

「基礎から学ぶインフラ講座」では、これまで「河川」「道路」「港湾」等の各事業ごとに管理区分、事業制度等をわかりやすく体系的に解説し、各事業に共通する「入札契約」について関係法令や入札方式等を解説してきました。今号は「土地区画整理事業」です。専門知識を有する上司や先輩が少ない職場の会員や新規採用、人事異動によって初めて当該事業を担当する会員の皆様が基礎的知識を習得する際等にお役立てください。

## 基礎から学ぶインフラ講座

# 基礎から学ぶ土地区画整理事業（1）

もとしま しんや  
本島 慎也\*

### 1. はじめに

土地区画整理事業は、市街地の一定の区域における都市基盤施設と宅地を一体的・総合的に整備する手法として、日本の都市整備において最も中心的な役割を果たしてきた事業であり、「都市計画の母」とも呼ばれます。

これまで、震災・戦災からの復興、都市部への人口集中に対応した宅地供給、スプロール市街地の改善、地域振興の核となる拠点市街地の整備など、既存市街地、新市街地を問わず多様な地域で、多様な目的に応じて活用されてきました。現在、土地区画整理事業の着工実績は、わが国の人口集中地区面積の約3割に相当する約37万haに達しています。

本稿では、土地区画整理事業の特徴と流れ、技術基準、支援制度、活用事例などについてご紹介します。

### 2. 土地区画整理事業の特徴

#### 1) 土地区画整理事業の定義と仕組み

土地区画整理事業は、土地区画整理法（以下「法」という）第2条に「都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るため、（中略）土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業」と定義され、法第1条に「健全な市街地の造成を図り、もって公共の福祉の増進に資すること」とその目的が定められています。<sup>1)</sup>

土地区画整理事業は、「換地」という手法により道路・公園などの公共施設を整備するとともに、個々の宅地の区画形状を整える事業であり、公共施設用地を生み出すために必要な土地や事業資金の一部に充てるための売却用の土地を、地権者が公平に負担する「減歩」という仕組みを持っています。<sup>2)</sup>（図-1）各地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られます。

