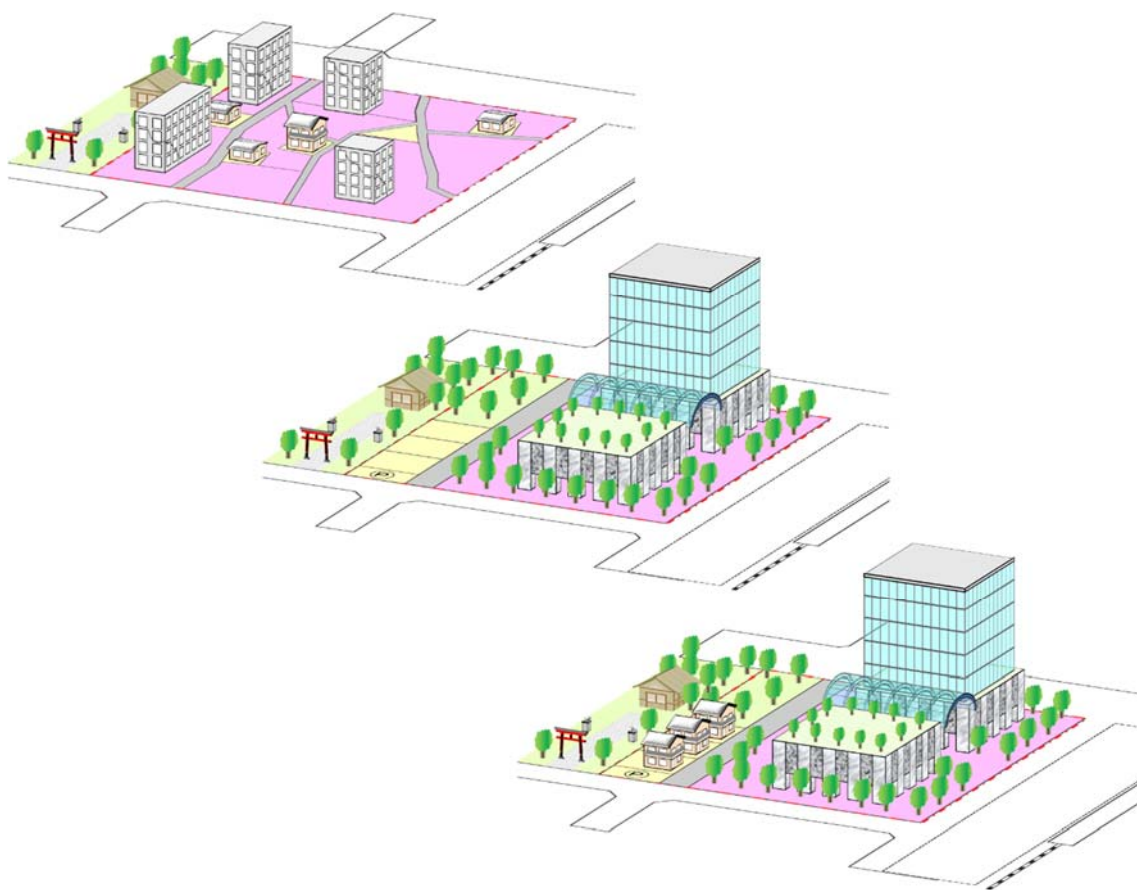


権利者の多様な土地利用意向に対応可能な

柔軟な市街地整備手法

# 立体換地制度 実務の手引き

～導入検討編(第一版)



平成 29 年 7 月

公益財団法人 区画整理促進機構

## はじめに

多様化している権利者の土地利用意向を汲み、土地・建物一体型のまちづくりができる柔軟な手法の一つとして、立体換地制度を活用した土地区画整理事業があります。

本資料はこの立体換地制度を活用しようとする実務者（地方公共団体、民間事業者、コンサルタント）向けの手引書として編纂したものであり、「立体換地活用マニュアル 国土交通省都市局市街地整備課 平成28年9月」とあわせてご参考にしていただけると幸いです。

今回公表する導入検討編は、立体換地制度がどのような仕組みや流れになっているのかを知っていただき、また、手始めに行った3種類のケーススタディを理解することで、どのような地区に導入可能性があるかを示したものになっています。

実際の事業に先立って本資料をお読みになることで、他の手法との違いと権利者、施行者等それぞれの立場から見たメリットを理解することが出来ます。

本資料は、公益財団法人区画整理促進機構の自主研究の成果を再整理したものです。自主研究に当っては、「立体換地普及のための実務研究会」の皆様にご意見を頂戴しました。

また、いくつかの地区では、実際に立体換地制度の活用に向けた協議が始まっており、これらの実例も交えながら本資料をブラッシュアップしていきたいと考えております。さらに「実務の手引き・実務編」についても今後編纂をして参ります。皆さまの様々なご意見をいただけると幸いです。公表までにはもう少しお時間を頂戴しますが、是非、ご期待下さい。

本資料が実務者の皆様のお役に立ち、今後の市街地整備の促進に寄与することを願っています。

平成29年7月

公益財団法人区画整理促進機構  
理事長 矢島隆

### 立体換地普及のための実務研究会名簿

(座長) 竹内直文 (株)日建設計顧問、(元)国土交通省都市局市街地整備課課長

荒川辰雄 (一財)国土技術研究センター都市・住宅・地域政策グループ総括

筒井裕司 国土交通省都市局市街地整備課拠点整備事業推進官

齋藤征孝 大和ハウス工業(株) (促進機構民間事業者研究会幹事)

小出 修 (株)スタッフステーション 代表 (促進機構登録専門家)

藤崎和久 (公財)区画整理促進機構業務執行理事

(オブザーバー)

英 直彦 国土交通省都市局市街地整備課課長

矢島 隆 (公財)区画整理促進機構理事長

## 目 次

1. 立体換地制度を活用した土地区画整理事業の流れ	・・・4
(1) 立体換地制度の位置づけ	・・・4
(2) 施行者について	・・・4
(3) 事業の流れ	・・・5
(4) 事業初動期の合意形成の推進エンジン	・・・11
2. ケーススタディ地区の検討概要	・・・13
3. ケーススタディ地区の概要	・・・16
3-1 A地区～個別利用と高度利用を両立した都心部の市街地再編～	・・・16
(1) A地区の概況	・・・16
(2) 土地利用構想	・・・18
(3) 事業手法の検討	・・・19
(4) 立体換地制度を活用した事業概要	・・・21
(5) A地区の検討のまとめ	・・・25
3-2 B地区～個別利用・小規模共同利用の先行による再開発事業の前捌き～	・・・27
(1) B地区の概況	・・・27
(2) 地区全体の将来土地利用構想	・・・30
(3) 第1期事業の事業手法の検討	・・・31
(4) 立体換地制度を活用した第1期事業概要	・・・32
(5) B地区の検討のまとめ	・・・38
3-3 C地区～小規模宅地や高齢権利者の生活再建支援と減価補償の縮減～	・・・40
(1) C地区の概況	・・・40
(2) 立体換地を活用せず減価補償地区とした場合の事業概要	・・・42
(3) 立体換地を活用した場合の事業概要	・・・43
(4) C地区の検討のまとめ	・・・49
追補 新たな地方債制度の活用による負担軽減効果（公共団体施行の場合）	・・・51
4. 立体換地制度の特徴	・・・52

## 1. 立体換地制度を活用した土地区画整理事業の流れ

### (1) 立体換地制度の位置づけ

我が国では、全国的な人口減少・高齢化が進む中、コンパクトシティの促進に向けて中心市街地等における居住、都市機能の集約化が急務となっている。

一方、地方都市の中心市街地等においては、増大する空地・空家への対応、震災復興等により形成された小規模な街区の解消や、防災上危険な密集市街地の改善等、様々な市街地整備上の課題が存在している。

また、大都市においても我が国の経済活力を支える地域として、国際競争力の強化が強く求められており、ビジネス拠点における質の高い民間都市開発事業の推進等を図る観点から、細分化された土地の大街区化や密集市街地の改善等の市街地整備上の課題に対応することが必要である。

このような課題に対して、空地等の集約化や街区の再編等を進め、都市機能等の立地を促進するためには、どのような土地利用を実現するのかという明確な方針を定めるとともに、その方針に基づいて土地と建物を一体的に取り扱う市街地整備手法を効果的に活用してゆくことが求められる。

(ここまで「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の活用マニュアル 国土交通省都市局市街地整備課 平成28年9月」より)

立体換地制度を活用した土地区画整理事業は、公共施設や宅地と建物とを一体的に取り扱う整備手法であり、権利者の多様な土地利用意向に柔軟に対応することができる。

空地等の集約化や街区の再編等を進め、都市機能等の立地を促進するために様々な場面での活用が期待されるものである。

### (2) 施行者について

法93条では、立体換地の施行者は、過小宅地解消型(1項)や防火地域・高度地区型(2項)については、地方公共団体・UR・地方供給公社が施行者となり得るが、本稿で想定している申出・同意型についてはあらゆる施行者が実施可能としている。(P5表 上段参照)

「(3)事業の流れ」及び「(4)事業初動期の合意形成の推進エンジン」では、施行者を組合と想定しているが、表記している内容は組合以外の場合でも、概ね共通している。

なお、後述2. ケーススタディ地区の検討概要以降では、地区の特性に応じて施行者を想定している。

表 立体換地制度と施行者

タイプ	強制型		任意型	
	過小宅地解消型	防火地域・高度地区型		
根拠法	法 93 条 1 項	法 93 条 2 項	法 93 条 4 項	法 93 条 5 項
施行者	地方公共団体、UR、地方供給公社		すべての施行者	
対象	法 9 1 条 1 項又は 9 2 条 2 項の規定により過小宅地又は過小借地にならないように特別に換地等を定めることができる地積が小である宅地又は借地	防火地域内であつ高度地区（建築物の高さの最低限度が定められているものに限る）内の宅地又は借地	立体換地に申出又は同意のあつた宅地	法 9 0 条又は 9 3 条 4 項の規定により換地を定めない宅地に設定された借地権で立体換地の申出のあるもの
要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 審議会の同意</li> <li>・ 耐火構造</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地の合理的利用を図り災害を防止するため特に必要があること</li> <li>・ 審議会の同意</li> <li>・ 耐火構造</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐火構造</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 耐火構造</li> </ul>

↑ 本稿で想定している範囲

### (3) 事業の流れ (P12 図参照)

事業全体の流れは、事業初動期と事業実施・完了期とに分けて考えることができる。特に事業初動期において以下の段階を踏むことが想定される。（「立体換地活用マニュアル 国土交通省都市局市街地整備課 平成 28 年 9 月 P25-29 機動的に権利者の共同利用を行うために立体換地を行う場合の手順」を参考とし一部加筆し整理）

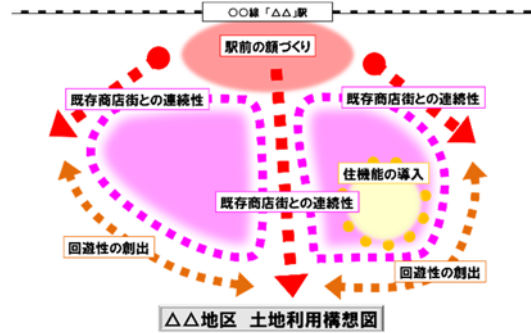
＜ステップⅠ：地区構想の作成と立体換地の周知＞

権利者意向の把握にあたって、地区の将来の姿や建物利用についてイメージの共有化を図る。また、権利者にとって立体換地はなじみの薄い手法なので、その仕組みを理解し、総論として権利者が参画する意向を持つステップである。

地区構想の作成

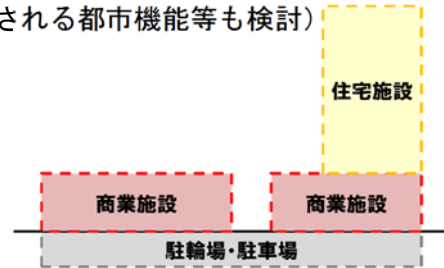
■土地利用構想（個別利用・共同利用の別含む）を作成

- ・街の機能等のゾーニング
- ・交通動線の考え方
- ・アクティビティのイメージ等
- ・公共施設の構想



■建物構想の作成（上位計画から必要とされる都市機能等も検討）

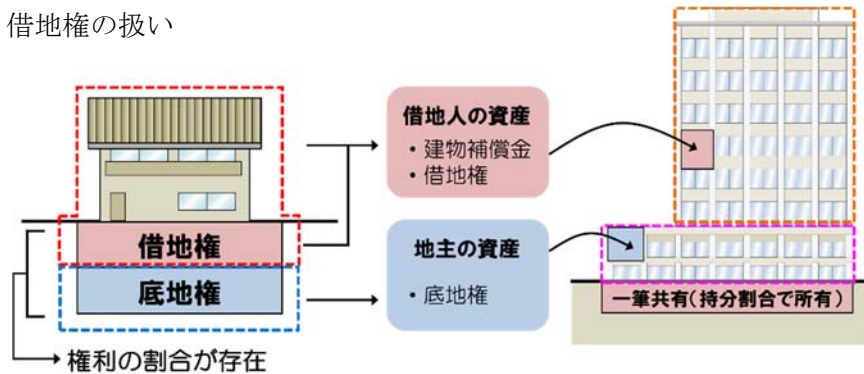
- ・建物基本構想図  
(概ねの建物規模、住宅や商業等用途の階層別構成とボリューム、建物高さ、景観イメージ、賑わい動線イメージ等)
- ・換地床と保留床の規模想定、処分性
- ・参考までに、市街地再開発事業との一体的施行、任意事業（等価交換事業等）との比較、立体換地活用の妥当性を整理しておく。



立体換地の周知

■地区構想・建物構想、立体換地の仕組みの説明

- ・立体換地手法が選択肢になること
- ・立体換地の仕組みや個別換地との比較
- ・共同利用のメリット
- ・借地権の扱い



- ・取得床用途・規模の一定の目安の説明  
(「従前宅地面積の80～100%程度を目途として床面積を確保」等)
- ・スケルトン方式、保留床買い増しの説明



### ＜ステップⅡ：権利者意向の把握と事業フレームの検討＞

権利者の共同化等立体換地意向調査を行い、事業フレームを作成し事業の成立可能性を把握するとともに、権利者に対し立地換地意向の確認を求めるときに提示する情報を整理する。権利者は、建物計画や取得床のモデル的な情報提供を受け、権利者自身の生活への利点を理解し、前向きな意向を持つステップである。事業協力者や業務代行者等の民間事業者の協力を得て権利者説明や事業計画案を検討する。

#### 権利者共同化意向の把握

- ・権利者の将来の生活設計、土地・建物利用意向（個別利用・建物共同利用意向、希望する用途、借地権の存続・分離等）を把握。状況を勘案してアンケートや個別訪問等を実施する。

#### 事業フレームの把握・検討

##### ■立体換地計画・基本設計（または基本計画）

- ・共同利用意向、まちづくり上の導入都市機能、立体換地建築物の採算性等を踏まえ建物の規模と敷地規模や位置を設定
- ・多くの場合保留地を敷地の一部とすることが考えられる。



##### ■区画整理設計

- ・設定された建物計画を基に、区画整理設計を行う。また、概算事業費・減歩率・評価・資金計画など区画整理スキームを検討し、事業の成立性を検証する。

① 資金計画

支出（億円）			収入（億円）		
項目	金額	備考	項目	金額	備考
公共施設整備費	17.6	再築・除却	都市再生区画整理	11.7	移転補償費等補助金
整地費	0.0		都市再構築戦略事業	6.6	都市機能導入(医療)補助金 遷入対象床の可否判断費
法2条2項	81.4	立体換地建築物整備費	保留地処分金	13.6	1828㎡
その他工事費	0.2	上水道、ガス、電柱等	保留床処分金	75.0	10913㎡
調査設計	4.5				
工事費計	103.8				
事務費	1.5	5年			
借入金利息	1.6				
合計	106.9		合計	106.9	

