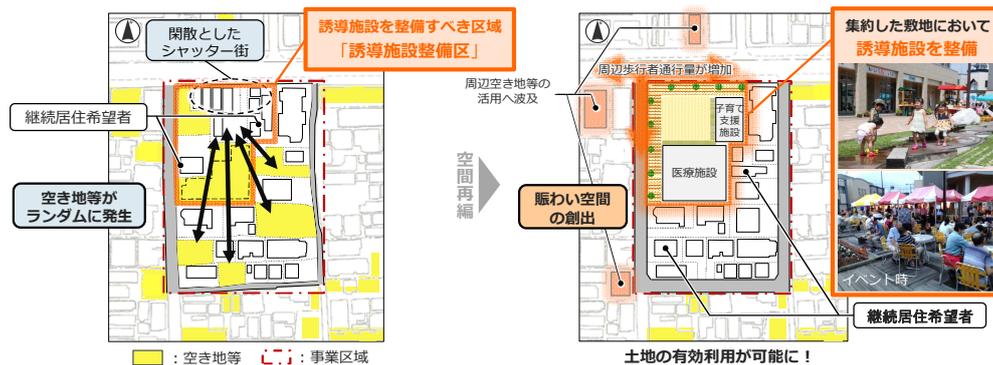
都市再生特別措置法第105条の2から第105条の4関係



「空間再編賑わい創出事業」の創設 H30年度からの予算措置

都市機能誘導区域において、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「空間再編賑わい創出事業」について、**社会資本整備総合交付金・都市開発資金貸付金による支援対象に追加。**

事業イメージ



支援対象

- ▶ **都市再生区画整理事業**
 - 交付要件) 換算面積0.5ha以上等
 - 対象) 公共施設整備費、誘導施設の敷地上的建築物の移転補償費等 (交付率 1/2)
- ▶ **都市開発資金貸付金 (土地区画整理事業資金融資)**
 - 貸付要件) 組合施行等で換算面積1.0ha以上、ただし最低施行面積0.2ha以上等
 - 内容) 事業に要する費用の1/2以内について、国と地方公共団体による無利子貸付

「空間再編賑わい創出事業」活用のメリット(まとめ)

全員合意によらない **計画的な事業実施(集約換地)**が可能

誘導施設整備区外への移転者などの **周辺地権者も誘導効果**を享受

- 管理が不十分な空き地等が解消されることで生活環境が改善
- 都市機能誘導により生活利便性が向上
- 賑わい創出により、地域の価値や土地の活用需要等が向上

交付金・貸付金制度による支援を拡充

○ **都市再生区画整理事業**

▶ 【交付率を嵩上げ】 通常 1 / 3 ⇒ **1 / 2**

▶ 【交付面積要件の引き下げ】 通常 2. 0 ha ⇒ **0. 5 ha**

○ **都市開発資金貸付金(土地区画整理事業資金融資)**

▶ 【貸付面積要件の引き下げ】

→ **スポット的**にでも
素早く行える
小規模な事業も支援

区画整理関連に加え **都市機能誘導に係る各種支援施策が充実**

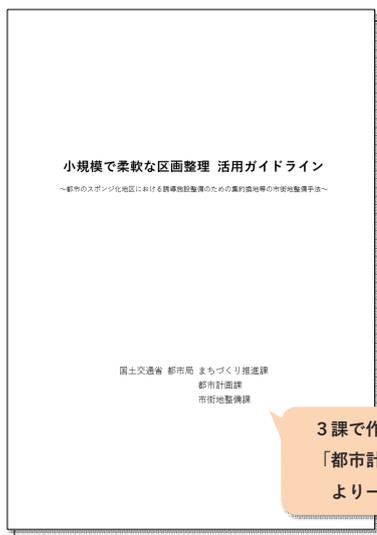
○ 誘導施設整備費等への交付金支援

- ・ **都市機能立地支援事業**
- ・ **都市再構築戦略事業** 等

○ 誘導施設の整備の用に供する土地等を譲渡した場合の譲渡所得の課税の特例 など

▶ **コンパクトシティの形成に関連する支援施策集** http://www.mlit.go.jp/toshi/city_plan/toshi_city_plan_tk_000032.html

「小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン」ぜひ、お役立てください！



国土交通省HPにも掲載しています (H30.11.20～)

▶ http://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000066.html



小規模で柔軟な区画整理

検索

クリック！

3課で作りました！！

「都市計画」「市街地整備」「まちづくり」そして「建築」

より一層の分野間連携による効果の最大化を図りましょう！

⑥会社施行による区画整理事業について

区画整理会社は地方公共団体、組合などと並んで施行者として土地区画整理事業の施行が可能である。

1) 区画整理会社施行制度の概要

ア) 区画整理会社の要件等

宅地について所有権又は借地権を有する者を株主とする一定の要件を満たす株式会社（区画整理会社）は、その所有権又は借地権の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。ここでいう「一定の要件」とは、以下の要件全てを満たす必要がある。

- ① 土地区画整理事業の施行を主たる目的とすること。
- ② 株式会社の定款に株式の譲渡に付き取締役会の承認を要する旨の定めがあること。
- ③ 施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者が、株式会社の総株主の議決権の過半数を保有していること。
- ④ ③の議決権の過半数を保有している者及び当該株式会社等が所有する施行地区内の宅地の地積と借地権の目的となっている宅地の地積との合計が、宅地の総地積の合計の $2/3$ 以上であること。

土地区画整理事業を施行しようとする区画整理会社は、規準と事業計画を定めて、施行地区となるべき区域内の宅地の全ての所有者と全ての借地権者のそれぞれ $2/3$ 以上の同意を得たうえで、その土地区画整理事業の施行について、都道府県知事の認可を受ける必要がある。

イ) 換地計画

区画整理会社が換地計画を定める場合においては、区域内の宅地の全ての所有者と全ての借地権者のそれぞれ $2/3$ 以上の同意を得た上で、都道府県知事の認可を受ける必要がある。

ウ) 区画整理会社に対する監督等

都道府県知事又は市町村長は区画整理会社に対して、報告や資料の提出を求め、又は勧告、助言、援助をすることができる。

都道府県知事は、区画整理会社の事業又は会計の状況を検査し、区画整理法や事業計画などへの違反が認められるときは区画整理会社のした処分を取り消しや工事の中止など必要な措置を命ずることができる。また、命令に従わない場合には、土地区画整理事業の施行についての認可を取り消すことができる。

2) 区画整理会社施行事業への支援

ア) 社会資本整備総合交付金

社会資本整備総合交付金（道路事業、都市再生区画整理事業）及び防災・安全交付金（都市再生区画整理事業）の交付については、区画整理会社も交付金事業者となることができる。交付対象要件等については、個人、組合などと同等である。

イ) 都市開発資金による無利子貸付金

i) 組合等資金貸付金

組合等資金貸付金については、区画整理会社もその貸付対象となる。貸付の要件等については個人、組合などと同等である。

また、停滞している組合事業について、事業計画を抜本的に見直した上で区画整理会社が事業を引き継いだ場合にも、事業に要する費用について無利子貸付を受けることができることとしている。

ii) 保留地取得資金貸付金

保留地取得資金貸付金については、保留地管理法人の出資要件に区画整理会社に関する内容も規定されている。

3) 区画整理会社施行の特徴

ア) 事業の端緒

個人施行の場合、事業の同意については全員同意が要件とされているが、会社施行の場合は組合同様、2 / 3以上の同意が要件であり、事業化までの期間が短縮される効果がある。

また、組合施行と異なり、宅地の所有権者や借地権者側も、会社出資者にならずリスク負担をしない権利者として事業に参加する選択肢があり、事業の合意形成も容易になる。（ただし、出資権利者を会社の議決権の1 / 2以上確保する必要はある。）

イ) 権利者以外の者の施行者への参加

会社施行については、一定の出資要件のもとで、権利者以外の者も施行会社の出資者となることから、事業ノウハウや資力がある民間事業者が、施行者として直接事業運営に関与することができる。また、民間事業者も従来の受委託から、共同出資者として共通の利害を共有することで信頼関係に基づく事業施行が可能となると考えられる。

なお、個人施行では権利者以外は施行者となることはできず、組合施行では参加組合員制度はあるものの、資格要件が限定されており、一般的には権利者以外は組合員にはなれなかった。

ウ) 事業費用

会社施行については、出資者は施行者である会社に対して出資の範囲でリスクを負担し、非出資者は事業リスクを負担しないのが基本的な考え方である。これにより、事業に対するリスク負担が明確になり、地権者が事業に参加しやすくなるというメリットがある。一方で、リスクを負担しても権利者としての権利（換地・補償等）が同じであれば、一般権利者はリスクを負担する出資者となることを望まないことも考えられる。株主・社員（出資者）が会社の通常の業務執行に携わる取締役・監査役を選任するという会社の性質を考えると、土地区画整理事業を施行する会社の通常の業務執行にどの程度関与することを望むかということにより地権者は出資の有無について判断することになると考えられる。

エ) 施行者の権能

i) 施行者と事業の関係

事業完了後、組合施行の場合、組合の解散により組合という法人そのものがなくなるが、会社施行の場合、会社は施行者としての地位を失うものの会社自体は存続することが可能である。これは、自然人による施行である個人施行の場合に類似するが、施行者であった期間と同じ組織が継続し、また、その資本を活用して経済活動を継続できるという意味では、会社施行ならではのメリットであるといえる。これにより、土地活用支援などの継続的なまちづくりを事業完了後も実施していくことも考えられる。

ii) 資金調達

資金調達面については、従来の個人施行、組合施行については金融機関からの借入れが主であったが、会社施行の場合は、通常の借入れに加え、新株発行、社債発行など会社法等で認められている多様な資金調達が可能となる。

iii) 手続の簡素化

組合施行の場合には、借入金の借入れ、組合の負担となるべき契約などが総会の議決を経ることとされていたのに対し、会社においては、会社法等の定める手続により、取締役会等における決定で迅速な借入金の借入れ、契約の締結等が可能となり、事業実施の円滑化が図れる。

※ 区画整理会社施行について、「**区画整理会社施行マニュアル**」（公益財団法人**区画整理促進機構発行**）が策定されているので、これを参考にされたい。

<会社施行の事例>

■村上駅西地区（新潟県村上市）の事例

- ・ 施行者：村上駅西開発株式会社
- ・ 土地所有者：1名（村上駅西開発株式会社）
- ・ 借地権者：6名（会社の総株主10社中の6社）
- ・ 事業の目的：JR 羽越本線村上駅西側市街地の活性化および市中心部への居住需要に対する受け皿づくりのため、商業地、沿道利用地及び住宅地を配置すると共に公共施設の整備改善を図り、良好な都市環境を創出することを事業の目的とする。
- ・ 施行面積：約 4.7ha
- ・ 総事業費：約 2 億円
- ・ 合算減歩率：約 42 %
- ・ 事業施行期間：平成 20 年 1 月 15 日～平成 22 年 3 月 31 日

■平林四号池東地区（大阪府大阪市）の事例

- ・ 施行者：平林土地地区画整理株式会社
 - ・ 事業の目的：埋め立て造成とともに公共施設の整備改善を図り、大規模工業用地を確保し、ものづくり機能の維持・強化、地区の活性化を図ることを目的とする。
- ・ 施行面積：約 2.9ha
- ・ 総事業費：約 13 億円
- ・ 合算減歩率：約 62 %
- ・ 事業施行期間：平成 22 年 7 月 23 日～平成 26 年 3 月 31 日

(3) 土地区画整理事業資金融資及び用地先行取得資金融資について

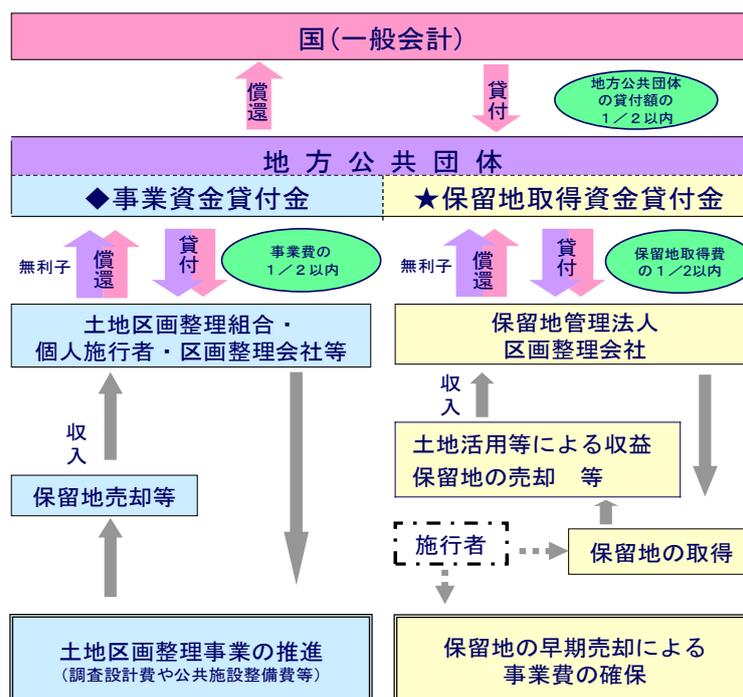
① 土地区画整理事業資金融資（無利子）について

本貸付金は、土地区画整理事業を施行する組合・個人施行者・区画整理会社、あるいは保留地管理法人等に対し、地方公共団体が無利子貸付けを行う場合に、その資金の一部について国が無利子で資金を貸し付けることにより、組合等の金利負担の軽減や保留地処分の促進を図り、円滑な土地区画整理事業の推進を図るものである。

地方公共団体におかれては、次の点を留意の上、無利子貸付の有効的な活用を図らるたい。

<土地区画整理事業資金の概要>

	◆ 事業資金貸付金	★ 保留地取得資金貸付金
貸付内容	組合等の事業費に対する貸付け	保留地管理法人等の保留地取得費に対する貸付け
貸付対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・土地区画整理組合 ・個人施行者 ・区画整理会社 ・地方公共団体(組合事業を引き継ぐ場合のみ) 	<ul style="list-style-type: none"> ・施行者、組合員、区画整理会社の株主等の出資による保留地管理法人 ・区画整理会社
活用の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・保留地処分までの「つなぎ資金」が確保できます。 ・無利子の資金であるため、金利負担が軽減されます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公募で売却できない保留地の早期売却が可能となります。 ・事業費確保が早まり、事業の早期終息が可能となります。



土地区画整理事業資金貸付金制度のスキーム

<貸付要件等>

項目	事業資金貸付金	保留地取得資金貸付金
貸付者	地方公共団体（国は地方公共団体を通じて貸付）	
貸付対象者	①土地区画整理組合 （事業計画認可前に設立された組合を含む） ②個人施行者 （施行区域内に2人以上の権利者が存在する場合かつ既成市街地に限る。） ③区画整理会社 （土地区画整理法第51条の2第2項に規定する区画整理会社） ④地方公共団体 （組合事業を引き継ぐ場合のみ）	①以下の要件をみたます保留地管理法人 ・施行者、組合員又は区画整理会社の議決権を有する地権者の出資割合が1/2超（地方公共団体施行の場合は1/4超） ・個人施行者、組合員、区画整理会社の議決権を有する地権者又は区画整理会社と地方公共団体の出資割合が合わせて1/2超 ②区画整理会社
対象費用	土地区画整理事業に要する費用（土地区画整理法施行令第63条第1項各号（第8号を除く）に掲げる費用：調査設計費、公共施設整備費、建築物の移転・除去費、整地工事費等） （※土地区画整理法施行令第63条第1項の一部が改正され、「工事雑費」及び「事務費」は、平成22年度より貸付対象費用から除外。）	・施行者が保留地の全部又は一部を公募して譲渡しようとしたにも関わらず譲渡することのできなかった場合に、当該保留地の全部又は一部の取得に必要な費用 （※施行者が行う公募） ・国土交通大臣、都道府県又は市町村は官報、公報その他の所定手続きにより行う。その他の施行者は掲示により行う。
貸付額	①土地区画整理事業に要する費用の1/2以内（うち1/2以内を国が貸付）、かつ、②（貸付単価×施行面積）×1/2以内 貸付単価：都市部等75,200円/㎡ など	保留地取得に要する費用の1/2以内（うち1/2以内を国が貸付） ・保留地の一部を取得する場合も活用可能 ・取得した保留地の利用形態は自由
貸付利率	無利子	
償還方法	償還期間：8年以内（10年以内） 据置期間：6年以内（8年以内） 償還期限：組合設立後若しくは施行認可後10年以内（12年以内）、又は事業計画の見直し後10年以内 償還方法：均等半年賦償還 ※（ ）内は事業計画認可前に設立された組合の場合 ※事業継続又は引継ぎの場合の一部の貸付金の償還期限及び据置期間は、当初の貸付からの年数	償還期間：25年以内 据置期間：10年以内 償還方法：均等半年賦償還 （ただし、買い取った土地を譲渡する場合には、当該土地等に係る借入金の未償還残高を償還する必要がある。）
その他	貸付者が認めた担保又は保証人が必要	

<施行地区要件等>

	市街地要件等	施行面積	整備される道路の幅員	施行後の公共用地率
既成市街地	◎次のいずれにも該当 ①DID内またはこれに隣接する区域内 ②住居系用途地域、商業系用途地域又は工業系用途地域の区域内	◎次のいずれにも該当 ①0.4ha以上 ②200/容積率（%）ha以上 例：容積率が400%の場合、0.5ha以上	◎次のいずれかに該当する道路を含む。 ①9m以上 ②6m以上 （防災や市街地の計画的な整備改善に資する道路を整備する場合。ただし、施行面積5ha以上の地区は8m以上）	15%以上
	都市整備型		6m以上（施行面積5ha以上の地区は8m以上）	15%以上
	景観計画区域設定型	◎次のいずれにも該当 ①0.2ha以上 ②100/容積率（%）ha以上 例：容積率が400%の場合、0.25ha以上	6m以上（施行面積5ha以上の地区は8m以上）	15%以上
新市街地	◎次のいずれかに該当 ①新たに造成される住宅市街地の面積が施行地区の大部分（概ね70%以上）を占める ②1住区以上の住宅市街地が新たに造成される			
	都市整備型	5ha以上	12m以上	22%以上
	景観計画区域設定型		8m以上	22%以上

○土地区画整理事業資金の活用事例

■適切なタイミングで都市開発資金の貸付けによる事業資金を確保することができたので、事業を予定通り実施できた

経済情勢の急激な変化等により、事業資金調達に苦慮していたところ、都市開発資金の借り受けができ、事業資金を得ることができたので、予定通り事業を進めることができた。

■無利子借り入れにより事業費が低減でき、事業収支が改善した

金融機関からの借入予定額の一部を、都市開発資金(無利子貸付金)に切り替え、利子負担額を減少させた結果、総事業費の圧縮ができ、事業収支を改善することができた。圧縮分を保留地価格に反映させた結果、早期に保留地を処分することができた。

■保留地処分ができずに長期化していた事業で、都市開発資金を活用したおかげで保留地管理法人が保留地を取得でき、換地処分に至ることができた

保留地処分ができなかったため、長期にわたり換地処分ができずに地権者の土地利用に支障が生じていた。都市開発資金の無利子貸付を活用し、保留地管理法人が保留地を取得することができたことで区画整理事業を完了することができた。保留地管理法人は処分先が見つかるまでの間は、駐車場として土地を活用した。

○その他

事業資金貸付金及び保留地取得資金貸付金における地方公共団体負担分については、一般会計債の教育・福祉施設等整備事業債のうち一般補助施設整備等事業(その他事業)として起債対象と認められている(充当率75%)ので、是非活用されたい。

なお、年度途中の追加要望については、原則、認めていないところであるが、事業の執行状況等を勘案し、貸し付けが可能であるかどうか検討することがあるので、適宜、相談されたい。

② 用地先行取得資金融資（有利子）について

本貸付金は、都市の計画的な整備を推進するため、道路、公園等の用地として地方公共団体が取得する（都市施設用地買取資金）、また、市街地再開発事業等の面整備事業の種地等を地方公共団体が先行取得する（都市機能更新用地買取資金）際に必要な資金を国が長期、低利で貸し付ける制度である。

<都市施設用地買取資金>

項目	内容等
貸付対象者	地方公共団体
対象都市 (その周辺地域を含む)	・人口集中の著しい大都市 ・地方拠点都市地域の中心となる都市
対象用地	次の都市計画施設の用地（物件移転に要する費用等を含む） ○道路：自動車専用道路 幅員18m以上、幹線道路 幅員22m以上 （避難路、再開発関連道路及び幅員22m以上の道路への接続道路の場合は16m以上） ○公園又は緑地：面積10ha以上（生産緑地地区内の公園、緑地の場合は2ha以上、避難地となる防災公園の場合は1ha以上） ○下水道終末処理場：計画処理人口10万人以上 ○高規格堤防：高規格堤防を整備するために必要な法面部にあてる土地
買取予定面積	特になし（一筆の土地から可能）
貸付条件	・利率：財務大臣と国土交通大臣との協議によって決定（令和4年3月17日時点0.2%/年） ・償還期間（うち据置期間）：一般分10年以内（4年以内）：防災緑地10年以内（3年以内） ・融資率100%

<都市機能更新用地買取資金>

項目	I. 一般分	II. 都市構造再編促進用地分
貸付対象者	地方公共団体	・地方公共団体 ・防災街区整備推進機構（地方公共団体経由で貸付）
対象地域	・首都圏整備法に規定する既成市街地及びこれらに接続する既成市街地の区域 ・近畿圏整備法に規定する既成都市区域及びこれらに接続する既成市街地の区域 ・人口集中の著しい大都市（名古屋市、北九州市、札幌市、福岡市、広島市、仙台市、宇都宮市、新潟市、金沢市、静岡市、浜松市、姫路市、岡山市、熊本市、鹿児島市）の既成市街地の区域 ・地方拠点都市地域の中心都市の既成市街地の区域	
対象用地	・3ha以上の高度利用地区の区域、地区計画の区域、拠点地区の区域、土地区画整理促進区域、重点供給地域等の区域内にあるもの	・3ha以上の防災街区整備地区計画の区域内の土地
買取予定面積	・買取予定面積の1/2以上が一定の公共公益施設 ・買取予定面積の合計が概ね1ha以上	・買取予定面積の1/2以上が一定の公共公益施設 ・買取予定面積の合計が概ね1ha以上 ・防災街区整備推進機構の取得用地は地区公共施設（道路、公園、広場等）及び防災まちづくり拠点施設（集会所等）の用地
貸付条件	・利率：財務大臣と国土交通大臣との協議によって決定（令和4年3月17日時点0.2%/年） ・償還期間（うち据置期間）：10年以内（4年以内） ・融資率100%	

（注意） この他に、「中心市街地活性化促進用地分」、「被災市街地復興推進地域分」がある。

(4) 土地区画整理事業に関する調査について

1) 土地区画整理事業調査について

土地区画整理事業を円滑に推進するためには、事業に先立って、それぞれの地域、地区の状況に応じ、将来を見通した総合的な市街地整備の計画策定を行うとともに、地域住民の理解と協力を得る必要がある。このため、総合的な観点から、調査・解析・計画・設計等を行う必要があり、まちづくり基本調査（まちづくり基本構想の作成）、区画整理事業調査（現況測量、区画整理設計、事業計画案の作成）、区画整理促進調査（換地設計準備、組合設立準備）の3種類の調査を行い、事業の円滑な推進を図ることが必要である。

土地区画整理事業調査は、まちづくりの方向性の決定や、総合的な市街地整備実施の検討にあたり有効なものであるため、積極的に実施するとともに、調査の実施に際しては、国庫補助の導入を検討し、積極的に要望されたい。また、調査内容、調査費用等で、不明な点があれば市街地整備課まで随時相談されたい。

なお、過年度調査済みであり、未事業化地区については、関係住民との継続的な話し合い等を積極的にいき、早期の事業化が図られるよう努められたい。

ア) 補助調査に関する基本的考え方

a. 調査地区

調査対象地区は、市街地整備を早急に実施すべき市街化区域や用途地域内の地区、大規模プロジェクト等の予定地区としている。

特に、既成市街地の再生・再構築等に資する以下のような地区であり、かつ、基幹的な都市計画道路の整備を想定する地区について、補助調査を重点的に導入している。

- ・ 中心市街地の活性化を図る地区
- ・ 防災上安全な市街地の形成を図る地区
- ・ 交通結節点及びその周辺の整備を図る地区
- ・ 低未利用地や遊休地を活用した都市機能の更新を図る地区
- ・ 地域高規格幹線道路の整備等広域的な都市基盤整備に関連する地区

b. 補助期間

調査地区が広範にわたる場合や既成市街地等において調査内容が多岐にわたる場合など、短期間では実施することが困難な地区については、事業の重要性等を鑑み補助期間を決定している。

イ) 補助調査に関する留意事項

a. 鉄道立体（連続立体交差事業、限度額立体交差事業）に関連する地区

鉄道立体と一体的に土地区画整理事業を実施する地区については、両事業の計画及び事業実施について相互調整が必要であるため、

- ・ まちづくり基本調査は、連立調査採択に先立ち、連立の事業の可能

性、熟度を考慮して適切な時期に実施する。

- ・ 区画整理事業調査は、まちづくり基本調査の成果を踏まえて、連立補助調査と同時実施を原則とする。

b. 都市再生機構による都市機能更新事業を予定する地区

都市機能更新事業については、県・政令市から都市再生機構への事業要請が必要であり、県・政令市においても主体的に調査に参画すること。

c. 中心市街地の活性化を図る地区

地方都市等の中心市街地の活性化を図る地区については、商業活性化施策のみではなく、福祉、教育、文化・交流等の各種施策との連携を検討すること。

d. 防災上危険な市街地を解消する地区

防災上危険な木造密集市街地等における土地区画整理事業については、立体換地の導入や敷地の共同利用の推進を検討するなど、不燃化された安全な市街地を形成するため工夫すること。

e. 土地利用転換型の地区

臨海部等の大規模跡地等の土地利用転換型事業については、周辺部の整備や再開発、港湾等の関連事業との調整を検討すること。また、地権者の土地転用意向の把握、建築物整備の誘導等、事業化後の市街化の促進方策についても検討すること。

ウ) 事務手続き等に関する留意事項

a. 調査の早期発注

調査を実施するにあたっては、早期に発注を行い、調査検討期間を十分にとるとともに、円滑な施行体制を確立することが望ましい。

b. 調査費の予算要望

- ・ 要望にあたっては、関連プロジェクト等の都市全体の市街地整備の考え方を明らかにし、当該地区の位置づけを明確にしておくこと。
- ・ 区画整理事業調査を要望する場合は、原則としてまちづくり基本調査またはそれに準ずる調査を実施した地区とすること。
- ・ 区画整理事業調査の 1/500 現況図は、地上測量をもって作成すること。なお、要望にあたっては国土調査が実施された地区であるか否かの確認を行うこと。

c. 調査体制

必要に応じて地方公共団体内部における関係課、部局との連絡調整の場を設けるとともに、区画整理経験者（行政担当者、組合関係者）、学識経験者、土地区画整理士等の意見を聞く機会を設けることが望ましい。

2) その他調査メニューについて

その他、土地区画整理事業に係る調査としては、都市再生事業計画案作成事業（5.（1）②参照）についても使用可能なので、活用されたい。

(5) 組合による土地区画整理事業の課題とその対応策について

組合による土地区画整理事業は、多くの場合、資金収入の大部分を保留地処分金に依存する事業であることから、近年の社会経済の停滞や地価の下落により大きな影響を受けている。一部の組合では、その運営について大変厳しい局面を迎えており、資金計画の健全化を図ることが急務である。

都道府県・政令市におかれては、資金不足の生じる見込みのある組合について、早期に対応策を講じるよう指導されたい。

①経営改善のポイント

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、国として組合経営の健全化に向けた対応方策と留意事項を取りまとめ、技術的助言として平成18年6月28日付けで地方公共団体に周知したところである。この中では、組合経営の現状把握の後、(i) 支出の削減に係る方策、(ii) 保留地処分方策の見直し、(iii) 組合による収入確保方策、(iv) 関係機関との協議・支援に係る方策、(v) 国等の支援措置の活用、といった方策を示している。

なお、(ii) 保留地処分方策の見直しのうち、販売情報の提供の一方策として、地方公共団体のホームページ等に組合の保留地情報を掲載するなどの手法も考えられる。また、(公財) 区画整理促進機構ホームページに「販売保留地情報」の欄があり、これを活用し保留地販売のPRを行うことも可能となっているので参考とされたい(掲載にあたっては(公財) 区画整理促進機構に問い合わせられたい)。

②経営悪化を未然に防ぐための事業認可前における対応方策について

土地区画整理事業の事業フレームは、法的には事業計画により定められ、これを基に施行区域内の土地の換地や建物移転が行われる。

事業計画は、地権者との合意形成の上で策定されていることから、事業の基本となるべきものであり、その成否により事業の経営状況が左右される。

このことから、事業の実施状況を踏まえ、その内容を変更することは可

能ではあるが、事業計画の策定にあたっては、事業の経営悪化の未然防止の観点を取り入れた事業計画とすることが必要であり、以下の事項に留意されたい。

ア) 組合の事業への取組体制

- 事業の実施にあたっては保留地の販売方法や効率的な事業の実施の検討など専門的な知識を有することが求められる。
- このため、事業の準備段階から行政や業務代行予定者の支援を受けるとともに、業務代行方式による事業の実施や、土地区画整理士など専門的な知識を有する者の活用も考えられる。

イ) 地権者との合意形成

- 土地区画整理事業を円滑に進めるためには、地権者が事業の内容を理解し、事業実施について同意していることが基本である。
- 地権者との合意は、同意率だけでなく、事業に反対している内容、反対している地権者が所有する土地等の位置などを考慮することが重要である。
- 地権者の合意を得て、事業を円滑に進めるためには、地権者への丁寧な説明と適切な情報の提供が必要である。

ウ) 公共施設計画における工夫

- 柔らかな区画整理の考え方を取り入れ、既存の道路を生かした区画道路の計画などにより、移転対象となる家屋を削減することにより、総事業費も縮減され、事業期間の長期化を防ぐことが期待される。

エ) 正確な事業費の把握

- 事業期間の長期化や組合経営の困難化の要因として、総事業費の増加が挙げられることから、土地区画整理事業の認可以前に正確な事業費を把握することが必要である。
- 準備組合等のように資金力が弱い施行予定者に対しては、経営悪化を防止する観点から、準備組合等に対し、検討に要する経費を助成するような取り組みが必要である。

オ) 保留地の処分可能性からの保留地面積の設定

- 今後の人口動態や既存ストックの有効活用の観点からの空き家等の活用の観点から、今後とも新規の宅地需要は減少していく傾向にあるものと思われる。
- このため、土地区画整理事業の事業計画の策定時における保留地面積の検討にあたっては、事業資金確保の観点だけでなく、事業期間内に処分が

可能な保留地の面積及び単価の検討も踏まえて、事業で確保する保留地の面積を設定することが必要である。

力) 地方公共団体の財政状況、資金の借り入れ等を踏まえた資金計画

- 当初の事業計画の事業期間が、各年度の資金の調達の可能性を踏まえて設定されていないことがあり、事業に必要な資金を確保できないことから事業期間の長期化を招いている場合がある。
- 事業計画の策定にあたって、資金の調達の可能性を踏まえた資金計画の検討を行い、その結果、事業期間が長期になる場合には事業計画を見直すことも必要である。

キ) 事業規模の適正化

- 経営悪化を未然に防止するためには、施行主体の土地区画整理組合の事業実施体制、財政・資金調達の可能性を踏まえた事業規模とすることが必要である。

ク) 事業計画（案）の確認

- 経営悪化を招かないためには、下記の事項について、事業計画案の段階で確認することが望ましい。
 - ・総事業費の算定が適切か。
 - ・事業によって生み出される保留地面積が、地域の土地需要に見合っているか。
 - ・予定している事業期間が、施行主体の財政・資金調達力、事業実施体制に見合っているか。

今後、人口の減少に伴い土地需要が低下することや社会経済情勢の変化など土地区画整理事業を取り巻く環境はこれまで以上に厳しくなることが予想される。このようなことから、土地区画整理事業の経営悪化を防止するため、事業認可時点において、以上のような点について留意されたい。

(6) 土地区画整理事業の事業評価の実施について

社会資本整備総合交付金事業については、国が事前に個々の事業を審査・評価するのではなく、地域において計画単位で事業の内容及び成果を評価するという制度趣旨から、計画内の個々の事業について、行政が行う政策の評価に関する法律（平成13年法律第86号）に基づいた事業評価は実施されていない。

一方、事業の効率性を測る指標の一つである費用便益比（B/C）の算出結果を国民や地域住民に公表することは、地域における評価を充実させるという点において、交付金事業の制度趣旨にも適うものと考えられる。

このことから、平成28年4月の交付要綱改正により、社会資本整備総合交付金の基幹事業※について、一定の線引きを行った上で、B/Cの算出結果を整備計画に記載することとなっているので、算出に当たっては各事業の費用便益分析マニュアル等を参考にされたい。

※ 関連社会資本整備事業であって基幹事業の要件を満たすものも含む

また補助金を活用する地区については、平成30年3月に改定された国土交通省所管公共事業の事業評価実施要領に基づいて新規地区の採択並びに事業継続の判断等を行うこととなっている。

以下に、土地区画整理事業において補助金を活用する地区について事業評価を行う場合の考え方を示す。公共団体において独自に事業評価を行う際は、同内容を参照されたい。

①事業評価マニュアル等について

○土地区画整理事業（新規採択時評価及び再評価）

- ・旧社会資本整備事業特別会計（道路整備勘定）補助事業

費用便益分析マニュアル（令和4年2月、国土交通省道路局、都市局）

- ・都市再生区画整理事業

土地区画整理事業における費用便益分析マニュアル（案）（平成21年7月、国土交通省都市・地域整備局）

○事業評価に係る主な指針

- ・公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針（共通編）（平成21年6月、国土交通省）

費用便益分析に係る計測手法、考え方などの整合性の確保、手法の高度化を図る上で、各事業分野において共通的に考慮すべき事項を示したもの。

- ・政策評価に関する情報の公表に関するガイドライン（平成22年5月、総務省）

「政策評価に関する基本方針」（平成17年12月16日閣議決定）に定められている政策評価に関する情報の公表に関する基本的な事項を踏まえて、評価書の作成等について標準的な指針を示したもの。

②土地区画整理事業の事業評価について

○新規採択時評価について

ア) 新規採択箇所の考え方

新規事業箇所採択に当たっては、費用便益分析による投資効果に加え、客観的評価指標（案）により、土地区画整理事業調査が完了している、円滑な事業執行の環境が整っている等、事業を実施していく上で必要な条件を満足しているかどうかを確認し、中心市街地の活性化等施策目的における事業の効果や必要性を明確化したうえで、予算枠、完了箇所数等の諸要素を総合的に評価して決定する。

イ) 客観的評価指標（案）の特徴

a. 旧社会資本整備事業特別会計（道路整備勘定）補助事業（道路・街路事業の客観的評価指標（案）を基本）

○事業採択の前提条件を確認するための指標

投資効果、土地区画整理事業調査が完了している、円滑な事業執行の環境が整っている等、事業を実施していく上で必要な条件を満足しているかを確認する。

○事業の効果や必要性を評価するための指標

事業採択の前提条件を満たす事業について、中心市街地活性化、渋滞対策、地域連携、防災対策等の施策目的を表す評価項目を設定し、当該事業がその評価項目を満たしているかを確認することにより、事業の効果や必要性を明らかにする。

b. 都市再生区画整理事業

○事業採択の前提条件を確認するための指標

投資効果、土地区画整理事業調査が完了している、円滑な事業執行の環境が整っている等、事業を実施していく上で必要な条件を満足しているかを確認する。

○事業の効果や必要性を評価するための指標

事業採択の前提条件を満たす事業について、中心市街地活性化、防災上安全な市街地の形成、土地の有効高度利用の推進等の施策目的を表す評価項目を設定し、当該事業がその評価項目を満たしているかを確認することにより、事業の効果や必要性を明らかにする。

ウ) 費用便益分析マニュアルの特徴

a. 旧社会資本整備事業特別会計（道路整備勘定）補助事業（道路・街路事業の費用便益分析と同一）

○基本的考え方

事業採択箇所の都市計画道路等の整備に要する費用と道路の供用後に生じる便益との比により、投資効果を分析する。費用と便益は道路供用

後 50 年間推計し、現在価値化する。

費用便益比＝供用後 50 年間に生ずる便益／費用

○計測方法の概要

「便益」＝「時間便益」＋「走行便益」＋「事故減少便益」

時間便益：道路整備による走行時間短縮を賃金率等で金銭評価

走行便益：走行円滑化による燃費向上等に伴う走行経費節約を計測

事故減少便益：道路整備により交通事故件数が減少し、事故の社会費用が減少する効果を評価

【注意】

土地区画整理事業では道路事業及び街路事業と異なり、複数の都市計画道路等を整備するため、費用便益分析の際には以下に留意されたい。

①費用便益分析の対象となる計画路線は、補助基本額の限度額（用地買収事業費）算出の対象としているすべての都市計画道路等とする。

②計画路線のうち、上記の便益が見込めない道路については、理由を明確にしたうえで便益の計算を省略してもよいこととするが、当該道路の整備費、維持管理費については、費用（C）に含める。

b. 都市再生区画整理事業

○基本的考え方

事業採択箇所に投じる費用と、事業がある場合とない場合における施行地区内外にわたる宅地利用価値（地価）の差分の比により、投資効果を分析する。

○計測方法の概要

事業がある場合とない場合について、地価関数により各地区の地点属性（公共用地率、前面道路幅員等）から地価を推定し、施行地区内と施行地区外の一定の区域にわたる地価の差分を計測する。

○再評価について

ア) 再評価の概要

ア. 対象事業

- ・事業採択後 5 年間を経過した時点で未着工（仮換地が未指定、工事、移転補償手続き等に未着手）の事業
- ・事業採択後 5 年間を経過した時点で継続中の事業
- ・再評価実施後に 5 年間を経過した時点で継続中又は未着工の事業
- ・社会経済情勢の急激な変化、技術革新等により再評価の実施の必要が生じた事業

なお「令和 4 年度再評価」の実施が必要となる「5 年未着工」、「5 年継続」の地区は平成 30 年度新規採択地区、「再評価後 5 年」の地区は平成 29 年度再評価実施地区である。

また、平成 14 年 4 月 1 日より「行政機関が行う政策の評価に関する法律」（行政評価法）が施行され、事業評価が位置づけられたことにより、事業採択から 5 年間未着工の事業、5 年間継続中の事業については、該当する年度に評価を実施することが義務づけられた。よって、都市計画決定又は変更が行われた場合でも、再評価の起算時点を都市計画決定又は変更が行われた時点とはみなさず、全ての事業において事業採択時が起算時点となるので留意されたい。

バ. 評価事項

地方公共団体等が以下の評価事項を総合的に判定して対応方針を決定。

(a) 事業の効果や必要性の評価

- ・客観的評価指標（案）により、中心市街地の活性化、地域・都市の基盤の形成等施策目的における事業の効果や必要性を確認

(b) 事業進捗状況や社会経済情勢の変化等

○事業を巡る社会経済情勢等の変化

- ・上位計画の変更の有無、関連する他事業の進捗状況等

○事業の投資効果

- ・費用対効果分析の実施

○事業の進捗状況

- ・事業進捗状況、完了予定年度等

○事業の進捗の見込み

- ・事業実施のめど、進捗の見通し等

○コスト縮減や代替案立案等の可能性

- ・コスト縮減方策の検討、代替案の検討

○事業の資金計画

- ・保留地処分の見通し等

○事後評価について

ア) 対象事業

- ・事業完了後 5 年以内の事業
- ・審議結果を踏まえ、事後評価の実施主体が改めて事後評価を行う必要があると判断した事業

イ) 評価の実施主体

独立行政法人等施行事業 … 独立行政法人等
補助事業等 … 地方公共団体等

ウ) 事後評価の視点

- ・費用対効果分析の算定基礎となった要因の変化
- ・事業の効果の発現状況
- ・事業実施による環境の変化
- ・社会経済情勢の変化
- ・今後の事後評価の必要性
- ・改善措置の必要性
- ・同種事業の計画・調査のあり方や評価手法の見直しの必要性 等

エ) 客観性・透明性の確保

- ・評価実施主体が行う事後評価の実施に当たって、学識経験者等の第三者から構成される「事業評価監視委員会」から意見を聴取
- ・評価結果を積極的に公表

(7) 社会資本整備総合交付金等の交付を受ける土地区画整理事業の実施手続について

社会資本整備総合交付金等の交付を受ける土地区画整理事業の実施手続については以下のとおり留意されたい。

○実施計画に係る手続について

実施計画の取り扱いについては、各施行者は、事業計画の決定等の後、実施計画に事業計画の写しを添付し、各地方整備局等を通じて本省に提出（正式提出）するとされている。事業計画の変更等に伴い、実施計画の変更等を行う必要が生じた場合も同様とする。

なお、これらの状況における実施計画の提出に先立って、事業計画案の縦覧を行う事前の段階等において、実施計画の内容について本省と相談することも可能（事前相談）とされている。

相談の観点としては、収入・支出に係る経理の適正化、資金計画の変更等のみならず、交付金を含む助成制度の効果的な活用等、幅広く捉えることが可能である。

○実施計画書の様式について

様式については、土地区画整理必携を参考として作成して頂きたい

事務連絡
令和4年4月1日

北海道開発局
各地方整備局
沖縄総合事務局
区画整理担当課長 殿

国土交通省都市局市街地整備課
企画専門官

社会資本整備総合交付金等の交付を受ける土地区画整理事業の実施計画の提出について

平素より、土地区画整理事業の推進にご尽力いただきありがとうございます。

土地区画整理事業の実施計画の提出については、平成29年4月7日付け事務連絡「社会資本整備総合交付金の交付を受ける土地区画整理事業の実施計画の取り扱いについて」を通知しているところです。

この度、実施計画の取り扱いを以下としましたので、改めて通知するものであり、管内の地方公共団体への周知をお願い致します。

1. 実施計画については、交付限度額の確認など社会資本整備総合交付金の執行管理上の必要性から、事業計画決定又は組合の設立等認可後、事業計画書とともに各地方整備局等を通じて本省に提出をお願いします。
2. 事業計画の変更等に伴い、提出した実施計画の変更を行う必要が生じた場合は、1に準じて実施計画の変更をお願いします。
3. 実施計画の提出に先立ち、事業計画案の縦覧を行う前などに、必要であれば各地方整備局等を通じて本省に事前相談することができます。次年度に交付を受ける新規・変更事業に関し事前相談が必要な場合には、なるべく11月末までの提出をお願いします。
4. 土地区画整理事業の円滑な実施のためには、社会資本整備総合交付金の支援対象について、基本的な確認がなされていることが望まれます。新規事業化にあたり、地域住民に対する説明会等に先立ち、土地区画整理事業によって整備される道路事業の支援対象路線の考え方等について整理しておくことが有効であることから、計画段階で実施計画の作成に至っていない場合でも、計画の概要等について、各地方整備局等を通じてご相談下さい。
5. 本通知以降の実施計画の提出に際しては、以下の形式にて電子データの提出をお願いします。

提出形式

- 〇〇地区土地区画整理事業実施計画（第〇回変更）_事前相談.zip
 - >00_送付状.pdf（任意）
 - >01_実施計画書.pdf
 - >02_事業計画.pdf
 - >03_参考資料等.pdf（任意）

【参考】

○ 実施計画の正式提出における添書例

(事前相談ありバージョン)

〇〇第〇号
平成〇〇年〇月〇日

国土交通省都市・地域整備局
市街地整備課長 様

〇〇市長

〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業に係る実施計画について（提出）

標記について平成〇〇年〇月〇日付にて〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業の事業計画（当初又は第〇回変更）が認可されましたので、別添のとおり提出いたします。
なお、本件については事前に相談を行っております。
(また、別添の実施計画書は事前に相談を行った際の内容と相違ございません。)

事前相談時との変更なければ記載

添付書類
1. 〇〇地区 実施計画書
2. 〇〇地区 事業計画書（※最新のもの）

(事前相談なしバージョン)

〇〇第〇号
平成〇〇年〇月〇日

国土交通省都市・地域整備局
市街地整備課長 様

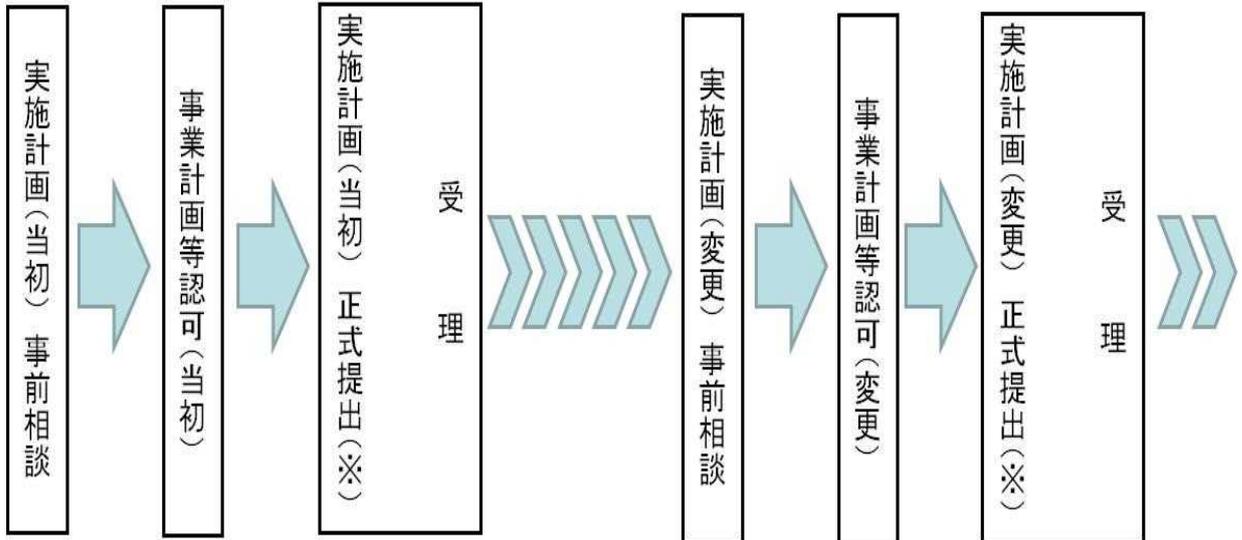
〇〇市長

〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業に係る実施計画について（提出）

標記について平成〇〇年〇月〇日付にて〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業の事業計画（当初又は第〇回変更）が認可されましたので、別添のとおり実施計画について提出いたします。

添付書類
1. 〇〇地区 実施計画書
2. 〇〇地区 事業計画書（※最新のもの）

○ 実施計画に係る手続きの流れ



※正式提出をいただく際には、最新の事業計画書を添付し、データの提出をお願いします。
 ※事業計画書の添付図である設計図について、電子データを一緒に提出願います。

(8) 長期未着手地区の事業の見直しについて

①長期未着手地区の見直しの必要性

都市計画道路については、道路網の必要性を検証した上で適宜必要な見直しが行われてきたところであるが、都市計画決定されてから長期にわたり事業が行われていない土地区画整理事業についても、必要性の検証と、その必要性に変化が生じたと判断される事業については、集約型都市構造への再編という観点からも適宜必要な見直しを行う必要がある。

②見直しの考え方

都市計画決定されてから長期にわたり事業が行われていない土地区画整理事業については、当該地区における市街化の動向等からみて一体的に整備すべきとまで判断されない区域が含まれる場合には当該区域を除外する等の見直しもあり得るものであるが、これまでの運用において、土地区画整理事業の都市計画の見直しについてあまりにも慎重すぎたきらいもある。