土地区画整理事業の事業費については、減歩により生み出した「保留地」の売却や、公共施設の整備に着目した国・地方公共団体からの交付金・負担金等により賄われています。

#### 2) 土地区画整理事業の特徴

土地区画整理事業の特徴として、以下のようなものが挙げられます。<sup>2)</sup>

##### ○面的な総合整備

事業地区内について、道路・公園・上下水道など生活に必要な基盤施設と、住宅や商店などが立地する宅地を一体的に整備できます。

##### ○地権者参加型

地権者は土地を保有したまま事業に参加します。事業後も地区内に残ることができ、コミュニティが維持されます。

\*国土交通省 都市局 市街地整備課 市街地防災整備係長

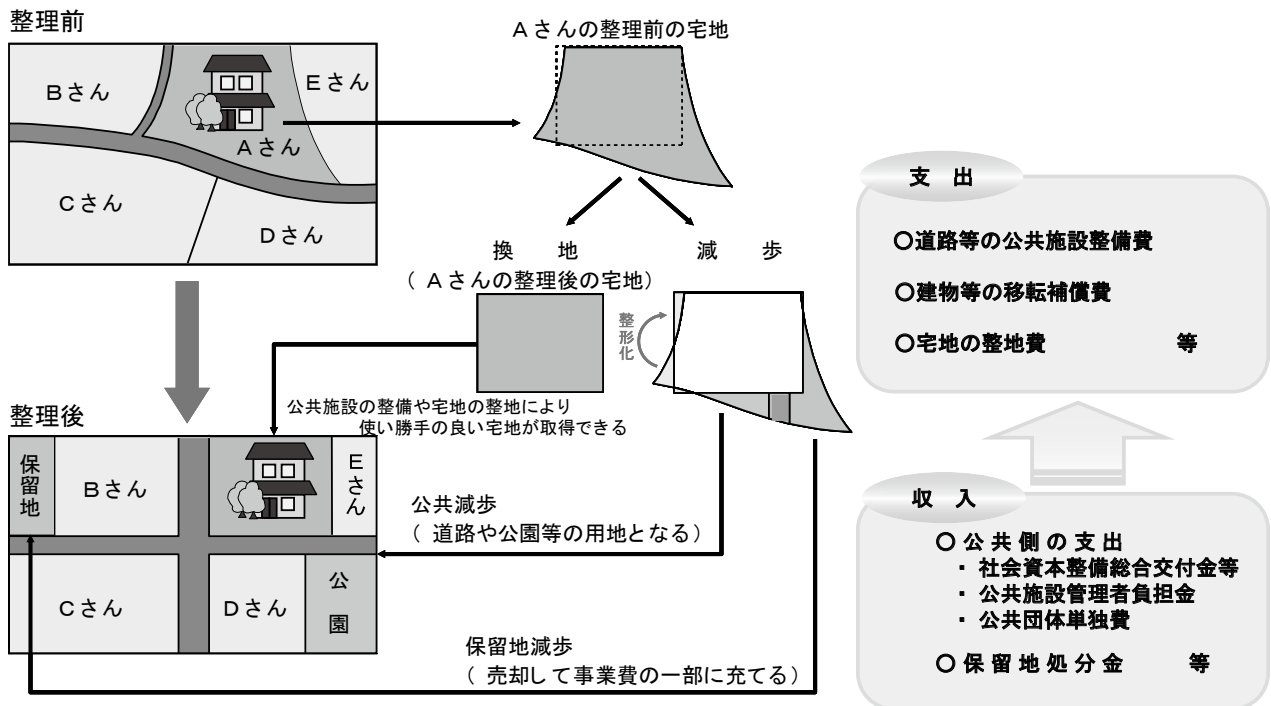


図-1 土地区画整理事業の基本的な仕組み

○民主的な手続き

組合員による総会、地権者から選出された委員の審議会において事業内容が決められるなど、民主的な手続きで進められます。

○公平な負担

地権者が土地の資産に応じて公平に負担をします。

○多様なまちづくりに対応

中心市街地の活性化、密集市街地の解消、街区再編による土地の有効利用、スプロール市街地の解消、防災性の向上など多様な目的に活用されます。

3) 土地区画整理事業の施行者と実績

土地区画整理事業を施行する者を施行者といい、主な施行者は以下の通りです。<sup>1) 2)</sup>

○個人施行者 (法第3条第1項)

宅地について所有権若しくは借地権を有する者は、1人または数人で施行することができます。また、地方公共団体や都市再生機構等が地権者の同意を得て個人施行者となることも可能です。

○土地区画整理組合 (法第3条第2項)

宅地について所有権又は借地権を有する者が7

人以上で設立する土地区画整理組合は、施行することができます。

○都道府県又は市町村 (法第3条第4項)

都道府県又は市町村は、施行区域 (都市計画法第12条第2項の規定により土地区画整理事業について都市計画に定められた区域) の土地について施行することができます。都道府県と市町村のどちらが施行者となるかについての要件等はございませんが、公共団体施行のうち約9割が市町村施行の事業となっています。

○独立行政法人都市再生機構 (法第3条の2)

独立行政法人都市再生機構は、国土交通大臣が一体的かつ総合的な住宅市街地その他の市街地の整備改善を促進すべき相当規模の地区の計画的な整備改善を図る等のための土地区画整理事業を施行する必要があると認める場合に、施行区域の土地について施行することができます。

土地区画整理事業は幅広く活用されており、施行者別の施行実績は表-1のとおりです。なお、事業

表－1 土地区画整理事業の実績（平成31年3月31日現在）

区分	事業着工		うち事業中止		うち換地処分済み		うち施行中		
	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	地区数	面積 (ha)	
旧都市計画法	1,278	67,337	2	10	1,276	67,327	0	0	
土地 区画 整理 法	個人・共同	1,451	18,861	5	90	1,383	17,916	63	856
	組合	6,135	123,887	23	660	5,825	115,604	287	7,623
	区画整理会社	4	37	0	0	3	35	1	3
	公共団体	2,849	124,271	19	573	2,382	105,558	448	18,140
	行政庁	84	4,166	0	0	84	4,166	0	0
	都市機構	312	28,823	0	0	304	28,351	8	472
	地方公社	117	2,705	0	0	117	2,705	0	0
	小計	10,952	302,750	47	1,323	10,098	274,334	807	27,093
	合計	12,230	370,087	49	1,333	11,374	341,661	807	27,093

の規模は公共団体等（都市再生機構等を含む）施行の平均が約49ha、組合等施行の平均が約19haとなっていますが、近年は10ha以下の比較的小規模な事業の割合が増加傾向にあります。

### 3. 土地区画整理事業の流れ

標準的な土地区画整理事業における全体の流れは、図－2のとおりです。<sup>1) 2)</sup>

#### 1) 土地区画整理事業の都市計画決定

地方公共団体が施行する土地区画整理事業は都市計画事業として施行するため、土地区画整理事業の都市計画決定を行います。なお、個人施行者や土地区画整理組合は都市計画決定されていなくても事業を行うことができます。

#### 2) 事業計画の決定と事業の開始（法第4条ほか）

事業計画には、事業の基本的事項である施行地区、設計の概要、施行期間及び資金計画を定めます。個人施行の場合を除き、事業計画は縦覧に供され、利害関係者はその内容について意見書を提出することができます。

公共団体等施行の場合は、事業計画において定める設計の概要について国土交通大臣又は知事の認可を受けなければならない、組合施行の場合は、組合の設立について知事の認可を受けなければならない。

#### 3) 仮換地の指定（法第98条）

一般的に、換地処分により最終的に土地の帰属が

確定する以前に、建物等を従前地から将来換地となるべき土地の上に移転したり、公共施設の建設工事を実施したりします。このため、換地処分がなされるまでの間、権利者が仮に使用できる土地を施行者は指定します。これを仮換地の指定といいます。