<p>権利者への申出に係る情報整理</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 権利者情報の精査</li> <li>■ 建物設計の内容</li> <li>■ 立体換地希望者に対する情報提供資料の作成 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地評価と建物補償額を算定し従前資産相当額を把握</li> <li>・ 施行後の土地・建物評価に基づき権利者の取得する床面積を算定</li> </ul> </li> </ul>																								
	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="background-color: #d9534f; color: white;">従前土地地積</td> <td colspan="3" style="background-color: #d9534f; color: white;">概算評価額</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9534f;"></td> <td colspan="3" style="background-color: #d9534f;"></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #76923c; color: white;">家屋建築年</td> <td style="background-color: #76923c; color: white;">床面積</td> <td colspan="2" style="background-color: #76923c; color: white;">除却補償額</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #76923c;"></td> <td style="background-color: #76923c;"></td> <td colspan="2" style="background-color: #76923c;"></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #4a4a8a; color: white;">従後建物</td> <td style="background-color: #4a4a8a; color: white;">用途</td> <td style="background-color: #4a4a8a; color: white;">専有床面積</td> <td style="background-color: #4a4a8a; color: white;">土地の共有持分</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #4a4a8a;"></td> <td style="background-color: #4a4a8a;"></td> <td style="background-color: #4a4a8a;"></td> <td style="background-color: #4a4a8a;"></td> </tr> </table>	従前土地地積	概算評価額							家屋建築年	床面積	除却補償額						従後建物	用途	専有床面積	土地の共有持分				
従前土地地積	概算評価額																								
家屋建築年	床面積	除却補償額																							
従後建物	用途	専有床面積	土地の共有持分																						



＜ステップⅢ：申出意向の把握と事業計画（案）の作成＞

立体換地参加者個々の資産と対応する立体換地床面積や具体的な建物計画が提案され、組合設立に向かって申出の仮合意を得るステップである。

事業協力者や業務代行者等の民間事業者の参画を得て、建物基本設計を行い、概略換地設計を行いながら権利者調整をおこない、事業化のフィージビリティを高め、事業計画（案）を作成する

申出意向の把握	<ul style="list-style-type: none"> <li>立体換地申出意向の確認（個別相談の実施）</li> </ul>
事業計画（案）の作成	<ul style="list-style-type: none"> <li>ほぼ確定した立体換地申出量を基本に、立体換地計画を修正</li> <li>建物基本設計（可能であれば実施設計）を行う</li> <li>設計諸元を基に、区画整理事業計画（案）を作成</li> </ul>

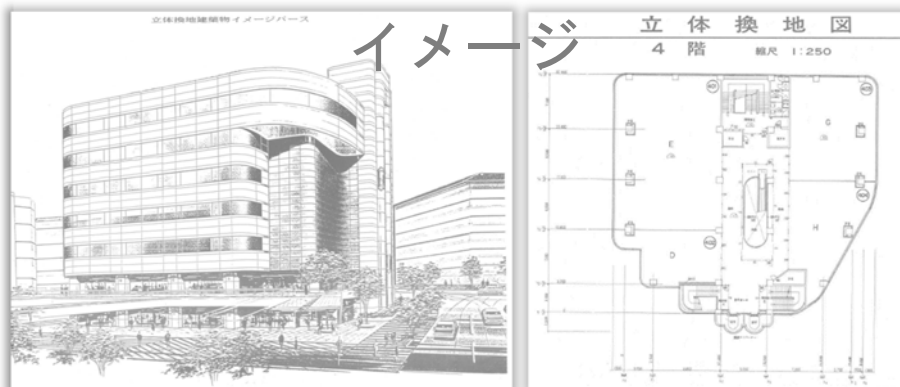
床の配置の検討	<ul style="list-style-type: none"> <li>モデル立体換地計画、床配置等の計画</li> </ul>
---------	---

■ モデル立体換地計画

(1) 立体換地権利者の配分床面積

氏名	従前の宅地面積㎡	階	換地処分後の建物				床変換率		建物補償費による増床				合計
			建物番号	専有部分の面積㎡	共用部分の面積㎡	計	ネット	グロス	補償費(円)	専有部分㎡	共用部分㎡	計	合計
A	*	5	*	*	*	*			*	*	*	*	*
		6	*	*	*	*			*	*	*	*	*
		計		*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
B													
C													
D													

モデル立体換地、床配置計画



・組合設立認可に向けて、権利者の取得床配置調整を行い、必要に応じ、小規模権利者・高齢者への生活再建策の検討・相談を行う

仮申出・同意書の取得

・仮申出・仮同意(書)を取得する

**立体換地希望（仮申出・仮同意）について**

平成〇年〇月〇日  
〇〇事業  
施行者 〇〇組合理事長様

申し出者	住所
氏名	氏名

土地区画整理法第93条4項に基づき、換地を定めない。同項に規定する建築物の一部は、仮建築計画で土地の共有持分を与えられることを希望（仮に申出・仮同意）します。  
なお、このことについて撤回しないことを申し添えます。

所在及び地番	地目	地積

関係権利者				
権利の客体	権利の種類	氏名	住所	同意の有無

予定する業種および使用方法の概要

備考

**仮同意の要請・内定通知書**

平成〇年〇月〇日  
〇〇事業

申し出者	住所
氏名	氏名

施行者 〇〇組合理事長様

土地区画整理法第93条4項に基づき、換地を定めない。同項に規定する建築物の一部は、仮建築計画で土地の共有持分を与えられることについて仮同意を求めます。（内定を通知します）

所在及び地番	地目	地積

関係権利者				
権利の客体	権利の種類	氏名	住所	同意の有無

予定する業種および使用方法の概要

備考

<事業実施・完了>

ステップⅢの仮同意を基に、区画整理の事業決定（事業認可）、法に基づく正式な立体換地の申出、同意、建築物の実施設計と換地計画の認可を得る。立体換地建築物の工事が完成し、換地床取得予定者による使用収益が開始され、地区全域の工事が概成後、換地計画を変更（清算金明細含む）し、換地処分を行う。

これにより、換地床取得者の保存登記がなされる。

換地床取得者にとっては建物完成後使用収益開始から建物保存登記までの権利未確定期間があること、また施行者にとってはこの期間の建物減価償却を少なくすることが求められるため、事業区域や権利者を最小限にすることが必要となる。

#### (4) 事業初動期の合意形成の推進エンジン

##### ① 合意形成にかかる民間事業者等の重要性

立体換地を含む土地区画整理事業の活用範囲は、減価補償地区や密集市街地等の基盤未整備地区、沿道整備街路事業等から、公共施設がある程度整備され散在する低未利用地の有効高度利用を図る民間事業者主体の地区まで活用範囲が広い(マニュアルP12～P19等)。

民間事業者にとっては、保留床を含む建物事業を大きな事業機会ととらえることが考えられる他、地元や有力権利者などの発意のもと、民間事業者等が推進エンジンとなって合意形成を進めることが期待される。

##### ② 初動期の合意形成と経費の確保 (図中 ポイント①)

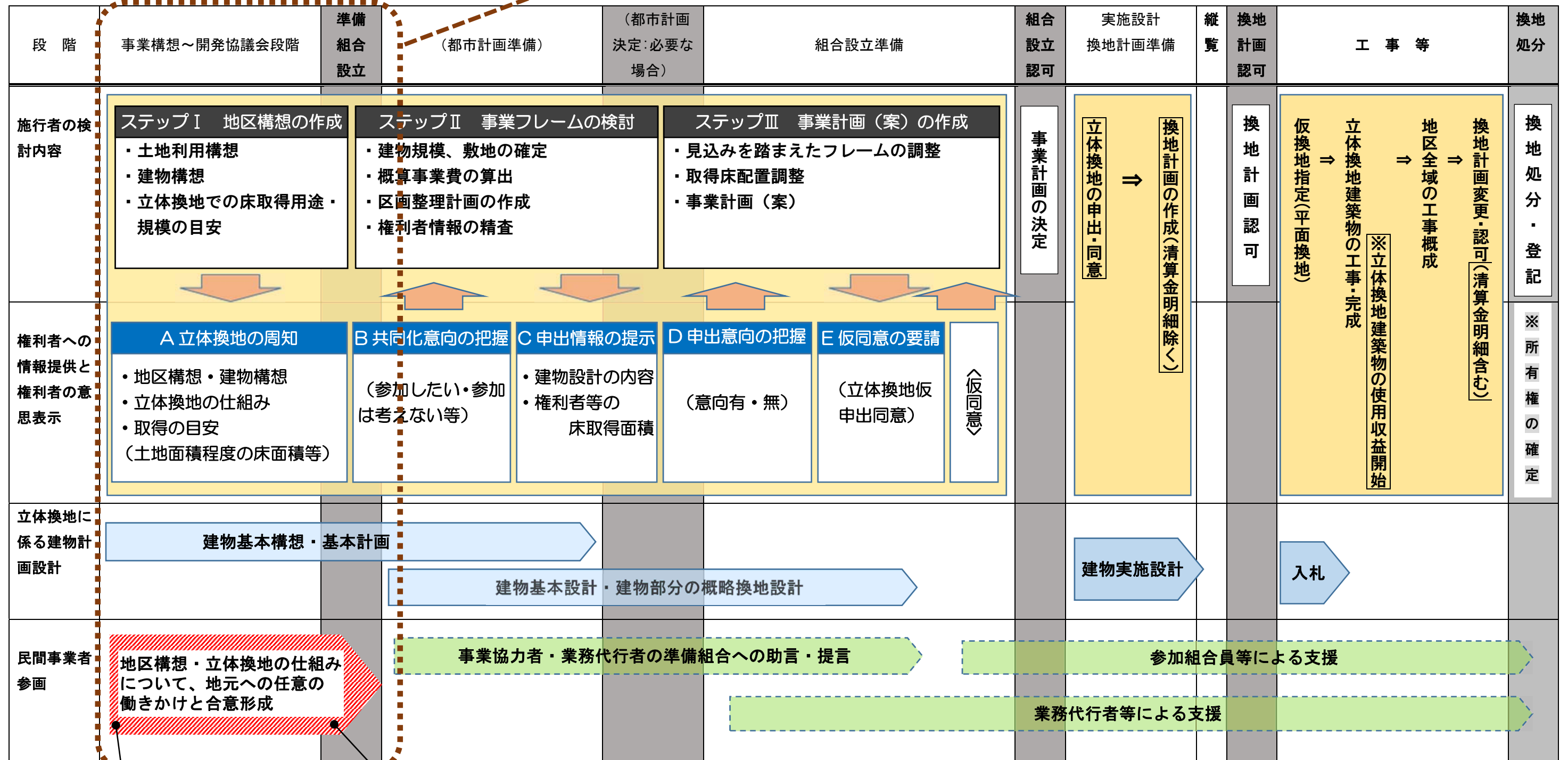
特に、組合施行が想定される場合は、ステップ I の地区構想の作成および立体換地の周知段階では、事業主体が明確でないなかで権利者への任意の働きかけが必要であり、民間事業者等のコーディネート費用の確保(「社会資本整備総合交付金再開発支援事業」等の活用も考えられる)や、事業協力者の前倒し参画が期待される。

##### ③ 民間事業者の公的立場の保有 (図中 ポイント②)

事業初期段階(特にステップ I)において、民間事業者がサポートして街づくり案や開発計画づくりをすすめる場合に、権利者が安心して参加するためには、民間事業者が公共団体の専門家派遣制度等による公的立場を保有していることが望ましい。このような制度を持ち合わせていない公共団体については制度の充実などのバックアップが望まれる。

ケーススタディの範囲

図 立体換地制度を活用した土地区画整理事業の流れ



ポイント① 初動期の合意形成と経費の確保

ポイント② 民間事業者の公的立場の保有

注) 本図表は、「立体換地活用マニュアル 国土交通省都市局市街地整備課 平成28年9月 pp.25-29 機動的に地権者の共同利用を行うために立体換地を行う場合の手順」を参考に作成した

## 2. ケーススタディ地区の検討概要

本稿では、関係する権利者の生活再建や土地利用などの様々な課題・意向に対応可能な立体換地制度を活用した土地区画整理事業の成立性や妥当性を探るため、以下の3地区について、主に事業の流れ（P12）のステップIをイメージしてケーススタディした。

（A地区）個別利用と高度利用を両立した都心部の市街地再編

（B地区）個別利用・小規模共同利用の先行による再開発事業の前捌き

（C地区）過小宅地や高齢の権利者の生活再建支援と減価補償の縮減

### ■ A地区～個別利用と高度利用を両立した都心部の市街地再編

#### ●地区概要：

A地区は、大都市圏にあるJR駅前に位置している。戦災復興区画整理事業により小規模な街区構成となっており、権利が細分化され、現状の建物が老朽化し、建て替えが必要であるが、自力再建が困難な状況である。

#### ●課題：

権利者の多くは、小規模街区を有効高度利用が可能な大街区化し、競争力のある大規模なビルを建てるために、共同化を希望している。しかし、一部の権利者が従来の低層・個別利用を希望し、市街地再開発事業による事業化が困難となっている。（権利者意向は設定）

#### ●検討項目：

低層・個別利用希望者の集約化を行うとともに、公共用地を集約し、街区を再編、共同利用希望者の敷地と保留地を1街区とする大街区化を図り、立体換地制度を活用した大規模ビルを建設する。

#### ●効果：

低層・個別利用街区と高度利用街区とを一体的に整備することができ、また保留床を活用して、新たな都市機能を導入し、その売却益により事業性が向上した。



個別利用希望の住宅を周辺の住宅地と連担する場所に集約



保留地を含む立体換地敷地（大街区）に一体的なビルを整備。公共用地（道路）を付替え、寺社地に隣接して公園を配置

■ B地区～個別利用・小規模共同利用の先行による再開発事業の前捌き

●地区概要：

B地区は、地方の県庁所在地の中心市街地に存しており、市街地再開発事業により中心市街地に相応しい土地活用が望まれている。一部の建物を除き、老朽化した小規模な店舗・事務所と平面駐車場として利用されており、これまでに2つのグループが共同して再開発準備組合を設立し、事業化を目指してきた。

●課題：

地区内の一部老舗店舗などの権利者が個別利用を希望し、また飲食店を営む権利者は低層建物を希望し、市街地再開発事業の合意形成が停滞している。(権利者意向は設定)

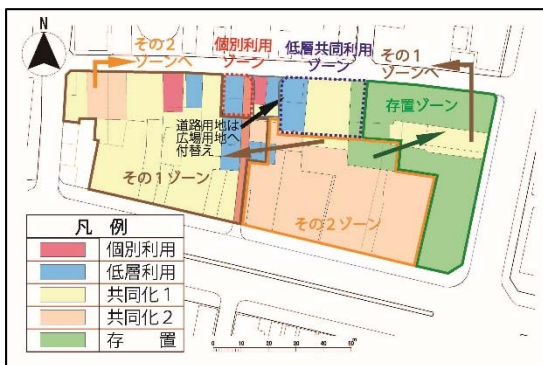
●検討項目：

市街地再開発事業を望まない低層利用希望者については立体換地制度を活用して小規模共同建物の再建支援を行い、個別利用希望者については土地の移転・集約を行う。

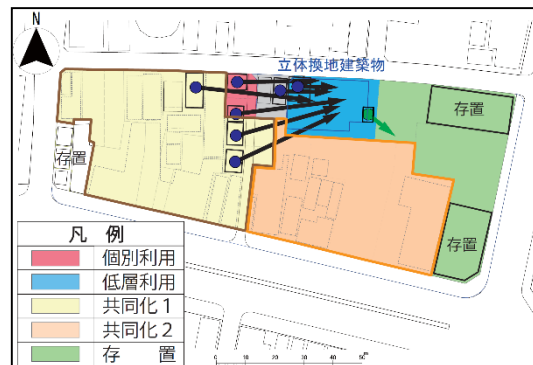
路地の位置・形態を変更し、2グループの共同利用希望者の敷地を入替え整序する。

●効果：

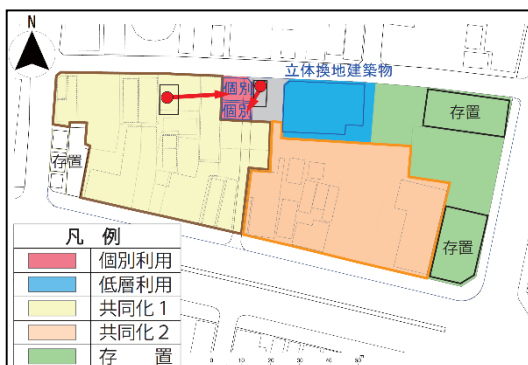
立体換地建築物や個別利用画地により市街地再開発事業に参画しない権利者の生活再建が可能となり、市街地再開発事業等に至る前捌きをすることができた。