都市計画運用指針の趣旨に則り、以下の点にご留意いただき、適宜必要な見直しの更なる加速化に努められたい。

この場合、単に長期にわたって事業に着手していないという理由のみで土地区画整理事業の都市計画を廃止することは適切ではなく、次の観点からの検討が必要と考えられる。

- ア) 当該地区が重要な都市機能を担うなど都市全体の中で重要な役割を果たす必要がある場合、あるいは当該地区が広域根幹施設や交通結節点等の重要な都市施設の計画を含んでいる場合であって、土地区画整理事業による一体的な市街地整備が都市計画上重要であると判断される場合には土地区画整理事業の廃止を行うことは適切でなく、地方公共団体が主体的にその地区の事業化に向けた検討を行うべきである。
- イ) ア) に該当しない、地区の整備が主としてその地区の住民の生活環境の改善を目的とするものについては、
- a. 公共施設が未整備である地区については、当該土地区画整理事業の必要性について、公共施設の整備や都市機能の更新の必要性の度合いに加え、地区の関係権利者の意向も考慮して、当該地区の一体的な整備の必要性について十分な検討を行った上で判断することが必要である。この結果、廃止、縮小を行う場合にあっては、地区外の道路に接続して地区内及びその周辺地域の生活の軸となる区画道路を整備することなど、当該地区の生活環境をどのように改善するかについて地区住民とともに検討し、合意形成を図った上で都市計画を変更することが望ましい。
 - b. 土地区画整理事業の都市計画決定が行われてからの時間経過の中で、開発行為等により基盤整備がなされ、土地区画整理事業による基盤整備の目的がおおむね達成されていると認められる地区については、廃止、縮小もあり得ると考えられる。

(9) 事業長期化に伴う事業の見直しにあたっての留意事項

土地区画整理事業の事業長期化については、平成21年度の財務省予算執行調査において、以下の調査結果や今後の改善点が示された。

①調査結果

ア) 地権者合意形成の難航について

- ・権利者数が多い地区は事業期間が長くなっており、地権者の合意形成の遅れが事業の長期化に影響していると考えられる。
- ・地権者交渉に長期の時間を要している事例として、計画段階における住民説明や合意形成プロセスが十分ではないまま事業化した地区、地権者の意向把握が十分に行われていない地区もある。

イ) 事業計画について

- ・土地区画整理事業は、権利者の開発利益を保留地処分金として事業費に充てる仕組みである。そのため、地価変動等の影響を受けやすいが、十分な事業費が確保できるような、適正な事業計画・規模となっていない地区も見られる。

ウ) 長期に渡る家屋移転について

- ・密集市街地など要移転戸数が多いと事業期間が長くなっている。
- ・玉突き換地で対応せざるを得ない結果、事業が長期化している地区も見られる。

②今後の改善点・検討の方向性

ア) 地権者合意形成の促進等

i) 計画策定段階における合意形成の徹底

- ・地方公共団体や準備組織等において計画策定段階における合意形成方策の充実について検討を行うべき。

ii) 直接施行の適期検討ルールの徹底

- ・一部の地権者の交渉が難航しているケースにおいて、適切な時期に直接施行の検討が行われるように周知徹底すべき。

イ) 事業計画の適正化の取り組み

- ・事業の長期化防止や道路整備効果の早期発現のために、地権者合意を前提としつつ、事業計画の適正化（道路等の配置計画の見直し等）の取り組みを促進すべき。

ウ) 家屋移転に要する期間の短縮

- ・移転用地の先行取得の促進などにより、家屋移転に要する期間を短縮する取り組みの充実について検討を行うべき。

②ア) ii) の直接施行の適期検討ルールについては、下記の事項に留意の上、時間管理概念の周知徹底を図りつつ早期に完了するよう、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。

土地区画整理法（以下「法」という。）第 77 条第 1 項の規定に基づく建築物等の移転又は除却については、施行の認可（法第 4 条第 1 項等）後、当該事業の完成時期等を見込んだ適切な時期に行うことが望ましく、原則として、施行地区における使用収益開始面積率（施行地区の面積に占める仮換地（既に使用又は収益の開始されているものに限る。）の割合をいう。）が 80 パーセントとなった時、又は仮換地指定から 3 年を経た時のいずれか早い時期を経過した時までにその準備に着手するとともに、仮換地指定及び使用又は収益を開始することができる日の指定の進捗状況等の公表を図ることが望ましい。

なお、効率的な事業執行を行う観点や事業効果の早期発現を図る観点から、前記にかかわらず、速やかに直接施行実施の準備に着手することが望ましく、また、大規模な事業又は特別な事情がある事業については、これによらないことができるものとする。

(10) その他

① 密集市街地総合防災事業

大規模地震に伴い甚大な被害が想定される密集市街地においては、多数の関係者が存在し高齢化も著しいことから、その改善に向けて地域の多様なニーズを踏まえた総合的な取組が求められている。

このため、地方公共団体や民間事業者等が連携し、避難路・避難地の確保や建築物の不燃化等の防災対策について、子育て支援施設や福祉施設等の生活支援機能等の整備とあわせて推進するなど、密集市街地の早期改善に向けた総合的な取組を重点的に支援する（平成27年度創設）。

事業要件

- ・複数の主体（地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者、地域防災組織等）が連携する協議会有ること
- ・区域に係る整備計画を策定すること 等

対象事業

住宅戸数密度が一定以上等の要件を満たす密集市街地において、整備計画に基づき行われる、以下の事業

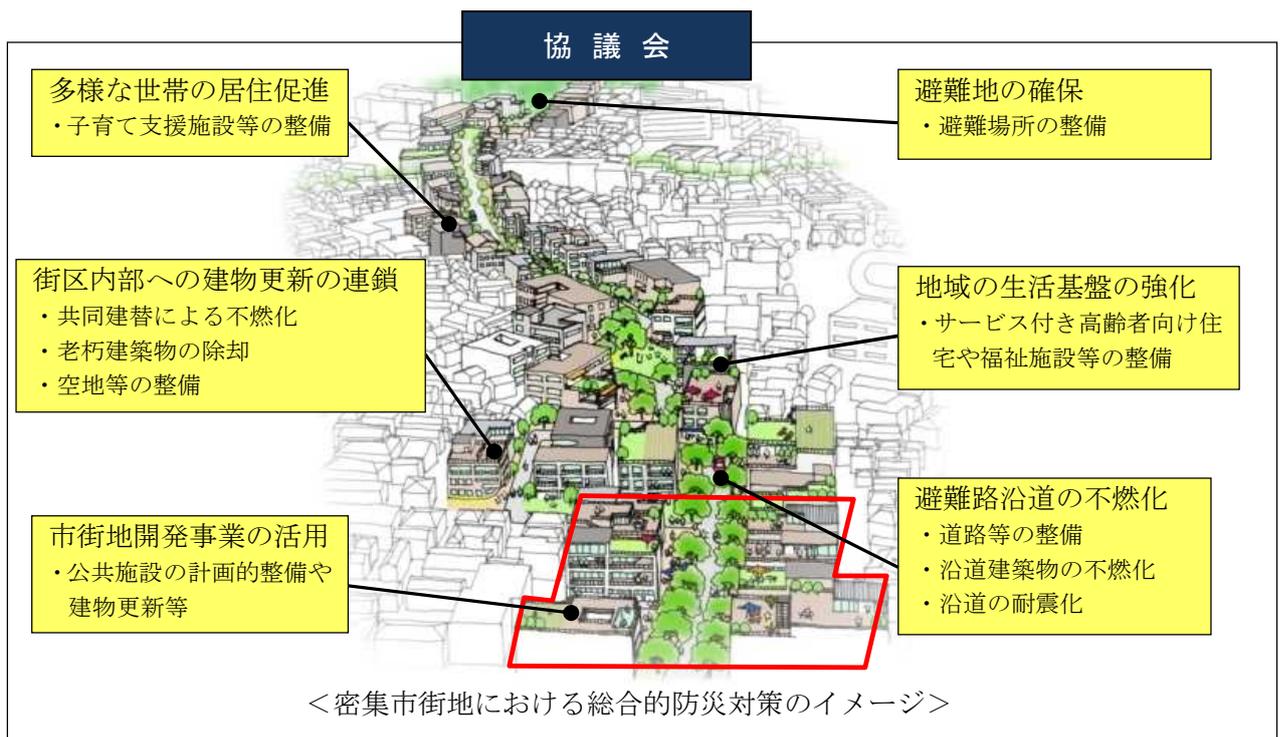
①社会資本整備総合交付金の基幹事業等の交付対象となる事業（補助対象項目、補助率等はそれぞれの要綱等に準じる。）

住宅市街地総合整備事業、防災街区整備事業、狭あい道路整備等促進事業、市街地再開発事業、優良建築物等整備事業、空き家再生等推進事業、都市防災総合推進事業、都市再生区画整理事業、街路事業、都市公園・緑地等事業

②以下の補助事業（民間事業者等に対する直接補助、補助対象項目、補助率等はそれぞれの要綱等に準じる。）

防災・省エネまちづくり緊急促進事業、スマートウェルネス住宅等推進事業

③総合防災促進事業



②津波防災拠点整備事業

南海トラフ巨大地震の津波により甚大な被害が想定される地域において、都市計画法に基づく一団地の津波防災拠点市街地形成施設の枠組みを活用し、災害時の都市の公共公益機能の維持に向けた拠点市街地の整備を支援する（平成27年度創設）。

< 施行地区 >

次の要件を全て満たす一団地の津波防災拠点市街地形成施設

- イ. 南海トラフ地震に係る地震防災対策の推進に関する特別措置法に基づく南海トラフ地震津波避難対策特別強化地域の指定地域内であること。
- ロ. 津波防災地域づくりに関する法律に基づく津波災害特別警戒区域の指定地域を有する市町村の区域内であること。
- ハ. 津波防災地域づくりに関する法律に基づく推進計画に定められていること。（推進計画に都市のコンパクト化の方針が記載されており、拠点整備の計画が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないもの。）

※原則として1市町村あたり2地区まで、国費支援の面積上限は1地区あたり5ヘクタールまでとする。

< 交付対象 >

- イ. 計画策定支援に要する費用：計画策定費、コーディネート費
- ロ. 公共施設等整備：地区公共施設整備（道路、公園等）、
津波防災拠点施設整備
（災害時の活動拠点となる地域防災センター等）
- ハ. 用地取得造成：津波防災拠点のために必要な公共施設（道路、公園等）、
公益的施設（教育施設、医療施設等）の用地取得造成

< 交付金事業者 > 地方公共団体

< 基礎額 > 1 / 2



③土地区画整理士の活用について

ア) 土地区画整理士の活用

土地区画整理士は、事業計画の策定や換地設計等に関する専門的知識と技術を有しており、事業実施の各場面で指導的役割を果たすことが期待される。

このため、以下の点に配慮し、土地区画整理士の活用を図られたい。

- a. 土地区画整理事業の調査・測量・事業計画・換地計画等に係る業務委託に当たっては、各公共団体における入札参加資格審査申請書及び入札参加資格者名簿の様式の中に「土地区画整理士」の欄を設け「土地区画整理士」の有無が確認できるようにすること。
- b. 土地区画整理事業の業務（権利調査、換地設計、換地計画等）において、業務の適正執行と成果物の質の向上を図るため、当該業務の「管理技術者」及び「照査技術者」の資格適格者として土地区画整理士を活用すること。なお、独立行政法人都市再生機構では既に実施されている。
- c. 組合事業において、業務代行者となるべき民間事業者を選定する場合、または、同意施行者となろうとする民間事業者が事業認可申請をした場合には、これら民間事業者における土地区画整理士の有無等を考慮すること。
- d. 土地区画整理審議会の学識経験委員及び評価員並びに土地区画整理組合における組合員外理事の選任に当たっては、土地区画整理士の資格の有無等について考慮すること。

〈参考〉

地方公共団体における入札参加資格審査申請書の様式中の「土地区画整理士」に係る記入欄の有無（R3年度調査結果）

調査対象地方公共団体（317件）・・・有:197 / 無:120

* 「有」には、発注に際して、他の方法で土地区画整理士の存在を確認又は必要条件としている地方公共団体も含む

イ) 地方公共団体職員等の土地区画整理士技術検定の受験促進

土地区画整理事業の実施、指導にあたる都道府県、市町村及び関係団体の職員の本検定の積極的な受検について、格段の配慮をいただくようお願いしたい。

(参考) 令和4年度の技術検定の日程 (予定)

- ① 検定日 令和4年9月4日(日) (学科試験・実地試験同日実施)
- ② 検定地 東京、名古屋、大阪、福岡の4地区
- ③ 申込受付期間 令和4年5月6日(金)～5月20日(金)
- ④ 合格発表日 令和4年12月9日(金)
- ⑤ 検定手数料 学科・実地試験 18,000円 (ただし、前年度学科試験合格者等で実地試験のみ受検の場合は9,000円)
- ⑥ 検定実施機関 (一財) 全国建設研修センター
試験業務局造園・区画整理試験部区画整理試験課
TEL 042-300-6866(代)
- ⑦ その他 平成16年度以降に申し込まれた方が再度受検申請をする際、当時の受検票、不合格通知又は受検有資格者証明書(平成22年度以降の不合格通知の切取線以下)の原本を申請書に添付することにより、申込みが簡略化(卒業証明書等添付書類減)できるとなっている。

ウ) 土地区画整理士技術検定合格証明書交付等の手続及び手数料について

- ① 申請先 都市局市街地整備課
TEL 03-5253-8111(代)
- ② 手数料 1,900円 (収入印紙。手数料に返送代金を含む。)
- ③ 申請書
 - a) 交付 : 合格通知書に同封
 - b) 再交付・書換え交付 : 国土交通省ホームページより印刷

※再交付 : 合格証明書を滅失又は損傷した場合
書換え交付 : 合格証明書の記載事項(氏名・本籍)に変更が生じた場合

土地区画整理士技術検定に関する詳細(再交付・書換え交付申請書の入手を含む。)は、下記、国土交通省ホームページを参照してください。

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000067.html

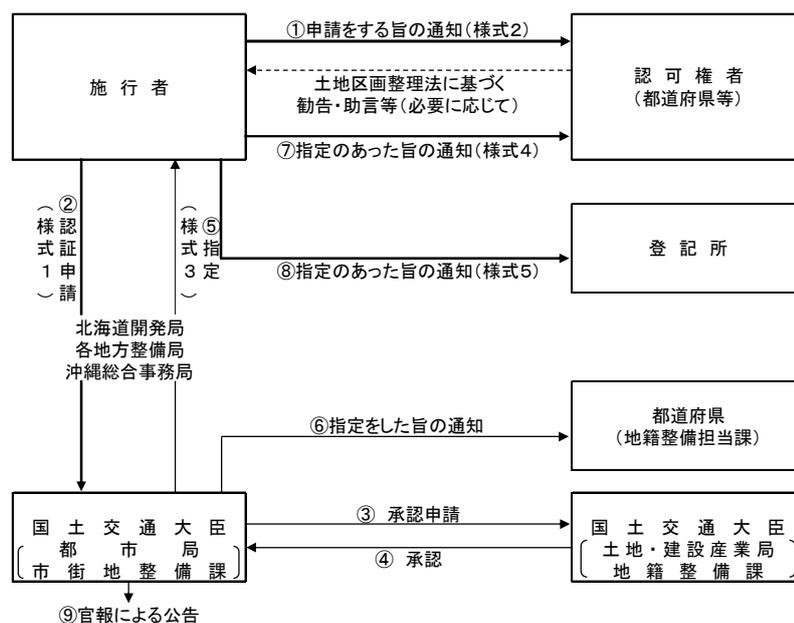
④ 国土調査法第19条第5項の指定等について

1) 土地区画整理事業における国土調査法第19条第5項の指定

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）においては、「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、「国土交通省土地区画整理事業測量作業規程」（平成21年3月3日付け国都市第414号国土交通省都市・地域整備局市街地整備課長通知）第19条においては、「計画機関は、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」と規定しており、国土調査法第19条第5項の指定の推進にご協力をいただいているところである。

国土調査法第19条第5項の指定に関しては、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、令和2年3月31日付けで都道府県・指定都市・中核市主管部局長あてに都道府県経由の廃止等に係る当該申請の手続き等の改正（下記別図参照）を通知しているので、当該申請を行う際は留意されたい。また、併せて事務連絡でお知らせしており、手続きの円滑化を図るべく、申請書の作成要領を策定したので、参考にされたい。

(別図) 国土調査法第19条第5項の指定手続きの流れ



※地籍整備推進調査費補助金について

土地区画整理事業を施行するにあたり実施した測量の成果については、国土調査法第19条第5項（以下「19条5項」という。）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こととして、19条5項の指定の推進にご協力をいただいているところであるが、地方公共団体や民間事業者等が積極的に19条5項の指定を申請できるように、平成22年度より地籍整備推進調査費補助金が創設されているので、関係機関へ広く周知いただくとともに、ご活用いただきたい。

詳しい内容については国土交通省の以下のホームページをご参照いただきたい。
<http://www.chiseki.go.jp/plan/hojokin/index.html>

2) 区画整理測量と公共測量

公共測量とは、測量法第5条において「測量に要する費用の全部又は一部を国又は公共団体が負担し、又は補助して実施するもの」（政令で定める局地的測量等を除く。）と定められていることから、国庫補助地区における区画整理測量の多くは公共測量に該当することになる。この場合、各施行者は事業実施にあたり、あらかじめ測量法第33条に基づく測量作業規程を定め、国土交通大臣（国土地理院）の承認を得た上で測量を実施することが必要となる。

測量作業規程については、平成23年3月に測量法第34条に基づく「作業規程の準則」が改定されたことを受けて、平成25年1月に「国土交通省土地区画整理事業測量作業規程」を改訂し、同年2月に各都道府県、指定市宛に通知したところである。上記作業規程の主な改定の内容は次の通りである。

・GPS以外の衛星測位システムに対応

近年、GPS衛星に加え、GLONASS衛星（ロシア）が本格運用され、それに対応した測量機の普及や測量手法の開発がなされ、GLONASS衛星の利用の有効性が確認できたことから、GLONASS衛星をGPS衛星と併用利用できるように改正された。本改正により、利用可能な衛星が増えることで観測時間が短縮されることから測量作業の効率化が期待できる。

・キネマティック法の利用を拡大

キネマティック法について、解析処理ソフトウェアの性能向上等により、高い位置精度が求まることが明らかになったため、利用範囲を3級基準点測

量、調査測量（現況測量や境界測量）、確定測量、工事測量、出来形確認測量への利用が可能となるよう、改正された。

・ネットワーク型 RTK 法の利用を拡大

ネットワーク型 RTK 法間接観測法について、適用の有効性が確認されたため、調査測量、確定測量、工事測量、出来形確認測量への利用が可能となるよう、改正された。

改定した「国土交通省土地区画整理事業測量作業規程」は、市街地整備課のホームページに掲載されているので、適宜活用していただきたい。

なお、「作業規程の準則」は平成25年3月、平成28年4月及び令和2年3月に改定されているため、留意されたい。

また、公共測量に該当しない区画整理測量についても、国家基準点、公共基準点を用いる場合や、広範囲かつ高精度で実施される場合は、測量法第46条に基づく届出を行い、公共測量に準じて実施することが望ましい。

なお、区画整理にかかる測量を一貫して行うため、組合施行等予定地区において、将来国庫補助等を受ける予定の準備組織が基準点測量を行う場合についても、測量法第33条に基づき測量作業規程を定め、国土交通大臣の承認を得ておくことが望ましい。この時点では、準備組織名で承認を得ることとなるが、組合設立認可後に名称変更の手続をとれば、組合等の測量作業規程として継続されるよう国土地理院と調整済みである。

3) 地籍整備の推進に大きく貢献する区画整理

都市再生本部（平成15年6月26日会合）において「民活と各省連携による地籍整備の推進」が報告され、「全国の都市部における登記所備付地図の整備事業の強力な推進」を図るという目標が掲げられた。土地の境界、面積等の地籍の整備を行うことは、土地取引の流動化に資するだけでなく、公共事業の期間短縮や費用軽減に非常に有効であり都市再生の推進に不可欠だが、都市部の地籍調査の進捗は26%と低い状況にある。

一方、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第19条第5項の指定を通じて、事業の施行にあわせた地籍整備の推進に大きく貢献してきたところでもある。

こうした背景のもと、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」）について、公共施設の整備水準や整備時期等に係る柔軟な運用の考え方について技術的助言を策定し、平成20年7月4日付けで地方公共団体等に周知したところである。

「地籍整備型土地区画整理事業」における柔軟な運用の考え方	
<p>○公共施設の整備水準の考え方</p> <ul style="list-style-type: none"> ・道路の付け替え、道路の舗装の打替え等も公共施設整備に含む ・一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域においては、区画道路幅員(6m)や公園面積(地区面積の3%、一人あたり3㎡)の技術基準の緩和が可能。 	<p>○公共施設の整備時期の考え方</p> <p>区域内において別途事業により、街路・公園事業等が実施されることが確実な場合は、その内容を事業計画に位置づける等の措置を行えば、当該部分を換地計画宅地とすることも可能。</p>

4) 19条5項指定が法令により義務づけられている事業

以下の3事業について、その土地の所在図は、国土調査法第19条第5項の規定により国土交通大臣の指定を受けた地図でなければならないとされているので、留意されたい。

ア) 新住宅市街地開発事業

改正された不動産登記法が平成17年3月7日から施行されるとともに、新住宅市街地開発法等による不動産登記に関する政令が改正されたことにより、「新住宅市街地開発法」に基づく新住宅市街地開発事業の土地は国土調査法第19条第5項による指定を受けなければならなくなった。

新住宅市街地開発事業においては、工事完了の公告がされたときは、施行者は、造成された土地の表示の登記を嘱託しなければならないが、その土地の所在図は、国土調査法第19条第5項の規定により国土交通大臣の指定を受けた地図でなければならないとされている。

イ) 工業団地造成事業

「首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律」及び「近畿圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律」に基づく工業団地造成事業においては、工事完了の公告がされたときは、施行者は、

造成された土地の表示の登記を嘱託しなければならないが、その土地の所在図は、国土調査法第19条第5項の規定により国土交通大臣の指定を受けた地図でなければならないとされている。

ウ) 流通業務団地造成事業

「流通業務市街地の整備に関する法律」に基づく流通業務団地造成事業においては、工事完了の公告がされたときは、施行者は、造成された土地の表示の登記を嘱託しなければならないが、その土地の所在図は、国土調査法第19条第5項の規定により国土交通大臣の指定を受けた地図でなければならないとされている。

⑤環境影響評価について

ア) 環境影響評価の実施について

平成 23 年 4 月に、環境影響評価法の一部を改正する法律（平成 23 年法律第 27 号）が成立、公布され、平成 25 年 4 月に完全施行された。主な改正事項として、環境影響評価に計画段階配慮事項の検討手続きが追加となった。

環境影響評価法に基づき環境影響評価を実施することとなる可能性のある事業については、以下の点に留意されたい。また、都市計画決定権者は評価書及び大臣等の意見に基づいて、環境の保全について適正な配慮がなされるものであるかを審査することとなるので、都市計画部局と十分調整を図られたい。

a) 対象規模

○第 1 種事業：施行区域の面積が 100ha 以上の事業。必ず環境影響評価を実施。

○第 2 種事業：施行区域の面積が 75ha 以上 100ha 未満の事業。計画段階配慮事項の検討手続きは任意に実施することができる。環境影響評価の実施の必要性を個別の事業毎に判断する（スクリーニング）

なお、第 2 種事業の判定基準は、個別の事業毎に国土交通省令（平成 10 年 6 月 12 日）により定められている。

b) 対象事業

対象規模以上の事業のうち、都市計画事業として実施する土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業、新都市基盤整備事業、流通業務団地造成事業は全て対象となる。

従って、組合等施行で非補助の土地区画整理事業であっても、環境影響評価の対象となる場合がある。また、環境影響評価の実施主体は原則として事業者であるが、都市計画事業の場合は全て都市計画決定権者となっている。

c) 配慮書手続き

事業の位置、規模等の検討段階において、環境保全のために適正な配慮をしなければならぬ事項について検討を行い、配慮書として取りまとめる。

また、一般の方々・専門家・地方公共団体等の配慮書についての意見を取り入れるよう努めるとともに、主務大臣の意見を踏まえ、方法書以降の手続きに反映させる。

d) 方法書手続き

環境影響評価において、どのような項目について、どのような方法で調査・予測・評価をしていくのかという計画を方法書として示し、公告・縦覧、説明会の開催により市町村長や一般の方々から意見を求める。

事業者は、提出された意見や主務大臣の技術的な助言を踏まえ、環境影響評価の方法を決定する。

e) 準備書手続き

調査・予測・評価・環境保全対策の検討の結果を示し、環境の保全に関する事業者自らの考え方を準備書として取りまとめるとともに、公告・縦覧、説明会の開催により市町村長や一般の方々から意見を求める。

事業者は、提出された意見に対する見解を都道府県知事と市町村長に送付し、

その後、都道府県知事等が提出された意見を踏まえて事業者に意見を述べる。

f) 評価書手続き

準備書に対する都道府県知事等や一般の方々からの意見の内容について検討し、必要に応じて準備書の内容を見直した上で評価書を作成し、事業の免許等を行う者等と環境大臣に送付する。

環境大臣は必要に応じて事業の免許等を行う者等に環境保全の見地からの意見を述べ、事業の免許等を行う者等は環境大臣の意見を踏まえて意見を述べる。

事業者は意見の内容を検討し、必要に応じて見直した上で、最終的に評価書を確定し、都道府県知事、市町村長、事業の免許等を行う者等に送付するとともに、評価書を確定したことを公告・縦覧する。

g) 都市計画に係る手続との調整

都市計画決定権者が行う環境影響評価に関する「準備書」「評価書」の公告・縦覧は、「都市計画の案」の公告・縦覧および「都市計画」の告示・縦覧と併せて行う。

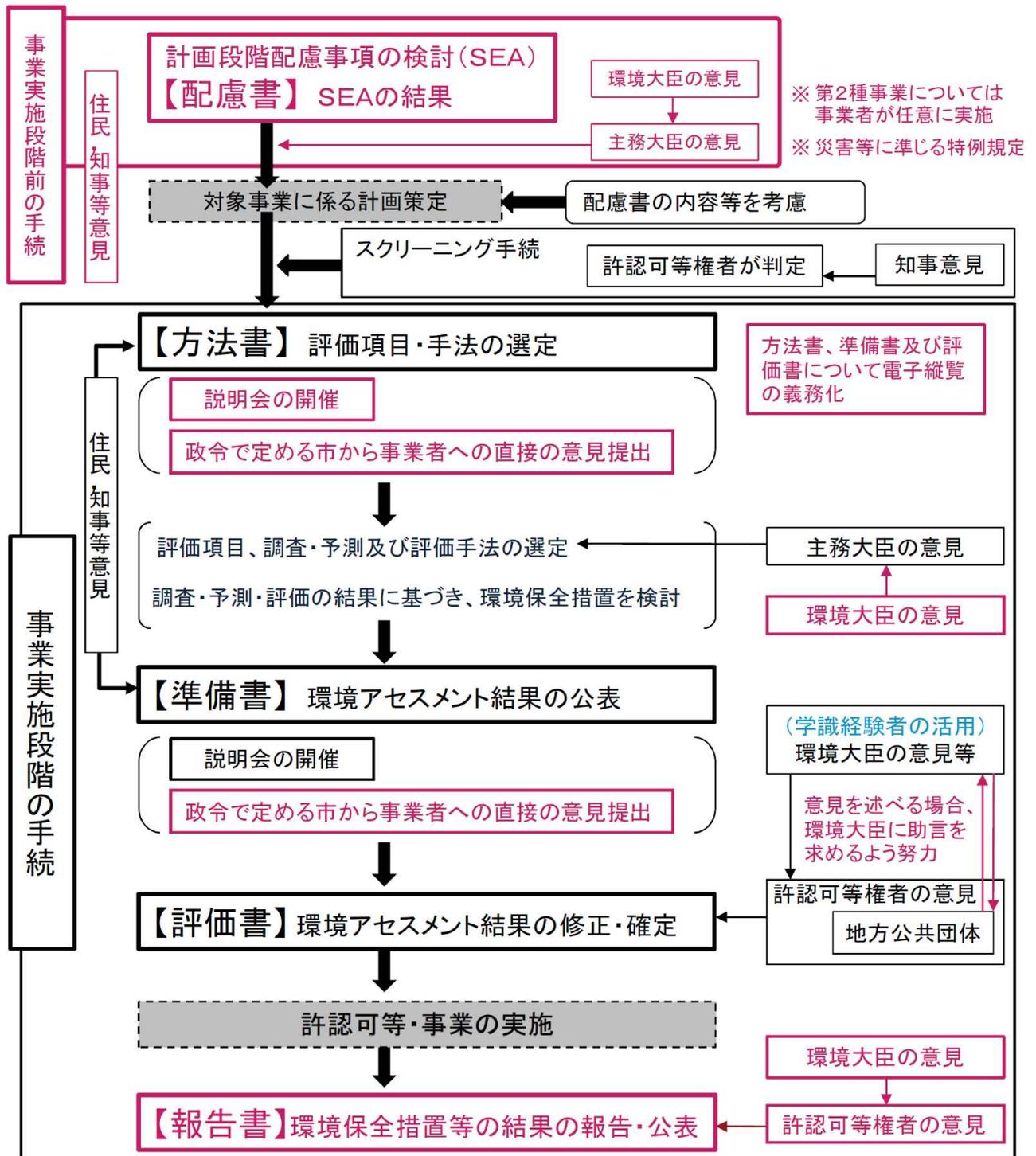
イ) 事業内容を修正・変更した場合の手続きについて

土地区画整理事業を含む面整備事業における事業内容の修正・変更があった場合、変更する施行区域の面積が10%未満かつ20ha未満であるなど、軽微なものについては、環境影響評価法上特段の手続は必要ないが、それ以外のものは当初の方法書の段階から再度行う必要がある。

ウ) 環境影響評価の実施にあたって

土地区画整理事業に係る環境影響評価の項目並びに当該項目に係る調査、予測及び評価を合理的かつ効果的に実施できるよう、これら法令の解説並びに技術的な指針を示した「面整備事業環境影響評価技術マニュアル」（ぎょうせい）を発行しているので参考にされたい。

また、計画段階配慮事項の検討手続に係る「土地区画整理事業に係る計画段階配慮書作成の技術手引」をとりまとめ公表しているため、技術的な検討を行う際の参考とされたい。さらに、過去の面整備事業における国土交通大臣意見及び環境大臣意見についても参考にされたい。



※「土地区画整理事業に係る計画段階配慮書作成の技術手引」は下記ホームページに掲載されています。

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

⑥国際協力について

- 市街地整備課では、国際協力機構（JICA）を通じて、土地区画整理事業及び市街地再開発事業における技術協力を行っている。（専門家の派遣や研修生の受け入れ等）
- 各公共団体及びURにおいては、区画整理及び市街地再開発に関する専門家の派遣及び研修生の受け入れへの協力、独自の国際交流への積極的な取り組み等を引き続きお願いしたい。

市街地整備課の国際関係業務の概要

ア) JICA技術協力プロジェクト

○タイ国

- ・タイ国では約25年前から複数のプロジェクトを実施し、平成25年度末を以て一連の協力を終了。同国には、のべ約100人の専門家を派遣。
- ・成果の1つとして、平成16年12月に区画整理法が制定。
- ・今後タイ政府は、1都76県で1県1プロジェクトの方針のもと土地区画整理事業の実施を予定。令和4年3月時点で、51県において60の事業が着手された。
- ・日本の段階的な技術協力を経て、タイ国における土地区画整理事業がタイ固有の制度として定着。
- ・今後は、タイ国から周辺国へこれらの知見と経験が広がっていくことが期待される。

○モンゴル国

- ・平成22年6月からの約3年間、都市開発実施能力の向上に向けたプロジェクトを実施し、都市開発関連法の新規法案、現行法律の改正案を提案。
- ・平成26年9月より旭川市の協力得て後継の専門家を派遣し、法案承認へ向け働きかけた結果、同法案は平成27年6月に国会承認を得ている。
- ・平成27年9月からは、再開発法に基づいた都市開発事業の実施促進を目的とした4年間の新規プロジェクトを実施。
- ・現在、再開発事業については20地区以上事業が実施されている。

○ブラジル国

- ・平成25年2月からクリチバ市において土地区画整理事業実施能力の強化に向けたプロジェクトを実施し、平成28年1月に完了。
- ・同プロジェクトでは、パイロットプロジェクトの事業計画策定を通じた技術移転の他、再開発・土地区画整理事業の実施に必要となる法制度整備を支援。

イ) 日本での J I C A 研修の実施

- 日本の都市整備及び土地区画整理事業を開発途上国に広く普及させるため、昭和53年～平成25年まで集団研修（都市整備コース）を実施した。
- 平成26年からは区画整理事業の実務経験を有する国を対象とし、より実践的な集団研修（都市開発のための土地区画整理手法コース）を実施。
- また、令和3年度からは、対象国を限定せず、都市課題解決手法に重点を置いた集団研修（都市問題解決のための都市開発手法（土地区画整理、市街地再開発その他））を実施（新型コロナウイルスの影響によりオンラインで実施）。
- 研修終了後も、過年度研修員が参加し各国の取組みを共有するフォローアップセミナーを実施している。

⑦市街地整備促進協議会について

市街地整備事業の円滑な推進のためには、地方公共団体同士が共通の課題について調査・研究等を行うことにより解決方法を見出すとともに、事業推進のためのきめ細かな情報を相互に交換することが効果的である。

この協議会では、市街地における基盤整備のあり方とその活用、住民参画や民間事業者によるまちづくり、都市の賑わいづくり等を主なテーマとして、会員による自主的な調査研究、会員間の情報共有、最新情報の提供などの活動を行っている。

各市に対しては、本協議会へ積極的に参加するよう周知をお願いしたい。

(参考) 令和3年度の主な活動内容

- ・ 会員…正会員 22 団体 (市)
特別会員 48 団体 (都道府県及び都市再生機構)
- ・ 講演によるスキルアップを目指した研修用DVDの作成・配布
 - ① 講演1 「デジタル化の急速な進展やニューノーマルに対応した都市政策のあり方」
(国土交通省都市局市街地整備課 企画専門官 小林 隼氏)
 - ② 講演2 「ニューノーマルに対応した『駅まち』空間づくり」
(法政大学デザイン工学部 都市環境デザイン工学科 教授 高見 公雄 氏)
 - ③ 講演3 「経路検索技術と官民データを活用した街づくり」
(株)ナビタイムジャパン 地域連携事業部 部長 藤澤 政志 氏)
- ・ 最新の施策や制度の情報提供
- ・ 事務局 静岡市 都市局都市計画部市街地整備課
〒420-8602 静岡市葵区追手町5番1号
TEL:054-221-1417 FAX:054-221-1117

⑧各種研修の活用

ア) 区画整理関係研修 (国土交通大学校)

◇専門課程 区画整理

○研修目的

土地区画整理事業に関する基本知識、幅広い意識とビジョンの涵養及び最新の専門知識の習得を図ることを目的とする。

○対象職員

国土交通省、他省庁、都道府県、政令指定都市、特別区、市町村、独立行政法人等又は団体の職員で、次のいずれかに該当する者

- ① 地方整備局の係長又はこれと同等の職にある者
- ② ①の者と同程度の能力を有すると認められる者

○予定人員 45名

○研修期間 (令和4年度)

令和5年1月17日(火)から令和5年1月27日(金) ※ハイブリッド

○実施機関

国土交通省国土交通大学校

〒187-8520 東京都小平市喜平町2-2-1

TEL 042-321-1541 (代)

HP <http://www.col.mlit.go.jp/>

イ) 区画整理研修 (一般財団法人全国建設研修センター)

○研修目的

土地区画整理事業等に関する法令、助成制度、事業の進め方などに加え、土地評価・換地設計のチェックポイントについて演習を通じて学ぶことにより実務に必要な知識を修得する。

○対象職員

区画整理に関する業務に携わる、または関心のある職員

○予定人員 30名

○研修期間 (令和4年度)

令和4年7月11日(月)から令和4年7月15日(金)

○実施機関

一般財団法人全国建設研修センター

〒187-8540 東京都小平市喜平町2-1-2

TEL 042-324-5315 (代) FAX 042-322-5296

HP <http://www.jctc.jp>

⑨土地区画整理事業に係る各種マニュアル等の整備

国土交通省では、高度化・複雑化する土地区画整理事業制度をわかりやすく解説し、各種制度の積極的な活用を促進するため、各種マニュアル等の整備・普及を行っている。

- **敷地整序型土地区画整理事業実用マニュアル【平成13年4月】**
都市の再生に向け、土地の有効高度利用を図るため、換地手法を敷地レベルのものまで活用し、民間事業者等による都市の再生を進めるための事業である「敷地整序型土地区画整理事業」について、建築物整備との一体的整備の段階的な解説やプロジェクトモデル等を紹介したマニュアル
- **土地区画整理事業移転補償実務マニュアル【平成14年8月】**
移転補償における移転の実務手順、移転計画の作成方法、移転補償にかかるQ&A、関係判例などを整理し、土地区画整理事業の移転及び移転補償の円滑な実施を図るためのマニュアル
- **敷地の集約化・共同利用による土地活用のすすめ【平成14年9月】**
効率的な敷地の集約と街区の再編を同時に実現することが可能である高度利用推進区制度について、制度創設の背景から制度内容、効果的な活用方法等を解説した手引き書
- **住市総（密集型）事業・土地区画整理事業等合併施行マニュアル【平成17年6月】**
密集市街地整備に有効な住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）、住宅地区改良事業と土地区画整理事業の合併施行の進め方について、メリットや事業の進め方、役割分担等を実際の事例・図を用いて示したマニュアル
- **区画整理会社施行マニュアル【平成18年3月】**
土地区画整理法の改正により創設された「区画整理会社施行」について、土地区画整理法に基づく事項に加えて、株式会社に関する法務、税務、会計上の基本的な事項について、各分野の専門家が議論して内容を整理し、事業の立ち上げから完了に至るまでの諸手続きや留意事項を体系的かつ実務的に取りまとめたマニュアル
- **組合区画整理事業の経営健全化対策【平成18年7月】**
組合区画整理事業の経営健全化について、平成18年6月に通知した技術的助言、及び、通知のもととなった対応指針検討会の報告書、並びに、経営改善の様々な事例をまとめ、経営健全化の対策を取りまとめた調査報告書
- **土地区画整理事業の費用便益分析マニュアル（案）【平成21年7月】**
公共事業の効率的な執行及び透明性の確保の観点から導入された事業評価システムに基づき必要となった再評価及び新規採択時評価について、土地区画整理事業を実施する際に行う費用便益分析の手法を示したマニュアル
- **大街区化ガイドライン（第1版）【平成23年3月】**
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などによる大街区化を推進するためのマニュアル

- **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）【平成24年1月（平成25年9月一部改正）】**
主に津波等により被災した地域の復興において、適用が検討されている防災集団移転促進事業、土地区画整理事業及び新規の津波復興拠点整備事業の制度改正内容等を周知するとともに、併せて国としての運用の考え方を示したガイダンス
- **東日本大震災による液状化被災市街地の復興に向けた検討・調査について（ガイダンス（案））【平成24年4月】**
液状化現象に係る関係学会等のこれまでの知見を踏まえ、今次災害における被災状況を勘案しながら、第1編として液状化被災市街地の再建の流れと支援制度等について、第2編においては、液状化対策等の実施に向けた被災状況の把握や地質調査の進め方等について取りまとめたガイダンス
- **液状化被災市街地における地下水位低下工法の検討・調査について（ガイダンス（案））【平成25年1月】**
液状化被災市街地における主要な対策工法である地下水位低下工法の適用について、液状化対策推進事業の活用に向けた工法の考え方や工法適用に適した地盤条件、想定地震動と対策効果の目安等について取りまとめたガイダンス
- **まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料【平成26年3月】**
大街区化をより推進することを目的に、大街区化の活用効果や大街区化を進める上での課題に対する対応方針案等を事例を交えてより具体的に紹介した実践的なマニュアル（大街区化ガイドラインと併せた活用を想定）
- **機動的な街区再編に向けた土地・建物一体型の市街地整備手法活用マニュアル【平成28年9月】**
各種の土地・建物一体型の市街地整備手法の特長を比較・整理するとともに、様々なまちづくり上の課題に対し、どのような地区において、どのような手法を活用することが有効かつ効果的か、その考え方を整理したマニュアル
- **立体換地活用マニュアル【平成28年9月】**
都市機能の立地促進等に有力な市街地整備手法である立体換地について、運用改善及び手続きの明確化を示したマニュアル
- **柔らかい区画整理 事例集【平成29年2月】**
「工夫を凝らした中心市街地の活性化」、「細分化された街区の再編成と既存公共空間の有効利用」、「工夫を凝らした密集市街地の解消」など、事例の紹介
- **小規模で柔軟な区画整理 活用ガイドライン【平成30年11月】**
空間再編賑わい創出事業をはじめとした、都市のスポンジ化地区における誘導施設整備のための小規模で柔軟な土地区画整理事業手法について、まちづくりの発意から計画、事業化、事業の進め方、事業と一体で行う誘導施設の導入、そして持続的に誘導効果を発揮する方策まで、参考事例や留意点、工夫を交えながら示した一連の制度活用のガイドライン

○ **都市構造再編集中支援事業（民間事業者等が実施する事業）の費用便益分析マニュアル（案）【令和2年12月】**

公共事業の効率的な執行及び透明性の確保の観点から導入された事業評価システムに基づき必要となった新規採択時評価について、都市構造再編集中支援事業（民間事業者等が実施する事業）を実施する際に行う費用便益分析の手法を示したマニュアル

○ **一体的施行の実務活用マニュアル【令和3年3月】**

土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行を進めるための一般的な実務上の運用方法を定めたマニュアル（(公社)全国市街地再開発協会、(一社)再開発コーディネーター協会、(公社)街づくり区画整理協会、(一社)全日本土地区画整理士会）。平成11年度に策定された「一体的施行マニュアル（(社)全国市街地再開発協会、(社)日本土地区画整理協会）」及び「区画整理と再開発の一体的施行実務ガイドブック（(社)全日本土地区画整理士会、(社)再開発コーディネーター協会、一体的施行研究会）」を一本化し再編

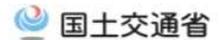
○ **市街地開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン【令和4年3月】**

市街地開発事業における無電柱化について、地方公共団体へ普及を図るため、基礎的な情報や合意形成プロセス、コスト縮減方策などを整理したガイドライン

⑩都市安全確保拠点整備事業の創設

溢水、湛水、津波、高潮その他の自然現象による災害のおそれが著しく、かつ、当該災害が発生した場合に居住者等の安全を確保する必要性が高いと認められる区域において、都市計画法に基づく一団地の都市安全確保拠点施設の創設と併せて、災害時に都市の機能を維持するための拠点市街地整備に対する支援制度を創設する。

都市安全確保拠点整備事業（防災・安全交付金）



○事業概要

溢水、湛水、津波、高潮その他の自然現象による災害のおそれが著しく、かつ、当該災害が発生した場合に居住者等の安全を確保する必要性が高いと認められる区域において、災害時に都市の機能を維持するための拠点市街地（都市計画法に基づく一団地の都市安全確保拠点施設に限る）の整備を支援する。

○適用要件

- ・都市計画に定められた一団地の都市安全確保拠点施設
- ・浸水発生時に多数の居住者等の安全を確保する必要性が高い区域内（DID区域内かつ浸水継続時間が72時間以上と想定される区域）
※ 1 市区町村あたり10haまで

○交付対象事業者、基本国費率

- ・交付対象事業者：地方公共団体（間接交付含む）
- ・基本国費率：1/2（国）



○交付対象事業

- 1) 都市安全確保拠点整備計画の策定
①計画作成費 ②コーディネート費
- 2) 特定公益的施設の整備（いずれも購入費を含む）

都市計画に定められた一団地の都市安全確保拠点施設における特定公益的施設のうち、以下の施設の整備を支援

- 災害対応施設（備蓄倉庫等）
災害時の用にも供する施設（平常時：利用なし）
- 特定避難支援施設（医療施設、社会福祉施設、子育て支援施設、高次都市施設、連絡デッキ等）
災害時に専ら安全確保の用に供する公益的施設（平常時：公益的利用）。医療施設・社会福祉施設・子育て支援施設・高次都市施設は事業費30億円が上限。
- その他安全確保施設
災害時に専ら安全確保の用に供する施設の掛かり増し分

- 3) 公共施設の整備
- 4) 特定公益的施設及び公共施設の嵩上げ及び高床化
- 5) 特定公益的施設（※）及び公共施設の用地取得
①用地費 ②補償費
（※）特定公益的施設のための建築物に限る



⑪区画整理と街づくりフォーラムについて

「区画整理と街づくりフォーラム」は、土地区画整理事業や街づくりに関わっている方々による日頃の研究成果等の発表を通じて多様な技術・ノウハウを相互に伝達するとともに、国土交通省や自治体首長による講演やパネルディスカッション等により土地区画整理事業や街づくりに関する最新の情報を共有するほか、交流の場とすることを目的に、2年に1回開催しているもの。

- (1) 開催日 2022年10月31日(月)～11月1日(火)
- (2) 場所 パシフィコ横浜 会議センター(横浜市西区)
- (3) 主催者 区画整理と街づくりフォーラム実行委員会
- (4) テーマ “ポストコロナ社会に対応したまちづくり”
- (5) プログラム

10月31日(月)13:00～18:00	分科会
11月1日(火)9:50～15:10	講演、パネルディスカッション

- (6) 参加申込等 詳細、参加希望者等は、4月末(予定)から事務局HP(<https://www.ur-lr.or.jp/forum/>)にて申し込み。
- (7) 問合せ先 (公社)街づくり区画整理協会
TEL 03-3262-2089

6. 市街地再開発事業等について

(1) 市街地再開発事業の実績について

都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条の3第1項又は第2項に基づき、都道府県が定める「都市再開発方針」において、計画的な再開発が必要な市街地のうち「特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区」として位置づけられ、国・地方公共団体に再開発促進に係る努力義務が課されている地区は、全国で約31,400ha存在する。

これに対し、これまで市街地再開発事業が都市計画決定され、市街地の再開発が進められている地区は約1,600haに過ぎない。これに、都市再開発を促進することを目的とした規制誘導措置である高度利用地区（約2,200ha）や再開発等促進区を定める地区計画（約3,300ha）による対応をあわせても全体の2割程度であり、国策としてこれら緊急に都市再開発が求められる地区の再開発を強力に推進する必要がある。

（参考1）特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区（令和3年3月末現在）

	箇所数	面積 (ha)
計画的な再開発が必要な市街地 （1号市街地・その他）	501	217,173
特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区（2号地区・2項地区）	847	31,435

※都市再開発法第2条の3第1項又は第2項に基づく都市再開発方針に定められたものを集計

（参考2）「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について」（平成17年3月24日付け国都計第141号・国都市第487号・国住街第280号）（抜粋）

1. 都市再開発方針の積極的な策定について

都市再開発方針は、都市計画の総合的なマスタープランとして、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区等を定めることで、市街地再開発事業等の実施を促進する効果を持つものである。

市街化区域を定める都市計画区域においては、再開発法第2条の3第2項の規定により、計画的な再開発が必要な市街地に関し、都市再開発方針を定めなければならないこととされているが、地方中核都市において都市再開発方針を定めた都市計画区域は、未だ少ない現状である。

特に、地方都市等の中心市街地の活性化に向けて、市街化区域内の再開発を戦略的に推進しようとする地区については、再開発法第2条の3第2項に基づき定める地区（いわゆる2項地区）を都市計画に定める必要がある。