施行者が仮換地を指定しようとするときには、公共団体等施行の場合は土地区画整理審議会の意見を聴くこと、また、組合施行の場合は総会等の同意を得ることが必要です。

#### 4) 建物等の移転移設及び公共施設等の工事

仮換地が指定されると、建物の移転、地下埋設物の移設、道路、公園の築造等各種の工事が始まります。通常、施行者は、道路、公園等公共施設の建設工事を実施し、建物等の所有者は、施行者からの移転の通知・照会に基づいて対象物件の移転を行います。また、施行者は、所有者に対し移転等にもなう損失補償費を支払います。

#### 5) 換地計画の決定（法第86条）

通常、工事が概成した段階で、施行者は換地処分の内容とすべき事項、すなわち換地設計、清算金、保留地等を定めた換地計画を決定し、都道府県知事の認可を受けなければなりません。このとき、換地は、その従前の宅地と、位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定められなければならない。個人施行の場合を除いて、換地計画は縦覧に供され、利害関係者は、その内容について

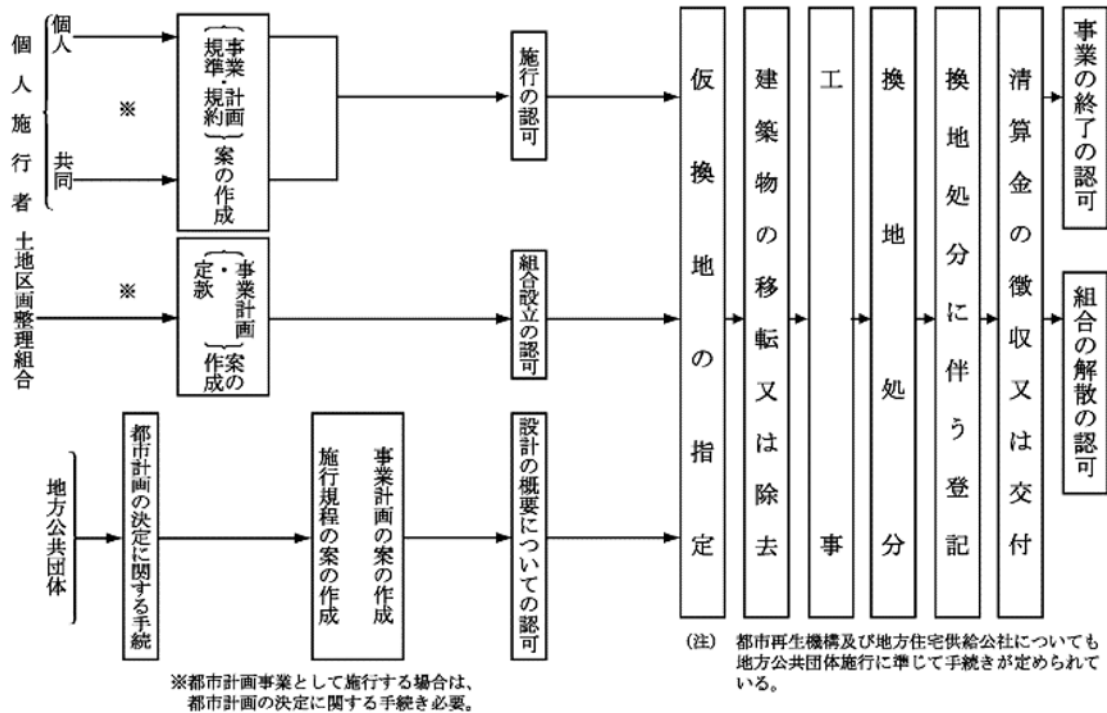


図-2 土地区画整理事業の流れ

施行者に対して意見書を提出することができます。

### 6) 換地処分と清算・登記 (法第103条)

換地処分は工事完了後、換地計画に定められた事項を関係権利者に対して通知することによって行われます。また換地処分が行われた旨は公告され、これにより権利者の従前の宅地についての権利は換地に移行し、同時に清算金の額が確定します。

施行者は、換地処分後、施行地区内の土地及びその上の権利の変更につき、一括して登記の申請又は囑託をするとともに、清算金の徴収交付を行わなければなりません。

### 7) 事業の完了に係る事務

土地区画整理事業の完了に当たって必要となる事務としては、清算金の徴収又は交付、保留地の処分、公共施設の管理の引継ぎ等があります。組合施行の場合は、都道府県知事から組合解散の認可を受けた後、清算人が決算報告書を作成し、都道府県知事からの承認を受け、組合員に報告しなければなりません。

#### 〈参考文献〉

- 1) 土地区画整合法制研究会編著「逐条解説 土地区画整合法」(2016)ぎょうせい
- 2) 国土交通省都市局市街地整備課 監修「土地区画整理必携 (令和2年度版)」(公社)街づくり区画整理協会

—次号に続く—

【著者紹介】 本島 慎也 (もとじま しんや)

平成28年東京大学大学院工学研究科都市工学専攻修士課程修了。国土交通省北陸地方整備局新潟国道事務所計画課、水管理・国土保全局下水道部下水道事業課計画調整係長等を経て現職。