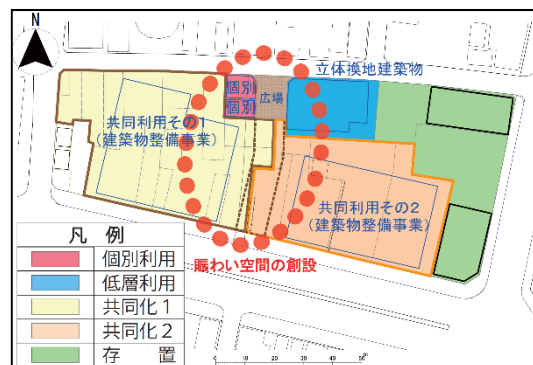
個別・立体換地ゾーンと2グループの敷地入替



STEP 1 立体換地建築物の整備・移転



STEP 2 個別利用者の移転



(参考) STEP 3 = 第2期事業

共同利用建物整備



## ■ C地区～過小宅地や高齢の権利者の生活再建支援と減価補償の縮減

### ●地区概要：

C地区は、大都市近郊のJR駅前に位置しており、これまでに計画的な市街地整備がされておらず、駅前に相応しい都市施設や都市機能の整備が望まれている。約30年前からC地区を含む区域で土地区画整理事業が進められているが、駅前広場や幹線道路など大規模な都市施設を整備する必要があるため、減価補償地区となっている。

### ●課題：

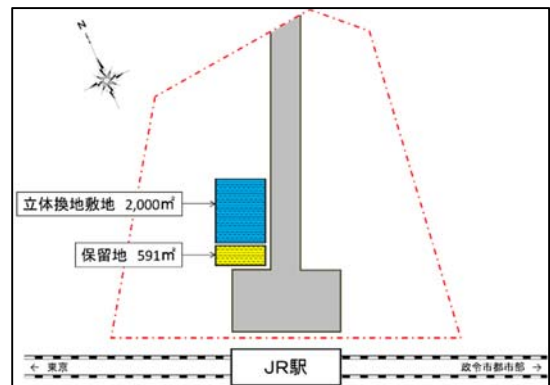
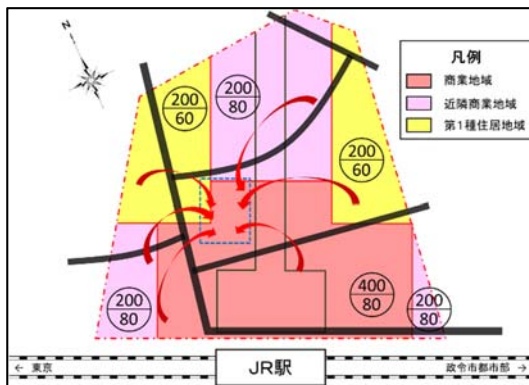
C地区は自主再建が困難な過小宅地権利者や高齢権利者などが存在し、また、減価買取も進まず整備が進んでいない状況にある。

### ●検討項目：

申出による立体換地によって、大きな自己負担がなく、過小宅地権利者や高齢権利者が生活再建できるよう支援を行うことや、減価買取を行わずに駅前広場等の都市施設整備に必要な公共用地を確保する。

### ●効果：

自主再建が困難な過小宅地権利者や高齢権利者が、大きな費用負担をせずに立体換地建築物に移転でき、生活再建支援ができる。保留地や保留床の確保により、公共団体負担の軽減を図ることができる。





### 3. ケーススタディ地区の概要

#### 3-1 A地区 ～個別利用と高度利用を両立した都心部の市街地再編～

##### (1) A地区の概況

A地区は、大都市都心部にあるJR駅周辺に位置しており、ビジネス拠点あるいは地域の拠点としての成長が期待されているものの、戦災復興区画整理事業により形成された街区が小規模であり、土地の権利が細分化されているため、競争力のある都市機能の誘導が進まないエリアとなっている。

A地区の建物の大半が老朽化しており、建て替えが必要であるが自力再建は困難であり、多くは再開発などの共同化を希望している。一部権利者は低層・個別利用を希望し、開発が進まない状況である。

##### ① 都市の性格

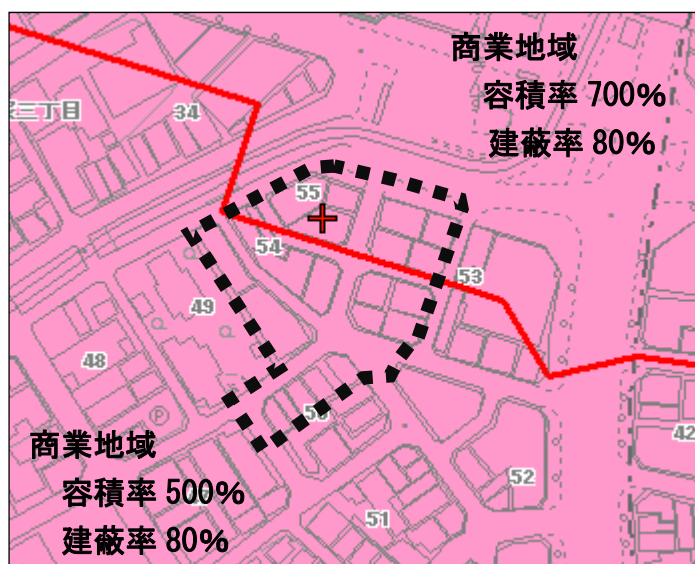
- ・ 東京都特別区
- ・ 当該特別区の人口は、昭和39年代に約35万人のピークを迎えその後減少。バブル崩壊後に再び増加傾向となり現在も続く（約28万人）

##### ② A地区を含む周辺の概況

- ・ 立地：JR駅に近接する
- ・ 都市計画：商業地域、指定容積率700%、500%、建ぺい率80%、防火地域
- ・ 建物用途：店舗・飲食・事務所のほか、住宅等雑多な用途が混在、高度利用と低利用が混在。
- ・ 老朽度：幹線道路沿道は部分的に建物更新が進みつつある。

全体的に老朽化した建築物が多い。

- ・ 街区構成：戦災復興区画整理事業が実施され街区規模は小規模であり、大規模なビルは建設しにくい。

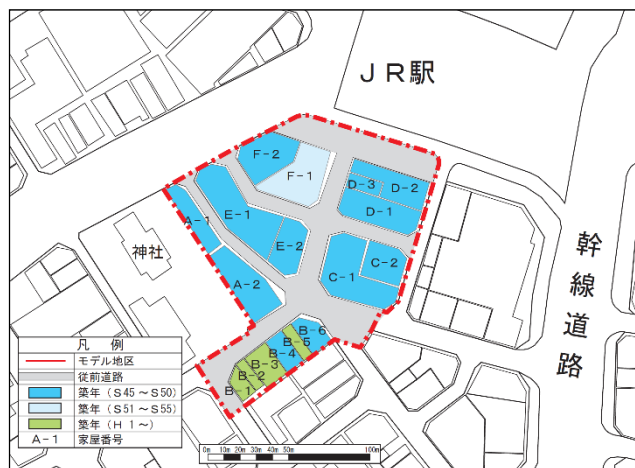


③ A地区にかかる上位計画（□□区都市づくりビジョン）

- ・ 駅と連携した賑わいと活力ある拠点形成
- ・ 日常生活を支える商業、医療、福祉、子育て、教育などの都市機能の充実
- ・ 戦災復興土地区画整理事業地区で、都市機能更新を促進するために街区再編を行う
- ・ 高度な防災機能、人にやさしい交通環境、ライフステージに応じた良好な住環境、低炭素型都市、緑の回廊、美しい都市空間、賑わいと活力（踊り・音楽祭・街中へ人を呼び込む）、健康都市づくり(子育て支援)

④ A地区の概要

- ・ 面積約4,000㎡
- ・ 17棟の建物（商業・住宅等との複合利用が16棟、1棟は住宅）
- ・ 築45年程度経過した老朽建物11棟（耐震性能不足）
- ・ 3～4階建て、現況容積率420%
- ・ 地域の鎮守の神社に至る参道沿いは賑わいがある。
- ・ 現況公共用地率 35%、
- ・ 細街路が多く平均街区規模477㎡



⑤ 権利者の土地利用意向の設定

- ・ 老朽ビルの建替えを切望。
- ・ 権利者の多くは高度利用・共同利用・一体利用を希望するが、複数街区に低利用・個別利用を希望する権利者がおり混在している。
- ・ 全員地区内に残留を希望しているが自力再建は困難と考えている。



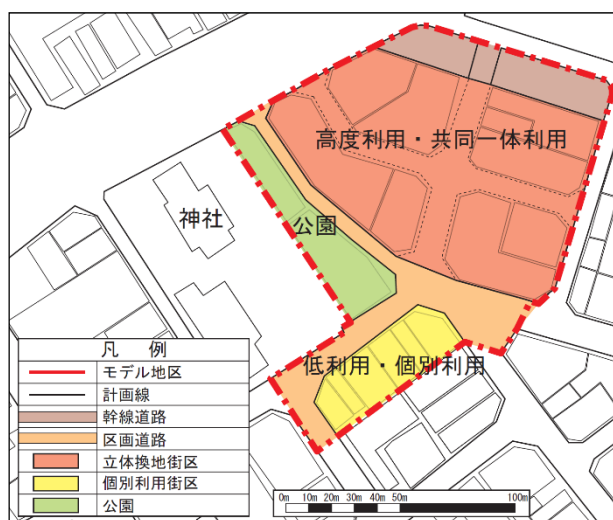
## (2) 土地利用構想

### ① 街づくりの方向性

- ・ 戦災復興土地区画整理事業による狭小な街区を再編し大街区化を図る。
- ・ 大街区に共同利用・高度利用希望者を集約。
- ・ 大街区を高度利用・一体利用し、創設される床に地域拠点に相応しい都市機能（商業施設、医療施設等）を導入。
- ・ 個別利用・低利用希望者は、それに相応しいエリアに集約し、意向に沿った土地利用を図り、高度利用者と併存。
- ・ 公園整備による鎮守の森の復活。



### ② 土地利用構想



(3) 事業手法の検討

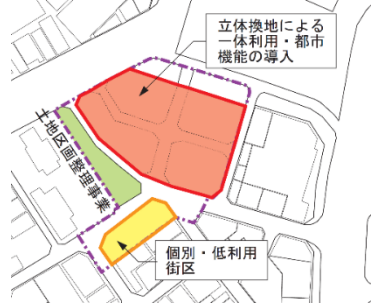

① 事業手法の選定

- ・ 土地利用構想を実現するためには、土地と建物の整備を一体的に行う必要があるため、以下の4種の手法を比較した。

手法	i 立体換地制度 を活用した土 地区画整理事 業	ii 区画整理と再 開発の一体的 施行	iii 区画整理と任 意共同化	iv 個別利用区制 度を活用した 市街地再開発 事業
目的				
大街区化	区画整理により、道路用地の付け替えを行い、 大街区化を図る また、申出により、共同利用希望者と個別利用 希望者を分離			再開発事業 により大街 区化
共同利用希望 と個別利用希 望の入替え				個別利用区 へ権利変 換。 ※要件有
共同高度利 用・都市機能 導入	立体換地制 度による立 体床で共同 化と都市機 能導入	特定仮換地 で市街地再 開発事業実 施し共同化 等	共同利用希 望者換地で の等価交換 事業による 共同化・都 市機能導入	施設建築物 への都市機 能導入
個別利用・低 利用の実現	区画整理による平面換地後、自由な利用			※要件有 ⇒本ケース では適用×

※ 従前地において現に最低容積率をみたし、従後の敷地の最低限度を可能とする  
従前敷地規模を有していること。

- また、手法毎の内容と評価をおこなった。

<p><b>i 区画整理事業(立体換地制度)</b></p> 	<p><b>内容</b>：区画整理により大街区化を図る。申出により、共同利用希望者と個別利用希望者を分離</p> <p><b>評価</b>：駅前に相応しい顔づくりが可能。権利床の保存登記は区画整理換地処分時保留地は、立体換地建築物（保留床）の敷地として活用</p>
<p><b>ii 区画整理と再開発の一体的施行</b></p> 	<p><b>内容</b>：特定仮換地＋市街地再開発事業 区画整理の財源として保留地確保が必要</p> <p><b>評価</b>：再開発事業には保留地を取り込めず、大街区全体の一体利用による駅前顔づくりに支障 (※一体利用のための特別の工夫要①保留地を設けず寄付金、負担金を確保②保留地取得者が特定建築物と合築等) 「再開発事業」「高度利用地区等」の都市計画決定のほか両事業間の調整が複雑</p>
<p><b>iii 区画整理と任意の共同化</b></p> 	<p><b>内容</b>：高度利用希望者の換地で共同化事業 区画整理の財源として保留地確保が必要</p> <p><b>評価</b>：共同化事業に保留地を取り込むことは困難。大街区全体を一体利用する駅前顔づくりに支障（※特別の工夫が必要）</p>
<p><b>iv 個別利用区を活用した再開発事業</b></p> 	<p>※ 一般的に全域「再開発事業」「高度利用地区等」の都市計画決定</p> <p>※ 従前地において現に最低容積率をみだし、従後の敷地の最低限度を可能とする従前敷地規模を有していること</p>



- ・ 以上から、(2) ②土地利用構想を実現するためには、大街区を一体利用することが可能な立体換地制度による共同化が最も妥当であることが分かった。
- ・ なお、立体換地制度を活用した土地区画整理事業には以下のメリットがある。
  - i 申出により、共同利用・個別利用等の権利者意向に沿った事業を組成できる。
  - ii 基盤整備と建物整備を一括で行い総合調整がしやすい。
  - iii 現行の指定容積率緩和等を必要としない場合は、新たな都市計画手続きを経ず早期着手・早期完成が見込まれる。
  - iv 権利者は一つの事業手続きで床を確保でき、生活再建ができる。
  - v 権利者の税制優遇措置がある。
- ・ よって 比較的小規模なA地区においては、立体換地制度を活用した土地区画整理事業が適する。

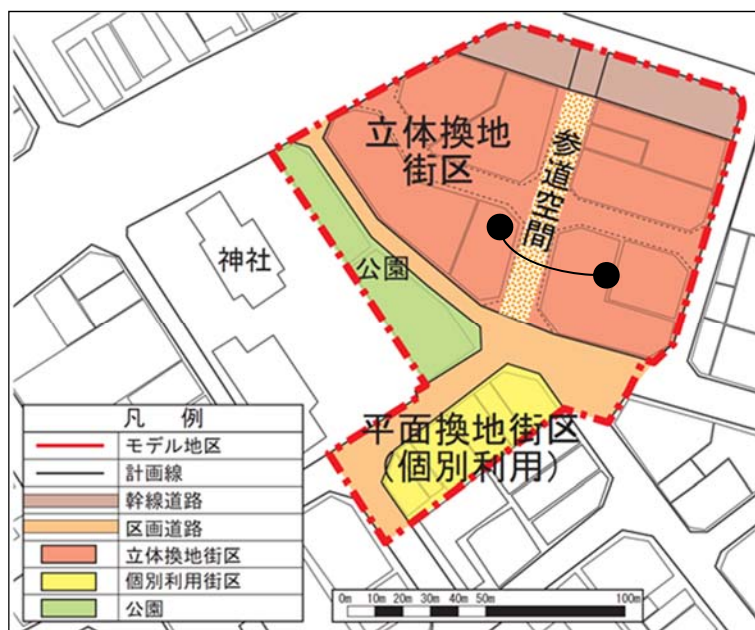
#### (4) 立体換地制度を活用した事業概要

##### ① 施行者

□□土地区画整理組合

##### ② 土地利用計画

- ・ 現況の細街路は公園等に等積で付け替え。
- ・ 個別利用希望者は平面換地街区に換地。
- ・ 参道空間は、通路として地区計画等により位置づけることを想定。
- ・ 立体換地建築物には、都市機能として医療施設の導入を想定。