また、市街地再開発事業は、住宅及び都市機能増進施設の立地の適正化を図るための計画（立地適正化計画）において、都市機能誘導区域に誘導施設の立地を図るために必要な事業として位置付けられている。立地適正化計画に位置付けられる事業として実施される市街地再開発事業等については、交付金の交付対象事業費を嵩上げする特例措置が設けられているので、立地適正化計画の策定と合わせ、活用を検討されたい。

(2) 市街地再開発事業関係の法制度等の運用について

市街地再開発事業の適用に関する適切な運用について（技術的助言）

市街地再開発事業は、これまで50年以上にわたり1,000を超える地区において施行されてきた。昨今は、過去に市街地再開発事業が施行された地区も含め、一定の整備水準にある市街地において、老朽化や陳腐化が進行し、現在の利用ニーズに十分に対応していない建築物等の更新等を図るため、再開発事業の適用が必要な場合も考えられるところ。

その際、法に掲げられた事業の目的との整合性や施行区域要件への適合性等について疑義が生じる事態もあることから、市街地再開発事業の適用に当たっての留意事項を整理し、技術的助言として通知したので、施行に当たっては留意されたい。

「市街地再開発事業の適用に関する適切な運用について（技術的助言） 令和2年12月23日付 都市局市街地整備課長、住宅局市街地建築課長」

1. 市街地再開発事業の目的との整合性について

- 「**土地の合理的かつ健全な高度利用**」は、必ずしも、都市計画で定められた容積率の最高限度に対し相当程度高い容積率の確保まで求める趣旨ではないこと。
- 既に一定の水準で土地の高度利用が実現された市街地においては、**従前より低い容積率の建築物を建築する場合であっても**、高度利用の趣旨に合致している限り、現在の状況に応じた土地の高度利用として**許容されうる**こと。
- 「**都市機能の更新**」については、従前なかった都市機能を新たに導入するなど都市機能を刷新する場合のほか、老朽化又は陳腐化した建築物や公共施設を再整備することにより**従前の都市機能を大きく転換することなく都市機能を向上させる場合**や、激甚化する災害に対応するための防災機能の強化など**従前の都市機能を強化・拡充する場合等**も含まれること。

2. 市街地再開発事業の施行区域要件への適合性について

- 法第3条第三号の「当該区域内の**土地の利用状況が著しく不健全**であること」については、
 - ・ 既に大規模な耐火建築物が建築されたものの、**老朽化や陳腐化が進行し十分に活用されておらず、防災性の確保や市街地の活力維持等の面から都市計画上問題**となっている場合
 - ・ 既に一定の公共施設が整備されているが、その空間配置や形態等が**現在の利用実態や今後の利用目的にそぐわない場合**など、**現在の時点において、都市計画上求められる土地の利用状況が達成されているとは言い難い状態**にあると客観的に判断される場合には、「当該区域内の土地の利用状況が著しく不健全であること」に該当しうること。

「市街地整備2.0」の提言を踏まえた取組事例と考え方について

国土交通省では、これからの目指すべき市街地のあり方、今日的な都市政策上の課題に対応した市街地整備のあり方等について検討するため、有識者からなる「今後の市街地整備のあり方に関する検討会」を令和元年度設置し、令和2年3月にその報告がとりまとめられました。

本とりまとめを受け、市街地整備にかかる考え方の転換について参考となる、「市街地整備2.0 新しいまちづくりの取り組み方」に資する事例集を、令和2年12月23日付けで公表いたしました。

国交省市街地整備課HPに掲載しておりますので、こちらをご覧ください

(URL)

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000071.html

都市再開発法に基づく認可等に関する手続の適正な実施について

1) 都市計画決定

○都市計画決定手続き及び地権者等の同意について

市街地再開発事業の都市計画の決定は、事業化の見通しをもって行うことが必要ではあるが、地権者等の同意は要件とされていないことから、都市計画決定に当たり、大多数の地権者等の同意や、同意を証明する書面の提出を必要とするなど、過度に慎重な対応を行うことは不適當である。

また、やむを得ず都市計画決定にあたり地権者等の同意を求める必要がある場合も、都市計画案の縦覧から都市計画の決定までの間に当該都市計画案の内容に変更が生じないという予測のもとで、市街地再開発組合（以下「組合」という。）設立の認可に必要な手続を、都市計画決定の手続と並行して進めることが可能である。

その際の具体的な手順の例を以下に示すので、適切に対処されたい。また、この場合であっても、都市計画案の縦覧から都市計画の決定までの間に当該都市計画案の内容に変更が生じた場合には、再度、組合設立の認可に必要な手続（下記②～⑤）を経ることを要する点に留意されたい。

- ① 都道府県又は市町村において、都市計画案の縦覧、都市計画審議会への付議等必要な手続を行う。（都市計画法（昭和43年法律第100号）第17条、第18条、第19条等）
- ② ①の手続から組合設立の認可の申請までの間に、組合設立の認可を申請しようとする者は、当該都市計画案の内容に変更が生じないという予測のもと、公共施設の管理者の同意、施行地区となるべき区域内における宅地の所有者及び借地権者の同意等の手続を並行して進める。（都市再開発法第12条第1項において準用する同法第7条の12、都市再開発法第14条等）
- ③ 未登記の借地権を有する者の権利を保護するという観点から、都市計画の決定後、組合設立の認可を申請しようとする者は、施行地区となるべき区域の公告を当該区域を管轄する市町村長に申請し、申請を受けた市町村長は、申請に係る公告をする。（都市再開発法第15条第1項、都市再開発法第15条第2項において準用する同法第7条の3第2項）
- ④ 施行地区となるべき区域内の宅地について未登記の借地権を有する者は、③の公告があった日から起算して30日以内に、公告を行った市町村長に対し、その借地権の種類及び内容を申告する。（都市再開発法第15条第2項において準用する同法第7条の3第3項）
- ⑤ ③、④の手続を踏まえ、組合設立の認可を申請しようとする者は、申告のあった未登記の借地権を有する者の同意を得る。なお、借地権者の同意

は、②の借地権者及び申告のあった未登記の借地権を有する者の併せて3分の2以上の同意でよい。(都市再開発法第14条)

- ⑥ ②、⑤の手続が完了した後、組合設立の認可を申請しようとする者は、組合設立の認可の申請を行い、組合設立の認可を得る。(都市再開発法第11条)

○都市計画に定める内容について

都市計画においては、その本旨に基づき、必要な内容を適切に定めるべきことは当然であるが、一方で、その内容を過度に詳細に定めた場合、事業計画の具体化に伴って都市計画の変更が必要となれば、かえって事業の遅延を招きかねない。

そのため、「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について（平成14年1月23日付国都計第209-1号、国都市第420-1号、国住街第194-1号）」において、以下のとおり周知しているところである。

- ・市街地再開発事業、高度利用地区、再開発地区計画^{*}等の都市計画の計画書に記載する内容については、過度に詳細化すると、軽微な内容の変更についても都市計画の変更を要することとなり、事業の遅延等を招くおそれがあるので、そのようなことのないように配慮すること。 ※現在は地区計画に統合

また、「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について（平成17年3月24日付国都計第141号、国都市第487号、国住街第280号）」においても、以下のとおり周知しているところである。

- ・事業計画の決定又は変更にあたり、その内容が都市計画に定められた内容に適合しないと認められる場合以外においては、都市計画の変更を要しないものとして取り扱うことでさし支えない。

さらに、「市街地再開発事業の円滑かつ迅速な実施について（平成29年11月29日付国都計第95号、国都市第61号、国住街第141号）」において、以下の通り周知したところである。

- ・用途構成については、例えば、都市計画決定時に、当該建築物において許容されうる包括的な用途を主要用途として記載することなどが考えられる。
- ・確保されるべき住宅の戸数その他住宅建設の目標については、住宅不足の著しい地域以外における市街地再開発事業に関する都市計画において定める必要がないものであることに留意が必要である。
- ・特に、建築物の容積、建築面積及び高さについて、事業計画の内容が都市計画の建築物の整備に関する計画に定める数値と一定割合以上異なることをもって、一律に、これに適合しないものとして取り扱うことは望ましくない。

2) 組合設立の認可

市街地再開発組合の設立の認可に当たっての関係権利者の同意割合については、都市再開発法第 14 条に定めるとおり 3 分の 2 以上の同意があれば適法であり、都市再開発法第 17 条各号のいずれにも該当しないと認めるときは、「認可をしなければならない」（都市再開発法第 17 条柱書き）ものである。

(参考)「規制改革ホットライン」に寄せられた提案を受けて、平成 27 年 6 月 30 日に「規制改革実施計画」が閣議決定されている

II 分野別措置事項

5 地域活性化分野

(2) 個別措置事項

④その他地域活性化に資する規制改革

No.	事項名	規制改革の内容	実施時期	所管省庁
3 2	都市再開発における手続の合理化① (都市計画決定及び市街地再開発組合の設立認可に係る手続の合理化)	①市街地再開発事業の都市計画決定に当たっては、法律上、地権者等の同意は要件とされており、大多数の地権者等の同意や、同意を証明する書面の提出を必要とするなど、過度に慎重な対応を行うべきでないことについて、改めて周知・徹底を図る。同時に、やむを得ず都市計画の決定時に地権者の同意を求める必要がある場合も、都市計画の内容に変更が生じないという予測のもとで、都市計画決定の手続と市街地再開発組合の設立認可の手続を並行して進めることが可能であることを明確化する。	①平成27年度上期措置	国土交通省

国土調査法第19条第5項の指定等について

国土調査法第 19 条第 5 項の規定に基づく指定（以下「19 条 5 項指定」という）は、測量・調査を行った主体の申請に基づき指定されますが、指定を受けた地図は登記所に送付され、不動産登記法第 14 条第 1 項の地図（土地の正確な位置、形状を表した地図）として備え付けられます。これにより、測量・調査成果である図面が公的に管理され、後の土地売買等の際には境界の確認に要する時間やコストを抑えることができ、土地利用の活性化等の様々な効果が期待

されます。さらには、19条5項指定を受けることにより、市町村において地籍調査を実施する必要がなくなり地籍整備を効率的に進めることができます。

国土交通省では、19条5項指定申請を行なおうとする民間事業者等へ補助事業（地籍整備推進調査費補助金）を行うとともに、制度内容の理解を深めるための手引き等を国土交通省ホームページ「地籍調査 web サイト」（URL は以下のとおり）に掲載しています。これらをご活用の上、施行者に対して当制度等の周知を行うなど、19条5項指定の推進に向けた取組へご協力いただきますようお願いいたします。

（「地籍調査 web サイト」 URL）

・ 19条5項指定制度の内容や手引

<http://www.chiseki.go.jp/plan/katuyou/index.html>

・ 地籍整備推進調査費補助金

<http://www.chiseki.go.jp/plan/hojokin/index.html>

(3) 市街地再開発事業関係の予算の状況

①令和4(2022)年度予算額

事項	令和4年度 (A)	前年度予算額 (B)	倍率 (A/B)
社会資本総合整備	1,397,301の内数	1,485,112の内数	0.94
社会資本整備総合交付金	581,731の内数	631,128の内数	0.92
防災・安全交付金	815,570の内数	853,984の内数	0.96

(単位：百万円)

区分	令和4年度 (A)		前年度予算額 (B)		倍率 (A/B)	
	事業費	国費	事業費	国費	事業費	国費
再開発関連	149,631	10,867	156,474	10,394	0.96	1.05
市街地再開発事業等(※)	147,685	9,894	155,274	9,794	0.95	1.01
都市開発資金	1,946	973	1,200	600	1.62	1.62

②重点配分方針

市街地再開発事業等における令和4年度の社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金における重点配分対象(「配分の考え方」)は以下の通りとする。

1.3 市街地整備事業 市街地再開発事業等

社会資本整備総合交付金における市街地整備事業においては、「コンパクト+ネットワーク」の推進、民間投資の喚起・誘発など、以下の事業に特化して策定される整備計画に対して重点配分を行うこととする。

【社会資本整備総合交付金】

- ① 立地適正化計画を作成、又は確実に作成が見込まれる地域において実施され、かつ立地適正化計画に適合する事業
- ② 一定のサービス水準を有する公共交通がカバーするエリア^{※1}において実施され、かつ建築工事に着工している等^{※2}、事業効果の発現が早期に期待できる事業

※1 鉄道・地下鉄駅(ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。)から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場(ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。)から半径500mの範囲内の区域をいう。

※2 当該年度に建築工事に着工することが確実に見込まれること。

整備計画の目標例

公共交通の利便性の高いエリアの居住人口比率の増加・維持
居住誘導区域内における人口比率の改善

(参考)社会資本整備重点計画等におけるKPI・指標

立地適正化計画を策定した市町村数
R2年度 383市町村 → R6年度 600
公共交通の利便性の高いエリアに居住している人口割合
(三大都市圏 : R元年度 91.1% → R7年度 92.0%)
(地方中枢都市圏 : R元年度 79.5% → R7年度 81.3%)
(地方都市圏 : R元年度 39.0% → R7年度 39.6%)

13 市街地整備事業 市街地再開発事業等

防災・安全交付金における市街地整備事業においては、大規模地震等に備えた市街地の防災性向上の考えの下、以下の事業に特化して策定される整備計画に対して重点配分を行うこととする。

【防災・安全交付金】

- ① 国土強靱化地域計画に明記された事業又は、防災指針が定められた（確実に定められることが見込まれる場合を含む）立地適正化計画に基づき実施される事業
- ② 都市計画税を活用する都市計画施設の改修事業が位置付けられた立地適正化計画の区域で実施される事業
- ③ 地震時等に著しく危険な密集市街地等^{※1}において実施され、かつ建築工事に着工している等^{※2}、事業効果の発現が早期に期待される事業

※1 住生活基本計画（全国計画）に定められる「地震時等に著しく危険な密集市街地」

※2 当該年度に建築工事に着工することが確実と見込まれること。

整備計画の目標例

地震時等において危険な密集市街地等の改善面積の増加

（参考）社会資本整備重点計画等におけるKPI・指標

危険密集市街地の面積及び地域防災力の向上に資するソフト対策の実施率

（面積）

R2年度 約2,200ha → R12年度 おおむね解消

（地域防災力の向上に資するソフト対策）

R2年度 約46% → R7年度 100%

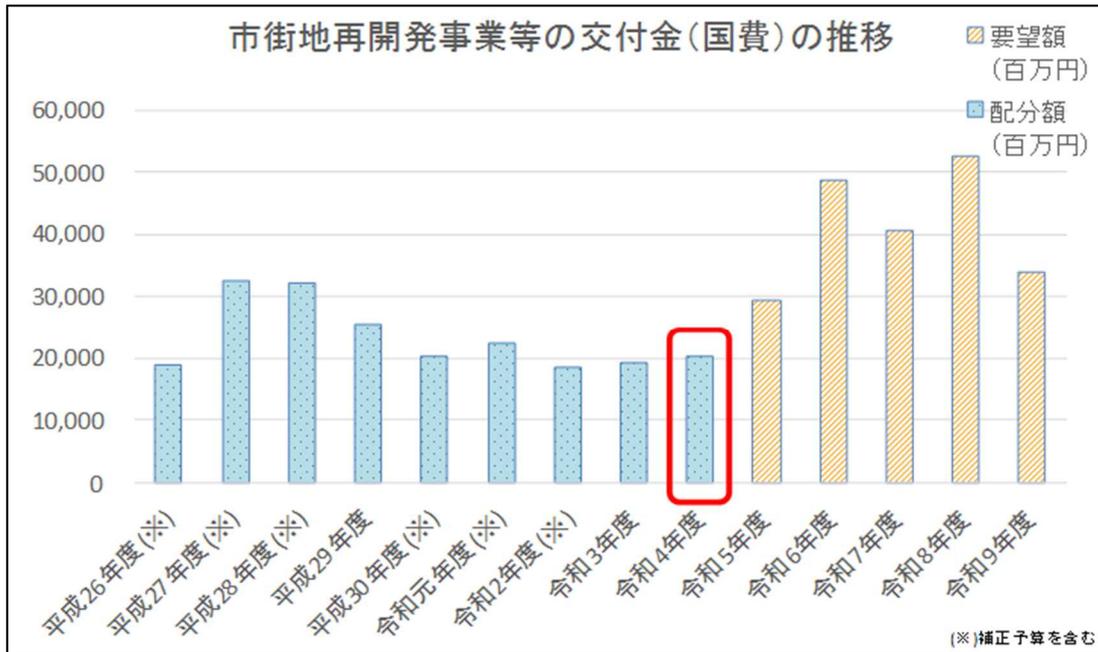
令和4年度「配分の考え方」の見直し（主なポイント）

＜防災・安全交付金＞

- 市街地整備事業全体に係る要件であった「大規模盛土造成地が存在する市区町村において行われる事業については、当該市区町村内の大規模盛土造成地について造成された年代を特定するための調査が実施された場合に限る。ただし、令和2年度まではこの限りではない。」を削除する。

③事業量予定調査の集計結果

昨年末に各地方公共団体の協力を得て市街地再開発事業等（都市局所管）に係る事業量予定調査を行った。その結果、リーマンショックにより停滞した後一斉に動き出した事業の出来高集中及び近年の建設工事費高騰等の影響による平成27年度以降の都市局所管市街地再開発事業等の事業量の急増は一旦落ち着いたが、令和5年度以降の事業量は再び増加することが想定される。



よって今後数年間は、各地方公共団体において、事業量の平準化を図るとともに、適時適切に交付金を措置する等の支援を行う上で様々な工夫が必要になるものと想定される。また、交付金の減により、市街地再開発組合等の事業費支払いが滞ることのないよう、必要に応じて市街地再開発事業等資金融資制度を活用されたい。

将来の交付金の予算配分状況は予測できないこともあり、交付金制度と併せた市街地再開発事業等資金融資制度や各種制度による複合的な事業支援について、積極的な取組みが求められる。

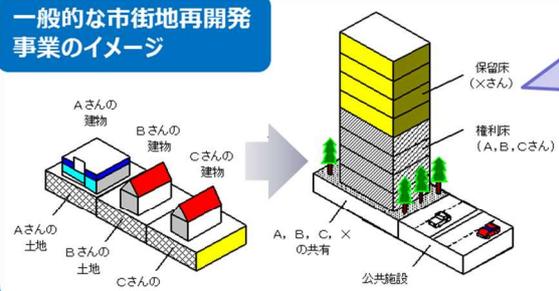
⑤市街地再開発事業

本事業は、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ため、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備を行うものである。

(都市再開発法 昭和44年施行)

■事業の仕組み

一般的な市街地再開発事業のイメージ



高度利用により生じた保留床を処分→建設費等の事業資金を回収

- 敷地等を共同化し高度利用することにより、公共施設用地を生み出す
- 従前権利者の権利は、等価で新しい再開発ビルの床に権利変換により、置き換えられる(権利床)
- 高度利用によって新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる

■交付対象及び国費率

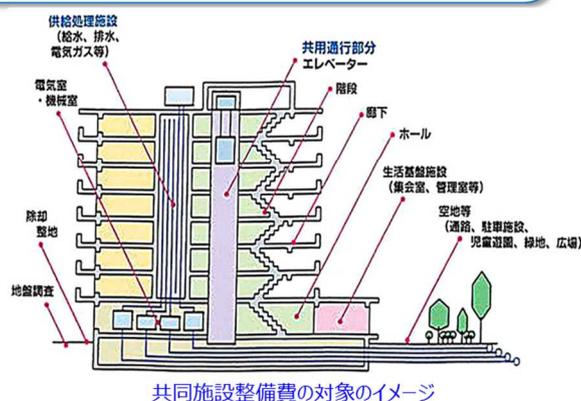
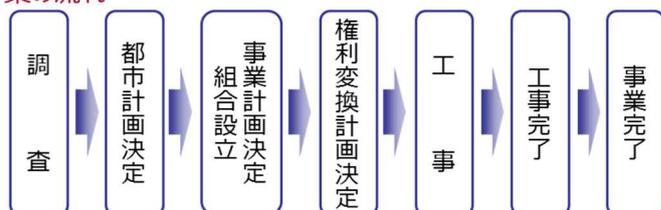
(1) 交付対象

- ・調査設計計画費
- ・土地整備費(補償費、除却費等)
- ・共同施設整備費

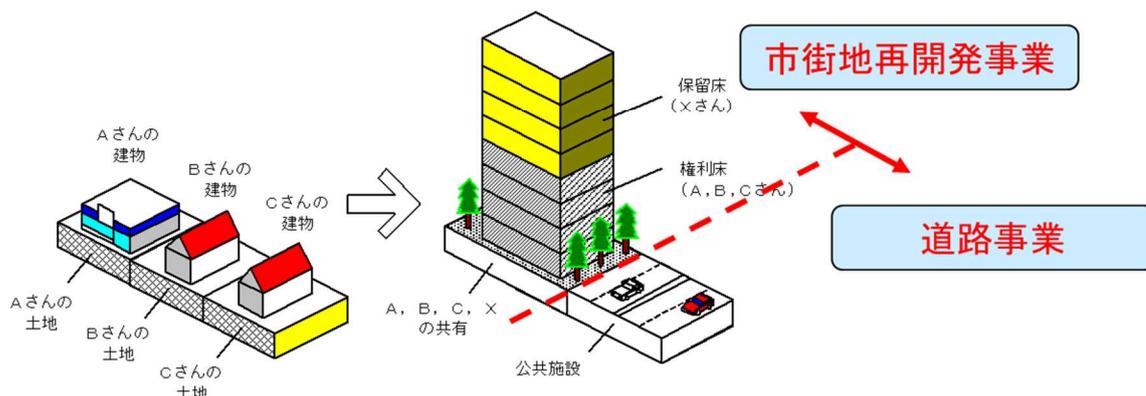
(2) 国費率

1/3
(ただし、地方公共団体の補助する額の1/2以内)

事業の流れ



社会資本整備総合交付金等	内容	国費率
市街地再開発事業 (都市局:市街地整備) (住宅局:住環境整備)	施設建築物及びその敷地の整備に要する費用の一部 1) 調査設計計画費(事業計画作成費、地盤調査費、建築設計費、権利変換計画作成費) 2) 土地整備費(建築物除却費、整地費、仮設店舗等設置費、補償費等) 3) 共同施設整備費 等	1/3
道路事業 (都市局のみ)	都市計画道路等の整備に要する費用 1) 用地費及び補償費 2) 工事費 3) 測量及び試験費 等	1/2 等



⑥防災街区整備事業

本事業は、密集市街地における防災機能の確保と土地の合理的かつ健全な利用と建築物及びその敷地の整備又は防災公共施設等の整備を図るものである。

(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年施行)

■ 区域要件

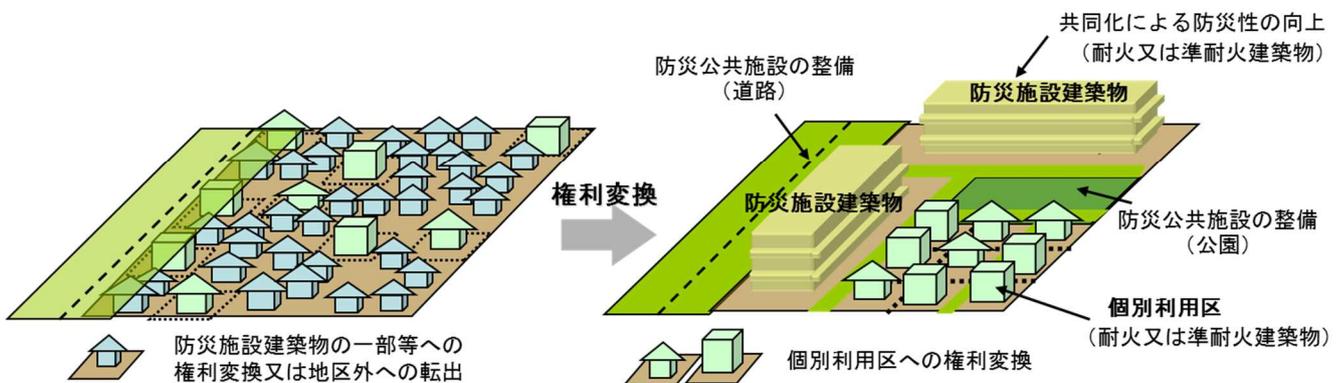
- 特定防災街区整備地区等の区域内
- 耐火・準耐火建築物の延床面積の割合が1/3以下
- 不適合建築物の割合が1/2以上
- 土地利用状況が不健全
- 特定防災機能の効果的確保に貢献

■ 特徴(市街地再開発事業との違い)

- 共同化だけでなく、**個別の土地に権利変換可能**(個別利用区)

■ 施行者、支援制度

- 施行者、支援制度は市街地再開発事業とほぼ同じ



⑦暮らし・にぎわい再生事業

本事業は、中心市街地の再生を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の都市機能等の導入を図るものである。

<交付対象メニュー>

1. 都市機能まちなか立地支援

(公益施設の新築・建て替えに対する支援)

- ・調査設計計画費
- ・共同施設整備費等
- ・賑わい交流施設※整備費
- ・施設購入費 等

※公益施設のうち、住民が随時利用でき、交流の場となる施設
:多目的ホール、会議室、公民館、研修施設、展示場、活動スペース、屋内公開広場、学習室、情報センター、図書館 等



2. 空きビル再生支援

(既存ストックを活用した公益施設の導入に対する支援)

- ・調査設計計画費
- ・共同施設整備費等
- ・賑わい交流施設※整備費
- ・施設購入費 等



3. 賑わい空間施設・関連空間整備

(広場等の整備に対する支援)

- ・調査設計計画費
- ・建築物除去費
- ・公開空地整備費 等

4. 計画コーディネート支援(計画作成等のソフト活動の支援) 等

<対象地域>

認定中心市街地活性化基本計画の区域

<交付率>

1/3 (公益施設の割合が高い(1/10以上)等一定の要件を満たす場合は、交付率加算(1/3⇒2/5))

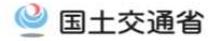
<<活用イメージ>>



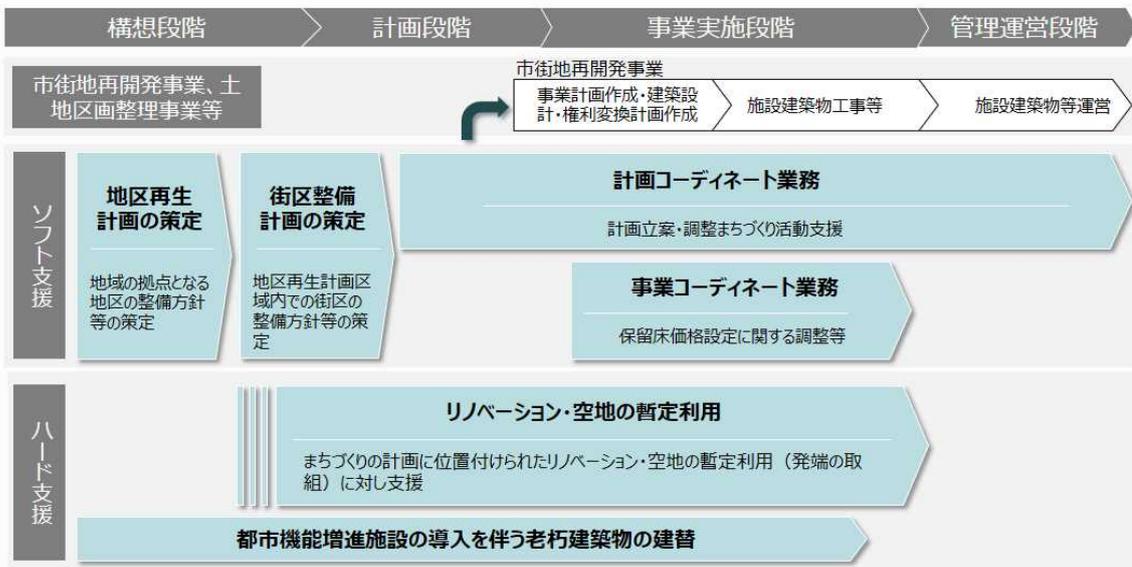
⑧都市再開発支援事業

本事業は、市街地再開発事業等を核としたエリア全体の持続的な再生を促進するため、市街地再開発事業後の効果的なマネジメントまで見据えたソフト（計画策定・エリアマネジメント等）及びハード（リノベーション等）の取組を総合的に支援する事業である。

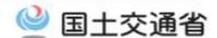
都市再開発支援事業の概要（活用のイメージ）



中心市街地等の地域の拠点となるエリアにおいて、市街地再開発事業等を核としたエリア全体の持続的な再生を促進するため、市街地再開発事業後の効果的なマネジメントまで見据えたソフト（計画策定・エリアマネジメント等）及びハード（リノベーション等）の取組を総合的に支援。（社会資本整備総合交付金_13市街地整備事業_市街地再開発事業等）



都市再開発支援事業の概要（対象エリアのイメージ）



⑨防災・省エネまちづくり緊急促進事業【R4年度拡充】

本事業は、防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した、質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対し、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図るものである。

補助対象となる地区は、令和7年3月31日までに着手された事業であり、補助対象事業費としては、令和9年3月31日において完了しないものにあつては、同日後実施される事業の部分を除くことになっている。

令和4年度予算では、市街地再開発事業等におけるカーボンニュートラルを推進するため、選択要件に省エネルギー対策（ZEH・ZEB レベルの省エネ基準適合）を追加する拡充を行った。

なお、交付金と同様、本事業の活用を要望する地区が近年増加しており、今後十分な予算措置ができない状況が想定されることから、資金計画の作成に当たってはその点に留意する必要がある。

防災・省エネまちづくり緊急促進事業の拡充

防災性能や省エネルギー性能の向上といった緊急的な政策課題に対応した、質の高い施設建築物等を整備する市街地再開発事業等の施行者等に対し、国が特別の助成を行うことにより、事業の緊急的な促進を図る。

【対象事業】

- ・市街地再開発事業
- ・優良建築物等整備事業
- ・地域優良賃貸住宅整備事業
- ・住宅市街地総合整備事業
- ・防災街区整備事業
- ・都市再生整備計画事業の交付対象事業
- ・地域住宅計画に基づく事業の交付対象事業
- ・認定集約都市開発事業

※その他、住宅部分については地域要件等あり

【事業概要】

<必須要件>

- ・高齢者等配慮対策（バリアフリー化）
- ・子育て対策（バリアフリー化、防犯性）
- ・防災対策（帰宅困難者支援〔都市部〕、構造安全性）
- ・省エネルギー対策（省エネルギー誘導基準への適合）
- ・環境対策（リサイクル性への配慮、劣化対策）

<選択要件>

- ・防災対策（帰宅困難者支援〔地方部〕、延焼遮断、津波に対する構造安全性、雨水対策）
- ・**省エネルギー対策（ZEH・ZEBレベルの省エネ基準適合）**
- ・環境対策（ライフサイクルコスト、都市緑化、木材利用）
- ・子育て対策（遮音性向上、居住環境、共働き世帯支援）
- ・生産性向上（BIMの導入）
- ・働き方対策（テレワーク拠点の整備）

【適用期限】
令和7年3月31日まで（令和9年3月31日において完了しないものにあつては、同日後実施される事業の部分を除く。）

【補助金額】 補助対象事業の建設工事費（他の国庫補助に係る補助対象事業費を除く）に対し、要件の充足数に応じて、以下の割合を乗じて得た額の範囲内とする。	必須要件 のみ	・・・	3%
	必須要件 + 選択要件の1項目	・・・	5%
	必須要件 + 選択要件の2項目	・・・	7%

【支援イメージ】

補助率 3%、5%、7%

国の直接支援

建設工事費（他の補助事業の対象外）

共同施設整備費

土地整備費（除却費、補償費）

調査設計計画費

対象事業の通常交付
国 1/3等
地方 1/3等

※R4年度予算での拡充部分

⑩市街地再開発事業等資金貸付金の活用

市街地再開発事業等資金貸付金は、市街地再開発事業を施行する組合・個人施行者・再開発会社、あるいは保留床管理法人等に対し、地方公共団体が無利子貸付けを行う場合に、その資金の一部について国が無利子資金を貸し付ける制度である。

当制度は、組合等の金利負担の軽減による事業採算性の向上等により、民間活力を効果的に活用した市街地再開発事業の推進を図るものである。

なお、当貸付金の地方公共団体負担分について、平成 19 年度より起債対象となっているため、留意されたい。

また、平成 28 年度より、保留床管理法人等の保留床取得に要する費用に係る貸付限度額を保留床取得に要する額の 1 / 3 以内から 1 / 2 以内へ拡大したため、更なる積極的な活用を検討されたい。

表. 市街地再開発事業等資金貸付金の概要

	● 組合等資金貸付金	■ 保留床取得資金貸付金
貸付内容	組合等の事業費に対する貸付け	保留床管理法人等の保留床取得費に対する貸付
貸付対象者	<ul style="list-style-type: none"> ・市街地再開発組合 ・個人施行者 ・再開発会社 	<ul style="list-style-type: none"> ・施行者、組合員、再開発会社の株主等の出資による保留床管理法人 ・再開発会社
活用の効果	<ul style="list-style-type: none"> ・保留床処分までの「つなぎ資金」が確保できます。 ・無利子の資金であるため、金利負担が軽減されます。 	<ul style="list-style-type: none"> ・公募で売却できない保留床の早期売却が可能となります。 ・事業費確保が早まり、事業の早期終息が可能となります。

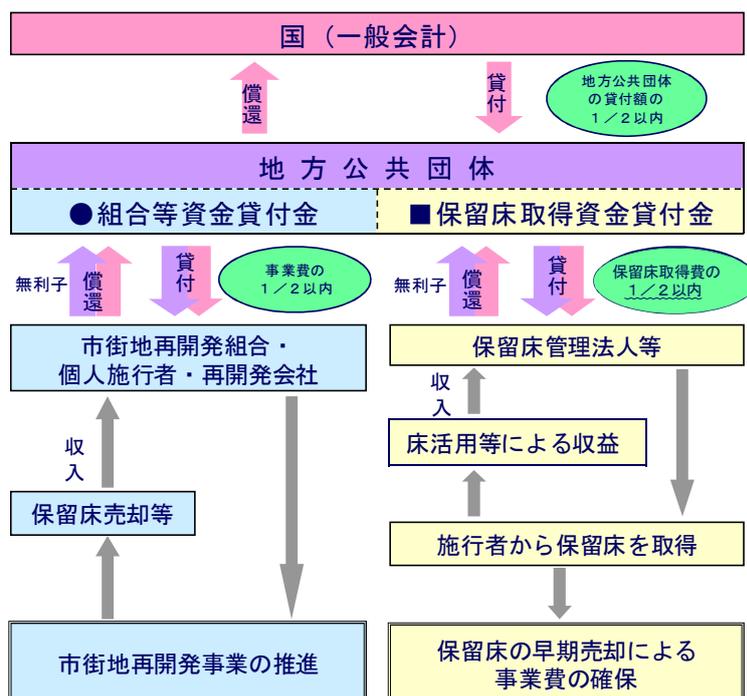


図. 市街地再開発事業等資金貸付金制度のスキーム

⑪市街地再開発事業に対する民都機構の金融支援

保留床の円滑な処分が必要である市街地再開発事業等の民間都市開発事業を支援するため、平成 17 年度より、民間都市開発推進機構（以下、「民都機構」という。）による「まち再生出資業務」が実施されており、平成 30 年度より、「共同型都市再構築業務」において「賃貸タイプ」が追加されている。関係部局におかれましては、これらの制度の積極的な活用を図られたい。

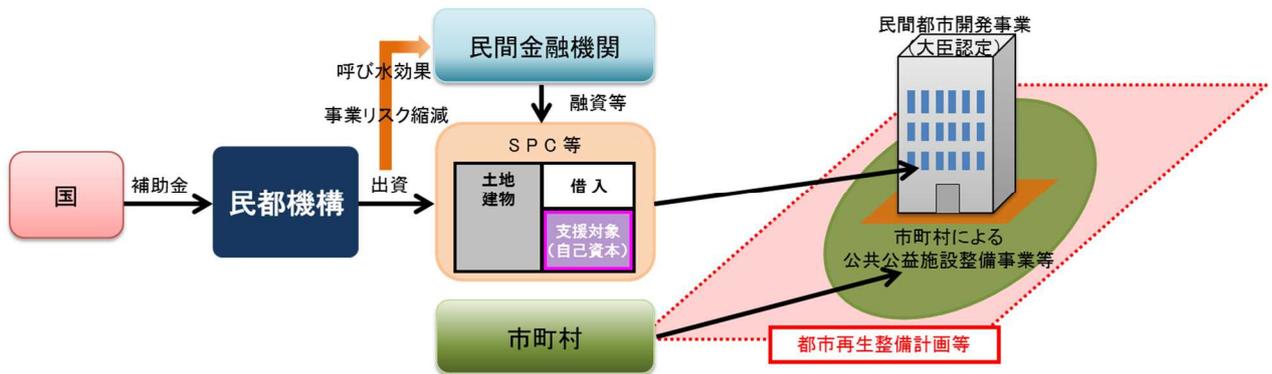


図 1：まち再生出資業務のスキーム

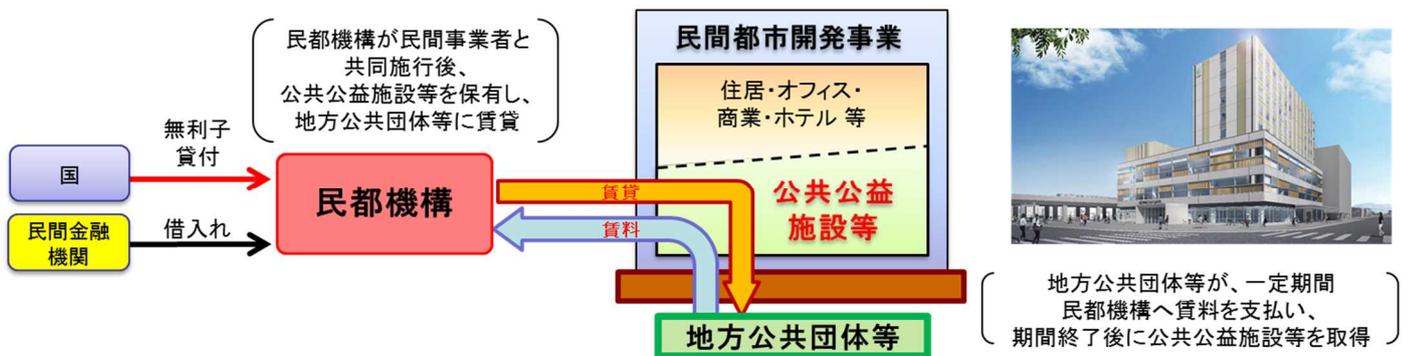


図 2：共同型都市再構築業務 賃貸タイプのスキーム

⑫住宅金融支援機構融資について

住宅金融支援機構では、市街地再開発事業、防災街区整備事業、マンション建替え事業等を行う際に必要となる資金について「まちづくり融資」を実施している。

➤ 住宅中心のプロジェクトに対する融資

(建築物要件:住宅部分の延べ面積の割合が1/2超、耐火・準耐火構造又はまちづくり省令準耐火構造、各住宅面積が30㎡以上280㎡以下、法定容積率の1/2以上利用するもの等)

※地域要件、事業要件等も満たす必要があります。

■ 融資対象資金

- 事業の構想・計画段階から建物竣工・保留床譲渡までの間に再開発組合等が必要とする事業資金
- 参加組合員等が賃貸事業又は自社使用を目的として、保留床を取得するため又は増床を購入するために必要となる資金
- 建設された住宅に自ら居住される高齢者のうち、毎月の返済負担を軽減したい方が必要とする購入資金(高齢者向け返済特例)

■ 市街地再開発事業に対する主な融資要件(短期事業資金の場合)

<p>融資金利 : 金利情勢に基づき決定</p> <p>融資対象者 : 個人、中小事業者である法人又は建て替え事業を行う組合</p> <p>融資限度額 : 対象事業費の100%</p> <p>返済期限 : 原則として、建物竣工後2年</p> <p>担保・保証 : 担保…事業者が有する債権に質権を設定 等 (事業の内容により個別相談) 保証…保証能力のある者の保証が必要となる場合有り</p>

(具体的には住宅金融支援機構まちづくり業務部(Tel03-5800-8104)にお尋ね下さい。)

(4) 執行上の留意点

(ア) 交付対象額の提出について

権利変換（管理処分）対象者の建物買収費相当額及び用地費（用地費は公共施設管理者負担金の対象部分のみ）については、権利変換期日（買収日）以降に建築工事費等に充当されることから、交付対象額の提出を行うこととなっている。交付対象額に関する資料については、除却の前までに提出いただくよう留意願いたい。

(イ) 補助事業の全体設計について

防災・省エネまちづくり緊急促進事業等、社会資本整備総合交付金に移行していない補助事業については、全体設計の承認を受けることとなっている。全体設計は、補助金の交付の申請前に承認を受けなければならないので留意願いたい。また、全体設計の変更を行う場合も、軽微な変更を除き、承認を受けなければならない、この際も、補助金の交付の申請前の承認が必要である。このため、交付申請の直前になって、補助対象の事前協議等を経ずに承認申請をすることのないよう、十分な時間の余裕をもって手続きを行うよう、申請者を指導していただきたい。

また、令和3年度に、全体設計変更申請の添付書類（全体設計額の算出根拠となる図面の一部）として、誤って変更前のものが添付されていたことが、承認後に判明した。誤った添付書類に基づく申請であった場合、補助金等の交付の決定の全部又は一部の取り消しやすでに補助金等が交付されているときはその返還、となる可能性もあることから、変更申請にあたっては、あらかじめ変更前の添付書類と比較するなどにより添付書類の確認を徹底するよう、申請者を指導していただきたい。

なお、全体設計は次年度以降にわたる補助事業の全体計画を事前審査し、補助事業の適正な執行を確保するために行うものであり、会計上翌年度以降の債務を国が負担するものではないことに注意すること。

(ウ) 土地整備に伴い通常生ずる損失の補償に要する費用の算出について

市街地再開発事業において土地整備に伴い通常生ずる損失の補償に要する費用については、補助対象とする場合、社会資本整備総合交付金交付要綱で「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」及び「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針」に準じて算出することとなっているのでご留意願いたい。

(エ)暮らし・にぎわい再生事業について

暮らし・にぎわい再生事業は、中心市街地の活性化を図るため、内閣総理大臣による中心市街地活性化基本計画の認定を受けた地区について、都市機能のまちなか立地、空きビル再生、多目的広場等の整備等を総合的に支援することにより、まちなかに公共公益施設等の都市機能等の導入を図ることを目的とした事業である。

暮らし・にぎわい再生事業における「賑わい交流施設整備費」とは、社会資本整備総合交付金交付要綱において、「公益施設のうち地域の住民が随時利用でき、各種のイベント、展示、余暇活動等の地域住民相互の交流の場となる施設」である必要があるため、外部の者によるコンサートや講演会の開催が主で、地域の住民が随時利用できないような大規模なホールやコンベンション施設は該当しないほか、賑わい交流施設に附属する室等は交付対象とならないため、留意されたい。

(オ)市街地再開発事業等に係る事故等への対応について

都市再開発法の規定により、市街地再開発事業の認可権者は、施行者に対し、それぞれの施行する市街地再開発事業に関し、報告若しくは資料の提出を求め、又は事業の施行の促進を図るため必要な勧告、助言若しくは援助をすることができることとなっている。

市街地再開発事業等により建設中の施設建築物（再開発ビル）又は公共施設に関係する人的・経済的損失が発生する事故が発生した場合（事故に至る可能性が高いものを含む。）、補助金（交付金）の適正な執行を担保するため、若しくは必要に応じて国土交通省（再開発部局）としての対応策を検討するため、地方公共団体等に対して、事故等の概要、被害者の概要、事故等の原因、事故等の防止策等について報告を求める場合があるので協力願いたい。

(5) 市街地再開発事業の活用事例

①防災上危険な密集市街地の解消

令和2年度までに「地震時等に著しく危険な密集市街地」の最低限の安全性等を確保するため、密集市街地整備のさらなる加速化が求められている。

(平成22年度末：約6,000ha→令和2年度末：2,219ha)

○ 密集市街地整備の例

< 糀谷駅前地区第一種市街地再開発事業（東京都大田区） >

本地区は、小規模木造老朽住宅と狭隘な通路が残り防災上の課題がある地域において、快適でにぎわいのある駅前広場を中心とした商業・福祉(高齢者支援、子育て支援)・住宅などの複合的な機能を有する施設建築物の一体的な整備を図る。

- ・ 施行者：組合
- ・ 区域面積：約1.3ha
- ・ 総事業費：約219億円
- ・ 事業期間：平成20年度
～平成29年度



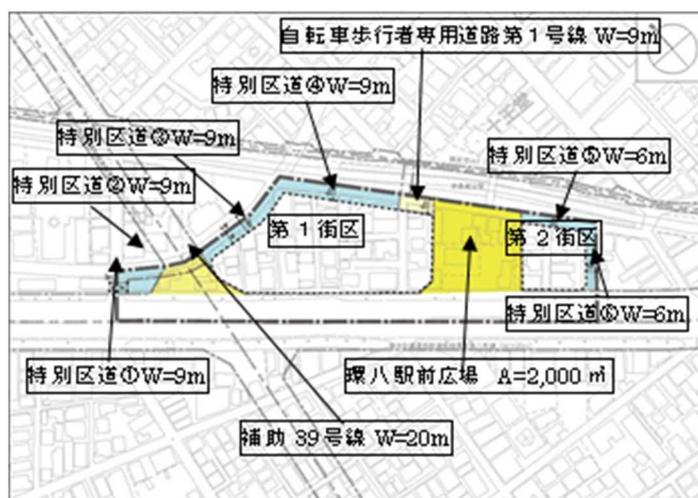
事業完了後



従前の状況



位置図



区域図

②地方都市等における都市の再構築

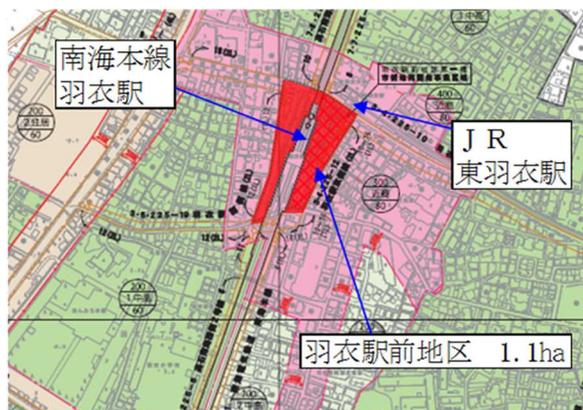
現在、全国の地方都市等においては、人口減少と高齢化、地場産業の停滞などにより地域の活力が低下しており、将来にわたって持続可能な都市とするために必要な都市機能（医療・福祉・子育て支援・教育文化・商業等）の集約・整備や公共交通機能の強化が喫緊の課題となっている。

○ 市街地再開発事業による都市機能の集約化・交通結節点としての機能強化 ＜羽衣駅前地区第一種市街地再開発事業（大阪府高石市）＞

本地区は、南海本線羽衣駅とJR阪和線東羽衣駅の駅前に位置しているが、公共施設等の整備が不十分な上、老朽化した家屋が密集しており、早急に地区環境の改善を図る必要がある。

このため、平成28年度に立地適正化計画を策定し、駅前広場や駅間をつなぐデッキの整備により、交通結節点としての機能強化を図るとともに、子育て支援機能の導入と合わせた住宅整備等を行う。

- ・ 施 行 者：組合
- ・ 区域面積：約1.1ha
- ・ 総事業費：約87億円
- ・ 事業期間：平成26年度～令和2年度



位 置 図



完成写真

○ 暮らし・にぎわい再生事業による都市機能のまちなか整備

【暮らし・にぎわい再生事業の実績：139地区（令和3年3月時点）】

<低炭素型複合施設整備地区暮らし・にぎわい再生事業（兵庫県川西市）>

本地区は、川西市の中心市街地北部に位置し、古くから都市化が進んでおり、点在する行政施設は老朽化が著しいため、老朽化の課題を抱える文化会館や福祉施設等、分散した行政施設を集約し、利用者の利便性を高めることにより市民ニーズに柔軟に答えるとともに、様々な世代の交流を促すことによりまちの活力の取り戻しを図る。

- ・ 施行者：兵庫県川西市
- ・ 区域面積：約2.3ha
- ・ 総事業費：約63億円
- ・ 事業期間：平成27年度～平成30年度



完成写真



位置図



中心市街地の区域：
約80ha

☆事業実施箇所



他に活用している補助事業：
社会資本整備総合交付金総合交付金
（都市再生土地地区画整理事業、都市公園等）
※施工中



【公共施設再設置のイメージ
（第5次川西市総合計画）】

○ 身の丈型の再開発の推進

＜土浦駅前北地区第一種市街地再開発事業（茨城県土浦市）＞

本地区は市の顔となる中心市街地にありながら、空閑地が広がり、大型店舗の撤退、空き店舗の増加等により中心市街地の衰退・空洞化に歯止めがかからない状況にある。

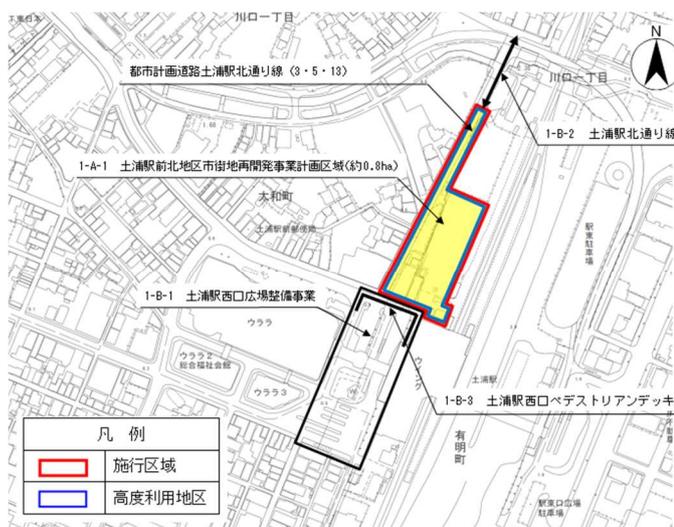
状況を改善すべく平成18年に都市計画決定したものの、経済情勢等の要因から事業化に至らず、保留床の減床や建築コストの縮減等、事業成立性を最優先として計画を見直し、平成28年度に立地適正化計画を策定し、図書館を核とした市街地再開発事業を推進することにより、駅前の新たな顔を形成し来街者の増加を図ることで、中心市街地に賑わいと活力を取り戻し、市の表玄関に相応しいまちづくりを目指す。

- ・ 施行者：土浦市
- ・ 区域面積：約0.8ha
- ・ 総事業費：約89億円
- ・ 事業期間：平成19年度
～平成29年度

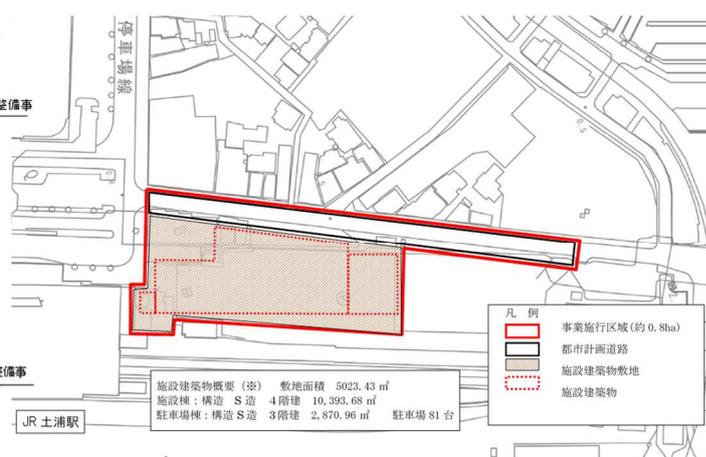
容積率の最高限度	600%
容積率の最低限度	200%
使用容積率	203%



完成写真



位置図



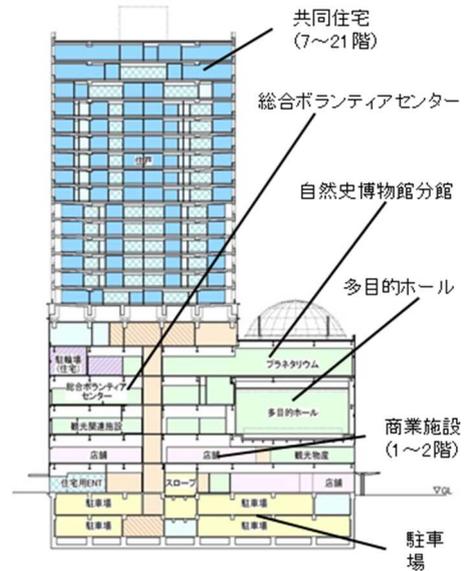
区域図

③再開発を核としたエリアマネジメントの活用例

＜福井駅西口中央地区第一種市街地再開発事業（福井県福井市）＞

再開発と駅前広場との一体的な整備を図ることで、県都の玄関口にふさわしいシンボル空間を創出。一体的整備の効力発現のため、まちづくり会社が施設の指定管理者となるなど、官民で役割分担と連携。

- ・ 施 行 者：組合
- ・ 施行区域：約0.7ha
- ・ 延床面積：約35,100㎡
- ・ 用 途：公共公益施設、共同住宅、
店舗、駐車場
- ・ 事業期間：平成24年度～平成27年度



駅前広場との一体的な整備



まちづくり会社による
オープンカフェの実施



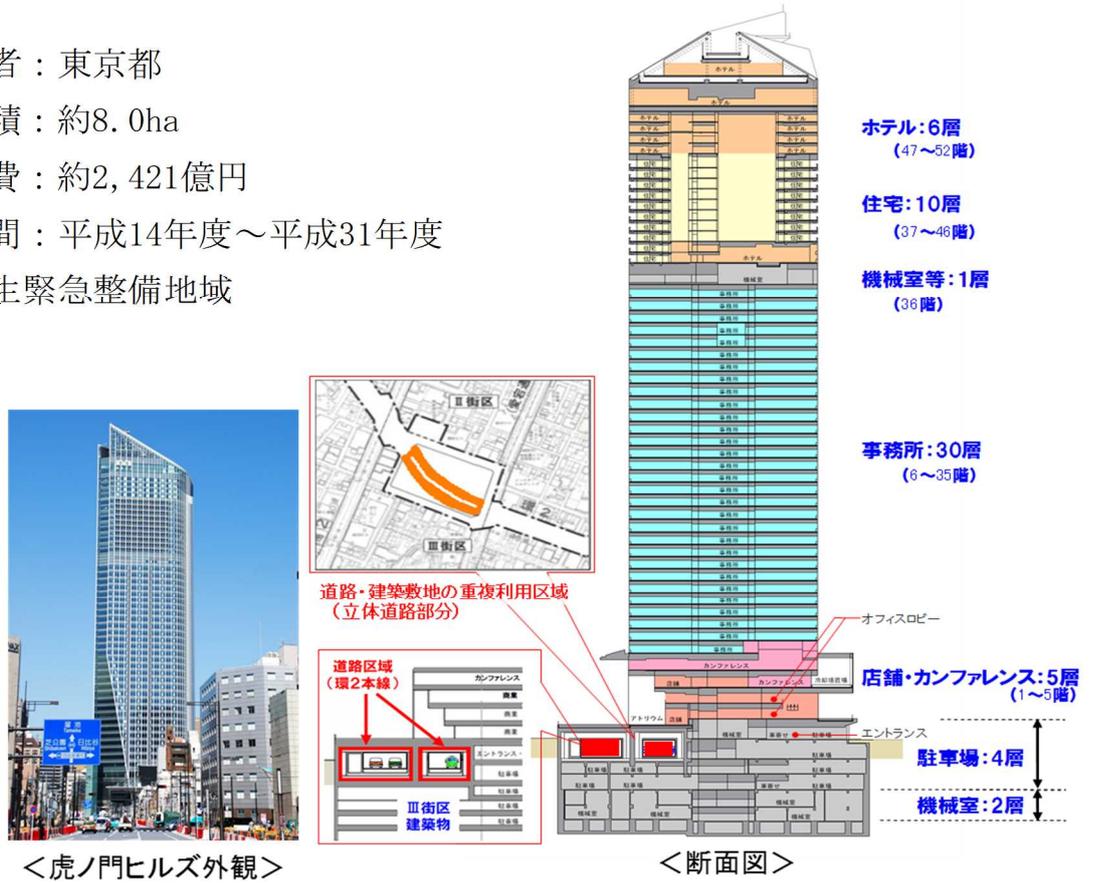
- ・ 事業の特徴
 - ✓ 福井駅西口駅前広場と一体的に整備
 - ✓ 都市再生推進法人の指定を受けたまちづくり会社が、市街地再開発事業により整備した屋根付き広場や多目的ホールの指定管理者として業務を請け負い、オープンカフェの実施や集客イベント等との連携により、地域全体での賑わい創出に寄与。（地区内の歩行者通行量が約1.4倍に）

④市街地中心部等における都市基盤インフラとの立体的・重層的な空間利用例

<環状第二号線新橋・虎ノ門地区第二種市街地再開発事業（東京都港区）>

新橋・虎ノ門間の環状第2号線が長年にわたり未整備であったところ、市街地再開発事業と立体道路制度を活用することにより、限られた地区で幹線道路と再開発ビルの整備を実現し、環状第2号線同区間の平成25年度末の開通と虎ノ門ヒルズをはじめ3棟の建築物整備が完了。

- ・ 施 行 者：東京都
- ・ 区域面積：約8.0ha
- ・ 総事業費：約2,421億円
- ・ 事業期間：平成14年度～平成31年度
- ・ 都市再生緊急整備地域



⑤大規模街区への再編例

＜銀座六丁目10地区第一種市街地再開発事業（東京都中央区）＞

道路で分断された街区を一体化し、土地の有効高度利用を促進し、観光バスの乗降スペース整備など、国際的な商業・観光拠点である銀座の地域に寄与する施設を整備。

- ・ 施 行 者：組合
- ・ 施行区域：約1.4ha
- ・ 延床面積：約148,700㎡
- ・ 用 途：店舗、事務所、駐車場等
- ・ 事業期間：平成24年度～平成28年度



- ・ 事業の特徴
 - 2つの街区をまとめることにより、都内最大級の大規模なオフィスを実現。
 - 観光バスの乗降スペースなど銀座への来街者を迎え入れる施設の導入、安全で快適な交通・歩行者ネットワークの強化・拡充。
 - 屋上庭園等により、地域に開かれた場所として、来街者の利便性と快適性を高めるとともに、非常用発電設備や防災用備蓄倉庫を整備し、災害時の地域全体の防災機能向上に貢献。

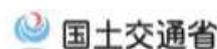
(6) 市街地再開発事業の活用等に関するご相談

近年、一部の再開発ビル等において、ビルの老朽化等により、多くの空き床が生じる「空洞化」の状況にある地区も見受けられる。

その再生・防止に向けた建替え・改修などを検討している場合は、活用できる国の支援制度や事例の紹介、専門家の派遣(有料)なども可能であるので、国土交通省都市局市街地整備課(各地方整備局等を含む)または再開発コーディネーター協会まで相談されたい。

なお、再開発コーディネーター協会による専門家の派遣等については、個別の物件に関する具体的な提案はできないこと、また、相談は、地方公共団体又はその紹介を受けた非営利団体等を対象としていることに留意されたい。

「空洞化再生等相談窓口」について



概要

社会経済情勢や商業環境の変化等を背景に、地方都市の駅前等の拠点的なエリアの建築物(再開発ビル等)には、空き床の増加など空洞化が進んだ又は進みつつあるものが見受けられることから、その空洞化の再生・防止に向けて活用できる制度や事例の紹介、これらに関する知見を有する専門家の派遣・講師の紹介等を行う。

相談窓口の内容

※相談窓口の活用は、地方公共団体又はその紹介を受けた非営利団体等が対象

国の制度に関するご相談

(1)相談内容

建築物等の空洞化の再生や防止に向けて活用できる国の制度や事例の紹介(再々開発を含む。)

(制度例)

- ・暮らし・にぎわい再生事業(空きビル改修支援)
- ・都市再開発支援事業(市街地整備に向けた初動支援)
- ・市街地再開発事業 等

(2)相談方法

相談窓口(国土交通省都市局市街地整備課)への電話・来訪による相談

(3)連絡先

国土交通省都市局市街地整備課 再開発(空洞化再生)担当
TEL 03-5253-8111

(注)各地方整備局等においても対応可

専門的な内容に関するご相談

(1)相談内容

建築物等の空洞化の再生・防止についてのアドバイス等を行う専門家の派遣、勉強会等への講師の紹介等

(相談例)

- ・開業後の空洞化を未然に防止する施設計画のあり方
- ・空き床が増えつつある建築物のテナントリーシングの考え方
- ・空洞化した建築物の建替え又は改修に向けた事業推進方策

(2)相談方法

相談窓口(再開発コーディネーター協会)への電話・メール・来訪による相談を踏まえ専門家を紹介。相談者は、専門家を現地に招聘し、勉強会等を依頼(費用は相談者負担)。

(3)連絡先

再開発コーディネーター協会 事業部 空洞化再生担当
TEL 03-6400-0262 Mail jigyou@urca.or.jp

(参考)「まち・ひと・しごと創生総合戦略」(平成29年12月22日閣議決定)

空洞化が進行した中心市街地の拠点的なビル等の再生に向けて、これまでの再生事例やそれに携わった専門家による取組の紹介等を行う相談窓口を整備する。

(7) 市街地再開発事業の事業評価について

(ア) 事業評価の実施

社会資本整備総合交付金事業については、国が事前に個々の事業を審査・評価するのではなく、地域において計画単位で事業の内容及び成果を評価するという制度趣旨から、計画内の個々の事業について、行政が行う政策の評価に関する法律（平成 13 年法律第 86 号）に基づいた事業評価は実施されていない。

一方、事業の効率性を測る指標の一つである費用便益比（B/C）の算出結果を国民や地域住民に公表することは、地域における評価を充実させるという点において、交付金事業の制度趣旨にも適うものと考えられる。

このことから、平成 28 年 4 月の交付要綱改正により、社会資本整備総合交付金の基幹事業※について、一定の線引きを行った上で、B/C の算出結果を整備計画に記載することとなっているので、算出に当たっては各事業の費用便益分析マニュアル等を参考にされたい。

※ 関連社会資本整備事業であって基幹事業の要件を満たすものも含む

また、「令和 3 年度予算執行調査を踏まえた社会資本総合整備計画における B/C の記載について（令和 4 年 2 月 14 日社会資本整備総合交付金等総合調整室事務連絡）」において、社会資本総合整備計画における全事業を対象として、独自の取組として B/C の算出を行っている要素事業については、平成 29 年度以前に事業着手したものであってもその結果を整備計画に記載いただきたい旨依頼したところであるので、併せて対応されたい。

また補助金を活用する地区については、平成 23 年 4 月に改定された国土交通省所管公共事業の事業評価実施要領に基づいて新規地区の採択並びに事業継続の判断等を行うこととなっている。

以下に、市街地再開発事業において補助金を活用する地区について事業評価を行う場合の考え方を示す。公共団体において独自に事業評価を行う際は、同内容を参照されたい。

(イ) 事業評価マニュアル等

- a. 新規採択時評価及び再評価
費用便益分析マニュアル案（平成 30 年 6 月、国土交通省都市局、住宅局）
- b. 事後評価
市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル案（令和元年 10 月、国土交通省都市局、住宅局）
- c. 税収効果評価
市街地市開発事業による税収効果評価マニュアル案（令和元年 10 月、国土交通省都市局、住宅局）

(ウ) 事業評価に係る主な指針

- ・公共事業評価の費用便益分析に関する技術指針（共通編）（平成 21 年 6 月、国土交通省）

費用便益分析に係る計測手法、考え方などの整合性の確保、手法の高度化を図る上で、各事業分野において共通的に考慮すべき事項を示したもの。

- ・ **政策評価に関する情報の公表に関するガイドライン(平成 22 年 5 月、総務省)**
「政策評価に関する基本方針」(平成 17 年 12 月 16 日閣議決定)に定められている政策評価に関する情報の公表に関する基本的な事項を踏まえて、評価書の作成等について標準的な指針を示したもの。

(エ) 市街地再開発事業の新規採択時評価

ア) 新規採択箇所の考え方

新規事業箇所採択にあたっては、費用便益分析による投資効果に加え、客観的評価指標により、事業を実施していく上で必要な条件を満足しているかどうかを確認し、事業の効果や必要性を明確化したうえで、予算枠、完了箇所数等の諸要素を総合的に評価して決定する。

イ) 客観的評価指標の特徴

- 事業採択の前提条件を確認するための指標
費用対効果、円滑な事業執行の環境が整っていること等、事業を実施していく上で必要な条件を満たしているかどうかを確認する。
- 事業の効果や必要性を評価するための指標
事業採択の前提条件を満たす事業について、安全の確保等の緊急性、再開発方針での位置づけ等の政策上の重要性、計画の優良性等の観点から評価項目を設定し、当該事業がその評価項目を満たしているかを確認することにより、事業の効果や必要性を明らかにする。

ウ) 費用便益分析マニュアル(案)の特徴

- 基本的考え方
市街地再開発事業は、交通利便性の向上や商業機能の向上など便益が多岐にわたること、便益の生じる範囲がある程度限定されることから、地価の変化等により便益を算定するヘドニック法を採用。
- 計測方法の概要
事業区域周辺については事業の有無による地価の変化分で、事業区域内については事業の収益性で便益を算定。算定した将来にわたる便益及び費用を割引率(4%)で現在価値化し、その比率により費用対効果を求める。

エ) 費用便益分析にあたっての留意点

- 費用対効果分析の結果、B/Cの低い事業については、コスト縮減方策及び事業効果をさらに高める方策の検討を十分に行うこと。

(オ) 費用便益分析マニュアル(案)の改訂

(イ)で紹介した費用便益分析マニュアル(案)について、市街地再開発事業を取り巻く環境は大きく変化している。

昭和期においては、百貨店等を保留床の担い手とした商業中心の再開発事業が多かったが、近年では住宅中心の再開発事業が圧倒的に多くなっている。また、コンパクトシティ施策の推進等を背景に、施設建築物に図書館、市民会館等の公共・公益施設を導入するケースが多くなってきている。さらには、地方都市を中心に民間の床需要の低下等を背景に、いわゆる「身の丈型再開発」と呼ばれる低容積型の再開発事業も増えつつある。

こういった事業環境の変化を踏まえ、今般、市街地再開発事業の適切な費用便益分析手法について検討し、下記の通り見直しを行った。

■今回(平成30年度)の見直しの要点

※平成30年6月28日付都市局市街地整備課長・住宅局市街地建築課長通知による

①住宅整備効果の計測手法

→住宅集積量が地価に及ぼす影響を適切に分析するため、地価サンプルの収集範囲を拡げて分析サンプル数を増やす、土地の利用用途別(商業系、住宅系など)に地価関数を作成するなど説明力を高める工夫も検討できることとする。

②公共・公益床の便益波及範囲

→広域圏からの利用者が見込まれ、かつ、利用者が限定されない公共・公益施設については、便益が広域に波及するものとして評価できることとする。(総合的病院、中央図書館、市役所の本庁舎など)

③域外便益算定における従前施設の取扱い

→域外便益算定における従前施設の評価について、従前施設の質的な要素を適切に反映するため、床面積に現価率^(*)を乗じた値を用いて評価することができるものとする。ただし、建物の稼働状況等を勘案して利用見込みのない床^(**)については、床面積をゼロとして評価できるものとする。

*：現価率 = $1 - 0.8 \times (\text{評価時点の築後年数} / \text{法定耐用年数})$

**：法定耐用年限を超過しかつ長期的(概ね3年以上)に稼働していない床等

④駅前広場整備の便益算定

→駅前広場の整備効果の評価について、現行の方法(事業無しの地価単価の10%分を上昇分とし計上する)では整備効果の適正な評価が困難であると認められる場合は、必要に応じて「都市再生交通拠点整備事業に関する費用便益分析マニュアル(案)(平成13年4月、国土交通省都市・地域整備局)」を用いて便益を算出しても差し支えないこととする。なお、その場合には、便益の重複計上を避けるため、事業無し地価単価の10%上昇分を計上することはできないものとする。

(カ) 事後評価マニュアル（案）及び税収効果評価マニュアル（案）の改訂

社会情勢の変化等を踏まえ、市街地再開発事業の事後評価手法及び税収効果評価マニュアル（案）について、下記のとおり見直しを行った。

■マニュアル改訂の背景と目的

○市街地再開発事業の事後評価及び税収効果評価については、事業の効率性及びその実施過程の透明性の一層の向上を図ることを目的として、平成 15 年度に「市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル（案）」、平成 16 年度に「市街地再開発事業による税収効果評価マニュアル（案）」を策定（※）し、その取組みの促進を図ってきたところ。

（※）発 行：公益社団法人全国市街地再開発協会

編集協力：国土交通省都市局市街地整備課、住宅局市街地建築課

○これらのマニュアルが策定されてから 10 年以上が経過し、社会経済情勢等が変化する中で、市街地再開発事業を取り巻く環境も変わってきていることから、以下のとおり必要な見直しを行う。

■主な改訂内容とその狙い

○事後評価の重要性や有効性の啓発、具体的手順等の内容の充実【事後評価】

- ・事後評価の重要性や有効性の認識を高め、マニュアルの活用促進を図るため、事後評価の基本的考え方、活用方法等の記載の充実を図る。
- ・現場にとって使いやすいマニュアルとするため、評価の実施時期や手順、評価にあたって必要なデータ一覧等を追加する。

○評価項目・評価指標等の見直し【事後評価】 【税収効果評価】

- ・社会変化等を踏まえて、質を高め実態に即した評価を行うため、評価項目や指標、活用データ等の見直しを行う。

（例）・事業効果の発現状況における評価項目の追加（防災性・防犯性、都市環境、景観等）

・住民アンケート等を活用した調査の追記（事後評価）

・行政サービス費算定に用いるデータの時点更新、他市町村からの転入割合の考慮等（税収効果評価） 等

(8) その他

①各種研修の活用

ア) 都市再開発研修（国土交通大学校）

○概要

都市再開発事業に関する基本知識、幅広い意識とビジョンの涵養、最新の専門知識の修得を図ることを目的として、国土交通大学校で実施されている。

○対象者

国土交通省、他省庁、都道府県、政令指定都市、特別区、市町村、独立行政法人等又は団体の職員で、

a 係長又はこれと同等の職にある者

b aの者と同程度の能力を有すると認められる者

○予定人員 35名

○研修期間 2022年10月19日（水）から10月28日（金）

※令和2・3年度はコロナ禍でWEB開催により短縮

令和3年度実績（2021）年10月18日（月）から10月22日（金）

○実施機関

国土交通省国土交通大学校

〒187-8520 東京都小平市喜平町2-2-1

TEL 042-321-1541（代）

HP <http://www.col.mlit.go.jp/>

イ) 都市再開発研修（一般財団法人全国建設研修センター）

○概要

都市再開発に関する法令、助成制度など、事業の進め方及びその事例紹介や事業の基本である権利変換に関する演習を通じて、再開発の企画・実施に必要な知識を修得することを目的として、一般財団法人全国建設研修センターの主催で実施されている。

○対象者

都市再開発に関する業務に携わる、または関心のある職員

○予定人員 40名

○研修期間（令和4（2022）年度）

令和4（2022）年6月8日（水）から6月10日（金）

○実施機関

一般財団法人全国建設研修センター

〒187-8540 東京都小平市喜平町2-1-2

TEL 042-324-5315（代） FAX 042-322-5296

HP <http://www.jctc.jp>

②市街地再開発に係る各種マニュアル等の整備

国土交通省では、高度化・複雑化する市街地再開発事業制度をわかりやすく解説し、各種制度の積極的な活用を促進するため、各種マニュアル等の整備・普及を行っている。

これらのうち主なものは、国土交通省ホームページ上で公開している。

https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000057.html

○ 行政代執行マニュアル（案）【平成 14 年 6 月】

市街地再開発事業に関し、実際に行政代執行を実施した地区における対応状況の整理・紹介や、行政代執行に関連する諸手続や文例等を整理し、代執行の円滑な実施を図るためのマニュアル

○ 再開発会社施行マニュアル【平成 14 年 7 月】

都市再開発法の改正により創設された「再開発会社施行」について、都市再開発法上の事項に加えて、株式会社等に関する法務、税務、会計上の基本的事項について、各分野の専門家が議論して内容を整理し、事業の立ち上げから完了に至るまでの諸手続や留意事項を体系的かつ実務的に取りまとめたマニュアル

○ 組合施行市街地再開発事業における証券化手法の導入に係る「資力及び信用」の審査について【平成 18 年 9 月】

再開発組合設立認可における認可権者が、参加組合員として組合再開発事業に参画するSPCの「資力及び信用」の審査のあり方を示した調査報告書

○ 都市再開発における墓地移転等に関するマニュアル【平成 20 年 1 月】

墓地埋葬法の概要や、市街地再開発事業を中心に土地区画整理事業との一体的施行など都市再開発における墓地移転等の手法等についてまとめたマニュアル

○ 防災街区整備事業ハンドブック【平成 22 年 1 月】

平成15年度の密集法(密集市街地における防災街区の整備に関する法律)の改正により、権利変換手法を用いた新たな事業手法として登場した「防災街区整備事業」について、事業の特徴、助成制度・融資制度等の概要、効果的活用法等を示したマニュアル

○ 市街地再開発事業における個別利用区制度等運用マニュアル【平成 28 年 9 月】

平成 28 年度に新たに創設した「個別利用区制度」について制度創設の背景、制度の概要と活用イメージ、制度を運用する際の手続の概要と留意点等及びその他の法改正事項についてまとめたマニュアル

○ 防災・省エネまちづくり緊急促進事業ガイドブック【平成 30 年 3 月】

防災・省エネまちづくり緊急促進事業の概要や技術基準についての解説、関連通達等をまとめたガイドブック

○ 市街地再開発事業 費用便益分析マニュアル（案）【平成 30 年 6 月】

公共事業の効率的な執行及び透明性の確保の観点から導入された事業評価システムに基づき必要となった再評価及び新規採択時評価について、市街地再開発事業を実施する際に行う費用便益分析の手法を示したマニュアル

- **暮らし・にぎわい再生事業 費用便益分析マニュアル（案）【平成 30 年 6 月】**
 中心市街地の再生を図るため、公益施設を含む建築物や空きビルの再生、賑わい空間、賑わい交流施設等、多様な施設の整備を想定した暮らし・にぎわい再生事業を実施する際に行う費用便益分析の手法を示したマニュアル
- **市街地再開発事業における事後評価手法マニュアル（案）【令和元年 10 月】**
 公共事業の効率的な執行及び透明性の確保の観点から導入された事業評価システムに基づき必要となった事後評価について、「市街地再開発事業等に係る事後評価実施要領細目」に基づき定められた「市街地再開発事業等の事後評価項目」の各視点に対する具体的評価内容・方法を設定し、様々な評価指標に関して事業前後の変化を記述する手法を示したマニュアル
- **市街地再開発事業による税收効果評価マニュアル（案）【令和元年 10 月】**
 市街地再開発事業が施行されることによって発生する事業区域及びその周辺地域における土地の資産価値の向上等をもたらす税收効果について、市街地整備事業が施行される市町村に及ぼす税收と負担の変量を算定することにより、事業の経済的効果の側面を評価する手法を示したマニュアル
- **一体的施行の実務活用マニュアル【令和 3 年 3 月】**
 土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行を進めるための一般的な実務上の運用方法を定めたマニュアル（(公社) 全国市街地再開発協会、(一社) 再開発コーディネーター協会、(公社) 街づくり区画整理協会、(一社) 全日本土地区画整理士会）。平成 11 年度に策定された「一体的施行マニュアル（(社) 全国市街地再開発協会、(社) 日本土地区画整理協会）」及び「区画整理と再開発の一体的施行実務ガイドブック（(社) 全日本土地区画整理士会、(社) 再開発コーディネーター協会、一体的施行研究会）」を一本化し再編。
- **新型コロナウイルス感染拡大等を踏まえた土地区画整理事業・市街地再開発事業の手續に関する Q&A【令和 2 年 5 月（令和 3 年 9 月更新）】**
 新型コロナウイルス感染症の感染拡大を受けて、土地区画整理事業・市街地再開発事業の手續について地方公共団体等からの問合せに回答したものなどを取りまとめた Q&A
https://www.mlit.go.jp/toshi/city/sigaiti/toshi_urbanmainte_tk_000077.html
- **市街地整備 2.0 新しいまちづくりの取り組み方事例集【令和 2 年 12 月】**
 「今後の市街地整備のあり方に関する検討会とりまとめ」（令和 2 年 3 月）で示された市街地整備にかかる考え方の転換（「柔らかい再開発」等）について、参考となる事例をまとめた事例集

③再開発プランナーの活用

再開発事業の一層の推進を図るため、事業推進に重要な事業の組立てと権利調整について、十分な専門知識と技術を有し、加えて事業遂行のための広範な知識をもつ「再開発プランナー」の積極的な活用を図られたい。

また、各地方公共団体等の再開発事業担当者においても、再開発に関する専門知識、技術の習得のため、「再開発プランナー」の資格取得に積極的に取り組んでいただきたい。

○再開発プランナー

・概要

「再開発プランナー」は、再開発事業に固有かつ最も重要な計画である事業計画（資金計画）及び権利変換計画等をはじめ都市再開発事業の企画、調整等に係る一定の知識及び技術を備えた専門家。一般社団法人再開発コーディネーター協会が行う筆記試験及び実務経験審査に合格し登録を受ける。

・登録者数：4,027名（令和4年2月1日現在）

○資格試験

・概要：筆記試験と実務経験審査で構成

〈筆記試験〉

時期：毎年1回（令和4年8月21日（日）予定）

受験資格：年齢が満20歳以上であること

内容：学科試験（四肢択一式等）及び実技試験（記述式を含む筆記）

場所：全国2か所（東京・大阪）

令和3年度合格者数：269名

〈実務経験審査〉

時期：筆記試験合格者に対し毎年1回（令和4年11～12月頃）

内容：書類審査（実務経験申告書、実務経験レポート）及び面接審査により3年以上の実務経験の有無を審査

・受験者数：921名（令和3年度）

・登録：実務経験審査に合格し、協会へ登録することにより「再開発プランナー」となる。登録有効期間は3年間。満了前に更新講習を受講し登録更新。

・問合せ先：一般社団法人再開発コーディネーター協会

再開発プランナー資格室

TEL 03-6400-0263

ホームページ <http://www.urca.or.jp/>

④都市再開発促進協議会

都市再開発促進協議会は、都市局所管の市街地再開発事業の促進を目的として昭和44（1969）年に設立された。市街地再開発事業を施行している地方公共団体並びにその他本協議会の趣旨に賛同する地方公共団体等（都道府県、市区町村、機構等）により組織されるもので、令和4年3月時点で全国43団体が参加している。

本協議会においては、都市基盤整備事業推進大会の共催等による要望活動や全国市街地再開発事業研究会の開催等により市街地再開発事業の促進を図っている。

○活動内容と令和4年度の予定

1) 定期総会（令和4年6月3日 於：東京都内）

前年度の運営報告及び当年度の運営内容等について議決を取るとともに、国土交通省による最新の予算概要等の報告や、会員団体による最新の再開発事業の事例紹介を通し、情報交換を行う。（令和3年度の定期総会は書面開催）

2) 全国市街地再開発事業研究会（令和4年10月27、28日 於：広島市）

調査研究活動として、国土交通省から最新の予算概要等の情報提供、開催都市による再開発事業の事例紹介及び有識者（外部講師）による再開発事業に関する講演を行う。（令和3年度の研究会は、書面開催であったことから開催都市による事例紹介及び有識者による講演を中止）

また、会員団体から挙げられた再開発の施行に当たって生じた課題に対して、国や会員団体と意見交換を行い、後述のQ&A集にまとめる。

3) 自治体等への情報提供・交流促進等

ア) 再開発事業関連の各種会議（全国市街地再開発連絡会議、全国市街地再開発事業研究会）におけるQ&A集の会員団体への提供

イ) 国土交通省からの再開発事業等に関する情報提供

ウ) 全国市街地再開発連絡会議への助成や諸行事への協賛

エ) 会員からの要望に応じた市街地再開発事業の課題及び促進策の調査・研究

■令和元年度定期総会
(令和2・3年度は書面開催)



■令和元年度都市基盤整備事業推進大会
(令和2・3年度は書面開催)



■令和元年度全国市街地再開発事業研究会 (令和2・3年度は書面開催)
(1日目：全体会議)



○連絡先

都市再開発促進協議会 事務局

横浜市都市整備局市街地整備部市街地整備調整課

TEL (045) 671-3614

Mail tb-sokushinkyo@city.yokohama.lg.jp

⑤令和4年度の年間スケジュール

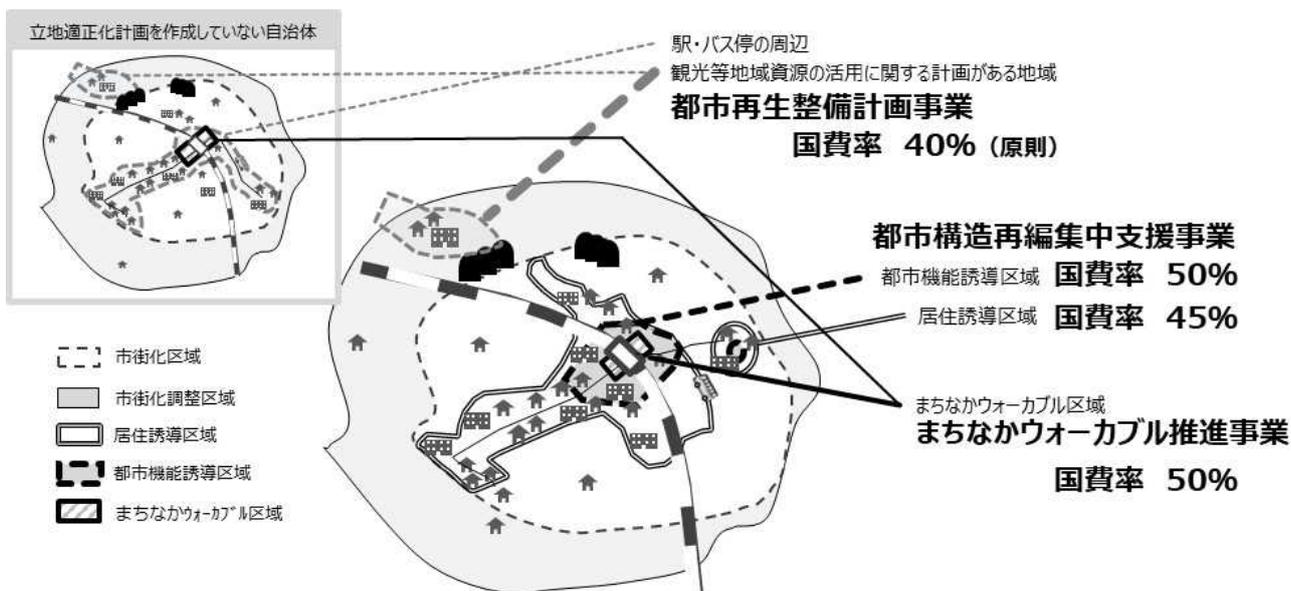
年・月	主な予定等
令和4年 4月	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画主管課長会議 4/18(月)【Teamsによるweb会議】 ・市街地整備主管課長会議 4/20(水)【Teamsによるweb会議】
5月	<ul style="list-style-type: none"> ・全国市街地再開発連絡会議 5/19(木)・20(金)【書面開催】
6月	<ul style="list-style-type: none"> ・都市再開発促進協議会総会 ・都市再開発一般研修(全国建設研修センター) 6/8(水)～10(金) ・令和5年度概算要望調査(～7月)
7月	<ul style="list-style-type: none"> ・令和5年度概算要望ヒアリング
8月	<ul style="list-style-type: none"> ・令和5年度予算概算要求
9月	
10月	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年度内示変更要望調査 ・都市再開発研修(国土交通大学校) 10/19(水)～28(金) ・全国市街地再開発事業研究会
11月	<ul style="list-style-type: none"> ・令和4年度内示変更
12月	<ul style="list-style-type: none"> ・令和5年度本要望調査(～1月) ・令和5年度政府予算案閣議決定
令和5年 1月	<ul style="list-style-type: none"> ・令和5年度本要望ヒアリング
2月	
3月	<ul style="list-style-type: none"> ・令和5年度予算内示

7. 都市構造再編集中支援事業等について

(1) 都市再生整備計画関連事業の概要

1) 都市再生整備計画関連事業の共通事項

都市再生整備計画関連事業は、市町村がまちづくりの目標や指標について設定し、目標達成のために必要な都市基盤の整備・都市施設の整備・関連するソフト事業等を「都市再生整備計画」というまちづくりの計画に位置づけることで、計画に基づく事業を行う市町村等が国費による支援を受けることが可能となる事業です。事業が実施できる区域、実施可能な事業、国費率の概要は以下の通りです。



都市再生整備計画関連事業では、道路・公園等の基盤施設整備、区画整理・再開発等の面整備事業、各種施設整備等の基幹事業等（全 28 種類）とまちづくり活動支援等のソフト事業を含む提案事業（全 3 種類）、居住誘導促進事業から、事業を選択して実施することができ、地域の状況に応じたまちづくりが可能です。なお、事業毎に選択できない基幹事業がありますので注意してください。

<p>基幹事業 (28種類)</p> <p>都市基盤整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 道路・公園・河川・下水道 区画整理事業・再開発事業 <p>都市施設整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域生活基盤施設 高質空間形成施設 高次都市施設・誘導施設 既存建造物活用事業 エリア価値向上整備事業 滞在環境整備事業 等 <p><small>※事業により選択できない基幹事業あり</small></p>	<p>選択</p>	<p>都市再生整備計画</p> <ul style="list-style-type: none"> まちづくりの目標・目標を定量化する指標・目標達成のために実施する事業 計画の区域、面積・計画期間（おおむね 3～5 年）等
<p>提案事業 (3種類)</p> <p>基幹事業に 関連するソフト事業</p> <ul style="list-style-type: none"> 事業活用調査 まちづくり活動推進事業 地域創造支援事業 		
<p>居住誘導促進事業 (都市構造再編集中支援事業のみ)</p>		
<p>官民連携まちづくりの取組</p>		

都市再生整備計画は、市町村が作成するもので、以下の内容を記載する必要があります。補助金・交付

金の交付を受けて事業を実施しようとする場合は、国へ提出する必要があります。また、計画を作成した場合は速やかに公表することとされています。

- ・まちづくりの目標
- ・目標を定量化する指標
- ・目標達成のために実施する事業
- ・都市再生整備計画の区域
- ・計画期間（おおむね3～5年）
- 等

2) 3事業の相違点

次に、3事業の相違点を説明します。

①都市再生整備計画事業

3事業の中で、地域の様々なまちづくりを支える、ベーシックな交付金です。平成16年度に創設され「まちづくり交付金」として親しまれていましたが、平成23年度から社会資本整備総合交付金の基幹事業の一つとして位置づけられました。

支援対象は、様々な公共施設のみならず、都市施設、まちづくりの調査や、社会実験といったソフト事業も実施できます。

交付対象は市町村、市町村都市再生協議会となります。

施行地区は、以下のような地区になります。

- ・ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上の鉄道駅から半径1km・バス停から半径500mの範囲内等
- ・立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表しており、市町村都市計画マスタープランで都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域
- ・人口密度が今後も概ね維持される、あるいは都市計画区域に対し市街化区域の割合が20%以下等

一方、市街化区域及び非線引き都市計画区域の用途地域の外（都市計画区域外を含む）では、歴史的風致維持向上計画や観光圏整備実施計画、文化観光推進法に基づく文化観光計画等、観光等地域資源の活用に関する計画がある地域で実施することができます。

①コンパクトなまちづくりの推進	<p>市町村要件</p> <p>令和6年度末まで※：全市町村 令和7年度以降※※：以下いずれかの条件を満たす市町村 A：立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表している B：市街化区域内の人口密度が40人/h a以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される C：都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下</p>	<p>地区要件</p> <p>以下いずれかの条件を満たす区域 a：市街化区域・用途地域内のうち、鉄道・地下鉄駅※から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場※から半径500mの範囲内の区域 ※ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。 b：市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域 ※令和6年度末までもA～Cいずれかを満たす必要あり</p>
②市街化区域・用途地域の外における観光等地域資源の活用	<p>市町村要件</p> <p>以下のような観光等地域資源の活用に関する計画がある。 I：歴史的風致維持向上計画 II：観光圏整備実施計画 III：文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画 等</p>	<p>地区要件</p> <p>市街化区域・用途地域の外（都市計画区域外含む）かつ当該区域の整備が都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる区域 ※「令和6年度末までに国に都市再生整備計画を提出した場合」を意味する ※「令和7年度以降に国に都市再生整備計画を提出した場合」を意味する</p>

なお、政策的に重要な地域が指定されてから3年以内に着手する都市再生整備計画事業に対しては補助率を40%から45%へ嵩上げする措置が受けられます。具体的には、以下の地域です。

- ・都市再生緊急整備地域
- ・歴史的風致維持向上計画の区域
- ・脱炭素先行地域 令和4年度拡充

②都市構造再編集中支援事業

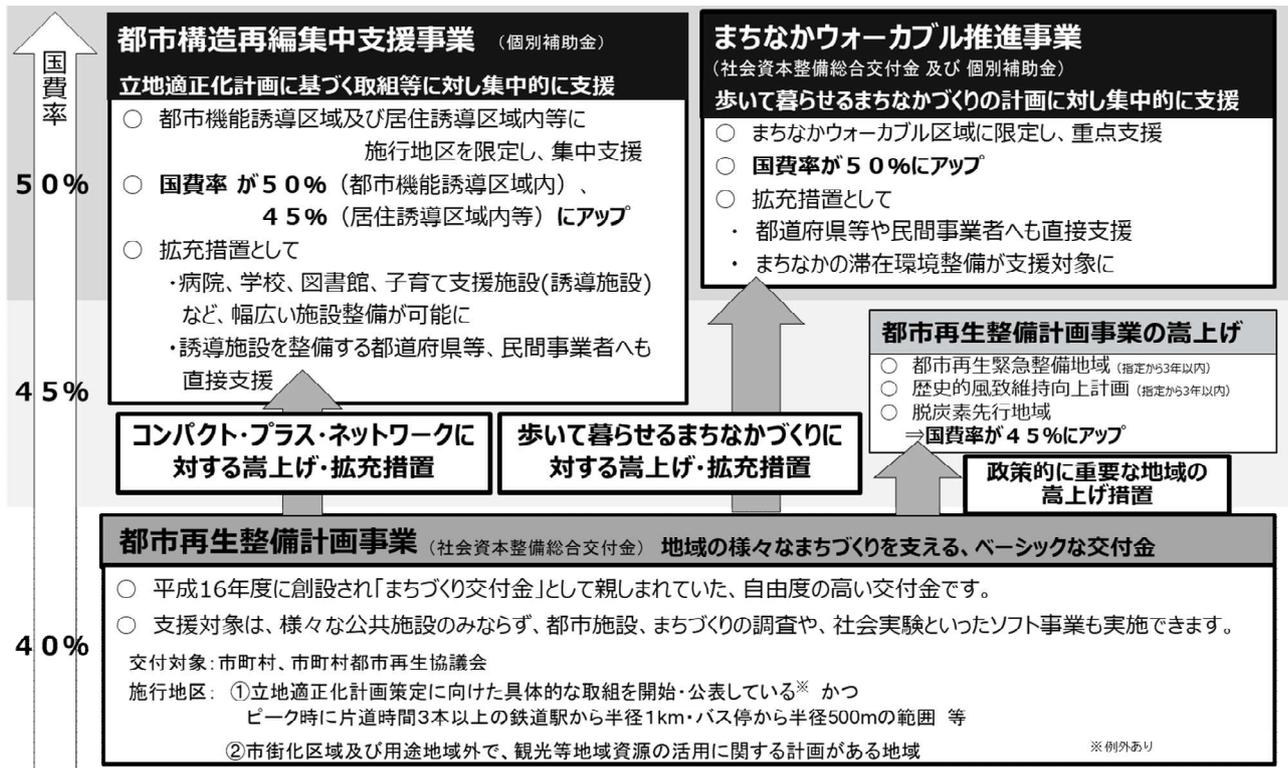
立地適正化計画に基づく取組等に対し集中的に支援するために、令和2年度に創設された個別補助金です。都市再生整備計画事業の国費率が40%であるのに対し、50%（都市機能誘導区域内）または45%（居住誘導区域内等）に嵩上げされます。また、病院、学校、図書館、子育て支援施設（誘導施設）など幅広い施設整備が可能になる、誘導施設を整備する場合は都道府県や民間事業者も直接支援が受けられるといった拡充がされています。

一方、施行地区は都市機能誘導区域及び居住誘導区域内等に限定されます。

③まちなかウォークアブル推進事業

都市・居住機能が集積するまちなかにおける既存ストック改変による「居心地が良く歩きたくなる」空間形成に対し集中的に支援するために、令和2年度に創設されました。都市再生整備計画事業の国費率が40%であるのに対し、国費率が50%に嵩上げされます。市町村等に対する支援が社会資本整備総合交付金として実施されるのに加え、都道府県や民間事業者に対する直接支援が個別補助金で実施されます。また、まちなかの滞在環境整備が支援対象になるなど、支援対象の拡充がされています。

一方、施行地区は都市再生整備計画事業の施行地区内に定められたまちなかウォークアブル区域に限定されます。まちなかウォークアブル区域とは、賑わい溢れるまちなかづくりに必要な施策を重点的・集中的に講じる区域として、市区町村が定める地域です。



3) 支援対象事業

3事業で実施できる事業は多くありますが、活用事例が多い主な対象事業を、以下で説明いたします。

①道路

地域の課題に対応する面的なまちづくりの一環として実施される、地域に身近な道路の整備が可能です。

②公園

都市公園事業の交付対象要件に適合する都市公園の整備以外にも、主として地区内の住民の利用に供する公園の整備も実施可能です。

③土地区画整理事業・市街地再開発事業

都市再生区画整理事業や市街地再開発事業についても、3事業の中で実施可能です。

④街なみ環境整備事業

ゆとりとるおいのある住宅地区の形成のため、地区施設、住宅及び生活環境施設の整備等住環境の整備改善を行う者に対し助成する事業です。まちなかウォークアブル推進事業においては、まちなかウォークアブル区域が定められた地区を景観地区が定められた地区とみなし、施行地区とする特例が受けられます。

⑤地域生活基盤施設

以下のような施設が補助対象となります。なお、ii 駐車場に関しては、交付対象事業費に算入することのできる額は、整備に要する費用の4分の1となります。また、viii 分散型エネルギーシステムは都市構造再編集中支援事業でのみ実施可能です。

- i 緑地、広場
- ii 駐車場（共同駐車場を含む）
- iii 自転車駐車場
- iv 公開空地（屋内空間を含む）
- v 荷物共同集配施設
- vi 情報板
- vii 地域防災施設（耐震性貯水槽、備蓄倉庫、放送施設、情報通信施設、発電施設、排水再利用施設、避難空間等の地域の防災のために必要な施設）
- viii 分散型エネルギーシステム（コージェネレーションシステム、自営線及びその付帯施設）
- ix 人工地盤等（ペDESTリアンデッキ、地下通路等）
- x 公共公益施設と一体的に整備する再生可能エネルギー施設等（太陽光発電・小型水力発電・小型風力発電・バイオマス発電等再生可能エネルギー設備、未利用熱活用施設、及びEVステーション・蓄電池・蓄熱槽等施設） 令和4年度拡充事項