③ 土地利用の前後表

種目		施行前		施行後	
		地積 (㎡)	%	地積 (㎡)	%
公共 用地	道路	1,495	35.24	1,115	26.28
	公園	0	0.00	380	8.96
	計	1,495	35.24	1,495	35.24
宅地	平面換地	389	9.17	389	9.17
	立体換地	2,358	55.59	530	12.51
	計	2,747	64.76	919	21.68
保留地		—	—	1,828	43.09
合計		4,242	100.00	4,242	100.00

※ 立体換地敷地 (530 ㎡) + 保留地 (1,828 ㎡) に立体換地建築物を建設

④ 減歩率計算

施行前 宅地地積	施行後 宅地地積	減歩地積			減歩率		
		公共	保留地	合算	公共	保留地	合算
㎡ 2,747	㎡ 2,747	㎡ 0	㎡ 1,828	㎡ 1,828	% 0	% 66.55	% 66.55

⑤ 資金計画

支出 (億円)				収入 (億円)		
項目		金額	備考	項目	金額	備考
公共施設 整備費	道路	0.1		都市再生 区画整理	11.7	移転補償費 等補助金
移転・移 設・減価 補償費	移転	17.6	再築・除 却	都市再構築 戦略事業	6.6	都市機能導 入(医療)補 助金 導入対象床 の可否判断 要
	移設	—				
その他工 事費・利 息・事務 費等	減価補償	—		保留地処分金	13.6	1,828 ㎡
	宅地整地	0.0		保留床処分金	75.0	10,913 ㎡
	法2条2項	81.4	立体換地 建築物整 備費※	合計	106.9	
	その他 工事費	0.2	上水道、 ガス、電 柱等			
	調査設計	4.5				
	借入金利子	1.6				
事務費	1.5	5年				
合計		106.9				

※ 建物工事費は、(専有床+共用床)×工事費単価とし、周辺事例やデベロッパーヒアリングから単価を423千円/床面積㎡とした。



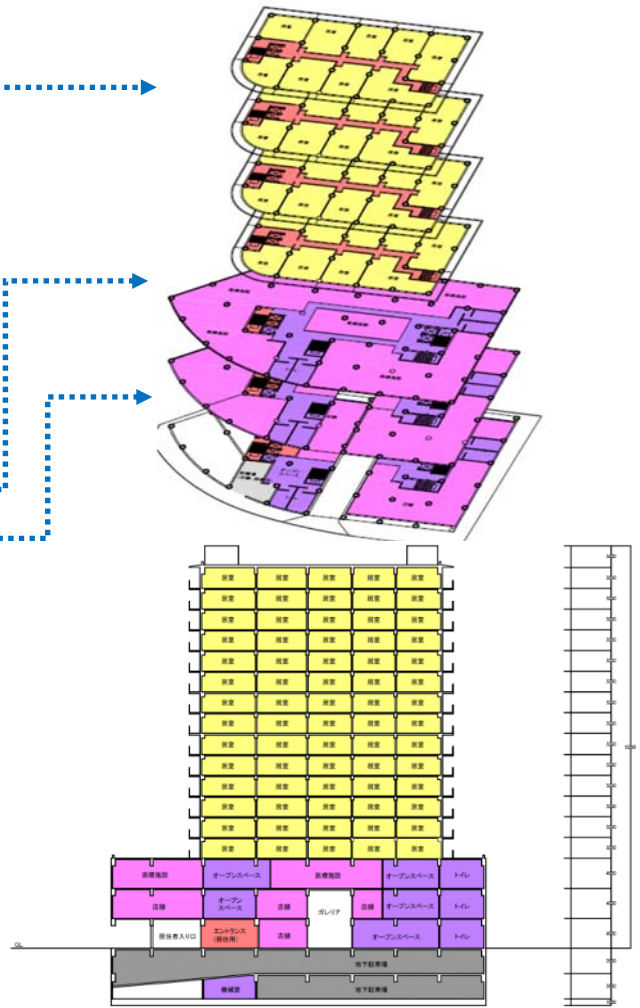
⑥ 立体換地建物計画

項目		床面積 (㎡)	戸数 (戸)	換地床 (㎡)	保留床 (㎡)
専有	住宅 4~17F	9,492	14×9= 126	466	9,026
	医療 3F	1,408	-	-	1,408
	店舗 2F	1,218	-	1,218	-
	店舗 1F	665	-	186	479
	計	12,783		1,870	10,913
共用		6,488			
合計		19,271			

- ・ 立体換地の規模は、現行容積率の範囲内での最大規模とした。(現行容積での事業成立性の確認のため)
- ・ 各権利者の換地床は、床用途を想定し権利価額に応じた割り込みをし、余剰床を保留床とした。3階は都市機能導入階として全床を医療施設とした。
- ・ 権利床は内装も含め区画整理事業により完成させることとしてシミュレーションした。(スケルトン方式の検討は未了)

< 建物計画 >

計画概要	
敷地面積	2,356 m <sup>2</sup>
容積率	約 600%
容対面積	14,134 m <sup>2</sup>
延べ床面積	19,271 m <sup>2</sup>
< 内訳 >	
住宅	9,492 m <sup>2</sup> 4階から17階
医療	1,408 m <sup>2</sup> 3階
店舗	1,883 m <sup>2</sup> 1階から2階
共用	6,488 m <sup>2</sup>



⑦ 事業採算性（床原価）のチェック

用途	専有面積 (百万円)	建物原価 (百万円)	土地原価 (百万円)	床原価 (百万円)	床単価 (千円/m <sup>2</sup> )
合計	※12,783	8,031	1,613	9,644	754

※ 算定の簡素化のため、便宜的に住宅・医療・店舗のとも同一の床原価とした。

⑧ 保留床処分計画

用途	保留床			立体 換地床 (m <sup>2</sup> )	床面積 (m <sup>2</sup> )
	面積 (m <sup>2</sup> )	単価 ※1 (千円/m <sup>2</sup> )	処分額※2 (百万円)		
合計	10,913	811	8,854	1,870	12,783

※1 土地含む。単価は、当地が大都市都心部に存することから、住宅・店舗・医療とも高い需要があるものと想定。(参考)デベロッパー取得価格は近傍で630~930千円/m<sup>2</sup>

※2 P22 保留地処分金+保留床処分金

- ・ 床単価（754 千円/㎡）よりも保留床単価（811 千円/）が上回っていることから事業採算性は確保されていると判断される。
- ・ なお、換地床の従前土地面積比率は約 0.8 となった。建物除却補償費による保留床の買増しについて、モデル試算すると専有床面積は約 3,400 ㎡相当となり従前土地面積に対して約 1.4 となった。

## (5) A 地区の検討のまとめ

### ① 権利者にとって

- ・ 高度利用、共同化一体利用意向と、個別利用、低利用の希望それぞれに対応することが可能となり、合意形成が早く、早期に実現できた。
- ・ 個別建替えでは得られない都市機能の導入がはかられ、駅前に相応しい顔づくりが実現でき、地区に留まり続けられる街づくりとなった。

### ② 施行者にとって

- ・ 都市計画決定等の手続きを経ずに早期事業化・早期事業完了を実現。
- ・ 基盤整備と建物整備を一括で行い総合調整がしやすい。
- ・ 保留床売却益を基盤整備に投入する形となり、事業採算性があがる。  
（従来困難であった地区の事業化の可能性が出てくる）
- ・ 組合施行による区画整理事業の幅が広がる。
- ・ 基盤整備を行う区画整理事業者が建物リスクを負うことになるが、市街地再開発事業の特定建築者制度や参加組合員制度等を応用しリスク低減を図ることが考えられる。

### ③ ゼネコン、デベロッパーにとって

- ・ 業務代行者や参加組合員等の立場で参画することが考えられる。建物の商品企画に参画することにより市場性の高い建物計画とすることができ、計画から資金回収までのスピード感ある事業が可能。
- ・ 事業採算性があがれば、立体換地手法を活用することによりビジネスチャンスが増える。（建物建設事業、保留床取得売却事業、自社所有地の有効活用やクライアントへのプロジェクト提案等）

### ④ 行政にとって

- ・ 低層・個別利用街区、高度利用街区とも一体的に整備することにより、権利者の多様な要望に対応することができ、合意形成の有効な手法の一つとなる。
- ・ 低層・個別利用街区と高度利用街区の境界部のところで、混在を発生させず両方を同時に計画的に整備し、秩序立った市街地の再編を図ることが可能となる。
- ・ 景観形成など一事業との調整で実現できる可能性が広まる。
- ・ 都市機能の導入の可能性が広がる。

⑤ その他

- ・ 権利者による共同建替え事業という側面もあるため、仮住居、仮店舗等中断移転対策を本事業とは別の扱いとして行うことが考えられる。(市街地再開発事業と同様)

## 3-2 B地区 ～個別利用・小規模共同利用の先行による再開発事業の前捌き

### (1) B地区の概況

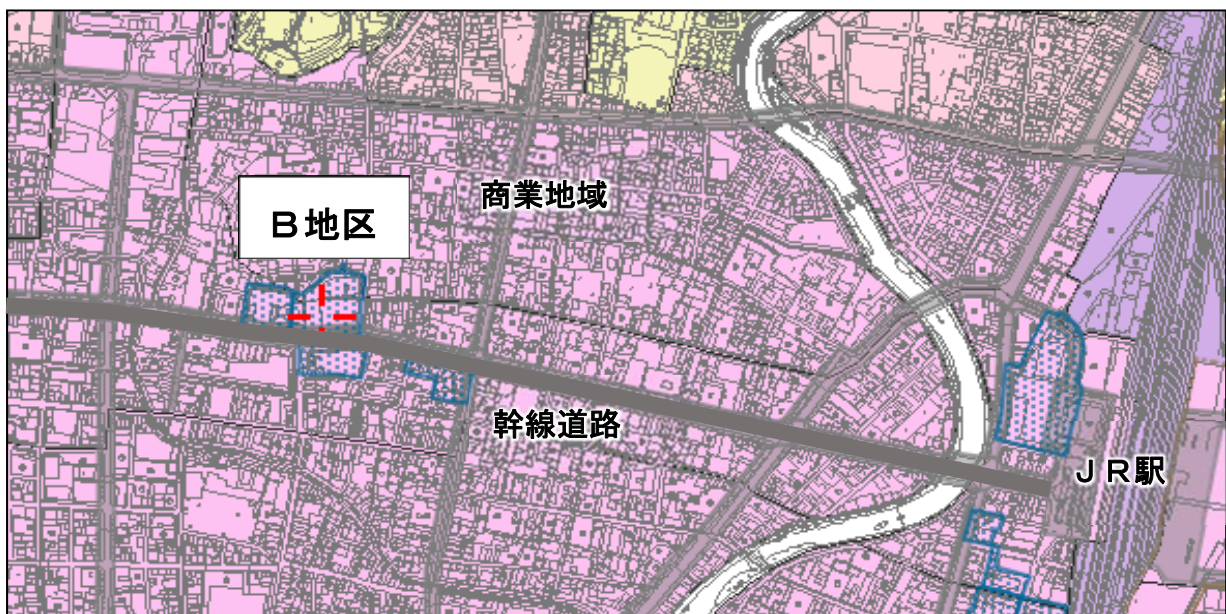
B地区は、地方都市の中心市街地にあつて、土地の有効利用・高度利用を図るべき地域に所在しており、市街地再開発事業を計画したが、小規模宅地を所有している老舗小売店舗の経営者などの個別利用意向や、小規模共同化希望の権利者と大規模な共同化希望の権利者の意向が合致せず事業化が停滞している。

#### ① B地区の存する都市の性格

- ・ 首都圏100キロ圏の県庁所在地（中核市）
- ・ 人口50万人強の地域の行政・経済の中心

#### ② B地区を含む周辺の概況

- ・ 都市計画：商業地域、指定容積率600%、建ぺい率80%、防火地域。
- ・ 街区構成：戦災復興土地区画整理事業により、街区は数千㎡規模で整備されている。
- ・ 土地利用：B地区を含む一帯は中心市街地であり、幹線道路（幅員30m）沿道には、高度利用された商業業務施設、マンション等と低層で老朽化した店舗併用住宅や事務所及び駐車場等の低未利用地が混在している。
- ・ 再開発事業：B地区周辺の幹線道路沿いには、事業完了及び事業中の市街地再開発事業（組合施行）の整備が進んでいる。

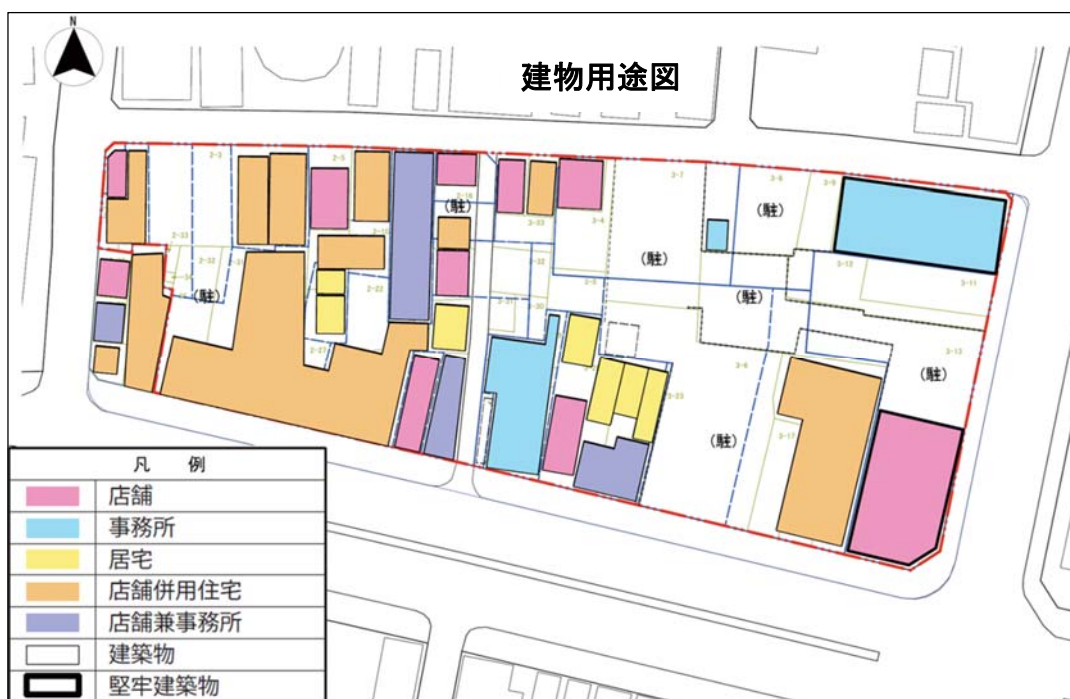


### ③ B地区にかかる上位計画（◇◇市 市街地総合再生計画）

- ・ 市街地再開発事業の推進。
- ・ 幹線道路沿道における低未利用地活用や老朽建物の機能更新を連鎖的に進める。
- ・ 民間主体の共同化等による都心居住の推進。
- ・ 中心市街地の良好な環境の維持向上と歴史を生かした環境整備・景観誘導、広場等でのイベントの推進。