⑥高質空間形成施設

以下のような施設が補助対象となります。

- i 緑化施設等（植栽・緑化施設、カラー舗装・石畳、照明施設、給電・給排水施設等）
- ii 電線類地下埋設施設
- iii 電柱電線類移設
- iv 地域冷暖房施設（設計に要する費用）
- v 歩行支援施設、障害者誘導施設等（エレベーター、エスカレーター、スロープ、融雪装置、バリアフリー対応の公衆トイレ等）
- vi 公共公益施設と一体的に整備する情報化基盤施設（センサー、ビーコン、画像解析カメラ、スマートライト等）

⑦高次都市施設

以下のような施設が補助対象となります。なお、まちなかウォーカーカブル推進事業では実施できません。

- i 地域交流センター
- ii 観光交流センター
- iii テレワーク拠点施設・ワーケーション拠点施設
- iv 子育て世代活動支援センター
- v 複合交通センター

また、i～ivについては交付限度額算定対象となる事業費として原則 21 億円の上限額が設定されているので注意が必要です。ただし、1) 市街地再開発事業等により建設される複合建築物の一部を活用して整備する場合、2) ZEB Ready の省エネ性能の水準に適合する建築物を整備する場合（**令和 4 年度拡充事項**）は 30 億円の上限額となります。

なお、地方公共団体が実施する事業に関しては、以下の全てに合致する必要があります。

- a 維持管理費を算出し国に提出していること。
- b 1)～4)のいずれかに合致すること。
 - 1) 郊外からまちなかへの移転、2)施設の統廃合、3)他施設との合築、4) 公共施設等総合管理計画を策定済みであり、個別施設計画又はまちづくりのための公的不動産有効活用ガイドラインに基づく計画への当該施設整備の明確な位置付けがなされていること。
- c 三位一体改革で税源移譲の対象となっていないこと。
- d 他省庁の補助制度がないこと。
- e 整備予定地区周辺における空きビル等の既存ストックの有効活用を検討すること。

また、新築の建築物は、原則として省エネ基準に適合すること、及び地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が新築する建築物は、原則として ZEB 水準に適合することを要件としています（経過規定あり。**令和 4 年度要件化**）。

⑧誘導施設

誘導施設とは、都市機能誘導区域内の以下の施設で、立地適正化計画に誘導施設として位置付けられたものです。都市構造再編集中支援事業でのみ実施可能です。

- i 医療施設（病院、診療所等）
- ii 社会福祉施設（通所等を主目的とする施設）
- iii 教育文化施設（認定こども園、幼稚園、学校、大学、図書館、博物館等）
- iv 子育て支援施設

なお、以下全ての条件を満たす必要があります。

- A 地区面積が 300 m²以上（ただし、ウォーカーカブル区域において社会福祉施設又は子育て支援施設を整備する場合は免除）
- B 都市構造再編集中支援事業により同種の施設が整備されていないこと。（ただし、まちなかウォーカーカブル区域において社会福祉施設又は子育て支援施設を整備する場合、または防災指針に則して災害ハザードエリアから誘導施設を移転する場合は免除）
- C 三大都市圏の政令市及び特別区を除く市町村において実施すること。（ただし、三大都市圏域の政

令市で共同して立地適正化計画又は広域的な立地適正化の方針を作成した場合は免除)

- D 医療施設又は社会福祉施設を整備する場合にあっては、医療計画、子ども・子育て支援事業計画等と連携が図られたものであること。
- E 義務教育に供する公立施設、病院を整備する場合にあっては、災害時の避難所等、周辺の居住者の用にも供されるものであること。令和4年度要件化
- F 新築の建築物は、原則として省エネ基準に適合すること。また地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が新築する建築物は、原則として ZEB 水準に適合すること。(経過規定あり。令和4年度要件化)

1 箇所における整備に要する事業費として原則 21 億円の上限額が設定されているので注意が必要です。ただし、1) 市街地再開発事業等により建設される複合建築物の一部を活用して整備する場合、2) 防災指針に則して必要な防災対策を行う施設を整備する場合、3) ZEB Ready の省エネ性能の水準に適合する建築物を整備する場合 (令和4年度拡充事項) は 30 億円の上限額となります。

また、地方公共団体が実施する事業に関しては、高次都市施設と同様の条件があります。

⑨基幹的誘導施設 令和4年度拡充事項

基幹的誘導施設とは、誘導施設であって、周辺市町村の住民の利用に供する機能を有するものとして、複数自治体が共同して作成した立地適正化計画又は広域的な立地適正化の方針に位置づけられた施設です。

誘導施設が 1 箇所 21 億円の上限額が設定されているのに比べ、基幹的誘導施設は連携した市町村の数に 12 億円をかけた金額が限度となります(つまり、4 市町村が連携して立地適正化計画または広域的な立地適正化の方針を作れば 48 億円が上限額になります。)。ただし、基幹的誘導施設を整備した場合は、連携市町村内で誘導施設を整備する際の上限額が、そうでない場合からマイナス 12 億円となります。

⑩既存建造物活用事業

既存建造物を活用し、i 地域生活基盤施設、ii 高質空間形成施設、iii 高次都市施設、iv 誘導施設の整備を行う事業です。なお、iv を整備できるのは都市構造再編集中支援事業のみです。

購入、移設及び改築(大規模な修繕を含む)に加えて、iii 高次都市施設と iv 誘導施設に関しては賃借に要する費用も対象になります。また、既存建造物活用事業を活用して iv 誘導施設を整備する場合は、地区面積 300m² 以下のものも支援対象となります。また、購入の場合、延べ床面積が概ね 1,000m² 以下の小規模なものも支援対象となります。

⑪エリア価値向上整備事業 令和4年度拡充事項

官民連携により都市の既存ストックを活用し、公共公益施設の利便性向上及びエリア価値向上に資する以下のような事業が支援対象となります

- i 既存ストックを活用した地域生活基盤施設及び高質空間形成施設の整備又は既存建造物活用事業
- ii 情報化基盤施設(センサー、ビーコン、画像解析カメラ、スマートライト等)の整備
- iii 都市再生整備計画の目標を達成するために必要なサービス提供のための設備の導入
- iv 情報の収集・発信等のためのシステム基盤整備
- v 社会実験の実施及びコーディネート等に要する費用

ただし、都市再生整備計画に整備及び維持管理を含む官民の費用負担及び役割分担が記載することが必要です。

⑫滞在環境整備事業

まちなかウォークアブル推進事業でのみ実施可能で、以下の費用が補助対象となります。

- i 社会実験、コーディネート等の滞在環境の整備の推進に関する事業等に要する費用
- ii 屋根、トイレ、倉庫、トランジットモール化に必要な施設（停留所の施設、シェルター等）等の滞住者の快適性の向上に資する施設の整備に要する費用

⑬計画策定支援 令和4年度拡充事項

まちなかウォークアブル推進事業でのみ実施可能で、都市再生整備計画に定めた目標を達成するために必要な事業の計画の策定に要する調査、社会実験、コーディネート等に要する費用が補助対象となります。

⑭提案事業

これまで述べてきた基幹事業に関連した幅広いソフト事業・ハード事業が実施可能であり、以下の3事業が実施可能です。なお、提案事業に要する費用は、全体事業の1割または2割となります。

- i 事業活用調査：交付対象事業の活用等に関する調査等に要する費用
- ii まちづくり活動推進事業（社会実験等）：啓発・研修活動、専門家の派遣、情報収集・提供活動、社会実験等のまちづくり活動の推進に関する事業等に要する費用
- iii 地域創造支援事業：都市再生整備計画の目標を達成するために必要な事業等に要する費用

⑮居住誘導促進事業 令和4年度拡充事項

居住誘導区域外等から同一市町村内の居住誘導区域へ移転する者に対して、i～iiiの費用を補助する事業に要する費用、及びivからvの事業に要する費用を支援するものです。ここでいう居住誘導区域外等とは、①居住誘導区域の面積が市街化区域等の面積の1/2以下の市町村の居住誘導区域外の区域、又は②市街化区域を市街化調整区域に編入した区域を指します。また、移転元地を居住の用に供さない場合に限ります。

- i 移転者の住居の移転に要する費用
- ii 移転者の住宅の建設・購入又は住宅用地の購入に要する費用（利子相当額）
- iii 居住の用に供さなくなった住宅の除却及び宅地の整地
- iv 移転元地における緑地及び広場の整備、既存建造物活用事業（市街化調整区域に編入した区域に限る）
- v 移転者の移転の促進及び移転元地の管理に関するコーディネートに必要な費用

ただし、都市再生整備計画の目標に居住誘導方針を記載するものとし、防災指針の策定及び災害リスクを踏まえた居住人口等、定量的な目標設定を行っていること又は確実に実行の見込みである市町村において実施される事業に限ります。

（2）都市構造再編集中支援事業（個別支援制度）の概要

1）市町村等が実施する事業

事業主体

- 市町村及び市町村都市再生協議会
- 市町村から間接補助を受けて事業を実施する特定非営利法人等

対象事業

- 都市再生整備計画に基づき実施される誘導施設及び公共公益施設の整備等のうち立地適正化計画の目標に適合するもの
(表参照)

ーただし、次の市町村の事業を除く。

- ①都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンを含めている市町村
- ②市街化調整区域で都市計画法第34条第11号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村

施行地区

- 都市再生整備計画の区域が立地適正化計画の「都市機能誘導区域内」及び「居住誘導区域内」に定められている地区
 - 居住誘導促進事業は市町村全域で実施することができる。
- ーなお、次の区域を施行地区に含むことができる

なお、次の区域を施行地区に含むことができる。

- ①立地適正化計画に基づいて複数の施設の機能を集約する統廃合を行うことにより、誘導施設又は基幹的誘導施設を整備する場合
→統合されたことにより廃止された施設の敷地及びその敷地と隣接する区域を「都市機能誘導区域」とみなす。
※実施できるのは、施設の除却等、元地の管理の適正化にかかる事業のみ
- ②水辺とまちが融合した良好な空間形成を推進する計画（水辺まちづくり計画）がある場合
→都市機能誘導区域及び居住誘導区域に隣接する水辺の区域を「居住誘導区域」とみなす。
※実施できるのは、水辺まちづくり計画に位置付けられている事業等のみ
(災害リスク等の観点から居住誘導区域外での整備が不適切な建築物及び災害時にしようする施設等の整備を除く)。
- ③空き地等が発生して外部不経済が発生する可能性がある市街化区域・用途地域内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している区域
→当該区域を「居住誘導区域」とみなす。
※実施できるのは緑地等の整備にのみ

交付期間

- 都市再生整備計画ごとに、都市構造再編集中支援事業費補助を受けて、交付対象事業が実施される年度からおおむね3から5年。

国費率

- 都市機能誘導区域内： 1 / 2 、居住誘導区域内等： 45 %
- 居住誘導促進事業： 1 / 2

交付限度額

- 「都市機能誘導区域内において実施する事業の交付対象事業費の合計の 1 / 2（都市機能誘導区域の面積の市街化区域又は区域区分が定められていない都市計画区域において設定される用途地域の面積に占める割合が 50 % 以上の場合にあっては、100 分の 45）」と「居住誘導区域内等において実施する事業の交付対象事業費の合計の 45 %」と「居住誘導促進事業の事業費の 1 / 2」を足した額と「都市再生特別措置法施行規則第 16 条第 1 項の規定に基づき算出した額」のいずれか少ない額が交付限度額となる。

2) 民間事業者等が実施する事業

事業主体

- 民間事業者等（独立行政法人都市再生推進機構、特定非営利活動法人等を含む。）

対象事業

- ①立地適正化計画に定められた誘導施設を整備する事業であること
 - ②都市再生整備計画において都市構造再編集中支援関連事業として位置付けがあること
 - ③市町村又は都道府県が事業主体に対して公的不動産等活用支援^{*}を行う事業であること
(都道府県が当該支援を行う場合にあっては、市町村が財政上のその他の支援を講じる事業であること。)
- ※事業主体に公的不動産を譲渡若しくは賃貸する際の価格を減免、誘導施設又は誘導施設の存する土地(事業主体が所有するものに限る。)に係る固定資産税若しくは都市計画税を減免すること。
一なお、以下の市町村の事業を除く。

- ①都市計画運用指針に反して居住誘導区域に土砂災害特別警戒区域等の災害レッドゾーンを含めている市町村
- ②市街化調整区域で都市計画法第 34 条第 11 号に基づく条例の区域を図面、住所等で客観的に明示していない等不適切な運用を行っている市町村

施行地区

- 立地適正化計画の「都市機能誘導区域内」

国費率

- 補助対象事業費の 1 / 2

補助金の額

- 事業主体に対する市町村からの支援相当額と補助基本額（補助対象事業費の 2 / 3）の 1 / 2 のいずれか低い額を国からの支援額とする。

(3) 都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金）の概要

事業主体

- 市町村及び市町村都市再生協議会
- 市町村から間接補助を受けて事業を実施する特定非営利法人等

対象事業

- 都市再生整備計画に基づき実施される公共公益施設の整備等
(表参照)

施行地区

- 次のいずれかの要件に該当する地区

【要件①】

市町村において、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表^{※1}しており、かつ、都市再生整備計画の区域が以下のいずれかの区域に定められているもの。

- (1) 市街化区域等内のうち、鉄道・地下鉄駅^{※2}から半径1 kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場^{※2}から半径500 mの範囲内の区域
- (2) 市町村の都市計画に関する基本的な方針等の計画において、都市機能や居住を誘導する方針を定めている区域

ーただし、立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表していない市町村については、令和6年度末までに国に提出される都市再生整備計画に基づく事業に限り、上記(1)の区域において支援が受けられるものとする。

※1 立地適正化計画の策定に向けた具体的な取組を開始・公表している市町村には、都市構造上の理由等(①市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される、②都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下等)により立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村を含む。

※2 ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る。

【要件②】

地方公共団体において、歴史的風致維持向上計画や観光圏整備実施計画、文化観光拠点施設を中核とした地域における文化観光の総合的かつ一体的な推進に関する計画等、観光等地域資源の活用に関する計画があり、かつ、当該区域の整備が都市再生整備計画において記載されている当該市町村における都市のコンパクト化の方針と齟齬がないと認められる区域(市街化区域等を除く)。

国費率

- 40% (歴史的風致維持向上計画関連等、国の重要施策に適合するものについては交付率を45%に引き上げ)

表：都市構造再編集中支援事業・都市再生整備計画事業・まちなかウォークブル推進事業（市町村等が実施する事業）の支援対象事業一覧

対象施設	都市構造	都市再生	ウォークブル
道路	○	○	○
公園	○	○	○
古都保存・緑地保全等事業	○	○	
河川	○	○	
下水道	○	○	
駐車場有効利用システム	○	○	○
地域生活基盤施設	緑地	○	○
	広場	○	○
	駐車場	○	○
	自転車駐車場	○	○
	荷物共同集配施設	○	○
	公開空地	○	○
	情報板	○	○
	地域防災施設	○	○
	人工地盤等	○	○
	分散型エネルギーシステム	○	
	公共公益施設と一体的に整備する再生可能エネルギー施設等	○	○
高質空間形成施設	緑化施設等	○	○
	電線類地下埋設施設	○	○
	電柱電線類移設	○	○
	地域冷暖房施設	○	○
	歩行支援施設・障害者誘導施設等	○	○
	公共公益施設と一体的に整備する情報化基盤施設	○	○
高次都市施設	地域交流センター	○	○
	観光交流センター	○	○
	テレワーク拠点施設	○	
	ワーケーション拠点施設		○
	まちおこしセンター		○
	子育て世代活動支援センター	○	○
	複合交通センター	○	○
誘導施設	医療施設	○	
	社会福祉施設	○	
	教育文化施設	○	
	子育て支援施設	○	
基幹的誘導施設	○		
既存建造物活用事業	地域生活基盤施設	○	○
	高質空間形成施設	○	○
	高次都市施設	○	○
	誘導施設	○	
土地区画整理事業	○	○	○
市街地再開発事業	○	○	○
住宅街区整備事業	○	○	

バリアフリー環境整備促進事業		○	○	○
優良建築物等整備事業		○	○	
住宅市街地総合整備事業		○	○	
街なみ環境整備事業		○	○	○
住宅地区改良事業等		○	○	
都心共同住宅供給事業		○	○	
公営住宅等整備		○	○	
都市再生住宅等整備		○	○	
防災街区整備事業		○	○	
復興促進事業		○		
エリア価値向上整備事業		○	○	○
滞在環境整備事業				○
計画策定支援事業				○
提案事業	事業活用調査	○	○	○
	まちづくり活動推進事業	○	○	○
	地域創造支援事業	○	○	○
居住誘導促進事業		○		

(4) 令和4年度制度拡充

①まちづくりにおける脱炭素に資する取組の支援拡充

コンパクト・プラス・ネットワークに資する取組や、災害時の安定的なエネルギー供給を図り防災性を高める取組とともに脱炭素に資する取組を支援。

具体的には、公共公益施設と一体的に整備する再生可能エネルギー施設等（太陽光発電・小型水力発電・小型風力発電・バイオマス発電等再生可能エネルギー設備、未利用熱活用施設、及びEVステーション・蓄電池・蓄熱槽等施設）を支援対象として追加。

また、分散型エネルギーシステム（コージェネレーションシステム、電力自営線、熱導管及びその付帯施設）等を交付対象化。（都市構造再編集中事業のみ）

②ZEB レベルの省エネ水準建築物整備を推進

コンパクト・プラス・ネットワークに資する建築物整備と合わせて、脱炭素に資する取組を支援するために、ZEB レベルの省エネ水準の建築物を整備する取組を支援。

具体的には、ZEB Ready の省エネ性能の水準に適合する建築物を整備する場合、高次都市施設、誘導施設、既存建造物活用事業の1箇所における整備に要する費用の上限を21億円から30億円へ引き上げ。

③省エネ水準の建築物整備の要件化

コンパクト・プラス・ネットワークに資する建築物整備と合わせて、脱炭素に資する取組を支援するために、建築物整備にあたって省エネ水準適合を要件化。

具体的には、高次都市施設・誘導施設・基幹的誘導施設として新築される建築物は、原則として省エネ基準^{注1}に適合すること、及び地方公共団体又は機構が新築する建築物は、原則としてZEB水準^{注2}に適合することを要件化。

ただし、令和6年度末までに国に提出されている都市再生整備計画に基づく事業はこの限りでない。

注1) 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。以下「建築物省エネ法」という。）第2条第1項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準（以下「省エネ基準」という。）に適合すること（ただし、建築物省エネ法第18条により適用除外となる建築物を除く。）。

注2) 再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が、省エネ基準の基準値から用途に応じて30%削減又は40%削減（小規模（300㎡未満）は20%削減）となる省エネ性能の水準に適合すること（ただし、建築物省エネ法第18条により適用除外となる建築物を除く。）。

④脱炭素先行地域の重点支援（都市再生整備計画事業のみ）

「脱炭素先行地域」において、環境省等の他省庁が行う脱炭素の取組と併せてコンパクト・クラス・ネットワークによるまちづくりをさらに重点的に進めることで相乗効果を図り、まちづくり分野における脱炭素の取組を支援。

具体的には、脱炭素先行地域に選定・公表された日の属する年度の翌年度から起算して3年以内に都市再生整備計画事業に着手する地区で、すべての事業が脱炭素先行地域計画提案書の全体構想に適合するものである場合、国費率を40%から45%に嵩上げ。

⑤エリア価値向上整備事業の創設

変化・多様化する人々のニーズに対応するため、都市・居住機能が集積するまちなか・住宅地において、官民連携により、既存ストックを活用して身近なエリアの価値を向上させ、コンパクトでゆとりとにぎわいのあるまちづくりの取組を支援。

具体的には、官民連携により既存の都市のインフラ又は施設（以下、「既存ストック」という。）を活用し、公共公益施設の利便性向上及び都市再生整備計画内の地域の価値向上に資する以下の事業のうち、都市再生整備計画に整備及び維持管理を含む官民の費用負担並びに役割分担が記載されているものを支援対象として追加。

- i 既存ストックを活用した地域生活基盤施設及び高質空間形成施設の整備又は既存建造物活用事業に要する費用
- ii 情報化基盤施設（センサー、ビーコン、画像解析カメラ、スマートライト等）の整備に要する費用
ただし、整備される情報化基盤施設を通じて取得・分析される情報が公共的な取組・活動等（公共公益施設の設計、整備、利用促進・活用、維持管理、事業効果分析等）の用に供されること。
- iii 都市再生整備計画の目標を達成するために必要なサービス提供のための設備の導入に要する費用
- iv 情報の収集・発信等のためのシステム基盤整備に要する費用
- v 社会実験の実施及びコーディネート等に要する費用

⑥居住誘導促進事業の創設（都市構造再編集中支援事業のみ）

コンパクトなまちづくりを促進するため、居住誘導区域への居住を誘導する必要があり、居住誘導区域外の住宅移転及び移転元地の管理の適正化を図る取組等を支援。

具体的には、居住誘導区域の面積が市街化区域等の面積（令和4年度以降に市街化区域を市街化調整区域に編入した場合は、当該面積を市街化区域等の面積に合算することができる。）の1/2以下の市町村であって当該市町村の区域のうち居住誘導区域外の区域又は市街化区域を市街化調整区域に編入した市町村であって当該編入した市街化調整区域（以下「居住誘導区域外等」という。）から同一市町村内の居住誘導区域へ移転する者（以下「移転者」という。）に対してi～iiiに掲げる費用を補助する事業に要する費用並びにiv及びvに掲げる事業に要する費用を支援対象として追加。

- i 移転者の住居の移転に要する費用（ただし、移転者あたりの費用は、防災集団移転促進事業費補助金交付要綱（昭和48年2月15日自治疎第4号。以下、「防集事業交付要綱」という。）別表第一の対象経費区分「六 法第8条第6号の経費」の補助基本額の欄に定める額を限度とする。）
- ii 移転者の居住誘導区域における住宅の建設若しくは購入又は住宅用地の購入に要する費用（ただし、移転者あたりの費用は、当該移転者が住宅の建設若しくは購入又は住宅用地の購入を目的として借り入れた資金の利子相当額及び防集交付要綱別表第一の対象経費区分「二 法第8条第2号の経費」の補助基本額の欄に定める額を限度とする。）
- iii 居住誘導区域外等において、居住の用に供さなくなった住宅の除却及び宅地の整地（宅地に隣接する区域における宅地の管理上必要な安全対策等の措置を含む。）に要する費用
- iv 居住誘導区域外等の住宅及び住宅の除却を行った敷地における緑地及び広場の整備並びに既存建造物活用事業（誘導施設を整備する場合を除く。）に要する費用（用地費を含む。）。ただし、市街化区域を市街化調整区域に編入した区域に限る。
- v 移転者の移転の促進及び移転元地の管理に関するコーディネートに要する費用

ただし、都市再生整備計画の目標に居住誘導方針を記載するものとし、立地適正化計画における防災指針の策定及び災害リスクを踏まえた居住人口等、定量的な目標設定を行っていること又は確実にいう見込みである市町村において実施される事業に限る。

また、移転元地を居住の用に供さない場合に限る。

⑦広域連携によるコンパクト・プラス・ネットワークの推進（都市構造再編集中支援事業のみ）

広域的なコンパクト・プレス・ネットワークを更に推進するため、広域連携によるまちなかへの都市機能の充実に向けた支援を強化。

具体的には、「基幹的誘導施設」を新たに支援対象に追加し、基幹的誘導施設1箇所における整備に要する費用は、立地市町村と連携市町村の数を合算した数に12億円を乗じた金額を限度とする。ただし、連携した市町村の誘導区域において、同種の誘導施設を整備する場合は、誘導施設1箇所における整備に要する費用の上限額を12億円減じる。

「基幹的誘導施設」

誘導施設であって、当該施設の立地する市町村（以下「立地市町村」という。）及び立地市町村以外の市町村（以下「連携市町村」という。）の住民の利用に供する機能を有するものとして位置付けられ、かつ以下の要件のいずれかに該当する施設をいう。

- ① 立地市町村と連携市町村が共同して作成した立地適正化計画に位置付けられた施設
- ② 立地市町村と連携市町村が共同して広域的な立地適正化の方針を作成し、当該方針に位置付けられた施設

また、連携した市町村の誘導区域においては、都道府県や一部事務組合などの地方公共団体が実施する誘導施設・基幹的誘導施設・既存建造物活用事業（誘導施設の整備）が国から直接支援できるようになった。

⑧誘導施設の統廃合の促進（都市構造再編集中支援事業のみ）

立地適正化計画（広域方針含む）に基づいて誘導施設が統廃合されたことにより廃止された施設の元地管理の適正化を推進。

具体的には、誘導施設の整備に加え、元地の管理の適正化に係る事業に要する費用を支援対象に追加。また、元地の管理の適正化に係る事業に要する費用は、誘導施設1箇所における整備に要する費用の上限額の外数であり、都市機能誘導区域外で実施するものも対象となる。

「元地の管理の適正化に係る事業」

誘導施設の整備が立地適正化計画に基づき複数の施設の機能を集約する統廃合である場合、統廃合を行うことにより廃止された施設の除却等（除却、整地（当該施設の敷地及び隣接する区域における安全対策を含む。）及び既存建造物活用事業（誘導施設の整備除く））に要する費用

⑨誘導施設の整備に関する要件化（都市構造再編集中支援事業のみ）

都市構造再編集中支援事業において、主に他省庁補助の活用が想定される誘導施設に対する支援要件として、以下を追加する。

「義務教育に供する公立施設、病院については、災害時の避難所等、周辺の居住者の用にも供されるものであること。」

⑩PPP/PFIの導入検討の要件化

民間資金・ノウハウを活用し、効果的・効率的な公共施設の整備・運営を図るため、地方公共団体が施行する事業について、一定の要件に合致する場合にPPP/PFI手法の導入検討を要件化。

具体的には、人口20万人以上の地方公共団体が、概算事業費10億円以上と見込む駐車場・駐輪場を新設する場合は、「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」（平成27年12月15日民間資金等活用事業推進会議決定）に基づき、地方公共団体が策定している、優先的検討規定等によるPPP/PFI手法の導入について検討することを要件とする。

⑪復興促進事業の創設（都市構造再編集中支援事業のみ）

流域治水型の原型復旧が実施され浸水を許容する区域から移転する誘導施設（立地適正化計画に位置づけられることが確実な誘導施設を含む。）及び準誘導施設（立地適正化計画に位置づけられることが確実な準誘導施設を含む。）の整備に要する費用を支援対象に追加。

「準誘導施設」

立地適正化計画に誘導施設として位置付けられた次表に掲げる施設をいう。

1 医療施設	医療法第1条の2に定める調剤を実施する薬局
2 社会福祉施設	「社会福祉法」「老人福祉法」「身体障害者福祉法」「知的障害者福祉法」「生活保護法」「高齢者の医療の確保に関する法律」「地域における医療及び介護の促進に関する法律」「介護保険法」「児童福祉法」「母子及び父子並びに寡婦福祉法」「母子保健法」「障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律」に定める施設又は事業の用に供する施設のうち、通所等を主目的としない施設
3 商業施設	商業施設（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条各項に規定する施設を営業するものを除く。）
4 金融施設	決済や融資、預貯金の引き出し、預け入れなどの金融機能を提供する施設

準誘導施設のうち、商業施設及び金融施設については次の要件を全て満たす施設に限る。

- A 地方公共団体が整備主体でないこと。
- B 施設の規模は従前の施設と同程度を限度とすること。
- C 周辺に同種施設がないこと。
- D 市町村が必要と判断したこと。
- E 多数の者が出入りし、利用することが想定されること。



(5) 都市構造再編集中支援事業等の実施に当たっての留意事項について

1) B/Cの要件化について

都市構造再編集中支援事業（市町村等が実施する事業）及び都市再生整備計画事業については、B/Cの算出が要件化されており、算出対象は社会資本整備総合交付金の基幹事業でB/Cの算出対象となっている事業を要素事業として実施するもの及び誘導施設の整備事業となっている。

なお、要素事業毎の費用便益比の算出に代えて、費用便益比の算出対象となる要素事業を含む都市再生整備計画単位で算出した費用便益比を記載することができる

また、都市構造再編集中支援事業（民間事業者等が実施する事業）については、「国土交通省所管公共事業の新規事業採択時評価実施要領」等に基づく公共事業評価の対象となっており、B/Cの算出が要件化されている。

2) 都市再生整備計画の適切な変更について

ア) 都市再生特別措置法において、「交付金を充てて都市再生整備計画に基づく事業等の実施をしようとするときは、当該都市再生整備計画を国土交通大臣に提出しなければならない」とされており、当初、都市再生整備計画に位置付けていなかった事業を実施する場合には、事業実施前に当該事業を位置付けた都市再生整備計画を提出しなければ交付金を充てることは出来ないのご留意されたい。

イ) 都市構造再編集中支援事業及び都市再生整備計画事業においては、収益見込みが維持・管理費程度の施設以外は支援対象外とされている（誘導施設を除く）。

収益施設へと運営形態の変更等が生じた場合は、直ちに都市再生整備計画の変更を行い、支援対象外とするようご留意されたい。

なお、都市再生整備計画の変更の際には、記載内容において「当該管理者等へ協議し、同意を得なければならない」と謳われているのでご留意されたい。

3) 都市構造再編集中支援事業で誘導施設を整備する場合について

都市構造再編集中支援事業で市町村等が事業者となって誘導施設を整備する場合、計画・設計段階から民間ノウハウを活用して効率的なサービス提供や施設規模の適正化等を検討するとともに、整備においては PFI 等の民間資金活用を

検討することが要件となっていることから、そのことが分かるよう資料により国に報告すること。

また、市町村及び民間事業者等が事業者となって誘導施設を整備する場合、維持管理費を算出すること及び他省庁の補助制度がないことが要件となっており、さらに、誘導施設として医療施設又は社会福祉施設を整備する場合にあつては、医療計画、子ども・子育て支援事業計画等との連携が図られたものであることが要件となっていることから、そのことが分かるよう資料により国に報告すること。

さらに、市町村等が事業者となって誘導施設を整備する場合、整備予定区域周辺における空きビル等の既存ストックの有効活用を検討することが要件となっていることから、そのことが分かるよう資料により国に報告すること。

4) 都市構造再編集中支援事業等における無電柱化の推進について

無電柱化の実施にあたり、関係事業者との調整により、施行者が費用負担することになった費用については、整備手法に応じて下記の基幹事業のいずれかに位置づけることによって、都市構造再編集中支援事業及び都市再生整備計画事業による支援が可能。

なお、基幹事業として道路事業、土地区画整理事業等を実施する場合には、無電柱化の実施を前提として事業を検討することが標準となっており、詳細は『2. (6) 無電柱化の推進について』を参照されたい。

① 道路事業

電線共同溝法に基づく電線共同溝は道路付属物であるため、基幹事業「道路」に該当する。電線共同溝法に基づく電線共同溝は、建設負担金の徴収（建設後の入溝に対する負担金を含む）、整備後の上空占用制限、整備後の権利関係等が担保される。このため、電線管理者等との調整を十分に行い、電線共同溝法に基づく電線共同溝方式で整備がなされることが望まれる。

② 高質空間形成施設（電線類地下埋設施設）

電線共同溝法に基づく電線共同溝以外の自治体管路方式、要請者負担方式による無電柱化は高質空間形成施設のうち、電線類地下埋設施設として整備可能。

③ 高質空間形成施設（電柱電線類移設）

宅地区域内で整備又は負担が行われる添架方式で、道路区域内の場合は占用物件となる電柱電線類の移設であるもの（電力管理者が負担する費用を除く）は高質空間形成施設のうち、電柱電線類移設として支援対象となる。ただし、当該移設が認定歴史的風致維持向上計画に位置付けられており、都市再生整備計画の区域と認定歴史的風致維持向上計画の重点区域が重複する部分がいずれかの区域の概ね 3 分の 2 以上である場合に限られる。

8. 国際競争力強化関連事業等について

(1) 国際競争拠点都市整備事業の概要について

①国際競争拠点都市整備事業（公共公益施設整備型）

事業の目的

成長著しい中国、シンガポール等に比べ、アジアでの経済社会における地位が急激に低下しつつある我が国の大都市において、市街地の整備により、交通利便性や業務機能の集積の程度が高く、経済活動が活発なビジネス拠点となる地域を形成し、大都市の国際競争力の強化を図る。

事業地域等

- ・都市再生特別措置法に基づき国が指定する特定都市再生緊急整備地域において実施される事業
- ・特定都市再生緊急整備地域の整備計画※に位置付けられる事業

特定都市再生緊急整備地域

- | | | | |
|------------|----------------|--------------------|---------|
| ・札幌都心地域 | ・池袋駅周辺地域 | ・大阪コスモスクエア駅周辺地域 | |
| ・仙台都心地域 | ・品川駅・田町駅周辺地域 | ・大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域 | |
| ・東京都心・臨海地域 | ・横浜都心・臨海地域 | ・神戸三宮駅周辺・臨海地域 | |
| ・新宿駅周辺地域 | ・羽田空港南・川崎殿町 | ・大師河原地域 | ・広島都心地域 |
| ・渋谷駅周辺地域 | ・名古屋駅周辺・伏見・栄地域 | ・福岡都心地域 | |

※特定都市再生緊急整備地域の整備計画

国、地方公共団体、民間事業者等により構成される都市再生緊急整備協議会において作成

補助の対象

■補助対象事業

都市の国際競争力強化につながる都市開発事業に関連して必要となる以下の公共公益施設の整備等の事業

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| ①道路※高規格幹線道路、地域高規格道路、一般国道を除く | ②鉄道施設 |
| ③バス高速輸送システム（BRT） | ④バスターミナル |
| ⑤鉄道駅周辺施設 | ⑥市街地再開発事業 |
| ⑦土地区画整理事業 | ⑧史跡等一体都市開発事業 |
| ⑨①～⑧と一体的に行われる情報化基盤施設整備 | |

■補助対象事業者

地方公共団体、都市再生機構、法律に基づく協議会（間接補助も可）

■補助率

1/2または1/3



地域の拠点や基盤となる都市拠点インフラの整備を支援

②国際競争流通業務拠点整備事業

事業の目的

大都市の経済活動を活性化し、我が国における大都市の国際競争力を強化するため、特定都市再生緊急整備地域を核とする大都市圏における国際港湾周辺等の国際物流の結節地域において、国際競争力の強化に貢献し、都市環境の改善、防災機能の向上に資する物流拠点の整備・再整備の推進を図る

事業地域等

特定都市再生緊急整備地域を核とする大都市圏における国際港湾周辺（京浜港、阪神港、名古屋港、博多港、仙台塩釜港、広島港周辺、但し臨港地区を除く）における工業系用途地域内であり、水際線（臨港地区がある場合は臨港地区境界）から概ね3km以内の範囲に存する土地の区域において、都府県が設定する区域

補助の対象

支援メニュー	補助対象経費	補助対象者	補助率
事業計画策定調査	国際競争流通業務拠点整備事業計画の策定及びそのために必要となる費用	民間事業者、協議会 土地区画整理事業施行者（施行予定者含む）	直接補助 2分の1以内 間接補助 3分の1以内
拠点整備事業	大規模流通業務施設整備事業 ランプウェイ、スロープ型の共用車路、共用エレベータ又は共同施設（緑地、広場、駐車場、共用通行部分、共用待機施設、避難設備、消火設備及び警報設備）の整備に要する費用。 但し、駐車場整備についてはその費用に4分の1を乗じて得た額	民間事業者、協議会	直接補助 2分の1以内 間接補助 3分の1以内
	交通施設整備事業 複数の者が利用し、大型車両の通行が可能な施設の整備であり、周辺交通の改善に資する事業に係る敷地内の交通広場（駐車施設、荷待ち施設、転回施設）及び通路の整備に要する費用	民間事業者、協議会	直接補助 2分の1以内 間接補助 3分の1以内
都市再生土地区画整理事業	都市再生土地区画整理事業に要する費用	土地区画整理事業施行者	都市再生土地区画整理事業の交付要綱に定められる費用

上記の他に、都府県が定める国際競争流通業務地域再生促進計画（補助対象区域の設定）の策定及びそのために必要となる調査に要する費用に対する支援（補助率2分の1）等がある



③国際競争業務継続拠点整備事業

事業の目的

大都市の防災性を向上し、我が国における大都市の国際競争力を強化するため、特定都市再生緊急整備地域において、エネルギーの自立化・多重化に資する複数街区にまたがるエネルギー面的ネットワークの整備の推進を図る。

事業地域等

- ・都市再生特別措置法に基づき政令で定められる特定都市再生緊急整備地域及び隣接する地域で実施される事業
- ・災害時の供給先に災害発生時の対応の拠点となる施設^{※1}を含む地区

※1 災害対策基本法に規定する指定公共機関（指定地方公共機関を含む）の施設、災害拠点病院、一時滞在施設。

補助の対象

①整備計画事業調査

■補助対象事業

エネルギー導管等整備事業計画の策定及びそのために必要となる調査に要する費用

■補助事業者

地方公共団体、法律に基づく協議会（直接補助）

■補助率

1/2

②エネルギー導管等整備事業

■補助対象事業

都市再生安全確保計画に位置付けられる事業のうち、道路事業や都市開発事業等の基盤整備と一体的な整備が必要な基盤施設であるエネルギー導管（未利用熱を取得する導管を含む）、**エネルギー貯留施設**及びそれらの付帯施設の整備に要する費用

■補助対象事業者

地方公共団体、都市再生機構、法律に基づく協議会（直接補助）^{※2}、

民間事業者等（直接補助、間接補助）^{※3※4}

※2 原則として、国は各年度において地方公共団体が補助する事業に対して、予算の範囲内で補助するものとする。

※3 民間事業者等への直接補助による支援の場合、補助基本額は補助対象事業費の2/3

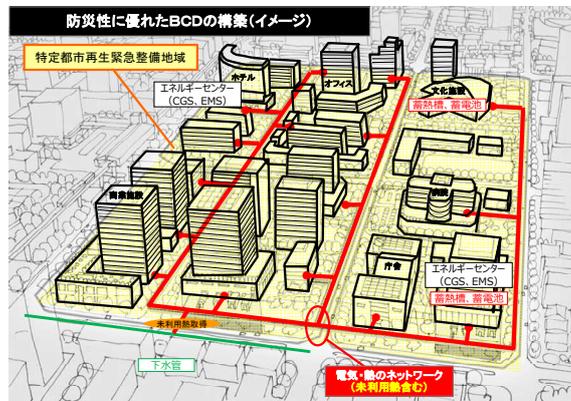
※4 民間事業者等への間接補助による支援の場合、補助基本額は補助対象事業費の2/3の2/3

■補助率

2/5

■限度額

エネルギー導管等整備事業については、1事業計画当たりの国費交付上限額を20億円とする。



事業評価

平成30年6月に「国際競争業務継続拠点整備事業」の新規採択時及び再評価、事後評価の事業評価手法を策定しているので、算出にあたっては事業の費用便益分析マニュアル等を参考にされたい。

9. 補助事業の執行にあたっての手続き等の留意事項について

(1) 補助事業の適正な執行について

① 補助事業の適正な執行

令和4年度の補助事業（交付金事業を含む。）の執行にあたっては、以下の点に留意されたい。

- ・ 予算の執行に対して国民の厳しい目が向けられている中、節減合理化等の効率的な執行に努め、不要不急の執行が行われないよう徹底するとともに、予算の透明性・効率性を高めるため、執行に関する情報開示を徹底すること。

② 実施計画の変更等について

補助事業（交付金事業を含む。）の進捗状況を的確に把握し、第3四半期までにその執行が困難な地区については、各地方整備局等と協議のうえ実施計画の変更、計画別流用等の措置を講じ、適切な執行に努められたい。

なお、事業の執行にあたり、やむを得ず契約が遅れその完了が翌年度になるような場合で、しかもその工事等の分割が困難であり一体として契約をする必要がある場合には、「繰越明許費の翌年度にわたる債務の負担制度」（いわゆる翌債制度）により執行が可能であるので、各地方財務局等へ申請されたい。

③ 補助金等の交付に関する事務の委任について

補助金等の交付に関する事務については、各補助事業ごとに、補助金適正化法第26条第1項及び同法施行令第16条第1項により、地方整備局等に委任されている事務、同法第26条第2項及び同法施行令第17条第1項により、都道府県知事に委任されている事務が存することに留意する必要がある。

これまでも、補助金の交付申請の受理（補助金適正化法第5条）、申請に係る書類等の審査等（同法第6条）をはじめ、補助事業等の実績報告書の受理（同法第14条）、補助金等の額の確定及び通知（同法第15条）などの補助金等の交付に関する一連の事務については、上記事務委任の規定等に基づき、適切に行って頂いていたところであるが、今一度、各主体における事務委任事項を確認して頂くとともに、引き続き、適正な補助事業の執行手続きに努められたい。

(参考)

- ・ 「国土交通省所管の補助金等の交付に関する事務の一部を地方整備局長、北海道開発局長及び沖縄総合事務局長に委任した件（平成13年5月8日 国土交通省告示第853号 ※随時改正あり）」
- ・ 「国土交通省所管の補助金等の交付に関する事務の一部を都道府県の知事が行うこととなった件（平成12年4月13日 建設省告示第1171号 ※随時改正あり）」

④ 令和3年度会計検査について

補助事業の執行に当たっては、実態に則した設計、積算を行い、そのチェック体制を確立するとともに、的確な監督及び検査の実施等適正かつ効率的な事業の執行を図り、不当事項の根絶に努めること。また、組合事業についても指導監督を十分に行うよう努められたい。

検査の受検に当たっては、事前に設計書や現場等のチェックを十分に行い、不都合が生じないようにされたい。万一、不都合な事態等が生じた場合は、各地方整備局と協議されたい。

会計検査が終了した場合には、速やかに各地方整備局等宛にその状況を報告するとともに、10日以内に結果報告書を提出すること。

また、未竣工工事の発生防止については、かねてより注意を喚起してきているが、未竣工工事については、補助金の交付決定の取り消し、その返還等態様に応じて厳正な措置を講じることとなるので、各都道府県においては、未竣工工事の根絶のため、管内関係市町村に対して繰り越し手続きの適正な運用等指導監督に万全を期されたい。

なお、令和2年度の会計検査において、自治体の指定避難所に設置する分電盤等におけるアンカーボルトの設計が適切ではなかったため、地震時における所要の安全度が確保できないと会計検査院から指摘を受け、当該自治体において手直し工事を実施する事案があった。会計検査院からこのような指摘を受けることがないよう、各自治体においても気を付けられたい。

(2) 社会資本整備総合交付金、防災・安全交付金における計画別流用等の取扱いについて

① 計画別流用について

社会資本整備総合交付金及び防災・安全交付金（以下「総合交付金等」という。）の配分決定後の事情変更等により、整備計画ごとの配分額を変更する必要がある場合で、都道府県及び政令市内の計画別流用により措置することが適当であると認められるものについては、「社会資本整備総合交付金の計画別流用について」（平成23年3月31日付け国官会第2534号事務次官通知）により、計画別流用をすることができるので、計画別の流用を必要とする地方公共団体にあつては、あらかじめ各地方整備局等の担当者に相談されたい。計画別流用にあたっては以下の点について注意されたい。

- ・ 計画別流用ができるのは同一の予算科目相互間に限られており、社会資本整備総合交付金と防災・安全交付金の間での計画別流用はできない。
- ・ 重点配分対象の要素事業のみで構成される計画（重点計画）からそれ以外の計画への配分額の流用については、入札差金が生じた等合理的な理由があると判断される場合を除き、国土交通大臣の承認を原則行わないものと

する。

- ・ 防災・減災、国土強靱化の取組の加速化・深化を図るため、重点的・集中的に取り組むべき対策について、令和2年12月11日に「防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策」が閣議決定されたところであるが、当該事業については、加速化対策の確実な実施に必要な支援を行うことを目的とすることから、加速化対策の対象事業以外の事業に充てることはできない。

なお、計画別流用に該当しないものについては、内示変更扱いとなるので注意されたい。

② 一括設計審査（全体設計）について

総合交付金等を充てて施行しようとする要素事業において、施行上設計を分割することが困難なもの又は著しく不経済となるもの等で工事を一括して施行する必要がある、かつ、当該工事の施行が2カ年度以上にわたる工事を施行する場合は、「社会資本整備総合交付金交付申請等要領」（平成23年3月11日付け国官会第2379号事務次官通知）の第7により、初年度にまとめて地方整備局長等の設計審査を受けることができるので、一括設計審査（全体設計）を受けることを検討している地方公共団体にあつては、あらかじめ地方整備局等の担当者に相談されたい。

③ 財産処分承認基準について

交付金事業に係る財産処分の承認については、「社会資本整備総合交付金事業の実績報告書、残存物件等の取扱い、額の確定及び財産処分承認基準等要領について」（平成24年3月30日付け国官会第3299号事務次官通知）により取り扱うので、参照されたい。

同通知により、交付金事業者が財産処分を行う場合には、地方整備局長等あて承認申請書を提出し承認を受ける必要があるが、以下のような場合には報告書の提出をもって承認があったものとみなされる（包括承認）。

なお、当該財産処分により収益が見込まれる場合や道路本体の効用を毀損する場合など包括承認が適用されないこともあるので、あらかじめ地方整備局等の担当者に相談されたい。

イ) 交付対象事業の完了後（交付対象施設の供用開始後をいう。以下同じ。）

10年を経過した交付対象財産の処分

- ロ) 交付対象事業の完了後10年を経過していない交付対象財産を処分する場合であつて、市町村の合併の特例に関する法律（昭和40年法律第6号）に基づく市町村建設計画又は市町村の合併の特例等に関する法律（平成16年法律第59号）に基づく合併市町村基本計画に基づいて行う処分
- ハ) 災害又は自己の責に帰さない事由による火災等により使用できなくなった交付対象財産の取壊し又は廃棄

なお、都市局所管補助事業等については、「都市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日付け国都総第2499号都市局長通知）により取り扱うので、参照されたい。

④ **手戻り工事等の取扱いについて**

工事施工中の交付金事業で、災害等の不可抗力的事由により手戻り工事が生じた場合等の取扱いについては、「社会資本整備総合交付金事業に係る手戻り工事等の取扱いについて」（平成23年4月1日付け事務連絡）を参照されたい。

なお、手戻り工事等を行う場合、社会資本総合整備計画に位置づけられている事業に交付金を充てることは差し支えないが、総合交付金等の二重投資等を防ぐ観点から、あらかじめ地方整備局等の担当者に相談されたい。

10. その他

(1) 流通業務市街地整備の推進について

①流通業務市街地の整備について

「流通業務市街地の整備に関する法律」については、大都市における流通機能の向上と道路交通の円滑化を図ることを目的に昭和41年に制定されたが、その後の物流システムの構造的変化などに対応するため、平成5年に、これまで大都市に限られていた対象都市の都市規模の要件を廃止し、全ての地方都市に拡大するなどの改正が行われた。これにより、大都市だけでなく地方都市を含めて、地域振興等の視点に立って流通業務市街地の整備を推進している。