### ④ B地区の概要

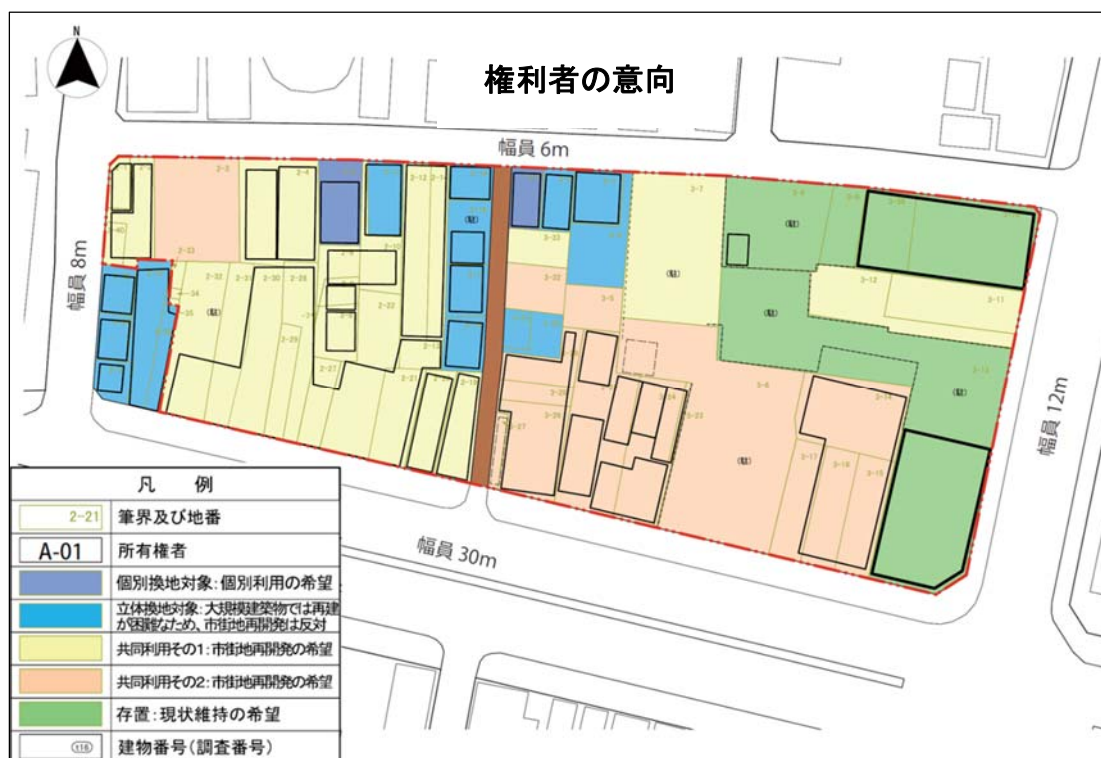
- ・ 最寄のJR駅まで約1km。面積約8,000㎡、2つの街区で構成。
- ・ 権利者数44名。高齢化している。
- ・ 建物は37棟あり、昭和30年代から40年代の建設が殆どであり、9割の建物が耐震性能不足。
- ・ 店舗、事務所、住宅、併用住宅が混在。
- ・ デベロッパーの買収地が散在し、駐車場として利用。
- ・ 市街地再開発準備組合が設立されている。



### ⑤ 経緯と権利者の土地利用意向の設定

- ・ 平成初期に街づくり懇談会（その1グループ）が発足し、数年遅れてその2グループが発足。
- ・ その後、両グループ一体となって市街地再開発準備組合が設立された。
- ・ 以降、一部権利者の理解が得られない状況が続き事業化に至らず。

- 立体換地制度のシミュレーションのため権利者の意向を以下のように設定した。



**再  
開  
発  
反  
対  
者**

- 飲食業等を営んでいる小規模権利者
  - ⇒大規模な再開発ビル内での営業継続は困難
  - ⇒床単価の低い小規模ビルへの共同建替えを希望（8名）、自らの共同化は困難
- 老舗小売店舗2店
  - ⇒大規模な再開発ビル内での営業継続は困難
  - ⇒当地が発祥の地であり近傍での個別店舗への建替え（木造等）を希望。
- いずれも地区内残留を希望。営業の中断はできない。
- 地区縁辺部の権利者は現状で満足であり事業不参加  
ただし 敷地界の整形化などには協力する

**再  
開  
発  
等  
推  
進  
者**

- 駐車場所有者は、早期に再開発事業等の共同化を希望
- 街区一体の市街地再開発事業は断念
  - ⇒反対者を除いた事業化を志向
- 地区内の事業推進者は、グループ毎の開発を検討しているが、土地が入り組んでいる
- 先行グループの開発機運が高まっており、土地をグループ毎に集約することを希望



(2) 地区全体の将来土地利用構想

① 将来土地利用構想



② 街づくりの手順と整備の方向性

**第1期事業：意向にそった権利の集約、小規模共同化**

- 共同建替え希望者の土地(8名)を集約し小規模共同ビルの建設
- 個別店舗希望者の建替え用の土地(2名)を集約し自力再建
- 第2期で予定される共同開発にむけ、グループゾーニングにあわせた土地の入れ替え
- 街区全体のにぎわい空間創出のため、道路用地の形状変更
- 第2期の共同開発敷地の整序

● : 再開発反対者    ○ : 再開発推進者



**第2期事業：ゾーンごとの共同開発等**

その1グループ共同開発 賑わい空間の創出	その2グループ共同開発 賑わい空間の創出
-------------------------	-------------------------

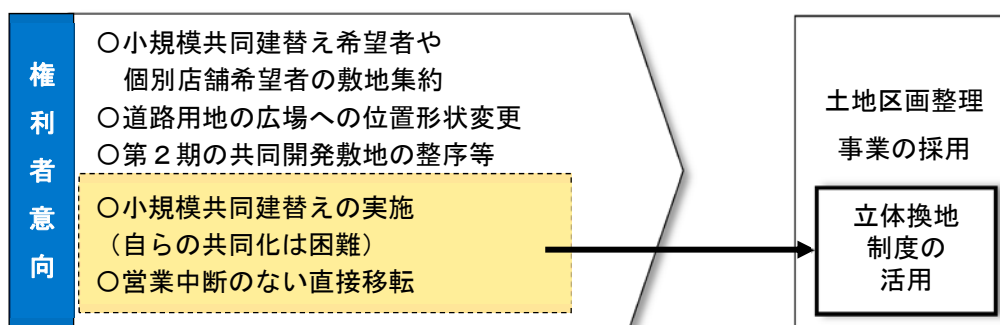
### (3) 第1期事業の事業手法の検討

- ・ 土地利用構想を実現するためには、土地と建物の整備を一体的に行う必要があるため、以下の4種の手法を比較した。

目的 \ 手法	i 立体換地制度を活用した土地区画整理事業	ii 敷地整序区画整理と任意の共同化	iii 個別利用区制度を活用した市街地再開発事業
小規模共同ビル希望者、個別建替希望者と大規模共同ビル希望者の集約と入替	申出により、希望する建物規模（小規模共同ビル、個別建替、大規模共同ビル）に合わせた権利者の土地の集約と入替を行う		
小規模共同ビルの建設(容積率120%)	立体換地による共同化	権利者8名による任意の建設※	
個別建替	仮換地に権利者がそれぞれの個別建替		高度利用、容積率等の要件あり⇒適用×
第2期事業の大規模共同ビル建設への寄与	敷地形状の改善		
その1グループ、その2グループの集約	申出により、その1、その2グループ別の土地の入替（分離、集約）		

※ 自ら建物資金を調達し共同化事業を実施。身の丈開発の場合デベロッパーによる等価交換事業は困難。

- ・ 「小規模共同ビルの建設」について、立体換地制度を活用した土地区画整理事業に優位性があるため、事業手法として適当と考えられる。
- ・ 権利者意向のうち、立体換地制度を活用するのは以下の部分である。



(4) 立体換地制度を活用した第1期事業概要

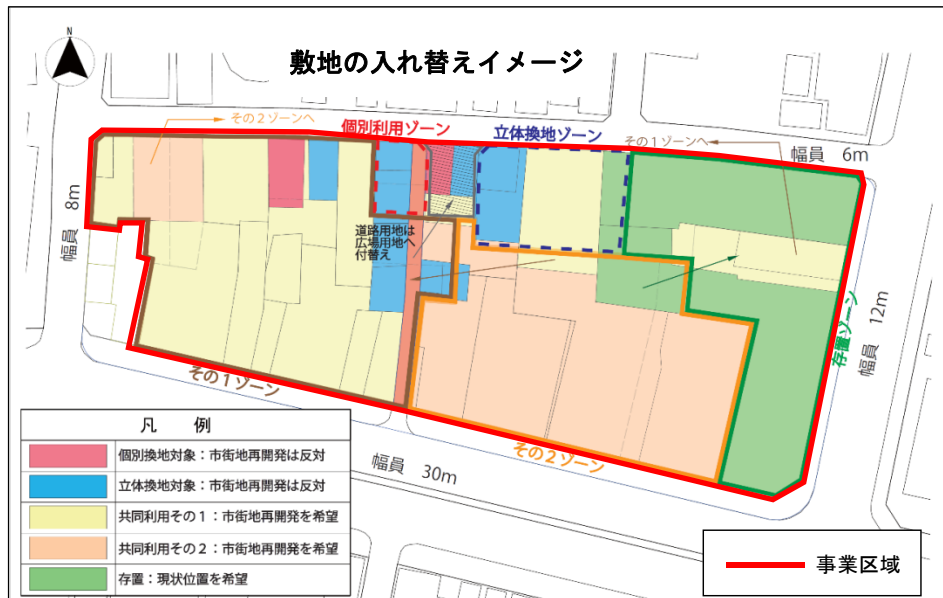
① 事業主体

□□土地区画整理組合（第2期事業のデベロッパー等が主体）

- ・ 行政的意義が高いことから公共団体の積極的指導・支援もある。

② 事業の区域設定と敷地の整序の範囲

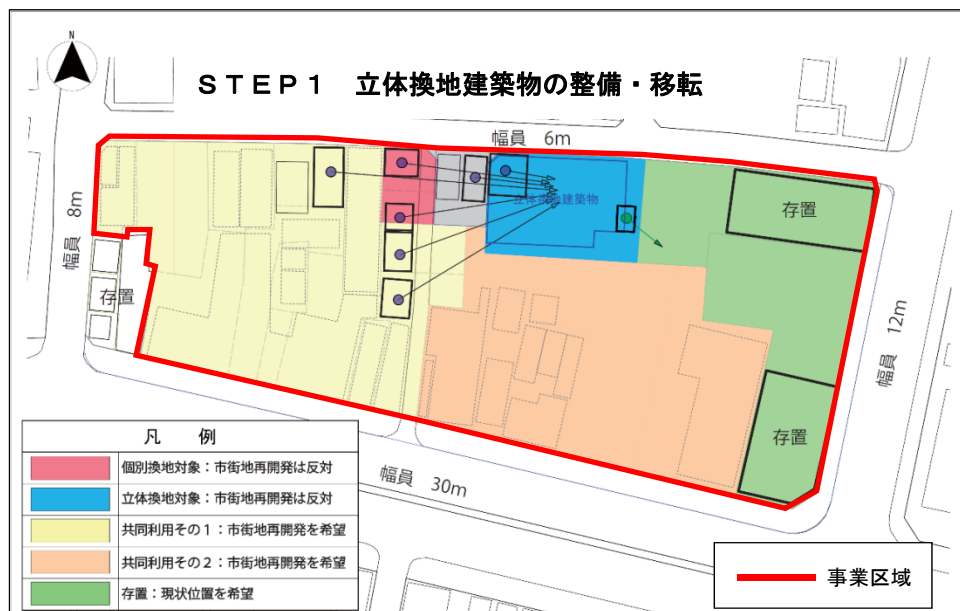
- ・ 区域については、小規模権利者と移転先区域のみを事業区域とすることも考えられる。この場合は道路用地の形状変更、敷地の整序は限定的になる。



③ 事業の進め方

STEP 1 立体換地建築物の整備・移転（転居開業）

- ・ 立体換地建築物申出者の入居する建物（立体換地建築物）を整備し、営業休止することなく移転開業。



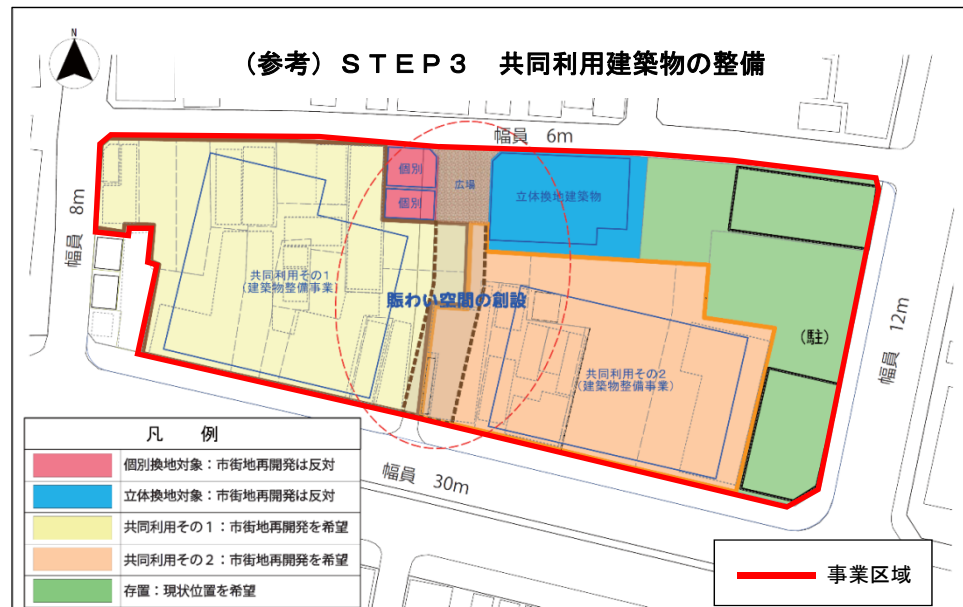
## STEP 2 個別利用建物の移転（再建）

- 老舗小売店は自力で個別店舗を再建し開業。



## (参考) STEP 3 = 第2期事業 共同利用建築物（その1、その2）の整備

- 最終的に共同開発その1、共同開発その2あるいは合同の共同開発が行われる。



④ 土地利用の前後表

種目		施行前		施行後		
		地積 (㎡)	%	地積 (㎡)	%	備考
公共 用地	道路	161	2.0	161	2.0	道路⇒広場
	公園	0	0.0	0	0.0	
	計	161	2.0	161	2.0	
宅地	平面換地	7,335	90.1	7,335	90.1	
	立体換地	640	7.9	171	2.1	※換地床の共有土地
	計	7,975	98.0	7,506	92.2	
保留地 (保留床)		—		469	5.8	※保留床の土地
合計		8,137	100.00	8,137	100.00	

※ 171 ㎡+469 ㎡=640 ㎡の敷地に立体換地建築物 (専用床 791 ㎡) を建てる。

⑤ 減歩率計算表

施行前 宅地地積	施行後 宅地地積	減歩地積			減歩率		
		公共	保留地	合算	公共	保留地	合算
㎡ 7,976	㎡ 7,976	㎡ 0	㎡ 469	㎡ 469	% 0	% 5.88	% 5.88

⑥ 保留地の予定地積

施行前宅地 価額総額	施行後宅地 価額総額	総額の増 加額	整理後予定 価格/㎡	保留地最 大限地積	保留地の 予定地積	割合	摘要 (整理前価 格)
百万円 1,236	百万円 1,293	百万円 57	円/㎡ 162,000	㎡ 509	㎡ 469	% 92.13	円/㎡ 155,000

※ 立体換地対象敷地 640 ㎡の内、換地設計で換地床の敷地が 171 ㎡となるため、保留地を 469 ㎡とする。

⑦ 資金計画

- ・ 立体換地建築物を身の丈規模 (後述⑧) としたので、保留地・保留床の規模は小さく、これらの処分金で事業費を賄うことはできない。
- ・ 施行者負担金は、第2期共同化事業による増益分を見込み、これらからの寄付金・負担金等を受け入れることを想定。
- ・ また、中心市街地活性化等の公共団体の施策への貢献度合いから、公共団体からの補助金、助成金の拠出も考えられる。