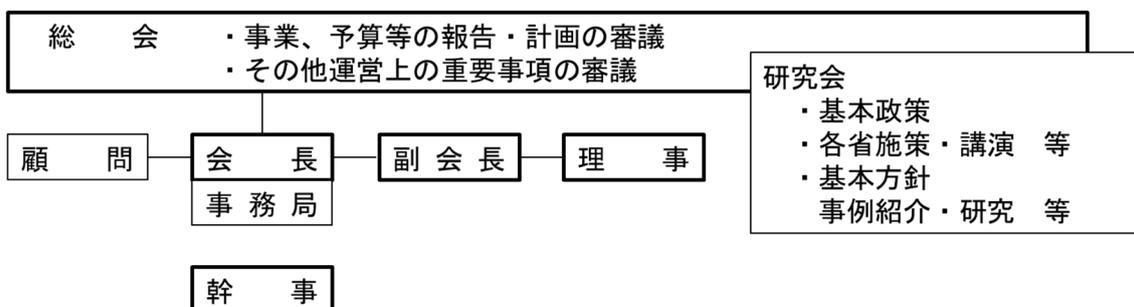
<参考>流通業務市街地整備の実績

これまで、22件の「流通業務施設の整備に関する基本方針」が策定されており、このうち20都市、29地区において流通業務市街地が整備されている。法改正以降では、高知市、水戸市、大分市、北上・花巻市、郡山市、米子市及び鳥栖市において7件の基本方針が策定され、うち花巻市、郡山市、米子市及び鳥栖市において流通業務市街地の整備が進められており、地方都市における整備が着実に進められてきている。なお、花巻市については都市再生機構事業として実施している。

②流通業務市街地整備連絡協議会について

地方公共団体が、情報交換等を行うなど相互に連携して流通業務市街地の整備を推進するため、改正法施行後、「流通業務市街地整備連絡協議会」が設立され、令和3年4月1日現在20の地方公共団体が会員となり、研究会の開催等の活動を行っているところである。

<参考>流通業務市街地整備連絡協議会の全体構成



③流通業務市街地の整備に関する法律の解釈について

流通業務地区及び流通業務団地内における施設建設規制の緩和については、下記の通り現行制度において対応が可能である。

- ・ 流通業務地区及び流通業務団地内における施設建設規制の緩和

流通業務地区内の場合と流通業務団地内の場合とでは対応方法が異なる。具体的には以下のとおりである。

ア) 流通業務地区内の場合

流通業務地区は、流通業務施設の整備に関する基本方針に係る都市の区域のうち、幹線道路、鉄道等の交通施設の整備の状況に照らして、流通業務市街地として整備することが適当であると認められる区域について、当該都市における流通業務機能の向上及び道路交通の円滑化を図るため、都道府県知事が都市計画に定めるものである。

流通業務地区内では、公共施設、一部の公益的施設以外は、流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第1号から第11号までに規定する施設以外の立地が制限される。

流通業務地区の機能を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認めて都道府県知事（市の区域内にあっては当該市の長）が許可した場合は、この限りでないとしているところである。

したがって、流通業務地区内にあって、立地を希望する施設が流通業務地区の機能を害するおそれがないと認め、又は公益上やむを得ないと認められる場合は、立地することが可能である。この場合、流通業務地区内において立地を希望する施設が流通業務地区の機能を害するおそれがないか否か、公益上やむを得ないか否かは、当該地区の特殊性又は個別的事情等を勘案しつつ許可権限を有する者である都道府県知事等が個別に判断すべき事項である。

なお、流通業務団地は流通業務地区内に存するものであり、当該但し書きについては、流通業務団地における施設の建設についても適用される。

イ) 流通業務団地内の場合

流通業務団地は、流通業務地区内でその中核として特に一体的・計画的に整備すべき区域について、都道府県知事が都市計画に定めるものである。

流通業務団地の都市計画においては、流通業務施設（流通業務市街地の整備に関する法律第5条第1項第1号から第6号までに規定する施設）の敷地の位置及び規模並びに公共施設及び公益的施設の位置及び規模を定めることとなっており、流通業務団地内では、流通業務地

区内における制限に加え、流通業務団地の都市計画に適合することが求められる。

したがって、流通業務団地内であって、都市計画の観点から必要な施設と認められるものの、流通業務団地の都市計画に適合しない施設の立地が必要と認められる場合においては、流通業務団地の都市計画（流通業務団地の対象区域）を変更することにより、立地することが可能である。

なお、都市計画の変更については、手続きが煩雑で時間を要することから実務上支障をきたしているとの意見もあるが、都市計画の変更において必要となる都市計画の案の公告及び縦覧、都市計画審議会の議を経ることは、都市計画により国民の財産権が一方的に侵害されないようにするために最低限必要な手続であり、これを簡略化することは適当ではない。

④流通業務施設整備に関する助成措置

流通業務施設整備に関する助成措置として、以下の税制がある。

- ・ 流通業務地区内の一定の流通業務施設等についての非課税（特別土地保有税）
- ・ 流通業務地区内の一定の流通業務施設等についての軽減（事業所税）

⑤流通業務市街地整備の実績

(令和3年3月31日時点)

都市名	基本方針			流通業務地区			流通業務団地			団地整備				
	策定 (年)	改正 (年)	計画 地区 数	地区名	都市計画		面積 (ha)	都市計画		面積 (ha)	手法	施行者	施行年度	備考
					決定 (年)	変更 (年)		決定 (年)	変更 (年)					
札幌	S42	H31	1	大谷地	S42	R01	188.6	S42	R01	154.0	団地造成	札幌市	S42 ~ S54	稼働中
北上	H08	-	2	花巻	H10	-	43.0	H10	H20	36.9	団地造成	都市機構	H10 ~ H14	稼働中
郡山	H09	-	2	郡山	H10	-	26.0	H10	H13	25.5	団地造成	郡山市	H10 ~ H12	稼働中
				郡山南	H14	-	29.0	H14	H15	28.8	団地造成	郡山市	H14 ~ H16	稼働中
水戸	H07	-	1	先端総合流通センター	H09	-	112.0	H09	H17	廃止	団地造成	茨城県	H09 ~ H25	廃止
宇都宮	S49	S58	1	鹿沼	S49	S63	46.9	S49	H26	46.9	団地造成	栃木県	S50 ~ H02	稼働中
東京	S41	S45	10	越谷	S45	-	116.0	S45	H17	91.0	団地造成	埼玉県・住都公団	S45 ~ S62	稼働中
				南部	S43	H06	73.7	S43	R02	64.7	埋立	東京都	S38 ~ S42	稼働中
				西北部	S46	-	31.4	S46	-	31.4	区画整理	住都公団	S41 ~ S46	稼働中
				北部	S44	S46	33.3	S44	S46	33.3	団地造成	住都公団	S43 ~ S49	稼働中
				東部	S52	-	51.7	S52	H16	49.2	埋立・区画整理	東京都	S47 ~ H02	稼働中
新潟	S52	-	1	新潟	S53	-	61.0	S55	-	47.6	団地造成	新潟市	S54 ~ S58	稼働中
富山	S50	-	1	富山県小杉	S54	S62	51.8	S54	H22	51.8	団地造成	富山県	S54 ~ H05	稼働中
岐阜	S49	-	1	岐阜	S49	-	47.2	S49	H17	32.8	団地造成	岐阜県	S49 ~ S56	稼働中
名古屋	S47	-	3	西部	S54	-	96.3	S54	H16	54.9	団地造成	名古屋市	S54 ~ S60	稼働中
大阪	S41	-	3	東大阪	S42	-	103.0	S42	H18	46.3	区画整理	大阪府	S41 ~ S48	稼働中
				北大阪	S43	S47	96.8	S43	S47	73.2	団地造成	大阪府	S44 ~ S57	稼働中
神戸	S46	H01	3	阪神	S46	-	100.0	S46	H02	84.6	団地造成	兵庫県	S46 ~ S63	稼働中
				神戸	S48	H10	113.0	S48	H27	113.0	団地造成	神戸市	S50 ~ H19	稼働中
				西神	H03	H13	116.3	H03	H27	116.3	団地造成	神戸市	H03 ~ H27	稼働中
米子	H09	-	1	米子	H09	-	42.0	H09	H18	20.5	団地造成	米子市	H09 ~ H11	稼働中
岡山	S49	H28	1	岡山県総合	S55	H29	173.4	S55	H25	159.0	団地造成	岡山県	S54 ~ S60	稼働中
広島	S47	S59	3	西部	S51	H03	188.0	S51	H13	143.0	埋立	広島市	S39 ~ S57	稼働中
				東部	S60	-	73.0	-	-	-	埋立	民間・広島県	S53 ~ S60	稼働中
高知	H06	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
福岡	S45	-	1	福岡	S45	-	80.0	S45	S57	53.6	団地造成	福岡市	S45 ~ S58	稼働中
北九州	S49	-	2	-	-	-	-	-	-	-	区画整理	土地区画整理組合	R01 ~ R06	造成中
鳥栖	H12	-	1	鳥栖	H16	-	67.6	H16	H17	67.6	団地造成	佐賀県	H16 ~ H24	稼働中
熊本	S56	-	1	熊本	S58	-	53.0	S58	S62	53.0	団地造成	熊本市	S58 ~ H02	稼働中
大分	H07	-	1	大分	H08	H13	85.2	H08	H18	廃止	団地造成	大分県	H08 ~ H40	廃止
鹿児島	S50	H01	1	鹿児島	H01	-	61.4	H01	-	61.4	準団地造成	鹿児島開発事業団	S48 ~ H03	稼働中
22都市	43地区			箇所数		29地区	箇所数		26団地	稼働地区				27地区
				合計面積		2360.6	合計面積		1740.3					

(2) 新住宅市街地開発事業の概要について

新住宅市街地開発事業の根拠法は、新住宅市街地開発法（昭和 38 年法律第 134 号）である。以下に新住宅市街地開発事業の概要を示すので参考にされたい。

①目的

新住宅市街地開発事業は、人口集中の著しい市街地の周辺の地域において健全な住宅市街地の開発及び住宅に困窮する国民のための居住環境の良好な住宅地を大量に供給することを目的とした事業である。

②施行地区要件

- ・住宅の需要に応ずるに足りる適当な土地が著しく不足し、又は著しく不足するおそれがある市街地の周辺の区域で、良好な住宅市街地として一体的に開発される自然的及び社会的条件を備えていること。
- ・建築物の敷地として利用されている土地が極めて少ないこと。
- ・一以上の住区（1ha 当たり 80 人から 300 人を基準として概ね 6,000 人から概ね 1 万人までが居住できる地区）を形成することができ、かつ、住宅の需要に応じた適正な規模の区域であること。
- ・当該地区の大部分が第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域又は第二種中高層住居専用地域内にあること。
- ・当該区域を住宅市街地とするために整備されるべき主要な公共施設に関する都市計画が定められていること。

③施行者

- ・地方公共団体、地方住宅供給公社等。
- ・施行区域内に 10ha 以上の一団の土地を有する法人で、新住宅市街地開発事業を行うために必要な資力、信用及び技術的能力を有するもの。

④特色

- ・全面買収方式の事業であり、施行者には土地の先買権および収用権が付与。
※土地の提供者には譲渡所得控除の特例がある。（5,000 万円控除）
- ・住宅地の処分価額は原則として原価基準。
- ・譲受人の決定は、原則として公募および公正な方法での選考による。
※公募原則外のひとつとして、住区内の公共・公益施設の近隣の特定区域において、一団の土地（10 戸以上）を民間事業者に一括して譲渡し、民間事業者が住宅を建設して最終需要者に住宅及び宅地を譲渡する又は民間事業者が住宅の建設を請け負うことを条件として最終需要者に宅地を譲渡する、いわゆる「民間卸」がある。
※信託会社等を公募し、造成宅地等を信託することも可能。
- ・処分後の宅地については、建築義務（5 年以内）、転売等の権利移転制限（10 年間）がある。

⑤新住宅市街地開発法の法改正の系譜

昭和 43 年改正 (S43.6.15 公布)

法第 100 号 :

- 新都市計画法の制定に伴う規定整備
 - ・収用権等の規程が都市計画法に設けられたことにより新住法から削除
 - ・処分計画の認可権者の一部を大臣から知事に変更

昭和 61 年改正 (S61.5.16 公布 S61.8.15 施行)

法第 49 号 :

- 施設立地の多様化
 - ・事業地内において、特定業務施設を設置できることとした
 - ・準工業地域を含む区域においても事業施行できることとした
- 住区の規模要件の緩和 (住区をおおむね 6 千人から 1 万人までが居住することができる地区とした)
- 建築義務期間の延長 (2 年以内から原則として 3 年以内に延長)

平成 4 年改正

法第 82 号 :

- 都市計画法の改正に伴う用途地域名の変更
(第一種低層住宅専用地域、第二種低層住宅専用地域、第一種中高層専用地域、第二種中高層専用地域)

平成 11 年改正

法第 76 号 :

- 都市基盤整備公団を施行者とするによるもの

法第 87 号 :

- 地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律に係るもの

平成 12 年改正

法第 160 号 :

- 中央省庁等改革関係法施行法に係るもの

平成 15 年改正

法第 100 号 :

- 施行者を地方公共団体及び地方住宅供給公社とし、独立行政法人都市再生機構は継続業務のみ施行可能としたもの

平成 16 年改正

法第 124 号 :

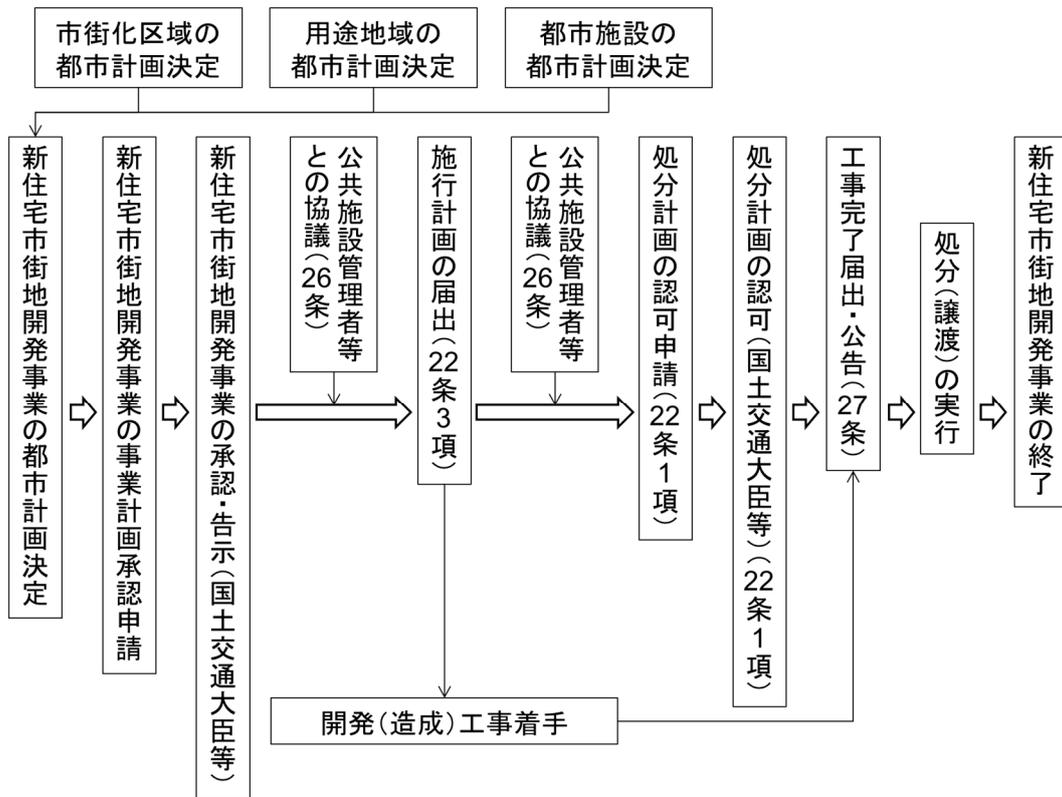
- 不動産登記法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律に係るもの

平成 18 年改正

法第 46 号 :

- 地区要件の緩和 : 住宅需要に応じた適正な規模である旨を追加
- 信託会社等が宅地分譲する方式を導入
- 建築義務期間を 3 年以内から 5 年以内に緩和

⑥住宅市街地開発事業の流れ



⑦新住宅市街地開発事業の実績

(令和4年3月末現在)

都道府県	地区名 (終了地区)	施行者	所在地	都市計画 区域	面積 (ha)	人口 (千人)	住 区 数	事業 年度	都市計画 決定 (当初)	事業認可 (承認 当初)	施行計画 (当初)	処分計画 (第1回)	備 考
北海道	(大麻)	北海道	江別市	札幌圏	215	27	3	S39~S46	S39. 8. 10	S39. 10. 6	S40. 1. 18	S40. 2. 19	(終了)
	(もみじ台)	札幌市	札幌市	"	242	32	4	S43~S55	S43. 8. 21	S43. 8. 21	S44. 9. 13	S46. 7. 26	(終了)
	(北広島)	北海道	北広島市	"	440	31	4	S43~S51	S44. 5. 20	S45. 5. 13	S45. 8. 21	S46. 3. 27	(終了)
	(花畔)	道住宅公社	石狩市	"	232	24	2	S48~S54	S48. 3. 13	S48. 6. 4	S48. 6. 21	S48. 12. 5	(終了)
	(白鳥台)	室蘭市	室蘭市	室蘭圏	182	24	2	S40~S46	S40. 7. 2	S40. 7. 2	S41. 8. 13	S41. 12. 10	(終了)
	(南帯広)	帯広市	帯広市	帯広圏	103	10	1	S42~S49	S41. 12. 28	S41. 12. 28	S42. 8. 10	S42. 10. 9	(終了)
	(神楽岡)	旭川市	旭川市	旭川圏	94	10	1	S45~S50	S44. 12. 26	S45. 6. 9	S46. 2. 18	S46. 5. 20	(終了)
	(愛国)	釧路市	釧路市	釧路圏	141	12	1	S50~S56	S50. 2. 27	S50. 7. 22	S50. 7. 1	S52. 5. 18	(終了)
	(旭岡)	道住宅公社	函館市	函館圏	109	10	1	S50~S59	S51. 2. 10	S51. 2. 23	S51. 3. 31	S51. 10. 25	(終了)
	宮城県	(鶴ヶ谷)	仙台市	仙台市	仙塩広域	177	22	2	S40~S47	S41. 3. 16	S41. 3. 16	S41. 10. 7	S43. 7. 10
(茂庭)		"	"	"	130	10	1	S53~H 1	S53. 9. 18	S53. 9. 18	S54. 6. 15	S57. 4. 23	(終了)
福島県	(玉川)	福島県	いわき市	いわき	60	8	1	S40~S46	S40. 6. 9	S40. 6. 9	S41. 9. 13	S41. 12. 5	(終了)
茨城県	(研究学園)	都市機構	つくば市	研究学園	260	41	4	S43~H10	S43. 8. 12	S43. 12. 24	S46. 3. 9	S58. 5. 31	(終了)
千葉県	(千葉北部)	千葉県及び	船橋市	船橋	90	8	1	S44~H17					(終了)船橋
		都市機構	印西市他	印西	1,840	135	16	S44~H25	S42. 12. 27	S44. 5. 13	S45. 7. 18	S52. 3. 5	(終了)印西 53.3.1より共同施行
	(成田)	千葉県	成田市	成田	482	60	8	S43~S61	S44. 3. 26	S44. 3. 26	S44. 12. 26	S45. 9. 30	(終了)
東京都	(南多摩)	東京都	多摩市	多摩	738	97	7	S41~H15	S40. 12. 28	S41. 12. 24	S44. 5. 12	S46. 12. 24	(終了)
		都住宅公社	八王子市	八王子	50	11	1	S41~S60	S40. 12. 28	S41. 12. 24	S44. 10. 20	S50. 2. 27	(終了)
		都市機構	町田市	町田	1,429	175	13	S41~H17	S40. 12. 28	S41. 12. 24	S44. 3. 31	S45. 9. 21	(終了)
富山県	(太閤山)	富山県	射水市	富山高岡広域	226	16	2	S41~S45	S41. 8. 16	S41. 8. 16	S43. 3. 1	S43. 3. 14	(終了)1期
		"	"	"				S47~H 5	S47. 7. 14	S48. 1. 18	S48. 1. 25	(終了)2期	
愛知県	(桃花台)	愛知県	小牧市	尾張北部	313	40	4	S47~H10	S46. 5. 12	S47. 4. 25	S47. 12. 28	S54. 3. 26	(終了)
京都府	(洛西)	京都市	京都市	京都	261	44	4	S44~S56	S44. 5. 20	S44. 5. 20	S48. 3. 14	S50. 7. 9	(終了)
大阪府	(千里丘陵)	大阪府	吹田市	吹田	521	75	6	S39~S44	S39. 4. 10	S39. 4. 10	S40. 11. 15	S41. 3. 24	(終了)
			豊中市	豊中									
	(泉北丘陵)	大阪府	堺市	堺	1,557	180	16	S40~S57	S40. 12. 28	S40. 12. 28	S43. 3. 26	S43. 3. 30	(終了)
	(金岡東)	府住宅公社	"	"	138	38	3	S39~S45	S40. 1. 29	S40. 1. 29	S41. 1. 31	S41. 3. 3	(終了)
	(鶴山台)	都市機構	和泉市	和泉	78	16	2	S43~S50	S43. 12. 28	S43. 12. 28	S44. 3. 24	S46. 5. 29	(終了)
	(光明池)	"	"	"	128	15	2	S45~S58	S45. 12. 2	S45. 12. 28	S46. 10. 12	S51. 3. 27	(終了)
	(和泉中央丘陵)	"	"	"	368	25	2	S59~H25	S59. 10. 8	S59. 12. 8	S61. 3. 19	S62. 3. 17	(終了)
兵庫県	(阪南丘陵)	大阪府	阪南市	南部大阪	171	9	1	S63~H25	S63. 3. 30	S63. 8. 13	H 5. 2. 18	H 6. 1. 6	(終了)
	(北摂)	兵庫県	三田市	阪神間	487	40	5	S46~H26	S45. 12. 18	S46. 12. 23	S49. 3. 28	S54. 2. 15	(終了)
東京都	(明石舞子)	兵庫県	神戸市	神戸東播	587	48	4	S48~H20	S45. 12. 18	S48. 10. 24	S55. 10. 7	S56. 8. 4	(終了)
		神戸市	神戸市	神戸	161	31	2	S39~S44	S40. 1. 29	S40. 1. 29	S41. 2. 17	S41. 2. 18	(終了)
	(有野)	神戸市	神戸市	神戸	80	15	2	S41~S47	S41. 12. 27	S41. 12. 27	S42. 12. 13	S44. 3. 13	(終了)
	(名谷)	"	"	"	276	36	4	S44~S56	S44. 5. 9	S44. 5. 9	S48. 1. 16	S49. 12. 23	(終了)
	(新丸山)	"	"	"	110	12	1	S45~S51	S45. 4. 24	S45. 8. 25	S48. 9. 21	S49. 12. 14	(終了)
	(西神)	"	"	"	634	61	6	S46~H24	S45. 12. 22	S46. 11. 9	S49. 9. 13	S56. 3. 28	(終了)
	(横尾)	"	"	"	142	12	1	S46~H 8	S46. 4. 9	S46. 4. 20	S50. 1. 13	S53. 5. 1	(終了)
	(名塩)	都市機構	西宮市	阪神間	241	10	1	S53~H22	S52. 12. 6	S53. 11. 17	S56. 3. 7	S56. 3. 20	(終了)
	(西神第2)	神戸市	神戸市	神戸	415	35	3	S55~H27	S55. 10. 3	S55. 12. 26	S59. 9. 11	H 2. 6. 20	(終了)
		(神戸研究学園都市)	"	"	275	20	2	S55~H22	S55. 10. 3	S55. 12. 26	S56. 10. 17	S58. 3. 30	(終了)
奈良県	(橿原)	県住宅公社	橿原市	大和	105	15	2	S41~S61	S42. 1. 16	S42. 1. 16	S42. 10. 9	S43. 3. 30	(終了)
	(山陽)	岡山県	赤磐市	岡山県南広域	105	11	1	S44~S56	S44. 6. 11	S44. 11. 12	S46. 3. 29	S47. 10. 12	(終了)
広島県	(高陽)	県住宅公社	広島市	広島圏	268	25	4	S47~S61	S46. 1. 8	S47. 7. 25	S47. 9. 7	S49. 3. 28	(終了)
	(鈴ヶ峰)	広島市	"	"	54	10	1	S42~S57	S42. 12. 27	S43. 3. 23	S44. 8. 27	S51. 3. 31	(終了)
	(廿日市)	広島県	廿日市市	"	137	13	1	S49~S58	S49. 5. 23	S49. 8. 27	S50. 8. 30	S52. 8. 11	(終了)
長崎県	(西諫早)	県住宅公社	諫早市	長崎	144	15	2	S44~S52	S44. 5. 20	S44. 5. 20	S46. 3. 27	S46. 3. 30	(終了)
	(諫早西部)	"	"	"	79	6	1	H10~R 4	H10. 3. 31	H10. 12. 11	H10. 12. 15	H13. 2. 6	(終了)
大分県	(明野)	県住宅公社	大分市	大分	181	18	3	S39~S61	S40. 3. 31	S40. 3. 31	S41. 3. 9	S41. 4. 28	(終了)
宮崎県	(一ヶ岡)	延岡市	延岡市	日向延岡新産業	94	10	1	S41~S52	S41. 6. 1	S41. 6. 1	S42. 5. 13	S42. 12. 27	(終了)
	(生目台)	県住宅公社	宮崎市	宮崎広域	171	13	1	S55~H 7	S56. 1. 6	S56. 3. 11	S56. 9. 21	S58. 12. 5	(終了)
合 計				51 地区	15,521	1,661	163						
内 訳	事業終了			50 地区	15,442	1,655	162						
	実施中			1 地区	79	6	1						

(ii) 施行者別集計表

施 行 者	事業実施中		事業終了		合 計	
	地区数	面積	地区数	面積	地区数	面積
都市再生機構	0 地区	0	9 地区	5,021	9 地区	5,021
地方公共団体	0 地区	0	33 地区	10,953	33 地区	10,953
地方住宅供給公社	1 地区	79	9 地区	1,398	10 地区	1,477
合 計	1 地区	79	51 地区	17,372	52 地区	17,451

(注) 1. 施行地区数は、千葉北部地区は都市計画区域別で2地区とし、南多摩地区と北摂地区は施行者別に計上。
 2. 面積は千葉北部地区において、千葉県と都市再生機構で重複して計上しているため、合計欄と施行者別の欄の合計とは一致しない。
 3. 各地区の面積は事業認可又は事業承認を行った面積である。

(3) 新都市基盤整備事業の概要について

新都市基盤整備事業の根拠法は新都市基盤整備法（昭和47年法律第86号）である。事業実績はないが、概要を以下に示す。

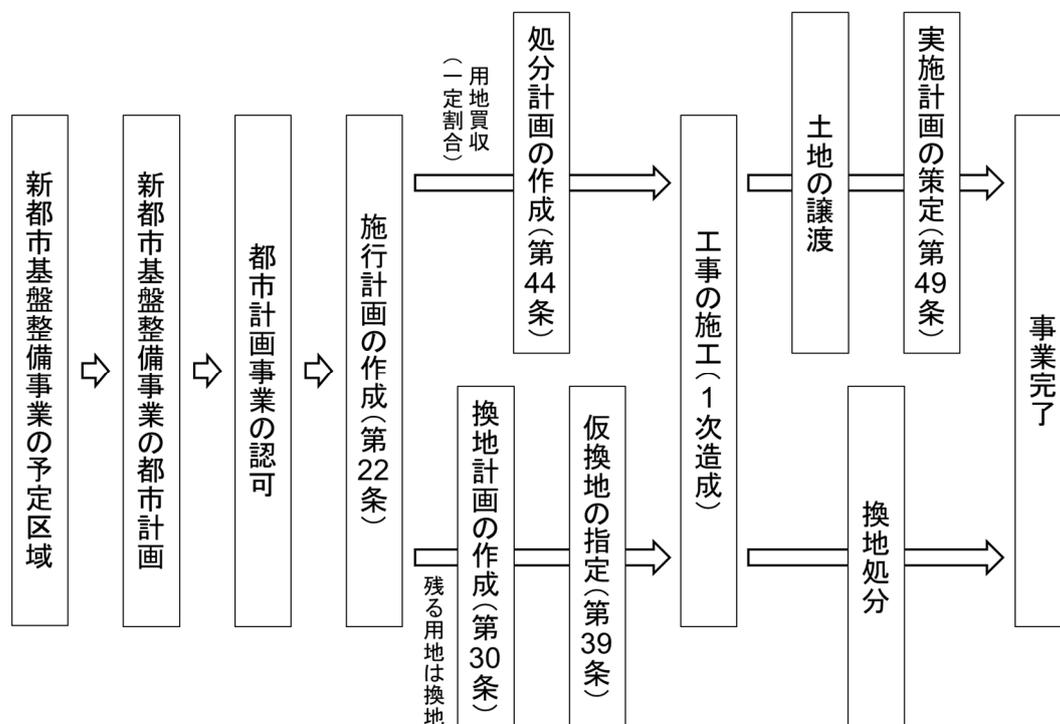
①目的

人口の集中の著しい大都市の周辺の地域における新都市の建設に関し、新都市基盤整備事業の施行その他必要な事項を定めることにより、大都市圏における健全な新都市の基盤の整備を図り、もって大都市における人口集中と宅地受給の緩和に資すると共に大都市圏の秩序ある発展に寄与することを目的とした事業である。

②特色

大都市周辺部の新市街地を対象として行われ、用地買収（新住宅市街地開発事業の手法）と換地（土地区画整理事業の手法）を併用して事業が進められる。この事業により造成された宅地が適正かつ有効に利用されるよう、用地買収をした土地における処分後の宅地について、建築義務を課すと共に権利の処分の制限を行っている。また、施行者は、宅地を譲渡する場合、譲渡した日の翌日から起算して10年間の買戻しの特約をつけなければならない。

③新都市基盤整備事業の流れ



④新都市基盤整備事業の実績

現在のところ、事業実績はない。

(4) 工業団地造成事業の概要について

工業団地造成事業の根拠法は、首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（首近法）（昭和33年法律第98号）及び、近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（近近法）（昭和39年法律第145号）である。工業団地造成事業の概要を以下に示すので参考にされたい。

①目的

首都圏（近畿圏）の建設とその秩序ある発展に寄与するため、近郊整備地帯内及び都市開発区域内における宅地の造成その他近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関し必要な事項を定め、近郊整備地帯において計画的に市街地を整備し、及び都市開発区域を工業都市、住居都市その他の都市として発展させることを目的とした事業である。

②施行地区要件

（首近法 第三条の二）

- 一. 次に掲げる区域内にあって、それぞれ当該区域の整備発展の中核となるべき相当規模の区域であること。
 - イ. 近郊整備地帯内において工業市街地として整備することが適当な区域
 - ロ. 工業都市として発展されることが適当な都市開発区域
- 二. 前号イの区域については近郊整備地帯整備計画が、同号ロの区域については当該都市開発区域整備計画が整備されていること。
- 三. 当該区域内において建築物の敷地として利用されている土地が極めて少ないこと
- 四. 都市計画法第八条第一項第一号の工業専用地域内にあること。

（近近法 第五条の二）

- 一. 工業市街地を整備することが適当な近郊整備区域内又は工業都市として開発することが適当な都市開発区域内にあって、当該近郊整備区域の整備開発の中核となるべき相当規模の区域であること。
- 二. 良好な工業団地として必要な立地条件を備えていること。
- 三. 当該区域内において建築物の敷地として利用されている土地が極めて少ないこと
- 四. 都市計画法第八条第一項第一号の工業専用地域内にあること。

③対象施行者

地方公共団体

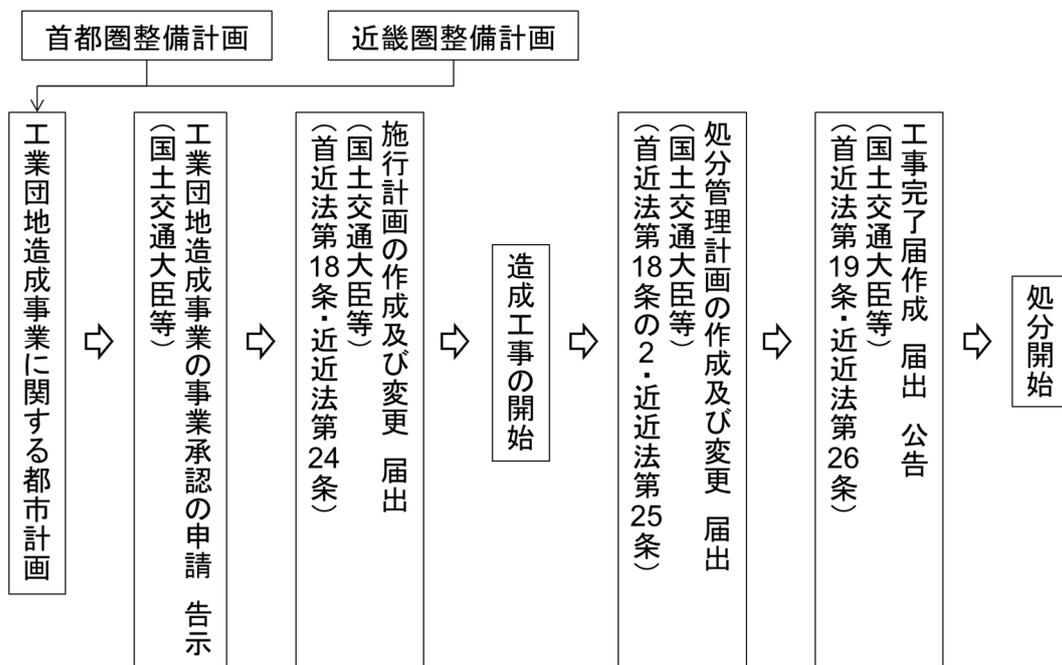
④特色

- ・全面買収方式の事業であり、施行者には土地の先買権や収用権が付与される。
- ・譲受人の選定は、公募で行うこととされている。
- ・工業用地の譲受人には、処分管理計画に沿った建物の建築が義務づけられている。
- ・10年以内の権利の移転には地方公共団体等の長の承認が必要とされている。

⑤税制措置

- ・土地の提供者には譲渡所得の特例（5,000万円控除）等がある。
- ・既成市街地から既成市街地以外の区域への特定の事業用資産の買い換え等を行った場合には、譲渡益の一部について課税の繰延べが認められる。

⑥工業団地造成事業の流れ



⑦工業団地造成事業の実績

(令和4年3月末現在)

	府県名	名称	所在地	施行者	区域	面積 (ha)	都計決定	事業年度
首都圏	茨城県	総和(岡郷)	古河市	都市再生機構	都市開発	116	S40.12.21	S40~S43
		総和(釈迦山)	〃	〃	〃	122	S40.12.21	S40~S43
		柏原	石岡市	〃	〃	166	S41.12.8	S41~S47
		鹿島臨海	鹿嶋市、神栖市	茨城県	〃	2,683	S42.12.11	S42~S48
		大生郷	常総市	都市再生機構	近郊整備	68	S48.2.26	S47~S54
		筑波北部	つくば市	茨城県	都市開発	128	S56.6.11	S56~S60
		筑波西部	〃	〃	〃	102	S56.6.11	S56~S61
		竜ヶ崎(つくばの里)	龍ヶ崎市	都市再生機構	近郊整備	90	S57.8.16	S57~S62
		手子生	つくば市	〃	都市開発	70	S60.5.20	S60~S62
		大砂	〃	〃	〃	42	S61.8.14	S61~S63
		常陸那珂	ひたちなか市	茨城県	〃	86	H1.2.23	S63~H5
		土浦北	土浦市	都市再生機構	〃	42	H2.2.26	H2~H7
		阿見東部	阿見町	茨城県	〃	65	H7.5.22	H7~H14
		岩井幸田	坂東市	〃	近郊整備	85	H4.2.13	H4~H8
	半谷・富田	〃	坂東市	〃	74	H25.10.28	H25~H29	
	栃木県	宇都宮	宇都宮市	宇都宮市街地開発組合	都市開発	293	S36.11.1	S35~S41
		小山	小山市	小山市街地開発組合	〃	165	S39.6.15	S36~S50
		御厨	足利市	足利市街地開発組合	〃	49	S41.11.15	S38~S48
		大月・助戸	〃	〃	〃	34	S41.11.15	S38~S52
		鹿沼	鹿沼市	都市再生機構	〃	132	S43.3.18	S42~S44
		佐野	佐野市	〃	〃	112	S41.3.12	S40~S43
		真岡第一	真岡市	〃	〃	176	S40.12.21	S40~S41
		真岡第二	〃	〃	〃	131	S42.6.13	S42~S44
		宇都宮清原	宇都宮市	宇都宮市街地開発組合	〃	388	S47.3.1	S46~S51
		群馬県	大利根	大泉町	群馬県	都市開発	57	S44.1.27
	太田西部		太田市	〃	〃	84	S47.5.1	S47~S47
	太田東部		太田市	〃	〃	76	S50.7.8	S50~S52
	鞍掛		館林市、邑楽町、千代田町	〃	〃	118	S53.9.9	S53~S54
	太田・大泉		太田市、大泉町	〃	〃	40	S61.11.14	S61~S62
	高崎東部		高崎市	高崎工業団地造成組合	〃	20	S63.2.10	S63~S63
	館林東部		館林市	群馬県	〃	52	H3.1.11	H2~H3
	鞍掛第三		邑楽町	〃	〃	38	H5.6.1	H5~H16
	伊勢崎三和		伊勢崎市	〃	〃	51	H8.5.24	H5~H12
	伊勢崎宮郷		伊勢崎市	〃	〃	58	H27.3.27	H25~R1
	高崎玉村スマートIC北	玉村町	〃	〃	20	R2.11.6	R2~R10	
	山梨県	国母	甲府市 他	甲府地区開発事業団	〃	97	S43.9.4	S43~S53
甲府南部		甲府市	甲府市	〃	44	S62.12.9	S62~H6	
神奈川県	内陸伊勢原	伊勢原市	神奈川県	近郊整備	64	S43.11.1	S43~S46	
	藤沢北部	藤沢市	藤沢市	〃	54	S41.2.4	S40~S41	
	南足柄東部	南足柄市	神奈川県	〃	20	H5.4.9	H5~H7	
千葉県	十余二	柏市	柏市	〃	65	S42.12.1	S42~S46	
	野毛平	成田市	千葉県	〃	74	S45.1.30	S44~S49	
埼玉県	久喜菫蒲	久喜市 他	埼玉県	〃	166	S45.7.17	S43~S51	
	新郷	川口市	川口市	〃	20	S45.12.28	S45~S49	
	清久	久喜市 他	都市再生機構	〃	68	S48.1.16	S49~S54	
首都圏計	45地区				6,705			
近畿圏	京都府	長田野	福知山市	京都府	都市開発	342	S44.3.26	S43~S51
		綾部	綾部市	〃	〃	136	S61.2.18	S61~H5
	福井県	福井臨海	福井市 他	福井県	〃	651	S47.3.15	S47~H22
		敦賀西部	敦賀市	敦賀市	〃	20	H13.5.1	H13~H18
	兵庫県	北摂(工)	三田市	都市再生機構	近郊整備	136	S45.12.18	S46~H13
		西神	神戸市	神戸市	〃	275	S45.12.22	S46~H8
西神第二		〃	〃	〃	94	S58.9.27	S58~H8	
西神第三		〃	〃	〃	137	H3.10.25	H3~H30	
滋賀県	米原南	米原市	米原市	都市開発	23	H19.3.14	H18~H21	
近畿圏計	9地区				1,814			
合計	54地区				8,519			

(5) 起債事業について

○地方債について

地方公共団体の歳出は、地方債以外の歳入をもって財源としなければならない（地方財政法第5条本文）が、臨時突発的に多額の経費負担を余儀なくされる場合や建設事業のように将来の住民にも経費を分担させた方が公平である場合には、地方債を財源とすることができるとされており、国庫補助金等と相まって、地方公共団体が行う事業の円滑な推進に寄与している。

なお、平成23年度より、補助事業等に係る各種事業債については、地方公共団体の事業選択に対する中立性の確保等を踏まえ、公共事業等債（充当率90%）に一本化されるなどの簡素化が図られている。

市街地整備課関係事業における地方債の適債状況等の概要（令和4年度）は以下のとおり。

○地方債の適債状況等の概要（令和4年度）

区分		対象事業等	起債充当率		交付税措置	
			通常分	拡大分	通常分	拡大分
一般会計債	公共事業等債	<ul style="list-style-type: none"> ○道路事業（社会資本整備事業特別会計（道路整備勘定）において実施していた土地区画整理事業・市街地再開発事業等） ○都市再生区画整理事業（都市再生土地区画整理事業、被災市街地復興土地区画整理事業、緊急防災空地整備事業） ○市街地再開発事業等（組合等施行事業に限る） ○都市再生整備計画事業（市町村（政令指定都市を含む）施行事業に限る。また、下水道整備及び公営住宅整備に係るものを除く。） ○国際競争拠点都市整備事業 ○都市構造再編集集中支援事業 	50%	40%	—	50%
	教育・福祉施設等整備事業債	<ul style="list-style-type: none"> ○都市開発資金（市街地再開発事業等資金融資、土地区画整理事業資金融資） <ul style="list-style-type: none"> ・組合等に対する貸付事業に係る地方公共団体負担分 ・組合事業を引き継ぐ地方公共団体に対する地方公共団体負担分（土地区画整理事業資金融資に限る。） 	75%	—	—	—
	一般単独事業債	<ul style="list-style-type: none"> ○地方単独事業として行う道路、農道及び林道の整備事業（地方特定道路整備計画に基づき実施する事業を含む） 	90%	—	—	—

区分		対象事業等	起債充当率		交付税措置	
			通常分	拡大分	通常分	拡大分
一般会計債	公共施設等適正管理推進事業債	○立地適正化計画（コンパクトシティの形成に向けた長期的なまちづくりの視点に基づく事業） ・都市構造再編集支援事業 ・都市再生区画整理事業 ・市街地再開発事業 ・防災街区整備事業	90%	—	財政力に応じて 30%～ 50%	—
	公営企業債	地域開発事業債 ○土地区画整理事業 ・宅地造成事業（宅地造成を目的とし、保留地処分金が相当部分を占める事業が対象。） ・宅地規模適正化事業（宅地規模適正化のための土地の先行取得事業が対象。） ・市街地宅地利用促進事業（公益的施設及び特定業務施設用地の確保のための用地の先行取得事業が対象） ○市街地再開発事業（地方公共団体施行の市街地再開発事業等における建築物及び建築敷地の整備費等）	100%	—	—	—
国の予算等貸付金債（枠外債）		○都市開発資金（用地先行取得資金融資）	国が必要額を貸付		—	
		○都市開発資金（市街地再開発事業等資金融資、土地区画整理事業資金融資）	国が必要額の1/2又は1/4（土地区画整理事業に限る）以内を貸付		—	

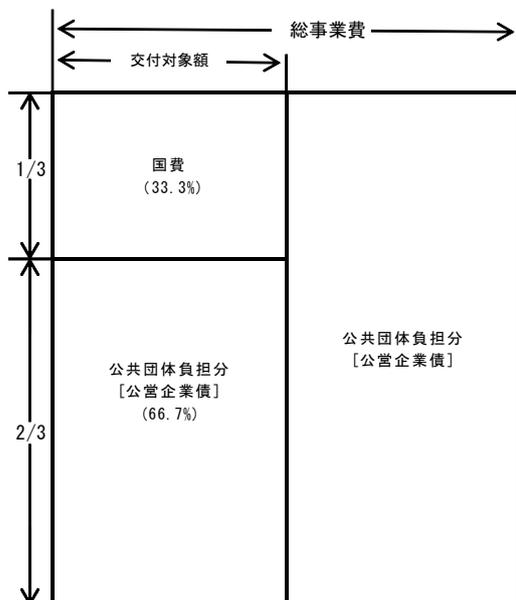
- (注) 1. 公共事業等債において、社会資本整備総合交付金のうち従前の地域活力基盤創造交付金見合い分を受けて実施する事業で、平成21年度末までに①用地取得の一部、②補償の一部、③本体工事のいずれかの段階まで事業が進捗しているものについては、平成21年度の地方道路等整備事業の充当率とすることも可能。
2. 都市再生整備計画事業について、
①下水道整備に係るものは下水道事業債を、公営住宅整備に係るものは公営住宅建設事業債を、それぞれ充当する。
②ソフト事業及び間接交付事業（土地区画整理事業及び市街地再開発事業を除く）については、地方債の起債対象とならない。
3. 市街地再開発事業等とは、市街地再開発事業、住宅街区整備事業及び防災街区整備事業をいう。

○市街地再開発事業における財源内訳の例

① 公共団体施行の場合

※公営企業債（地域開発事業）：充当率100%

※国費率 1/3の場合

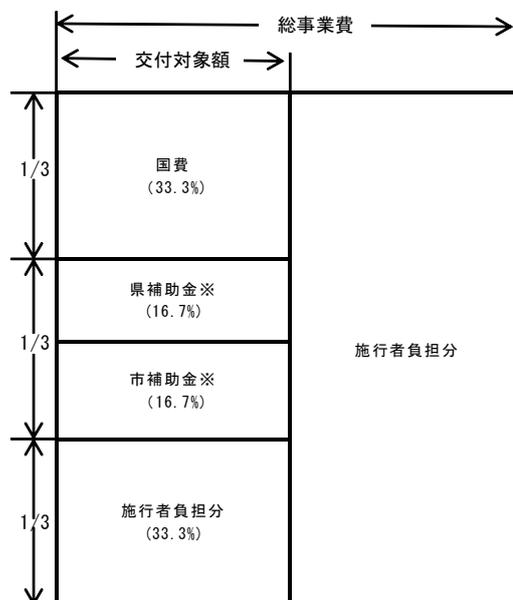


② 組合等施行の場合

※一般会計債（公共事業等）：充当率90%

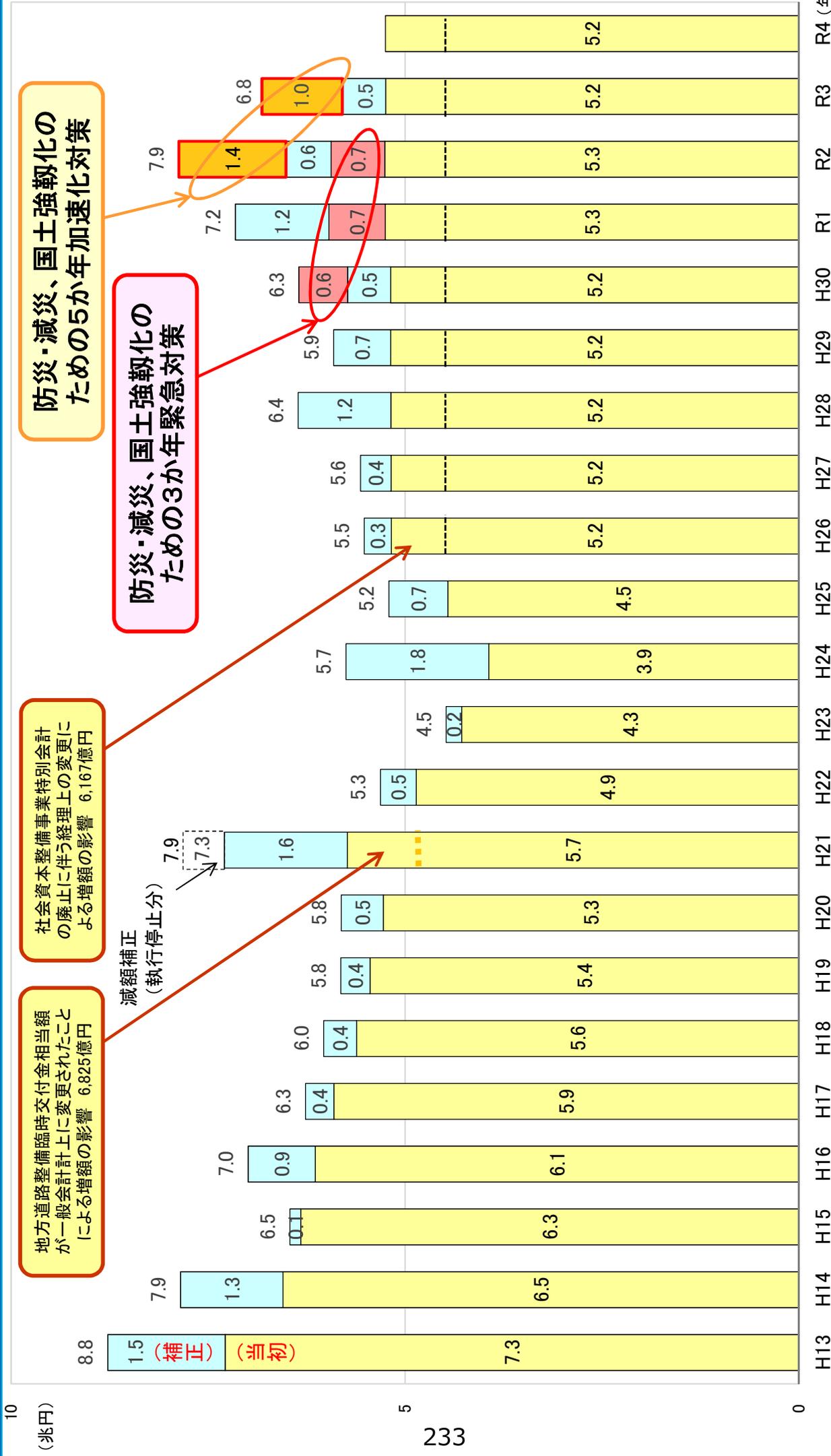
※県と市の組合等への補助割合が同じ場合

※国費率 1/3の場合



※適債経費に限る

公共事業関係費(国土交通省関係)の推移



防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策

防災・減災、国土強靱化のための3か年緊急対策

地方道路整備臨時交付金相当額が一般会計上に変更されたことによる増額の影響 6,825億円

社会資本整備事業特別会計の廃止に伴う経理上の変更による増額の影響 6,167億円

※ 本表は、予算ベースである。また、計数は、それぞれ四捨五入によっているので、端数において合計とは一致しないものがある。
 ※ 平成21年度予算については、特別会計に直入されていた地方道路整備臨時交付金相当額(6,825億円)が一般会計上に変更されたことによる影響額を含む。
 ※ 平成23-24年度予算については、同年度に地域自主戦略交付金に移行した額を含まない。
 ※ 平成26年度予算については、社会資本整備事業特別会計の廃止に伴う影響額(6,167億円)を含む。
 ※ 防災・減災、国土強靱化のための5か年加速化対策の初年度及び2年度分は、それぞれ令和2年度及び令和3年度の補正予算により措置されている。
 ※ 令和3年度予算額(5兆2,458億円)は、デジタル庁一括計上分129億円を公共事業関係費から行政経費へ組替えられた後の額であり、デジタル庁一括計上分を含めた場合、5兆2,587億円である。