支出（百万円）				収入（百万円）		
項目		金額	備考	項目	金額	備考
公共施設整備費	道路	2		都市再生区画整理	0	移転補償費等補助金
	移転・移設・減価補償費	143	再築・除却	施行者負担金	292	第2期事業からの寄付金・負担金等
その他工事費・利息・事務費等	宅地整地	5		保留地処分金	50	469 m <sup>2</sup>
	法2条2項	190	立体換地建築物整備費※	保留床処分金	140	585 m <sup>2</sup>
	その他工事費	16	上水道、ガス、電柱等			
	調査設計	80				
	借入金利子	0				
	事務費	46	3年			
合計		482		合計	482	

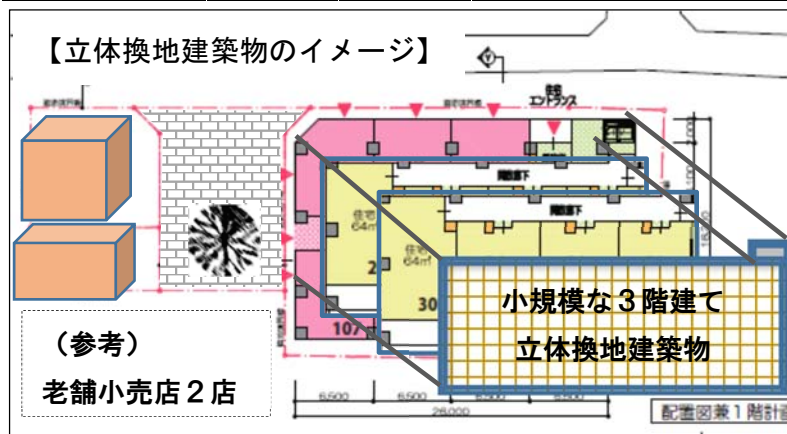
※ 建物工事費は、一時的な高騰等を除く平均的な単価 55 万円/坪。 （建物専有床＋共用床：920 m<sup>2</sup>）×55 万円/坪＋空地等整備費 8 百万円＋設計費 29 百万円＝190 百万円

### ⑧ 立体換地建物計画

- ・ 建物規模は最大プラン（地上7階建、容積率 約280%）と身の丈プラン（地上3階建て、容積率約130%）を検討。生活再建を希望する過小宅地の権利者の集約と、床価格が低廉な共同ビルを提供するため、3階建ての小規模な共同ビルの身の丈プランを選定。

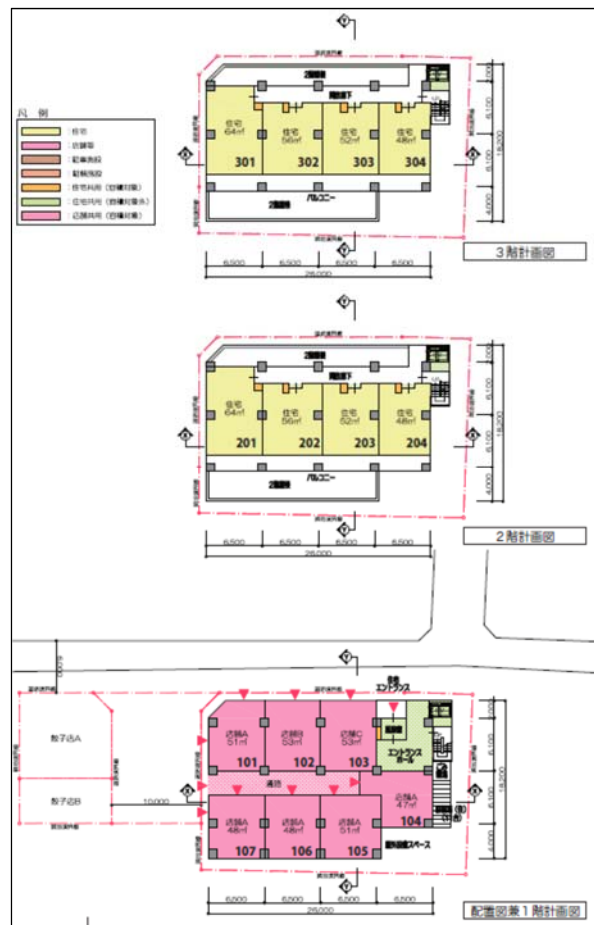
項目	床面積 (m <sup>2</sup> )	戸数 (戸)	換地床 (m <sup>2</sup> )	保留床 (m <sup>2</sup> )	
専有	店舗	351	7	145	206
	住宅	440	8	61	379
	計	791	15	206	585
共用	129				
合計	920				

- ・ 敷地面積 469 m<sup>2</sup>  
容積率 133%

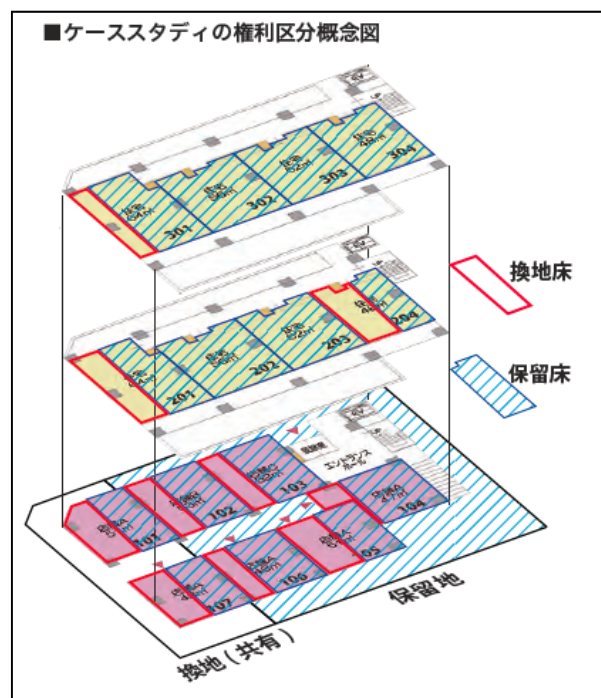




- ・ 建物床の用途は、1階を店舗、2階、3階を住宅（保留床含む）とした。
- ・ 地区周辺の小規模店舗の規模や形態、小規模住宅の規模等を考慮し専有面積を47㎡～64㎡と設定。
- ・ 立体換地床の割り込みについては、設定した床（部屋）用途に合わせ、各権利者の床利用を想定し割り込みをした。



- ・ 権利者は、換地床のみでは専有部分すべてを取得することはできなかった。残面積は、建物除却補償金による保留床買い増し及び自己資金により買増しを行うものと想定した。





⑨ 保留床処分計画

- ・ 権利者による保留床の買増し等

項目		保留床 面積 (㎡)	保留地 面積 (㎡)	金額 (百万円)	単価(千円 /㎡) ※
権利者 による 購入	除却補償金による	122	101	41	325
	自己資金による	199	160	65	
	小計	321	261	106	
一般売却		264	209	85	
計		585	470	※190	

※ 土地含む 周辺の供給事例（マンション販売価格）は、257 千/㎡～351 千円/㎡  
保留床処分価格は、市場価格と原価が同水準と想定されるので用途毎の原価とした

<床原価のチェック>

- ・ 住宅：設備・仕様込、店舗：スケルトン。
- ・ 用途別総床原価は想定効用比等により配分。

用途	専有面積 (㎡) ※ 1	建物工事費 原価 (百万 円) ※ 2	土地原価 (百万円) ※ 3	床総原価 (百万円)	床単価 (千円/㎡)
合計	791	190	69	259	325

※ 1 ⑧床面積合計より

※ 2 補助金は0とした。⑦より

※ 3 立体換地申出土地価額（各画地評価の合計。面積×平均価額とならない）

店舗総床原価	住宅総床原価
119 百万円	140 百万円
341 千円/㎡	318 千円/㎡

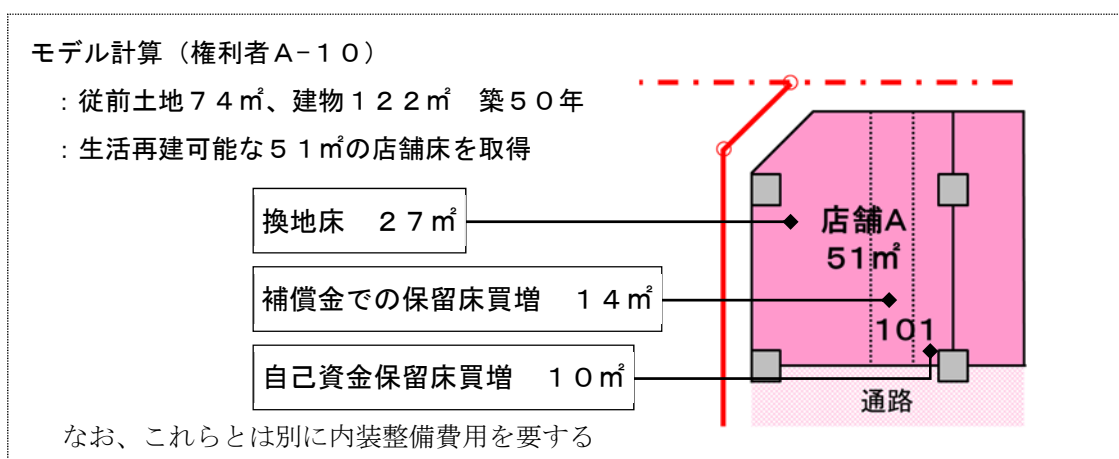
<参考>従前の建物除却補償費による保留床の買増し検討

従前土地面積 640 ㎡に対して、換地床は 206 ㎡となり土地床変換率は約 0.3 となった  
補償金による買増しを考慮すると、従前建物規模が 453 ㎡に対して 278 ㎡となり約 0.6  
となった。（更地権利者を除く）

## (5) B地区の検討のまとめ

### ① 権利者にとって

- ・ 地区内で生活再建を希望する過小宅地の権利者にとって、大規模な共同ビルよりも床価格が低廉な小規模共同ビルに換地床を得ることで、広い床面積を得ることができる。
- ・ またあわせて、補償金等による買い増しをすることにより生活再建に必要な床を獲得することができる。



### ② 施行者にとって

- ・ 本事業は、地区南側で行う市街地再開発事業等の共同化事業の前捌きの性格を持つ。
- ・ 市街地再開発事業の反対者の生活再建を可能とすることで本体の共同化事業の推進に寄与することができる。
- ・ 保留床の規模は小さく、立体換地の採算性は厳しいが、関係者のメリットの範囲内で負担協力を得る。

### ③ 地区南側の大規模共同化事業（市街地再開発事業等）にとって

- ・ 大規模共同化事業に取り込んだ場合の時間リスク、店舗構成の水準、転出補償金の必要性を考慮すると、増益の範囲内での本区画整理事業への負担金・寄付金等を抛出することも選択肢としてあり得る。

### ④ ゼネコン・デベロッパーにとって

- ・ 第1期事業の積極的な推進役となることにより、長年停滞していた第2期事業への参画可能性が高まる。
- ・ 自社所有地の活用や低未利用地を活用したプロジェクト企画のバリエーションが広がる。

## ⑤ 行政にとって

- ・ 立体換地により、共同化に馴染まない老舗小売店等の観光資源の再整備、低未利用地の有効高度利用により中心市街地の活性化が図られ、市の施策を促進する。
- ・ 本来高度利用すべきところで、権利者の意向が原因となって整備が停滞している場合に、立体換地制度を用いることで、権利者の意向に沿って個別・小規模共同利用希望者を分離する。その上で、大規模な再開発を実現し、地区全体の整備が図られることにより本来の街づくりが推進される。
- ・ 中心市街地の低未利用地と老朽化した建物の連鎖的な更新の一方策としての展開も考えられる。

## ⑥ その他

- ・ B地区は、第2期事業が本格化する前段での第1期事業の実施となるので、第2期事業の区域や設計内容、負担金の合理性など第1期事業との密接な連携が重要である。B地区全体協議会などによる調整が望まれる。

### 3-3 C地区 ～小規模宅地や高齢権利者の生活再建支援と減価補償の縮減～

#### (1) C地区の概況

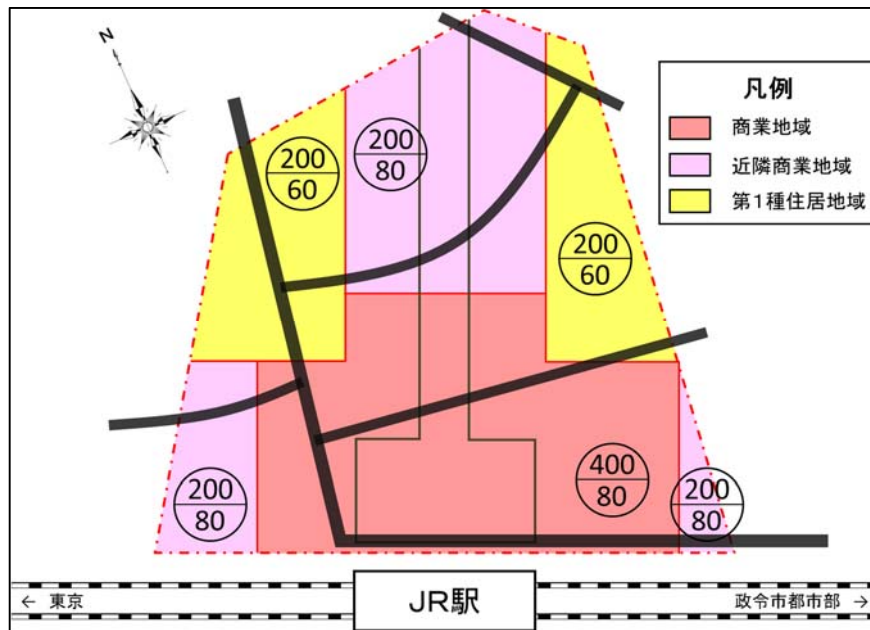
C地区は、駅前広場や幹線道路を整備し、細街路整備と木造密集市街地の解消など社会的意義の大きい土地区画整理事業であるが、減価補償地区となり財政負担が大きく減価買取も困難な状況である。

##### ① 都市の性格

- ・ 東京都に隣接する県庁所在地（政令市）
- ・ 人口は100万人弱であり、大正期の市制施行以来、一貫して人口増加

##### ② C地区を含む周辺の概況

- ・ 当該政令市の都心部から東京寄りのJR駅を中心とした地域。
- ・ JR駅（快速は停車しない。乗車人員約16,000人/日）へのアクセス道路や駅前広場は未整備。
- ・ 昭和35年DID地区。
- ・ 都市計画：商業地域、近隣商業地域、第一種住居地域。
- ・ 指定容積率400%、200%、建ぺい率80%、60% 準防火地域。
- ・ C地区を含む一帯は、昭和30年代に土地区画整理事業の都市計画決定がされており（約70ha）、その一部（約20ha）は平成に入り市により施行中。
- ・ 人口増が顕著であり、旧市街地の家屋が密集して飽和状態となり、相当数の家屋も新築されてきており、早期の基盤整備が望まれている。



③ C地区にかかる上位計画（都市計画マスタープラン等）

- ・ 都市計画道路及び駅前広場の整備など不足する都市基盤を整備し、重要地域拠点として、当該政令市の都心機能を補完し、市民生活に必要な幅広いサービスの提供を受けられる拠点を形成する。
- ・ 土地区画整理事業の推進。

④ C地区の概要

- ・ JR駅に接した面積約72,000㎡の地区
- ・ 駅前広場（6,400㎡）、都市計画道路（幅員25m）が計画されている。
- ・ 土地所有者 161名
- ・ 建築物戸数176戸、（24戸/ha、移転率100%）。
- ・ 狭い道路沿いに住宅や店舗、事務所などがはりついている。
- ・ 駐車場利用がされている。
- ・ 土地区画整理事業は減価補償事業となる地区である。