市街地整備事業の事例集

令和4年4月20日

国土交通省市街地整備課

- 1. 土地区画整理事業……………P2**
- 2. 市街地再開発事業……………P17**
- 3. 都市再生整備計画事業……………P30**

土地区画整理事業

【防災・減災の事例】区画整理に合わせた土地の嵩上げ

下之一色南部地区（愛知県名古屋市）

- 庄内川と新川に挟まれた低地において、土地区画整理事業を実施し、地盤の嵩上げと生活道路等の公共施設の整備改善をすることにより、防災性の高い良好な市街地の形成を推進。

◆事業概要

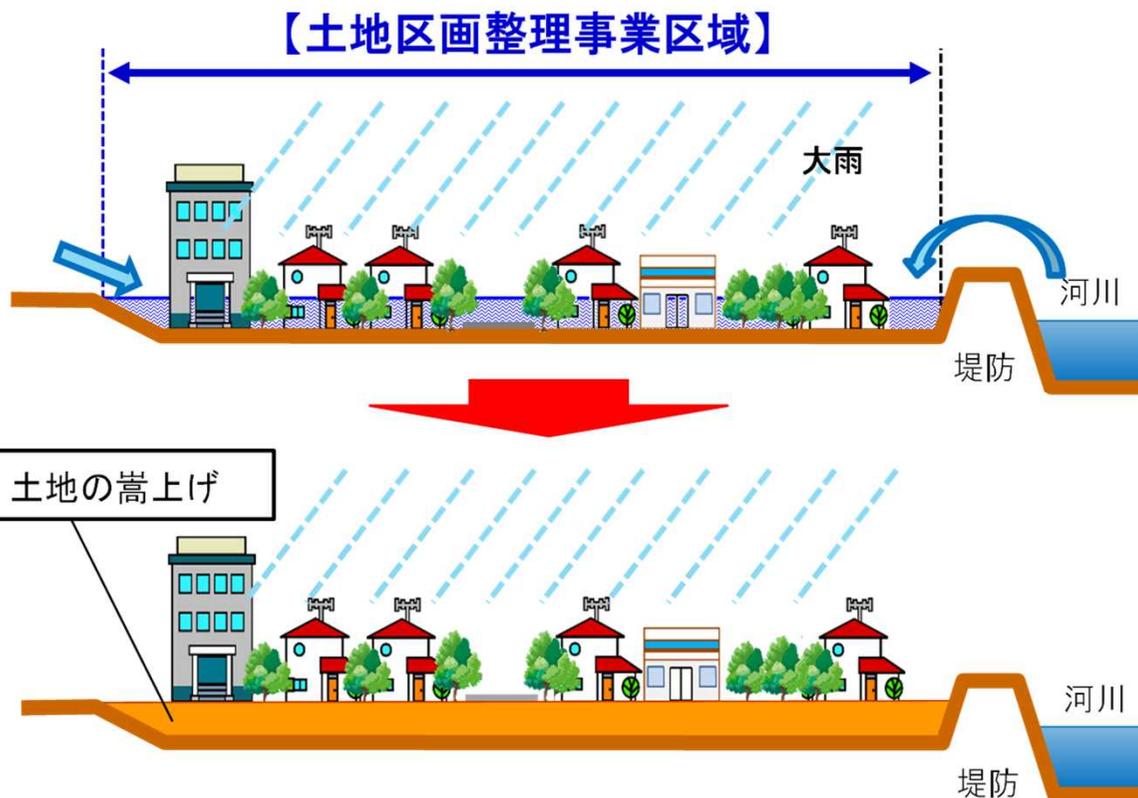
事業名	下之一色南部土地区画整理事業
施行者	名古屋市
施行面積	約2.4ha
期間	H18～H27（換地処分）

盛り土による嵩上げ

- ・ 概ね3.5mの嵩上げを実施
- ・ H12の豪雨では浸水したが、工事後のH25の豪雨では当該地区嵩上げ済み地区は浸水せず



- H12.9/11～12東海豪雨 浸水区域
- H25.9/4集中豪雨 浸水区域



【防災・減災の事例】密集市街地の改善（土地区画整理事業）

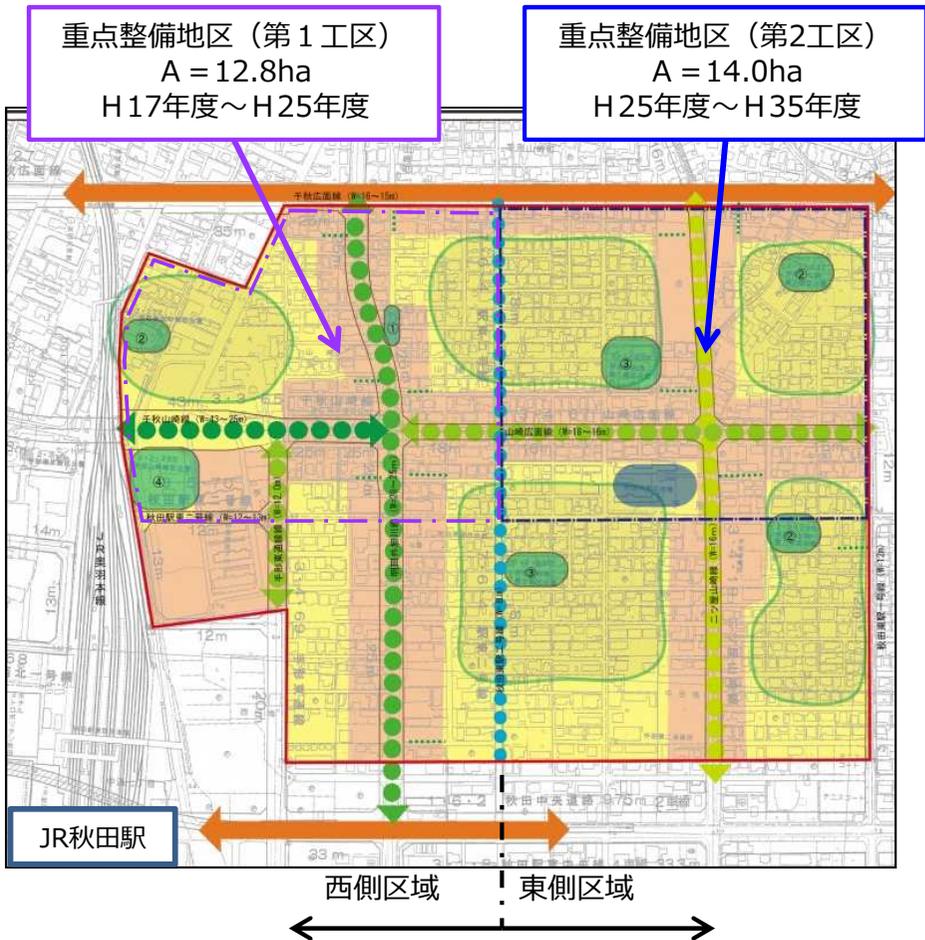
秋田駅東第三地区（秋田県秋田市）

○ JR秋田駅周辺において、道路・公園等の都市基盤の整備と密集市街地の宅地の整序を行い、安全な市街地の形成と都市防災機能の向上を推進。

【土地区画整理事業の概要】

施行者：秋田市 施行期間：H5～R17
 施行面積：45.5ha 事業費：約423億円

計画図



整備状況



西側区域は整備がほぼ完了、密集市街地が改善

【防災・減災の事例】高規格堤防と一体的な土地区画整理事業の推進

北小岩一丁目地区（東京都江戸川区）

- 荒川、江戸川等の下流のゼロメートル地帯等においては、堤防決壊による壊滅的な被害を回避するため、まちづくりと連携しながら高規格堤防の整備を実施。

◆事業概要

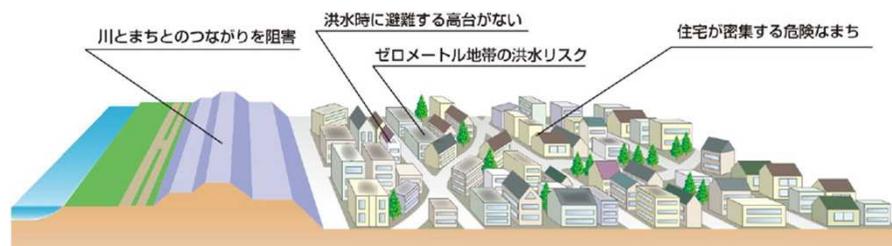
土地区画整理事業

事業名	北小岩一丁目東部土地区画整理事業
施行者	江戸川区堰堤整備
面積	1.4ha
期間	H23～R7（清算期間含む）

高規格堤防事業

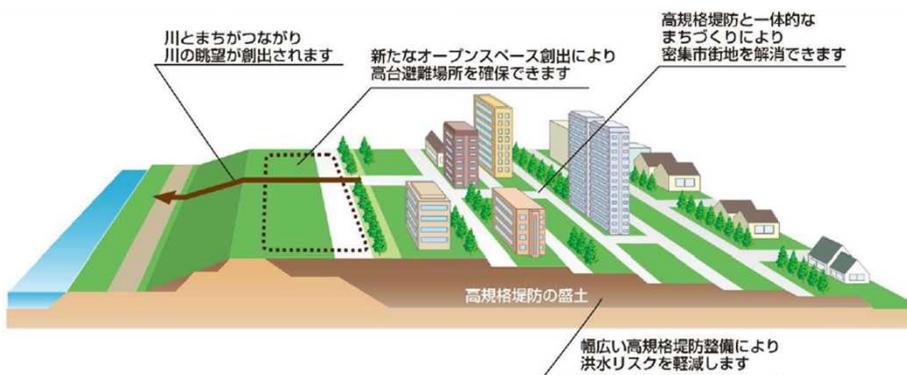
施工箇所	江戸川右岸13 k 100～13 k 200
延長	120m
期間	H25～H29

高規格堤防整備前



- 幅広い堤防により洪水リスク軽減
- 高台の避難場所を確保
- まちづくりにより密集市街地を解消
- 川へのアクセス改善・眺望を創出

高規格堤防整備後



FujisawaSST地区（神奈川県藤沢市）

- 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

◆事業概要

事業名	Fujisawaサステナブル・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

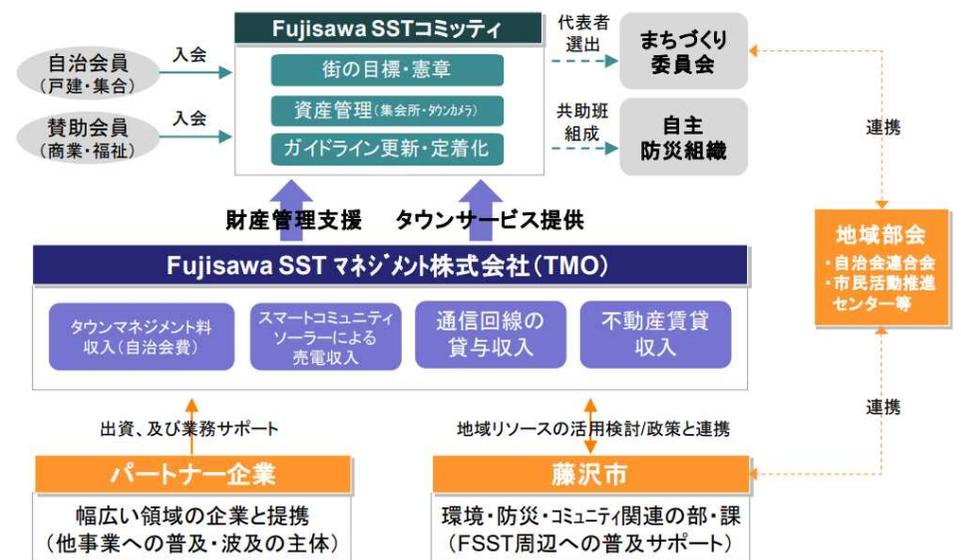
◆自治会とタウンマネジメント会社の役割

【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、サステナブルな街の発展に貢献する。



海老名地区（神奈川県海老名市）

- **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。

◆事業概要

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 (地元地権者により構成)
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

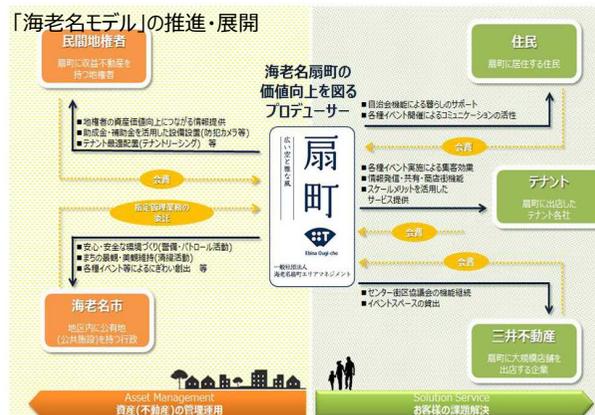
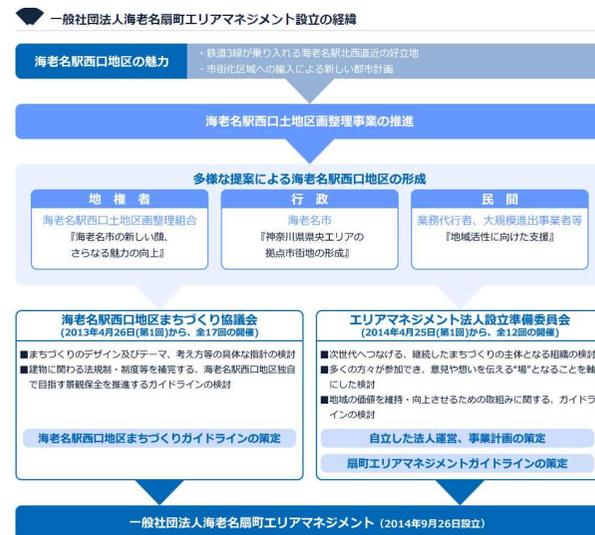
※住民(戸建住宅)と重複する。

◆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。



城野駅北地区（福岡県北九州市）

- UR施行の土地区画整理事業。住民・事業者全員参加のまちづくりに向けて、施行者が事務局となりエリマネ組織を設立
- 土地区画整理法第2条第2項施設（集会施設）を設置（市がエリマネ組織に無償貸付）し、エリアマネジメント活動の拠点としている

◆事業概要

事業名	城野駅北土地区画整理事業（UR施行）
施行者	独立行政法人都市再生機構
施行面積	18.9ha
総事業費	約54億円

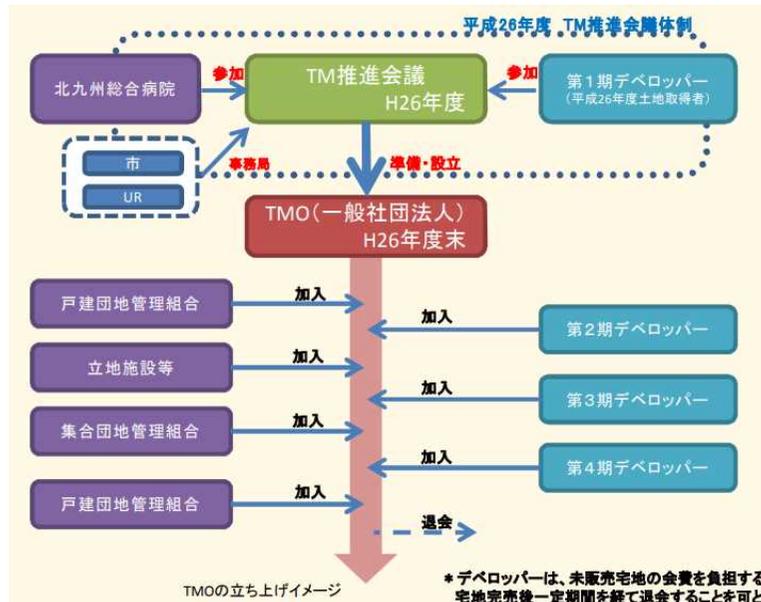
◆エリマネ組織の活動内容

- ・城野駅北地区（ボン・ジョーノ）の価値・魅力を維持していくために、①安心・安全な見守りのまちを育むタウンセキュリティ、②楽しく美しい、花と緑のまちを育むグリーンマネジメント、③エネルギーを賢く使い、持続可能なまちを育むエネルギーマネジメントの取組を行っている。
- ・土地区画整理事業の中で生み出した広場用地（約 500 m²）を有効活用（市に帰属しタウンマネジメント組織に無償貸付）し、タウンマネジメントの活動拠点となる「くらしの製作所TETTE」を設置。
- ・TETTEはエリマネ組織の正会員、準会員が利用できるコミュニティ活動の拠点として、コミュニティ活動やイベントの企画、運営、サポートを行っている。



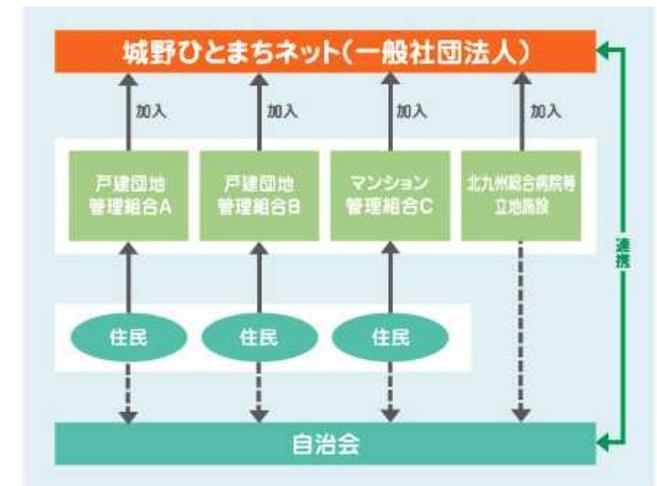
◆エリマネ組織発足の経緯

- ・住民・事業者が全員参加する仕組みとするために、街区毎で共有物を持った管理組合等の一団の組織を設けることとし、それらを包括的に束ねる組織として、一般社団法人型のエリマネ組織をつくることとなった。
- ・土地区画整理事業中の2014年に施行者であるURが事務局となりタウンマネジメント推進会議で議論を重ね、2015年3月にエリマネ組織（一般社団法人城野ひとまちネット）を設立。



◆エリマネ組織構成

- ・エリマネ組織の構成メンバーは、北九州病院をはじめとした当地区に立地する企業と区分所有法に基づき設立された戸建住宅・集合住宅の管理組合から構成されている。



北仲地区（神奈川県横浜市）

- **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、エリアマネジメント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アマネジメント組織を立ち上げ、北仲地区の魅力向上・持続的発展のためエリアマネジメント活動を行っている**

◆事業概要

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)ユニエックス、共益地所(株)、財務省)
施行面積	約7.5ha
総事業費	約35億円

◆エリアマネジメントの活動内容

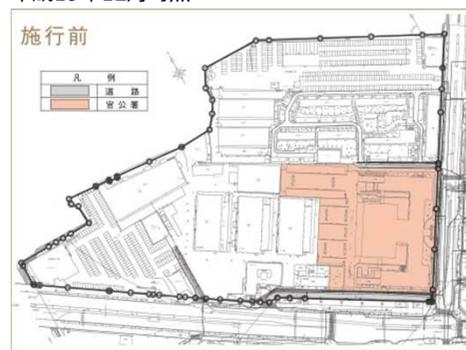
- ・水際線プロムナード、公園、広場を活用した賑わいと憩いの場の創出
- ・環境に配慮した、安心・安全な都市環境の創出
- ・居住、商業、文化、観光という多様な「暮らし」を融合させた豊かなコミュニティの形成



◆エリアマネジメント発足の経緯

- ・北仲地区では、都心型住宅・ホテル・商業・文化・ブ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实行するために、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



【柔らかい区画整理の事例】都市基盤の柔軟な再構築（敷地整序型）

よよぎ1丁目53番街土地区画整理事業（東京都渋谷区）

○ 民間事業者と個人利用者の換地による宅地の交換を実施し、道路の拡幅と敷地の有効活用を実現

◆事業概要

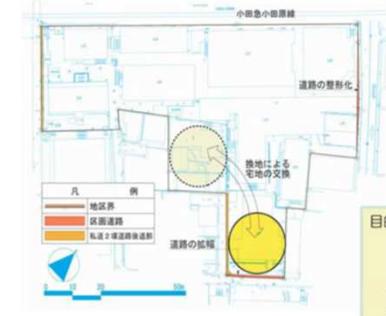
事業名	よよぎ1丁目53番街土地区画整理事業
場所	東京都渋谷区代々木
施行者	学校法人 山野学苑（個人同意施行者）
面積	約0.55ha
期間	平成16年度～平成18年度
事業費	1.41億円
減歩率	0.5%（公共 0.5%・保留地 0%）
仮換地指定日	平成16年3月9日
概要	JR代々木駅周辺地域の学校用地を主体とした用地の機能更新を図るため、敷地整序型土地区画整理事業により土地の入れ替えと公共施設の整備改善を行う。敷地の有効利用を図ることを目的に、道路の拡幅とあわせて隣接地との土地の交換を行い、有効利用できる建築敷地を創出。 建築計画で総合設計制度が活用されており、質の高い管理ができる広場上空地を敷地内に設け、公園の設置に換えている。

◆土地の交換による公共施設の整備



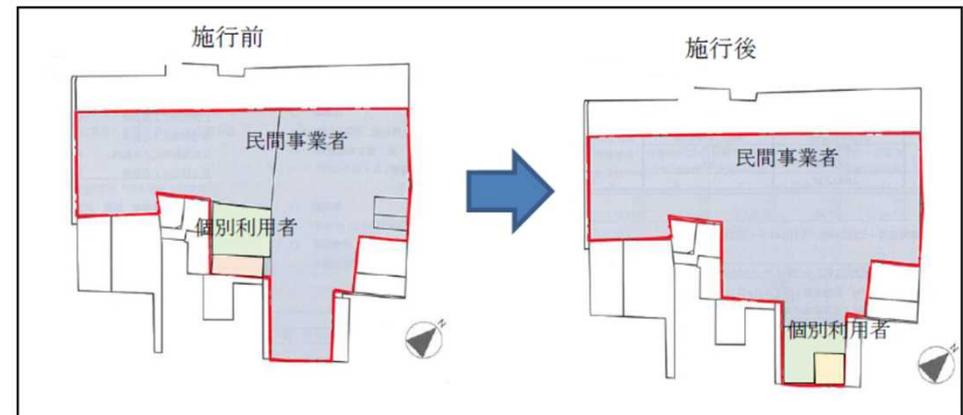
出典：日本測地設計株式会社

<https://www.nss-kk.jp/technical/softness/3.pdf>



目的：学校の建替えにあわせて、土地の有効活用を図りたい。
 ・低層階→学校
 ・上層階→都心居住

出典：一般財団法人都市みらい推進機構



出典：「機動的な街区再編に向けた土地・建物一体型の市街地整備手法活用マニュアル 平成28年9月」国土交通省 都市局 市街地整備課、「街を編む・敷地を創る」（大成出版社）

【柔らかい区画整理の事例】都市基盤の柔軟な再構築（敷地整序型）

鹿児島市中町土地区画整理事業（鹿児島県鹿児島市）

○市道を廃止し、市有地として飛び地へ換地、街区の再編により、中心市街地の核となる商業機能の集積を図る土地を創出

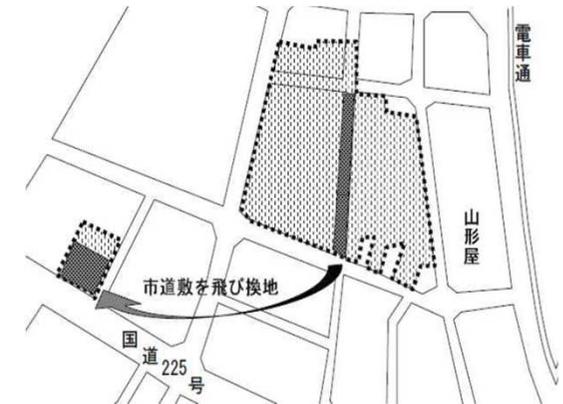
◆事業概要

事業名	鹿児島市中町土地区画整理事業
場所	鹿児島県鹿児島市中町及び東千石町
施行者	株式会社山形屋（個人同意施行）
面積	約1.2ha
期間	平成19年8月～平成26年3月
事業費	2.16億円（※鹿児島市データ）
減歩率	0%（公共0%・保留地0%）
換地処分	平成25年8月22日
概要	<p>老舗百貨店山形屋の建物間の市道を廃道して、飛び地にある山形屋の所有地と、飛び換地により交換。</p> <p>これにより山形屋の建物敷地は一体化され、建物の高度化を推進し、にぎわい空間の整備が可能となる。</p> <p>また、飛び施行地区に換地された市有地（旧市道敷地）は商店街等により組織されていた協議会から発足した会社が借り上げ、中心商店街活性化のための施設用地として活用。</p>

◆飛び地への換地



出典：一般財団法人都市みらい推進機構



出典：日建設計研究所



出典：一般財団法人都市みらい推進機構

【柔らかい区画整理の事例】都市基盤の柔軟な再構築（大街区化）

北仲通北土地区画整理事業（神奈川県横浜市）

- 横浜第2合同庁舎、倉庫などが複数の街区に細分化されていた土地を大街区化したことにより、都心型住宅・ホテル・商業・文化・ブ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現

◆事業概要

事業名	北仲通北土地区画整理事業（組合施行）
場所	神奈川県横浜市中区海岸通及び北仲通
施行者 ()内 は当初 組合員	北仲通北土地区画整理組合 (株)大和地所、(株)日新、(株)ユニエツクス、共益地所(株)、(独)都市再生機構、森ビル(株)、財務省 計7法人
面積	約7.5ha
期間	平成19年12月～平成27年4月
事業費	約27億円
減歩率	約6.9%
仮設地 指定日	平成20年1月

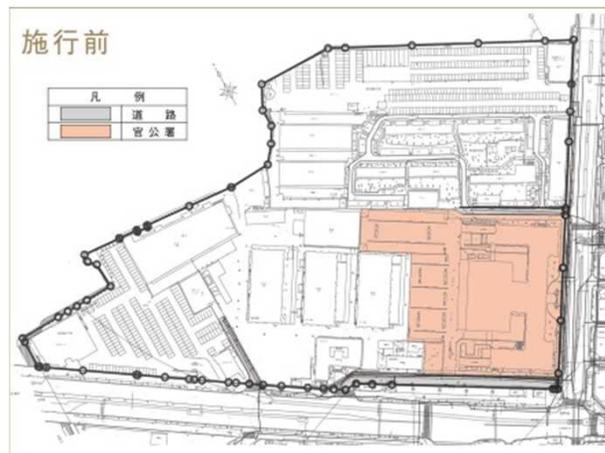
◆大街区化

北中通南地区、北地区の進捗状況



出典：「都市整備および市街地開発の状況について」 令和元年 都市整備局

概要
 関内地区とみなとみらい2 1地区との結びつきを強化する新たな拠点として、業務・商業機能の誘導や、文化芸術を中心とした新たな創造都市づくり、ウォーターフロントの再生、歴史的建造物等の保全による都市景観の形成、居住機能の導入等を目指しまちづくりを進めている。都心型住宅・ホテル・商業・文化・ブ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現するために、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



出典：一般社団法人横浜北仲エリアマネジメントHP

□ 周辺環境と連携が図れるような基盤整備を鉄道整備と一体的に進めると同時に、公・民・学が連携した、まちづくりが進行中

柏北部中央地区の概要

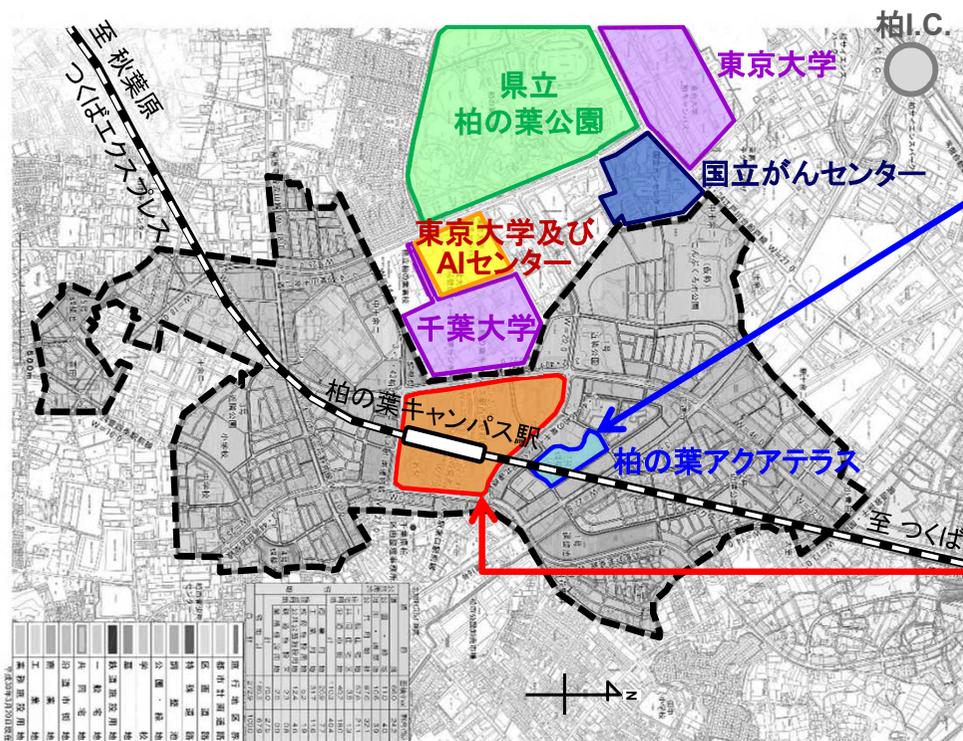
【千葉県柏市】

- ✓ 施行面積：約273ha
- ✓ 施行期間：平成12～34年度
- ✓ 施行者：千葉県
- ✓ 事業費：約963億円(うち国費約165億円)
- ✓ 補助メニュー：道路(区画整理)、都市再生区画整理、住宅市街地基盤整備

事業の特徴

- ✓ つくばエクスプレス沿線において、鉄道と一体となった利便性の高い街の形成を目指し、千葉県施行による土地区画整理事業を進めている。
- ✓ 千葉県・柏市・東京大学・千葉大学が共同調査で柏の葉国際キャンパスタウン構想を策定し、公・民・学連携によるまちづくりが行われている。

整備状況



「見るだけの池から触れ合える水辺へ—治水機能と親水性を両立した多様で寛容なパブリックスペースの創出」をコンセプトに公・民・学連携による高質化の実施。

整備前
(2012年)



整備後
(2017年)



柏の葉キャンパス駅の開業に合わせて、千葉県で駅周辺の基盤整備。民間活力によって商業施設や大型マンションが立地し、街全体でエネルギー利用の最適化を進めるエリアエネルギー管理システムを構築。

事業
開始前



平成30年



【公・民・学連携によるまちづくりの事例】柏北部中央地区

事業の特徴

- ✓ つくばエクスプレス沿線において、鉄道と一体となった利便性の高い街の形成を目指し、千葉県施行による土地区画整理事業を進めている。
- ✓ 千葉県・柏市・東京大学・千葉大学が共同調査で柏の葉国際キャンパスタウン構想を策定し、公・民・学連携によるまちづくりが行われている。



柏の葉キャンパス駅西口駅前広場



柏の葉国際キャンパスタウン構想

事業効果/ストック効果

- ✓ 地区内人口が鉄道開業当初(平成19年)から約15倍
- ✓ 柏の葉キャンパス駅の1日平均乗車人員は鉄道開業時(平成17年8月)から約4倍

柏北部中央地区
地区内人口



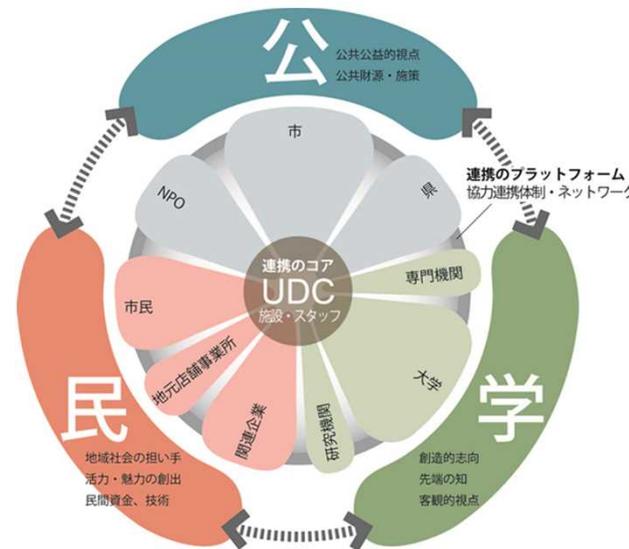
1日平均乗車送人員
(柏の葉キャンパス駅)



事業実施にあたり(注意/苦慮/留意)したポイント

- ✓ 地域のポテンシャルを最大限に活かした先端的で自立した都市づくりを具体的に実践する構想として策定した「柏の葉国際キャンパスタウン構想」は、事業の進捗等に伴う、まちの環境変化に対応するため、フォローアップ体制が組まれており、地域の関係者である千葉県・柏市、大学、民間企業、市民・NPO等が連携・協働しながら構想の実現に向けて取り組んでいる。

【柏の葉のまちづくりスキーム】



従来の主体 **公共**に加え、
民間の推進力 **大学**の先端知
を最大限に活かして、
社会的課題の解決モデルとなる
次世代型のまちづくりを行う

そのために、行政中心型でない
新しいまちづくりの仕組みと組織

公×民×学 連携



その他(他事業との連携等)

- ✓ 千葉県内のつくばエクスプレス沿線では、運動公園周辺地区(千葉県流山市)と木地区(千葉県流山市)を千葉県で施行している。
- ✓ 地区に隣接する東京大学柏Ⅱキャンパスでは、東京大学と国立研究開発法人産業技術総合研究所により、人工知能(AI)に関するグローバル研究拠点の整備が行われ、平成30年11月1日に柏センターが設立された。

区画整理手法を活用し、未利用国有地等の土地利用転換を図るとともに、開発条件の付与により、低炭素の取組やタウンマネジメントを導入した住宅街区を形成

城野駅北地区(ボン・ジョーノ)の概要

【福岡県北九州市】

- ✓ 施行面積: 約18.9ha
- ✓ 施行期間: 平成24～28年度
- ✓ 施行者: UR都市機構
- ✓ 事業費: 約53億円(うち国費約16億円)
- ✓ 計画戸数: 850戸(新規550、既存300)

事業の特徴

- ✓ 国・UR・市の三者共同で、区画整理手法や開発条件により、未利用国有地・UR団地を中心としたエリアの民間まちづくりを誘導(街区毎に異なる事業者と市が協定を締結)
- ✓ シェアタウンをテーマに、低炭素(ゼロ・カーボン)・持続可能なコミュニティ形成の実現を目指す住宅地タウンマネジメントを導入(全員参加型のTMOを設立)

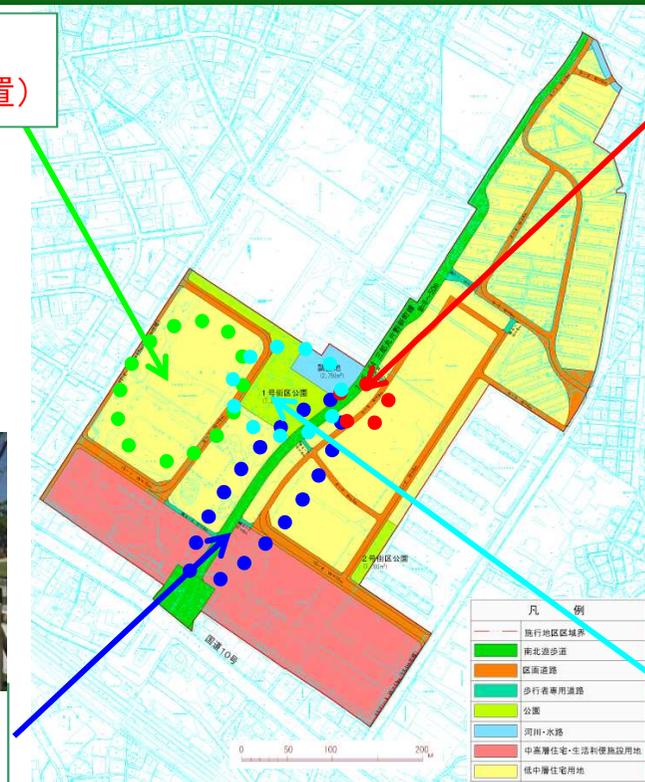
整備状況



ゼロ・カーボン住宅街区
(街区毎に管理組合を設置)



安心して歩ける遊歩道
(歩行者・自転車道)



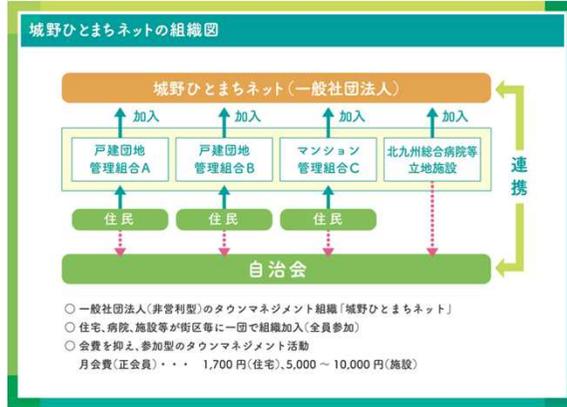
タウンマネジメント活動の拠点「TETTE」



周辺住民と共に創り・育てる芝生公園

事業の特徴

- ✓ 国・UR・市の三者共同で、区画整理手法や開発条件により、未利用国有地・UR団地を中心としたエリアの民間まちづくりを誘導(街区毎に異なる事業者と市が協定を締結)
- ✓ シェアタウンをテーマに、低炭素(ゼロ・カーボン)・持続可能なコミュニティ形成の実現を目指す住宅地タウンマネジメントを導入(全員参加型のTMO(一般社団法人城野ひとまちネット)を設立)



事業実施にあたり(注意/苦慮/留意)したポイント

- ✓ 街区毎に異なる事業者と公共が連携したまちづくりを誘導するため、土地処分の際に開発条件を付し、市が協定で担保すると共に、専門家(タウンエディター)や各事業者等が共同編集を行う「まちなみ部会」を適宜開催
- ✓ 全員参加型のタウンマネジメントのしくみを導入するため、街区毎に共有物をつくることで管理組合等を設け、一団でTMO加入することを義務付け
- ✓ 住民主体によるタウンマネジメントが持続しやすいよう、NPO・地元企業等がタウンマネジャーや賛助会員としてサポートを行うしくみや、周辺住民も参加できるコミュニティ活動(くらしラボ)・準会員(年会費制)のしくみを構築

事業効果/ストック効果

- ✓ ゼロ・カーボンを目指したモデル街区として、エリア全体でスマートライフを実践するしくみを取り入れることにより、一般家庭部門における大幅なCO2削減を促進し、低炭素社会の実現に貢献(H28年度末時点:戸建95件、CO2削減率118%)
- ✓ TMOやシェアプレイス(TE TTE、ひとまち公園等)を中心に、多様なコミュニティ活動が促進されることで、住民が主体的・持続的に参加するタウンマネジメントを実現(H28実績:イベント32件、延べ2,363名参加)



その他(他事業との連携等)

- ✓ 周辺を含めたエリアの魅力・価値向上を図るため、関連事業を一体的に実施
 (写真左)JR城野駅舎の整備(橋上化、南北自由通路)
 (写真右)歩行者専用道路の整備(JR駅と直結するデッキ)等



市街地再開発事業

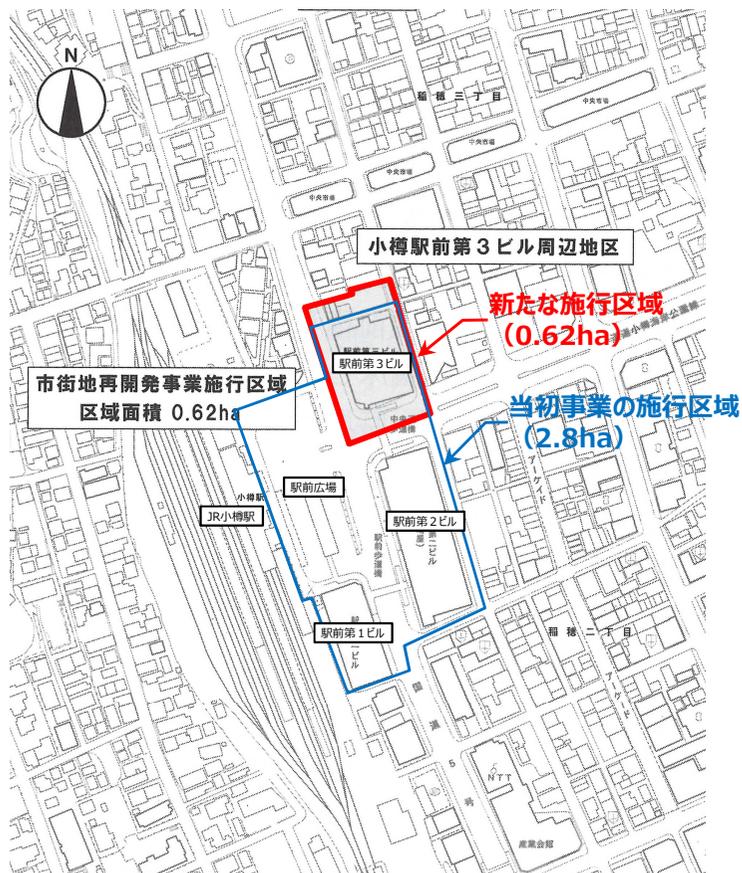
1. 再々開発の事例
2. 適正容積再開発の事例
3. 区画整理と再開発の一体的施行の事例
4. まちづくり会社と連携した再開発事例

1. 再々開発の事例 (1/4)

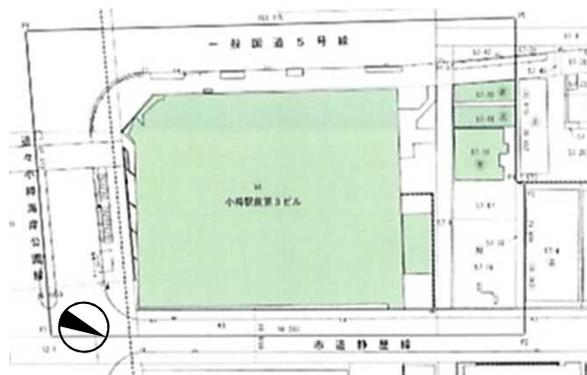
【更新事例① <再開発→再開発>】

小樽駅前第3ビル周辺地区第一種市街地再開発事業（北海道小樽市）：「土地の利用が細分化」

- 当初事業の施行区域の一部の再開発ビルを、第一種市街地再開発事業で更新。
(キーテナントのホテルが営業を停止。維持管理費用の負担と駅前のにぎわい喪失等が課題となっていた。)
- 細分化した隣接地を施行区域に含め、都市機能の更新と土地の高度利用をめざすこととした。
⇒ 施行区域に周囲の低利用地区を含めることで、「区域内の土地の利用が細分化されている」と整理



【従前（当初事業後）】



【今回計画】



1. 再々開発の事例 (2/4)

【更新事例② <再開発→再開発>】

堺東駅南地区第一種市街地再開発事業（大阪府堺市）：「十分な公共施設がない」

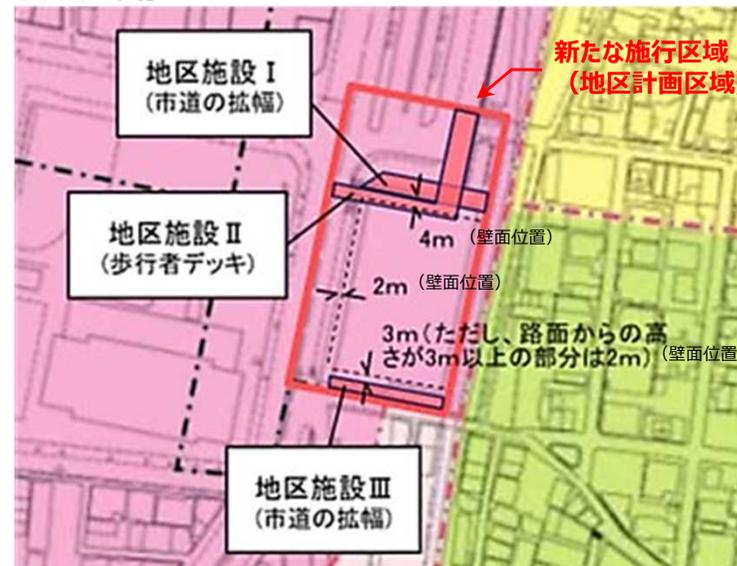
- 当初は、再開発ビルの建替のみの検討により、都市再開発法第3条第3号の適用が課題となっていた地区。
- 北側隣接の駅前広場の一部を含めて施行区域を拡張し、従前の高度利用地区を廃して新たに地区計画を決定。
- 地区施設としての歩行者デッキの改修・再整備と市道拡幅により、歩行者空間の確保と地区周辺の円滑な交通処理を実現することとして事業化。