⑤ 権利者の土地利用意向の設定

- ・ 過小宅地権利者は高齢化しており、家屋移転補償による自力での建物再建は困難。
- ・ 店舗・生活関連施設が併設された共同住宅等に直接移転を希望。
- ・ ほとんどの権利者は従来のコミュニティを継続し、地区内での居住継続を希望。
- ・ C地区の基盤整備が完成すればJRの快速電車停車駅となると思われ、大規模権利者はアパート経営等による資産活用の必要性を感じている。また商業施設や病院その他の都市機能の立地を期待しており、身近にモデルとなる共同開発事業が実施されることを望んでいる。
- ・ 減価買取に応じる権利者は少ない。

(2) 立体換地を活用せず減価補償地区とした場合の事業概要

① 施行者

◇◇市

② 土地利用の前後表

種目		施行前		施行後		
		地積 (㎡)	%	地積 (㎡)	%	備考
公共 用地	道路	7,452	10.39	28,658	39.95	
	公園	0	0.00	0	0.00	
	計	7,452	10.39	※28,658	39.95	
宅地	宅地	64,290	89.61	43,084	60.05	
	計	64,290	89.61	43,084	60.05	
合計		71,742	100.00	71,742	100.0	

※ 公共用地を7,452㎡から28,658㎡に増加させたことにより、宅地は43,084㎡に減少。

③ 減歩率計算表

施行前宅地 地積 (更正)	施行後宅地 地積	減歩地積			減歩率		
		公共	保留地	合算	公共	保留地	合算
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%	%
55,490	43,084	12,406	-	12,406	22.36	-	22.36
64,290	43,084	21,206	-	21,206	32.99	-	32.99

※ 上段数値は、減価補償金相当額をもって整理前宅地を買収した場合で、従前宅地面積が減少。

④ 宅地価格

施行前宅地 地積 (更正)	施行前単価	施行前宅地 総価額	施行後 宅地 面積	施行後 単価	施行後宅地 総価額	増進率
㎡	円/㎡	千円	㎡	円/㎡	千円	
64,290	177,800	11,430,786 ※	43,084	229,000	9,866,217 ※	1.29

※ 少数以下の計算により単純計算とは合致しない。

⑤ 減価補償金

施行後宅地総 価額	施行前宅地総 価額	宅地総価額の 減少額	用地買収費			交付金
			用地買収 予定地積	単価	用地買収費	
千円	千円	千円	㎡ ※	円/㎡	千円	千円
9,866,217	11,430,786	△1,564,569	8,799.6	177,800	1,564,569	—

※ 施行前より施行後の方が1,564,569千円減少⇒施行前後が等しくなるように8799.6㎡を先行買収し公共用地に充当。



## ⑥ 資金計画

支出（百万円）				収入（百万円）		
項目		金額	備考	項目	金額	備考
公共施設整備費	道路	650		都市再生区画整理	3,617	移転補償費等補助金
移転・移設・減価補償費	移転 移設 減価補償	5,012 — 1,565	再築171 除却5棟	旧地域活力基盤創造交付金	3,810	
その他工事費・利息・事務費等	宅地整地	158		市単独費	1,538	
	法2条2項	160	上水道			
	その他工事費	156	工事雑費、損出補償			
	調査設計	265				
	借入金利子	0				
	事務費	999	10年			
合計		8,965		合計	8,965	

※ 減価補償金約15億円を計上。収入にはこれとほぼ同額の市単独費を計上。

### (3) 立体換地を活用した場合の事業概要

#### ① 立体換地を活用する主旨

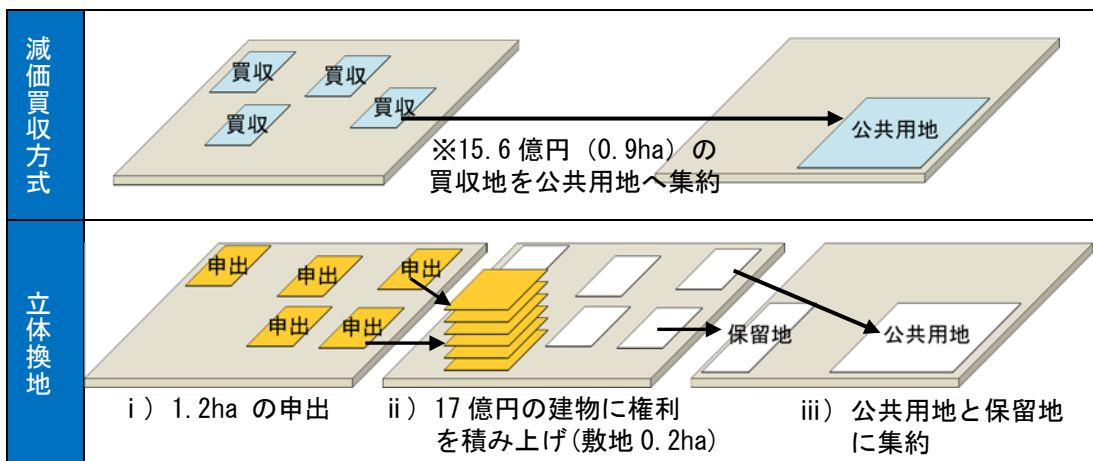
- ・ 権利者の意向から減価買収が進まないものとして、大規模宅地権利者や小規模宅地権利者（過小宅地居住者）から立体換地への申出を受け、減価買収にかわる公共用地を生み出す。
- ・ 減価買収面積を超える申出を受けることで保留地を生み出し、換地設計の自由度を増す。
- ・ なお、減価補償代替策及び保留地の確保の効果を検討することとしたため、保留地は更地とした。（立体換地保留床の検討は参考として行った。）

#### ② 立体換地建築物の規模と敷地の規模

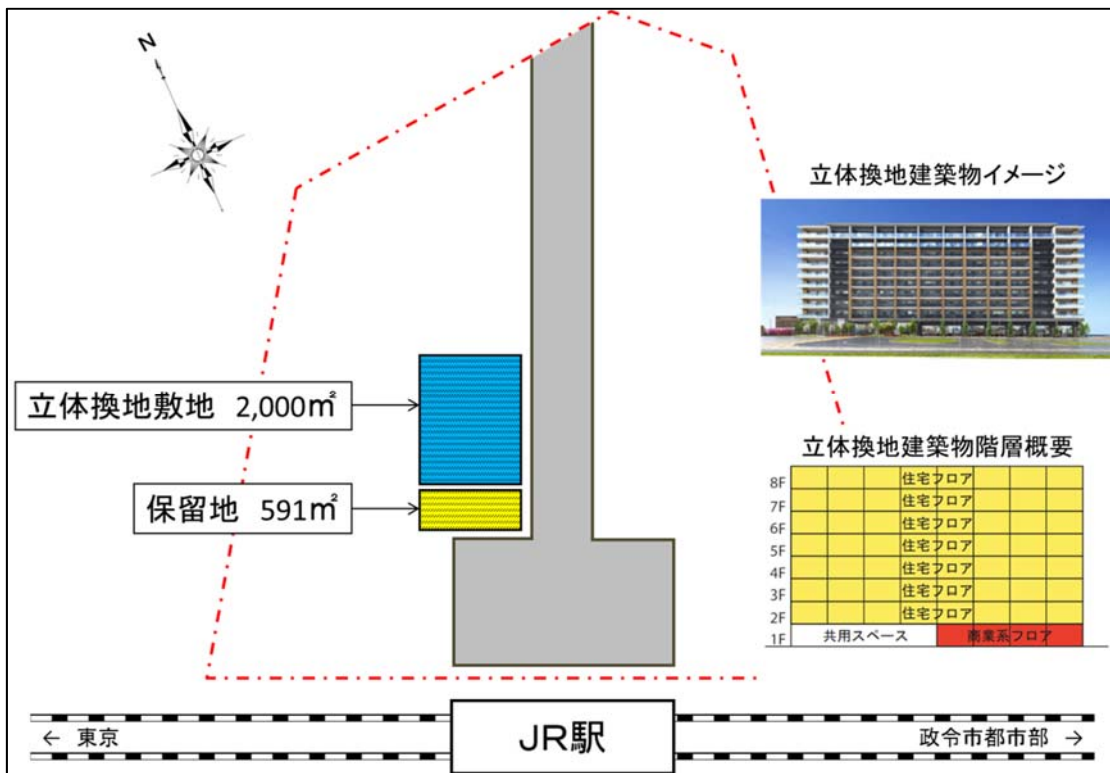
- ・ 減価買収用地に相当する8,799㎡（P42⑤）用地買収費：15.6億円）の土地（公共用地）及び保留地591㎡（1.4億円）を生み出すため立体換地（P46⑧）を設定。（建物のみ計17億円）
- ・ 建物建設費は、{専有面積＋共用面積※1} × 30.25※2 = 17億円 であるので、専有面積（換地床面積）＝約4,500㎡、容積対象床は約5,600㎡※3とした。（※1 専有面積の25% ※2 P47⑨建設単価 ※3 専用面積×1.2）
- ・ 敷地の規模は、低密度利用が想定される地域性や駐車場・広場等外部空間の設計上の余裕を考え、建物の容積率を250%程度と想定し、敷地規模を2,000㎡と設定した。

### ③ 申出面積の想定

- 立体換地建築物とその敷地の価額相当の申出面積は、約 1.2ha となる。  
 $\{17 \text{ 億円} + 2000 \text{ m}^2 \times 22.9 \text{ 万円/m}^2 \times 4\} \div 17.78 \text{ 万円/m}^2 \times 5 = \text{約 } 1.2\text{ha}$ 
  - ※4 P46⑧整理後m<sup>2</sup>当たり予定価格 ※5 整理前m<sup>2</sup>当たり平均価格
- 対象とする申出者は 20 権利者 (31 筆) と想定する。



### ④ 立体換地建築物配置

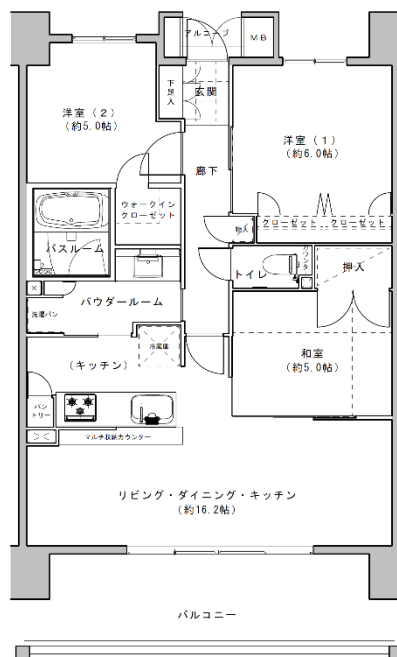


⑤ 立体換地建物計画

- ・ 立体換地建築物の用途は、駅直近ではあるが周辺状況などから主用途は住宅とし、1階に商業系フロアを設定。
- ・ 周辺地域のマンション規模を参考に標準間取りを3LDK 専有75㎡、1フロアあたり8戸、計56戸と設定。
- ・ 立体換地申出者の従前土地床変換率は約0.4となった。

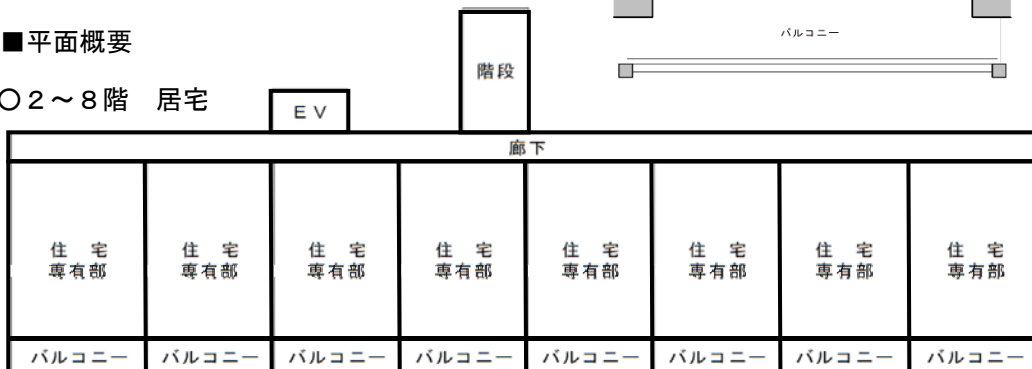
■住宅標準間取り（3LDK 75㎡）

計画概要	
敷地面積	2,000㎡
容積率	約264%
容対面積	5,280㎡
延床面積	5,620㎡
8階建て	
<内訳>	
住宅	4,200㎡ 2階から8階
店舗	300㎡ 1階（権利床）
共用	1,120㎡

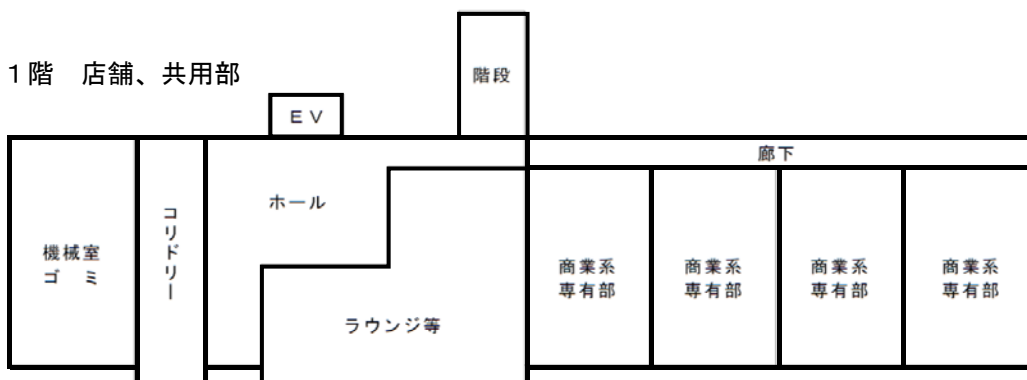


■平面概要

○2～8階 居宅



○1階 店舗、共用部



種目		施行前		施行後		
		地積 (㎡)	%	地積 (㎡)	%	備考
公共用地	道路	7,452	10.39	28,658	39.95	
	公園	0	0.00	0	0.00	
	計	7,452	10.39	28,658	39.95	増分 21,206 ㎡
宅地	平面換地	51,420	71.67	40,493	56.44	減歩率 21%※
	立体換地	12,870	17.94	2,000	2.79	減歩率 84%※
	計	64,290	89.61	42,493	59.23	
保留地		-		591	0.82	
合計		71,742	100.00	71,742	100.0	

※ 立体換地申出者の宅地を強減歩(84%)することにより公共用地と保留地を生み出す。  
平面換地の平均減歩率は21%。

⑦ 減歩率計算【立体換地を活用した場合】

施行前宅地 地積 (更正)	施行後宅地地積		差引減歩地積		減歩率	
	保留地を含めた宅地地積	保留地を除いた宅地	公共減歩地積	公共保留地合算	公共	合算
㎡ 64,290	㎡ 43,084	㎡ 42,493	㎡ 21,206	㎡ 21,797	% 32.99	% 33.91

⑧ 保留地の予定地積【立体換地を活用した場合】

整理前宅地 価額総額	施行後 宅地価額	立体換地 建築物 総価額	総額の 増加額	整理後 1 ㎡当たり 予定価格	保留地とし てとり得る 最大限地籍	保留地の 予定地積
百万円 11,431	百万円 9,866	百万円 1,700	百万円 135	円/㎡ 229,000	㎡ 591.4	㎡※ 591.4