⇒ 駅前の回遊性と交流機能確保のための「十分な公共施設がない」と整理

【従前（当初事業後）】



【今回計画】



ジヨルビル



空床の状況



駅前広場

1. 再々開発の事例 (3/4)

【更新事例③ <防災建築街区→再開発>】

東桜町地区第一種市街地再開発事業（広島県福山市）：「建物利用としての土地の利用状況が不健全」

- 従前の防災建築街区造成事業と新たな事業の施行区域が同一である唯一の事例
- 区分所有法施行前のS36築で、棟割長屋の形態に近い所有形態
- 新規事業においては街区再編なし。街路や広場等のほか施設建築物における公共施設の整備もなし。
ただし、壁面後退により、歩道を拡幅。

⇒ 以下3点の理由から、「建物利用としての土地の利用状況が不健全」と整理

- ① 権利関係が複雑で、物理的な制約が多いことから空室率が6割と極めて高く防犯上の問題があった
- ② 既に老朽化し耐震性が乏しく、消防用設備の未整備という防災上の問題があった。
- ③ 市の顔となるべき駅前地区に立地しながら、更新不能の雑居ビルとなっており、都市景観上の問題があった



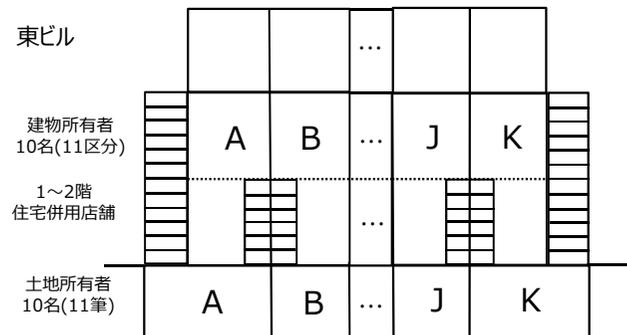
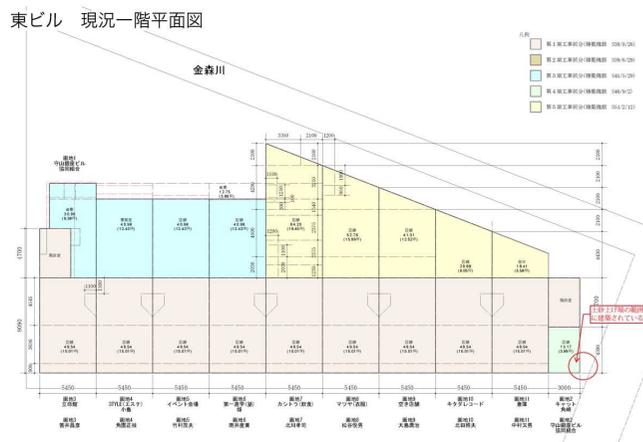
1. 再々開発の事例 (4/4)

【法第3条第三号の整理事例 <再開発>】

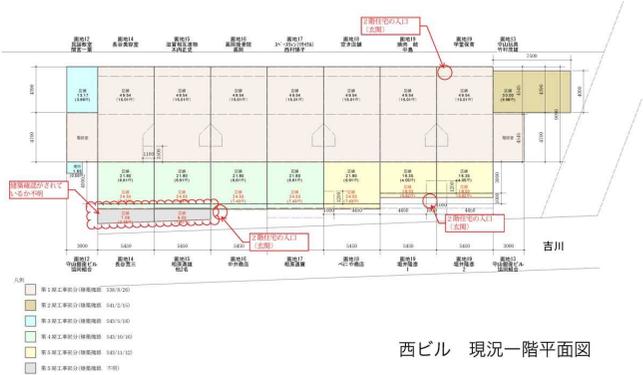
守山銀座地区第一種市街地再開発事業（滋賀県守山市）：「土地の利用が細分」

- 道路を介してS39築の2棟のビル（非法定事業による整備）を含む区域設定であるが、道路整備は行わず、実質的にはそれぞれのビルの建替え。
- 所有する建物区分に応じて土地を分有する、棟割長屋の形状。

⇒ 仮に区分ごとに独立していれば（隣棟間隔があれば）密集市街地の状況であることから、「区域内の土地の利用が細分されている」と整理



短冊状に土地を分有



西ビル 現況一階平面図

2. 適正容積再開発の事例（1/3）

片町A地区（金沢市）《権利者負担等の工夫》

- **自己建替え**を基本精神としたダウンサイジング型の再々開発事業
- **地権者自らが賃貸借契約を解除する等の負担**をし、スピーディな事業推進と事業成立を実現

///まちづくりの課題と地区の状況

- ・防火建築帯等により建設された築50年を超える建物が大半を占め、耐震性、陳腐化した商環境、脆弱な都市基盤
- ・商環境⇒市内の大型店は供給過剰状態、4階以上は店舗誘致困難、日常生活上において中心市街地への来訪必然性の低下

///身の丈再開発の計画

従前消化容積
615%
従前延床面積
約29,500m²

《従前》



計画容積率
315%
計画延床面積
約15,000m²

《従後》



用途：
・商業、業務、ブライダル

///計画のポイント

◎ 自己建替えの精神によるスピーディな事業推進

- ・地権者自らが従前店子との賃貸借契約を事前に解除し、権利変換計画を円滑に実施
- ・保留床を第三者に売却せず、「増床」とし権利者自らが費用を負担し所有
- ・ほぼ全地権者が毎月開催の総会に出席し、課題共有と合意形成プロセスの一本化
- ・良質な商環境とすべく、不動産経営床は共有
- ・後継者に伝えるべく、土地は従前と同じ（従前と同一の筆割のまま）

◎ 事業成立の工夫

- ・事業規模の縮小（必要最低限の施設計画・工期短縮）により事業費の低廉化
- ・特定業務代行者制度を活用し、施工条件を反映した設計とするとともに、解体・新築工事をラップさせ、工期を短縮
- ・仮使用による事業工程の短縮（仮使用による一部施設の先行開業）
- ・計画については比較検討の上、事業規模を縮小させ、割増補助を受けながらも、行政・組合双方の負担を軽減（下表参照）

比較検討モデル ※収支の単位：百万円	計画 （割増補助）	住宅付加案1 （通常補助）	住宅付加案2 （割増補助）
支出計	5,700	9,600	9,600
うち工事費	3,850	7,240	7,240
うち土地整備・補償費	1,040	1,400	1,400
収入計	5,700	9,600	9,600
うち権利者負担	2,000	2,240	1,600
うち補助金	3,550	4,210	4,850
容積率・延床	約300%、約15,000m ²	約600%、約30,000m ²	
工期	21か月	33か月	

2. 適正容積再開発の事例 (2/3)

東4条街区地区 (富良野市) 《公共による保留床取得、分棟形式による事業費縮減 等の工夫》

- まちづくり会社と富良野市の保留床取得等による資金調達の円滑化に加え、分棟形式等により事業費を縮減
- 公民連携により、富良野の地域特性を踏まえた「低高度利用型面的再開発」を実現

///まちづくりの課題と地区の状況

- ・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
- ・H19の街なかの地域の中核病院の郊外移転で、更なる市街地衰退が懸念

///身の丈再開発の計画



///計画のポイント

◎まちづくり会社と自治体による保留床の取得

- ・当事業はまちづくり会社の個人施行で、同まちづくり会社は再開発に先行して隣接地での小規模開発(フラノマルシェ事業(H22開業)、以下先行事業という。)を成功させており、一定エリアにおける地域ポテンシャルの向上に寄与(地価UP・歩行者量UP等)⇒先行事業によるポテンシャルUPを踏まえ、再開発を実施
- ・まちづくり会社の保留床取得にあたっては、先行事業で得られた収益等が充てられているほか、先行事業の実績により資金調達が円滑なものとなっている。
- ・また、富良野市も、半分以上の保留床を取得



フラノマルシェ外観

◎個人施行によりスピーディかつ円滑な事業推進

- ・まちづくり会社が主体となり、商店街の一員として権利者合意形成等を実施することで、結果としてスピーディな事業推進に寄与している。
- ・また、まちづくり会社による従前空き店舗の先行取得や、合意形成状況に応じた区域設定(配置図参照)等の工夫により、スピーディな事業推進が図られている。

◎分棟形式・直接移転等による事業費縮減

- ・「一筆一建物一所有者」を基本とした施設構成となっており、各棟を用途・規模等に応じた建物とすることで、工事費の縮減を図るとともに、将来的な建物更新といった持続可能性についても考慮された計画とする。
- ・空地を活用した直接移転等を実施し、移転補償費の縮減を図っている。



2. 適正容積再開発の事例 (3/3)

田原中央地区 (田原市) 《TMOによる保留床運営、定期借地権の活用 等》

- 地域の床需要に合わせて計画を低容積に見直し、市とTMOの協働体制で事業推進
- **定期借地権**を活用して地価を顕在化させず、TMOの初期投資を軽減させることで、事業の成立性を確保

///まちづくりの課題と地区の状況

- ・隣市や郊外店への買い物客が流出により、商業地としての衰退
- ・人口減少や高齢化により、地域活力の低下
- ・1978年より再開発の検討が開始されるが、その後2度に渡る核店舗の出店辞退等を踏まえ、1995年に市施行に切り替え

///身の丈再開発の計画

計画容積率
162%
計画延床面積
約16,100m²

用途:
・商業、業務、住宅、
駐車場

配置図



///計画のポイント

◎市とTMOの協働体制

- ・市は施行者として権利者調整を実施し、地元商業者が主体となる**TMO** (2001年設立、市が50%資本参加) が**施設計画立案を実施するほか、保留床の取得、竣工後の施設管理運営者としての役割**を担う
- ・保留床については、市が取得する駐車場およびTMO取得の商業床のみ

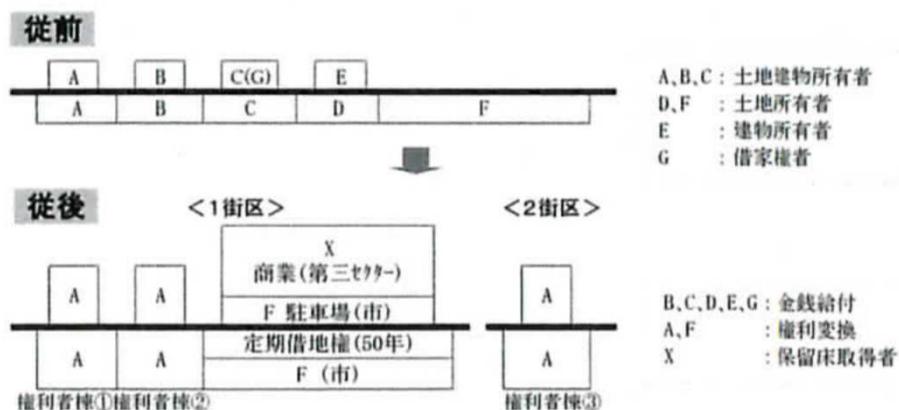
◎地域の床需要に見合った低容積計画への見直し

- ・商圈の実態に基づき、当初の商業計画を大幅に見直し。テナントはナショナルブランドではなく、商業の場の提供を第一に考え、地元の食品スーパーや飲食店などが入店。
- ・変更前と比較し、延床面積は1/2に縮小

◎定期借地権の活用

- ・保留床棟の土地については、田原市が権利変換で取得した土地の上に**定期借地権を設定しており、地価を顕在化させず、TMOの初期投資負担を軽減**

※当該地区は法第110条全員同意型の権利変換



◎様々な補助制度の活用

- ・TMOの床取得に関し、中心市街地活性化施設整備補助金 (経済産業省) と市の単費補助を活用。市の駐車場床取得に関し、戦略的中心市街地商業等活性化支援事業費補助金 (経済産業省) を導入

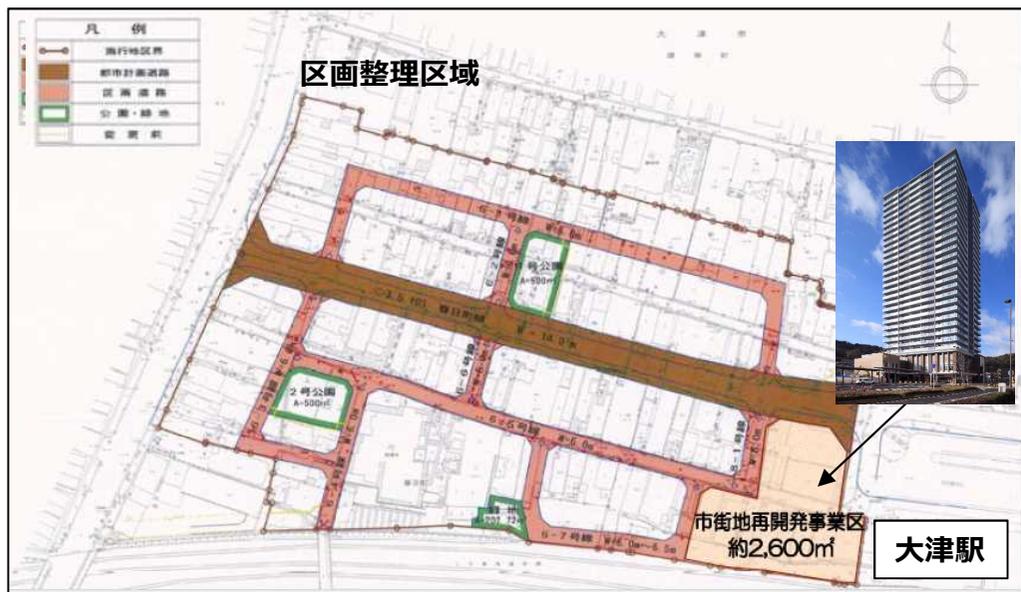
3. 区画整理と再開発の一体的施行の事例 (1/1)

- 建替・共同化の等開発意向の地権者と更地保有の地権者等が混在する場合には、区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行による対応が考えられるが、これまでに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

(区画整理：市施行、再開発：組合施行)



///計画の概要

- ・滋賀県大津市の大津駅前西側に老朽化した木造密集市街地が形成
- ・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ものの事業化に至らなかったが、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が図られ、市施行で区画整理を実施
- ・建替・共同化等の意向の地権者への対応のため、高度利用街区として市街地再開発事業との一体的施行を実施 (再開発は事業完了)

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%

中野二丁目地区 (中野区)

再開発先行型の一体的施行

(区画整理：組合施行、再開発：組合施行)



///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) と併せた一帯の市街地再開発事業を実施 (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) が必要となり、区画整理事業との一体的施行を実施

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400戸)、商業・業務施設、駐車場等
 階数：地上37階(住宅棟)地上20階(業務棟)
 敷地面積：約10,081㎡／延べ面積：約99,000㎡
 容積率：約705%

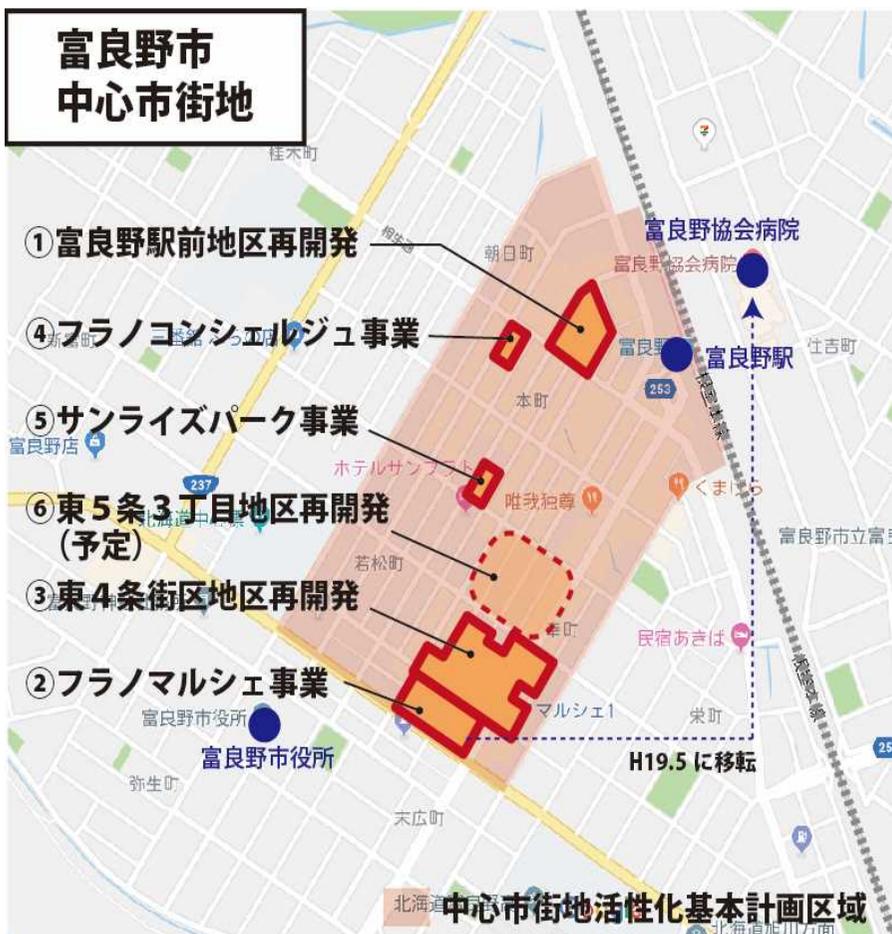
4. まちづくり会社と連携した再開発事例 (1/4)

○ 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の街なかの地域の中核病院の郊外移転で、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・バノン構想）
- ・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)

《地域の中核病院の移転 (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 フラノコンシェルジュ事業
…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)

4. まちづくり会社と連携した再開発事例 (2/4)

- 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貸等し、リノベによる商業施設整備を実施

施行 (土地建物一括賃貸) 運営

まちづくり会社 (株)飯田まちづくりカンパニー

4. まちづくり会社と連携した再開発事例 (3/4)

- 福井市中心市街地では、再開発事業により大規模拠点が整備されるなかで、まちづくり会社が公-民、民-民のつなぎ役となり、多様なまちづくり事業（イベント、オープンカフェやベンチ設置、リノベーションなど）を継続的に展開
- 今後、更なる市街地整備が想定されるなかで、エリア全体における目標・理念の共有を目的とした協議会を設立

福井市

///中心市街地の課題

- ・平成19年度年間小売販売額において郊外化が日本一となった（商業機能の郊外化の進行が日本一（福井県全体としての指標））
- ・令和4年度末に開業予定の北陸新幹線（金沢-敦賀間）の整備に伴う都市間競争激化の懸念

中心市街地におけるまちづくりの概況



※ 主な事業の位置関係を示したもので、事業区域を正確に示したものではありません。

///まちづくりの経緯と主な取組

- ・福井市では、再開発や「まちづくり福井(株)」が実施する多様なソフト事業、不動産オーナーのリノベへの取り組み、公民学連携による暫定利用といった様々な取り組みが為されている。
- ・今後、更なる再開発等が計画されるなか、H28にまちづくり福井が事務局となり、エリア全体における目標・理念の共有を目的とした福井市エリアマネジメント協議会が設立されている。

H12：市・市商工会議所の提案によりまちづくり会社の発足

H19：中心市街地活性化基本計画

公民学連携の暫定利用

H26.7：新栄テラス整備
…まちなか駐車場の暫定利用による広場の整備

- ・当初は市と福井大が運営
- ・H28年度より新栄テラス運営委員会（商店街と地元有志（周辺の経営者等））による運営

再開発

H28.3：福井駅西口中央地区再開発竣工（ハビリン）

駅周辺の複数街区で再開発事業等の動き

駅前電車通りA・B街区再開発
駅前南通り地区再開発 など

H28～：福井市エリアマネジメント協議会の開催

まちづくり会社の取り組み

H19～：賑わいイベントの実施

H26～：街なか回遊の仕掛けづくり
…道路占用許可の特例、都市利便増進協定に基づく公共施設（道路や公園）の積極活用

H27～：リノベーション事業、開業支援等（H27～H29：リノベーションスクール）
…福井市とまちづくり会社の共催

H28～：再開発ビル
の交流施設
指定管理開始
様々なリノベ事業
…H30までに
12件の実施

4. まちづくり会社と連携した再開発事例（4/4）

- 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）



・**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
- 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（錦二丁目7番地区）との連携

（H29 市街地再開発事業都市計画決定・事業認可、2022.3竣工）

エリアマネジメントの活動拠点を整備（施設全体共用）し、まちづくり会社がそこで会議室やキッチン等の管理運営を行うとともに、店舗（10坪×4区画）を床取得し、テナントミクス事業を実施する予定。

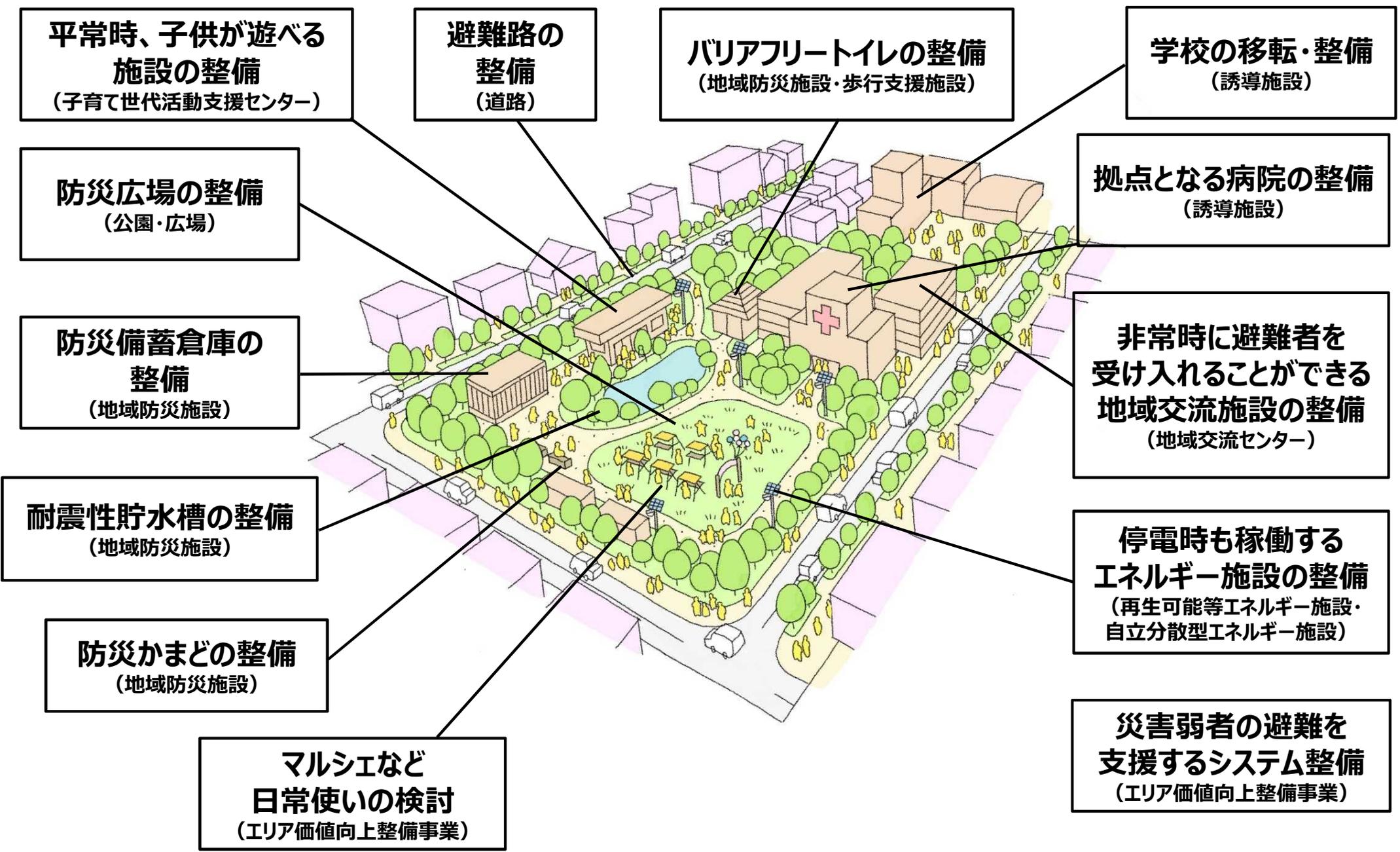
錦二丁目・長者町地区では、平成12年より、リノベーションやエリアマネジメントなどの取組が継続的に行われており、エリアの価値が高まってきている。

地価の推移（地価公示）

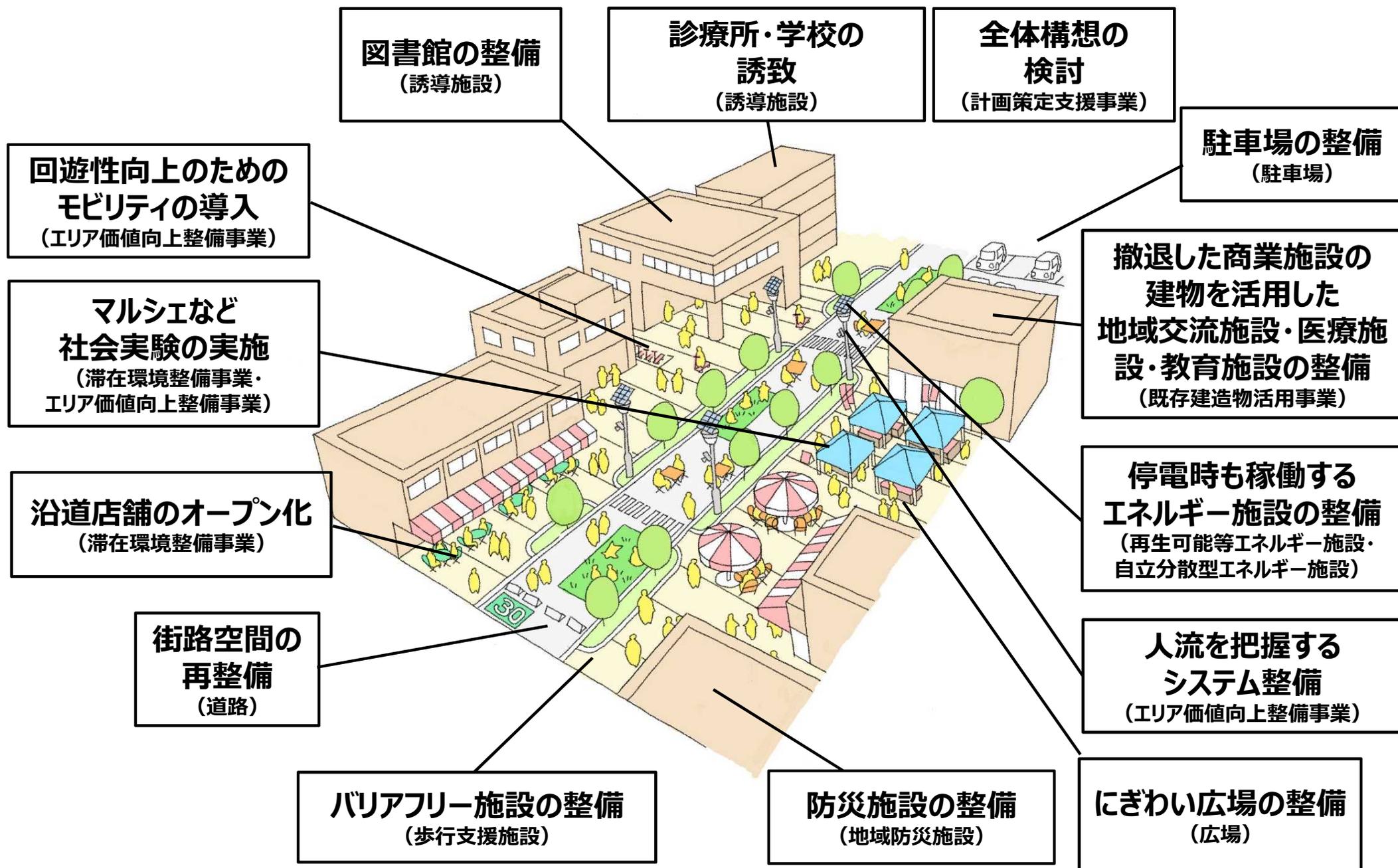


都市再生整備計画事業

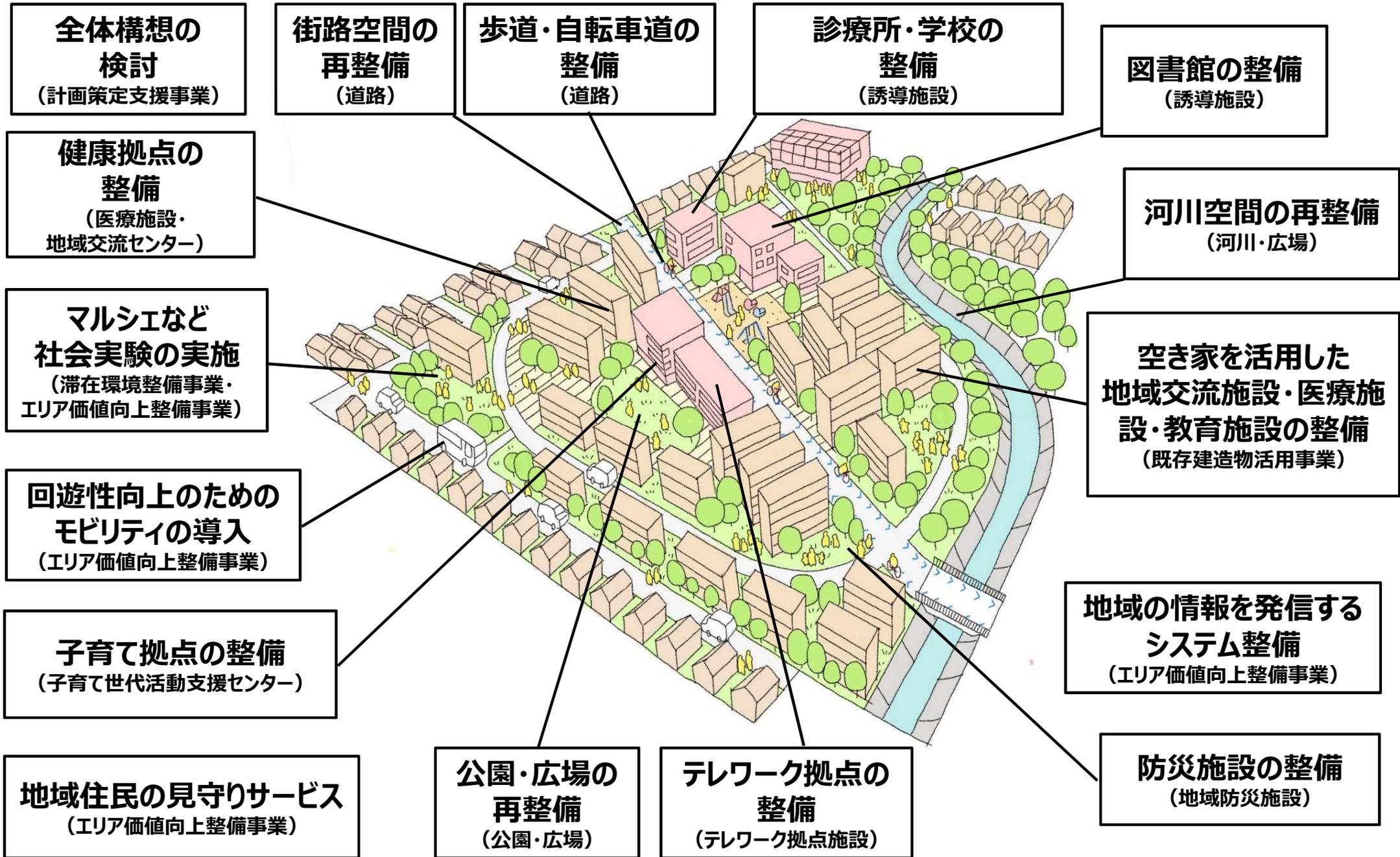
活用イメージ／①まちの拠点の活性化・強靱化



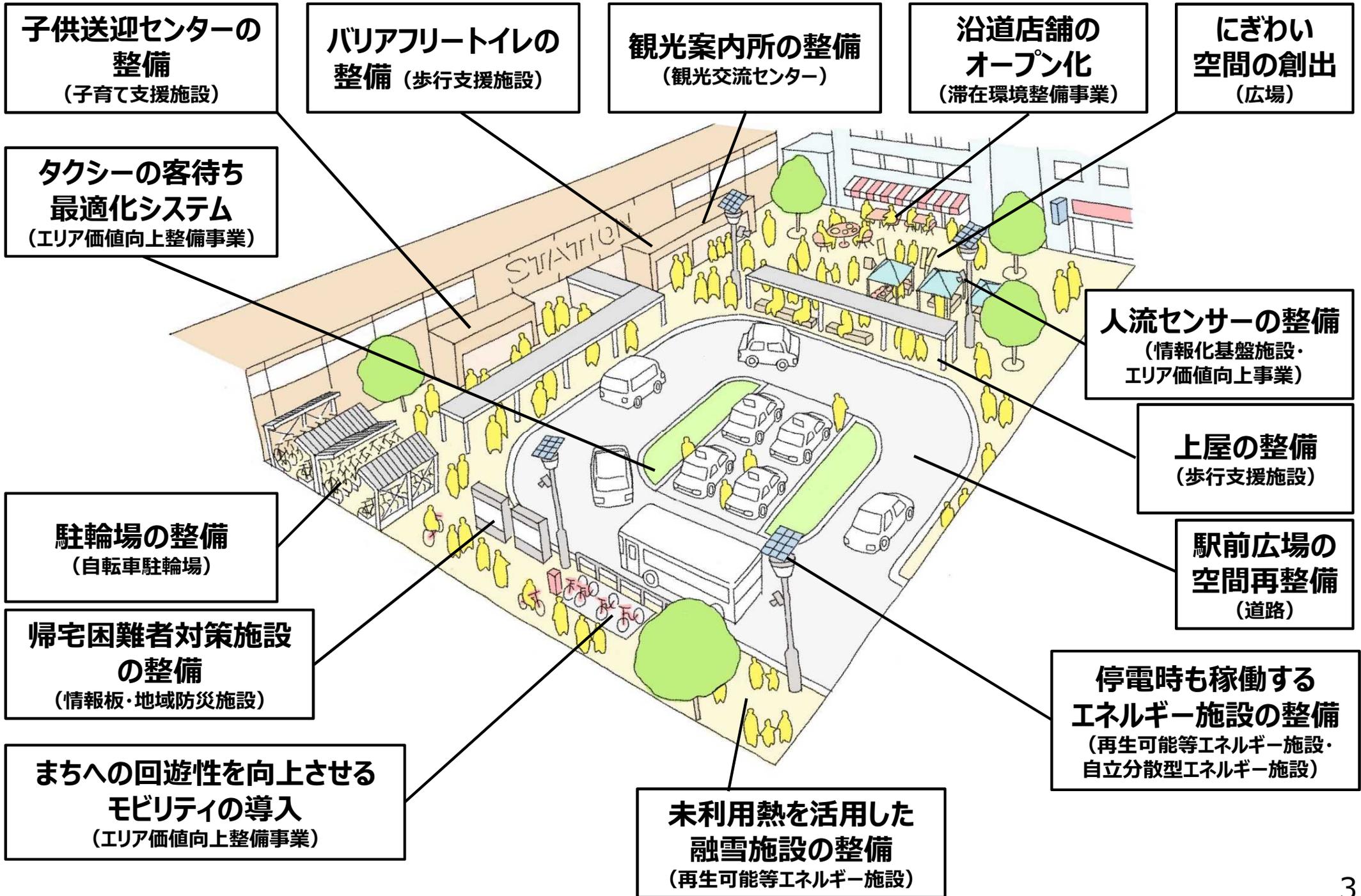
活用イメージ / ②ウォーカブルなまちなかの実現



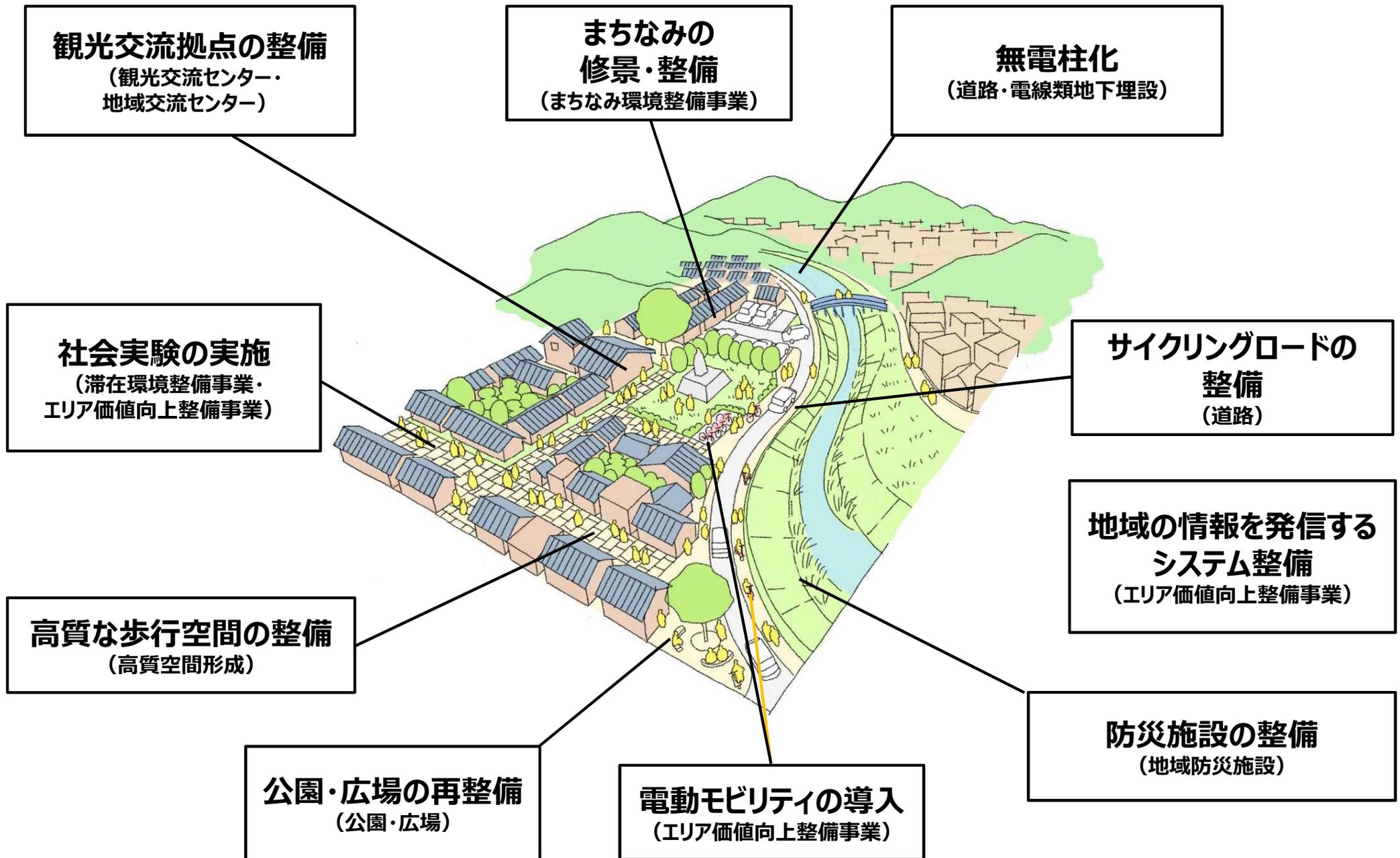
活用イメージ／③住宅地の再生



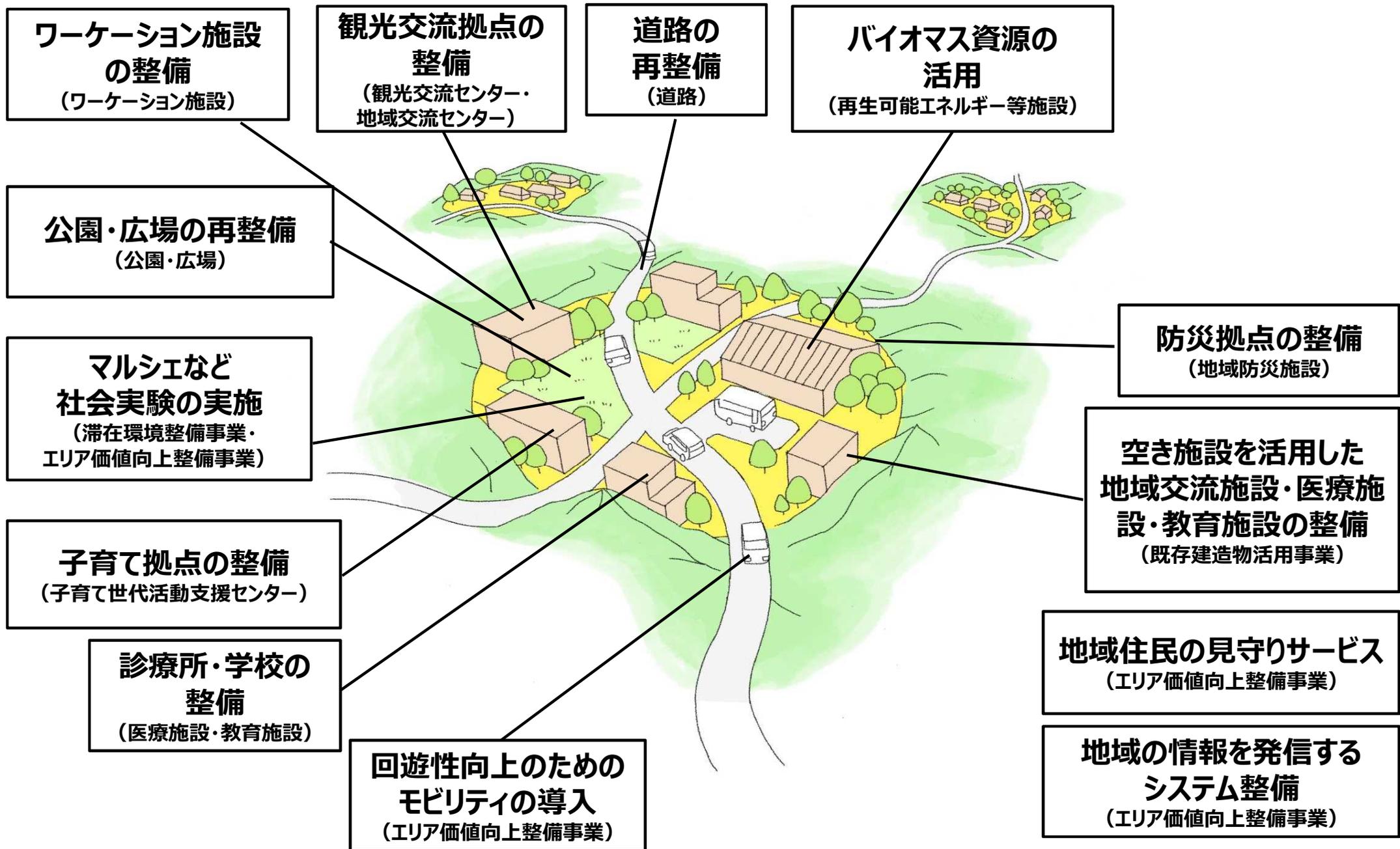
活用イメージ／④交通結節点の再構築



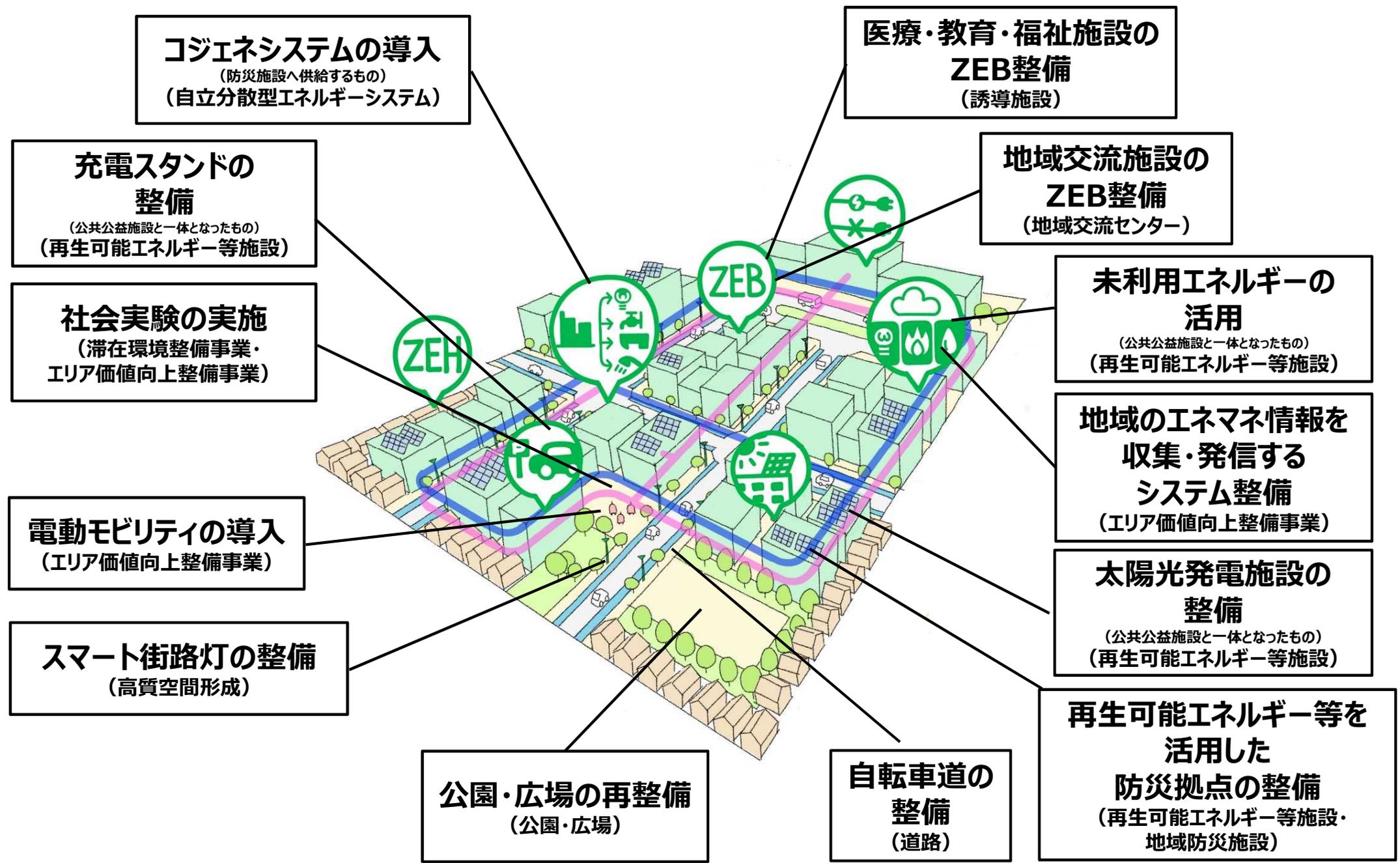
活用イメージ／⑤観光地の再興



活用イメージ／⑥郊外の拠点整備



活用イメージ / ⑦ 脱炭素やDXの実現



活用イメージ／⑧広域連携によるまちづくり

廃止した施設の撤去
(誘導施設)

基幹的な医療施設・教育施設の
整備
(基幹的誘導施設)

身近な地域利用のための
医療・教育・福祉施設の整備
(誘導施設)

統廃合により利用され
なくなった施設の活用
(誘導施設)