※ 整理前宅地総価額より増加した総価額(立体換地含む)は保留地として確保。

⑨ 資金計画（収入、支出）【立体換地を活用した場合】

支出（百万円）				収入（百万円）			
項目		金額	備考	項目	金額	備考	
公共施設整備費	道路	650		都市再生区画整理	3,940	公共用地増分＋立体換地建築物工事費（共用分）＋公共施設整備費	
移転・移設・減価補償費	移転 移設 減価補償	5,012 － －	再築 171 除却 5 棟	旧地域活力基盤創造交付金	3,810		
その他工事費・利息・事務費等	宅地整地	158		保留地処分金	135	591.4 m <sup>2</sup> × 229 千円/m <sup>2</sup>	
	2条2項	立体換地	※1,700	建設単価 302.5 千円/m <sup>2</sup>	市単独費	1,215	
		上水道	160		合計	9,100	
	その他工事費	156	工事雑費、損出補償				
	調査設計	265					
	借入金利子	0					
	事務費	999	10年				
合計		9,100		合計	9,100		

※ 立体換地建築物として 17 億円を見込む。（建築費原価を建物評価額とする）

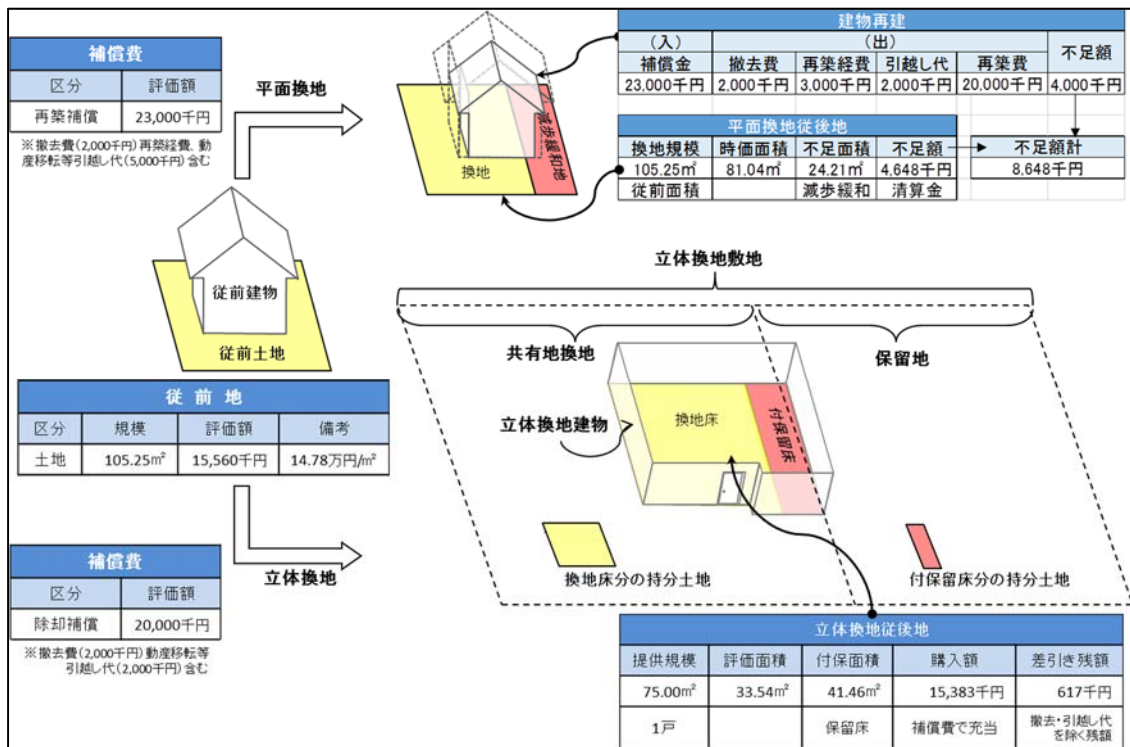
工事費はデベロッパー等へのヒアリングからスケルトンで 100 万円/坪と想定。

（設計費含む）

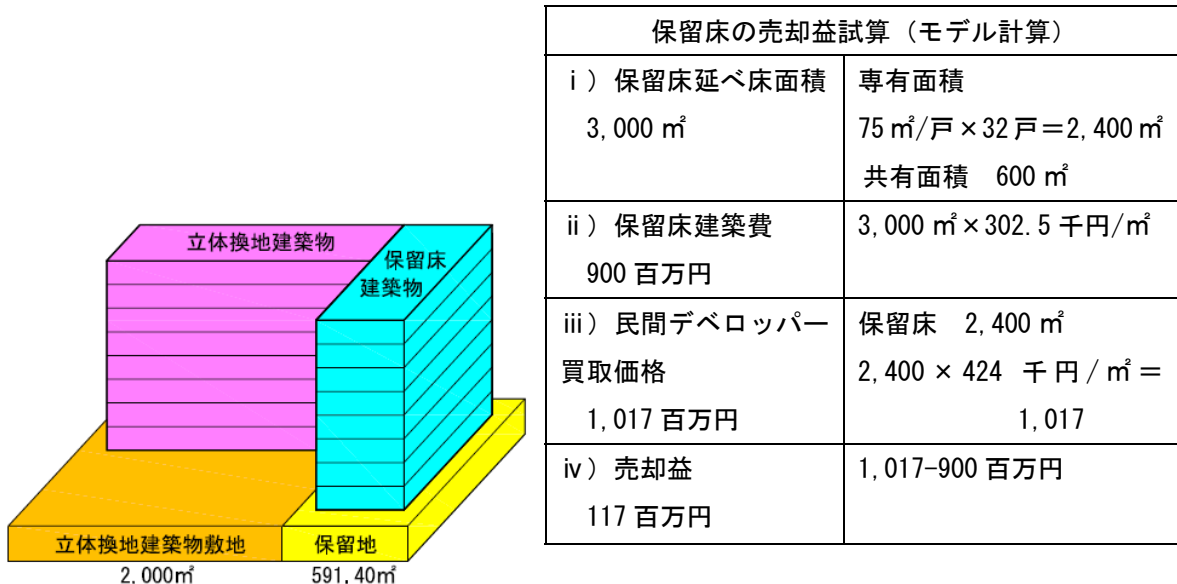
- ・ 減価補償地区は、保留地の確保ができず、通常、補助金と公共団体の単独費を投入して事業を行うため、事業採算性の観点での議論は少ない。
- ・ 立体換地を導入することにより、換地設計の自由度が増すほか、減価補償地区としての資金計画(P43⑥)に比して、立体換地を活用した資金計画(P47⑨)では、補助金導入の影響も含め施行者負担金が 1,538 百万円から 1,215 百万円に縮減した。

<参考> 保留地に保留床を設ける場合

- ① 立体換地敷地に隣接して保留地を設け、保留床を設置する。
- ② 保留床により換地設計の自由度が増す。
- ③ 過小宅地を立体換地へ変換し、あわせて現況建物の除却補償金を原資にした保留床等の買増しにより必要な生活空間を確保することができる。
- ④ 平面換地で減歩緩和を受け再築を行う場合自己資金が必要となるが、立体換地は自己資金を必要としないため経済的に有利であり、高齢者など権利者の合意形成の可能性を高める。



⑤ 保留床の売却益を得ることにより、市単独費を約1億円縮減することが可能。



注：実際の合築の際には全体の建築規模や保留床の規模が異なる。



(参考) 保留床を設ける場合の資金計画

支出 (百万円)				収入 (百万円)			
項目		金額	備考	項目	金額	備考	
公共施設整備費	道路	650		都市再生区画整理	3,940	公共用地増分+立体換地建築物工事費(共用分)+公共施設整備費	
	移転・移設	5,012	再築171 除却5棟				
移設・減価補償費	移設	—			旧地域活力基盤創造交付金	3,810	
	減価補償	—					
その他工事費・利息・事務費等	宅地整地	158		保留地処分金	135	591.4 m <sup>2</sup> × 229千円/m <sup>2</sup>	
	2条2項	立体換地	2,600	1700+900	保留床処分金	1,017	2,400 m <sup>2</sup> × 424千円/m <sup>2</sup>
		上水道	160		市単独費	1,098	
	その他工事費	156	工事雑費、損出補償	合計	10,000		
	調査設計	265					
	借入金利子	0					
	事務費	999	10年				
	合計	10,000					

注：移転・移設費には公共施設整備に係らないものも含む。

(4) C地区の検討のまとめ

① 過小宅地権利者や高齢者権利者の生活再建対策

- ・ 過小宅地は、存置あるいは移転する場合に減歩緩和策を講じることができるものとされている(法91条 宅地地積の適正化)が、過小宅地を換地床に変え、あわせて現況建物の除却補償金を原資にした保留床等の買増しにより必要な生活空間を確保することができる。(法91条に比して経済的に有利)
- ・ 自力再建が難しい高齢者等に対し、施行者が建設する住宅等に直接移転することにより生活再建支援が可能。

② 施行者にとって

- ・ 減価買収が困難な地区においても、土地を換地床に変えることで権利者の地区内残留が可能となるため、権利者合意を得やすくなり事業を推進することができる。
- ・ 減価補償地区においても、立体換地を活用し保留地を生み出すことができる。
- ・ これにより試算では資金計画上、市単独費が約3億円(P43⑥:1,538百万円-P47⑨:1,215百万円)縮減される。
- ・ 選択肢が広がり権利者との交渉の幅が広がる。

### ③ 大規模権利者にとって

- ・ 減価買収対象地は通常更地（多くは大規模権利者所有地）であることが多い。ケーススタディでの従前土地床変換率は約 0.3 であるが、地区内において資産活用を志向する権利者の場合は、建物建設を自ら行うことなく施行者が建設する物件等の床を確保し、資産活用できるメリットがある。

### ④ ゼネコン、デベロッパーにとって

- ・ 従来減価補償地区は公共事業の色彩が強く、民間事業者のビジネスの対象ではなかったが、立体換地を活用することにより、大規模な建築工事や保留床を中心としたデベロッパー事業としての可能性が広がる。

### ⑤ 行政にとって

- ・ 街並み形成のモデルとして、立体換地建築物を事業初期段階で建設することも可能であり、権利者の単独のペンシルビルを抑制し街区全体を共同利用することによる効率的な床利用の実現や、必要な都市機能の導入も可能となる。

### ⑥ その他

- ・ なお、事業区域が大きい地区や、減価補償地区など事業が長期化する場合に、建物建設時点に比して換地処分時点での立体換地建築物の価値が減少するので、建物評価時点の工夫や仮清算方式などの対応が必要となる。

## 追 補

### ■新たな地方債制度の適用による負担軽減効果（公共団体施行の場合）

【平成 29 年度から公共施設等適正管理推進事業債（立地適正化事業）が創設】

立地適正化計画の都市機能誘導区域内で行われることが補助率嵩上げ等の要件となっている交付金事業を補完して、地方単独費で実施される部分についての地方財政措置（平成 29 年度創設）

充当率 90% 交付税算入率 30%

平成 29 年度～平成 33 年度（5 年間）の措置

都市機能誘導区域内で行われる都市再生区画整理事業の交付金対象費用（事務費、その他工事費は対象外）のうち、地方単独費負担部分が対象（立体換地建築物建設費（調査設計費、共同施設整備費に限る）が交付限度額（減価補償金相当分など）を超える場合はその部分も含む）。

※シミュレーションのケースの場合、

移転・移設費のうち公共施設整備に係らないもの、減価補償費、宅地整地費、

上水道の整備費、調査設計費のうち、交付金（用地費相当分）及び保留地（床）処分金収入を充当しない部分が対象

### ■モデル地区（減価補償地区）におけるシミュレーション

	通常の場合の市単独費	新たな地方債制度の適用
①立体換地を活用しない場合	市単独費 1,538 百万円 (p43)	市単独費 1,538 百万円のうち 363 百万円が対象 (交付税措置額 98 百万円) これにより市単独費の実質負担額は 1,440 百万円
②立体換地を活用した場合 (保留床を設けたケース)	市単独費 1,098 百万円 (p49)	市単独費 1,098 百万円のうち 534 百万円が対象 (交付税措置額 144 百万円) これにより市単独費の実質負担額は 954 百万円 ※保留地・保留床処分金収入については交付金を充当する費用以外の費用に均等に充当。
差額①－②	440 百万円軽減	市単独費は 584 百万円軽減 (交付税は+46 百万円増)

新たな地方債制度の適用により市単独費の更なる負担軽減効果が期待される

立体換地を活用しない場合と比較して、立体換地及び新たな地方債制度を適用することにより 1,538-954=584 百万円の市単独費の軽減効果がある

## 4. 立体換地制度の特徴

立体換地制度の特徴は「立体換地活用マニュアル 国土交通省都市局市街地整備課 平成28年9月」において、以下の様に整理されています。アンダーラインは、ケーススタディにおいて確認できた部分です。(斜体文字については、本稿において追記したものです。)

特 徴	内 容
制度的な制約が少ない機動的で柔軟な施行が可能 <u>ア いかなる地区、いかなる施行者でも施行が可能</u> <u>イ 簡便な手続きで施行が可能</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施行者要件は特段規定されていないため、個人・組合・会社などを含むすべての施行者で実施可能</li> <li>・ <u>個人・組合・会社施行の場合、都市計画決定が不要で、区域の設定などで柔軟な対応が可能</u></li> <li>・ 立体換地建築物を建築する区域について、高度利用地区等の都市計画的位置付けが不要</li> <li>・ 立体換地制度の活用は、権利者の申出、同意があれば可能</li> </ul>
<u>権利者の土地利用意向に対応可能な柔軟な手法</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 権利者は、従前の利用状況にかかわらず、<u>土地利用ニーズに応じて、土地から土地又は立体換地床を選択することが可能</u></li> <li>・ 既存建築物を購入して立体換地建築物として活用することも可能で、取得する床面積を大きくしたい等の権利者ニーズへの対応も可能</li> <li>・ <i>高度利用希望者・個別利用希望者の幅広い権利者意向を整理し、計画的な整備ができる。また、高度利用の街区の中で、高層建築物、中低層建築物希望者を分けることができ、権利者の意向に沿った街づくりができる。</i></li> </ul>
<u>基盤整備と建物整備とを一つの計画・会計で実施する手法</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市街地再開発事業との一体的施行と比較して、手続きの簡素化や迅速な事業実施が可能</li> <li>・ 一体的施行の場合、施行者負担が必要となる場合が多いが、<u>立体換地の保留床の処分益等により、事業全体としての収支の成立性が向上</u></li> <li>・ 立体換地を受ける権利者に与える土地面積が少なくなるため、<u>減価補償地区になる場合でも、減価の解消又は減価買取面積の減少が可能</u></li> <li>・ <u>立体換地制度の場合、施行者が建築物の導入機能、規模、デザインなどを計画し、建築するため、地域課題に対応した土地利用の実現が可能</u></li> <li>・ <u>立体換地建築物の建築に伴う地区内の資産価値増進効果は、立体換地に参加しない権利者にも減歩率の低減等の形で還元</u></li> </ul>
法定事業として税控除が受けられる手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 立体換地は、建築物を施行者が建築し、換地計画に基づく換地処分として実施するため、建物にかかる計画・建築又は登記などの諸手続きや調整が不要</li> <li>・ 建物取得にあたって自己資金が不要で、不動産取得税の非課税、登録免許税の免除が受けられる。</li> </ul>

また今回のケーススタディで改めて浮かび上がった特徴として、次の2点があると考えられます。

特 徴	内 容
再配分面積が 増加	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宅地の立体化により、区域の平面積に加えて建物床が再配分面積となり、整備する公共用地を除いた宅地面積が増加</li> <li>・ 整備後の宅地総価が大きくなるため、減価補償の解消や保留地が拡大</li> <li>・ 過小宅地の換地不交付や減歩緩和が不要</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>立体換地制度のメリット： 従後の配分面積(換地・保留地)が大きくなる</b></p>
事業で 建物建設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自力再建困難者の移転先が確保でき、高齢者・小規模宅地権利者や零細店舗の生活再建支援が可能（事業が促進）</li> <li>・ 施行者による建物を含めた計画的な街づくりが可能</li> <li>・ 再開発事業に必要な高度利用地区等の都市計画が不要</li> <li>・ 再開発事業に比べて、土地利用制限（高度利用）が無く、低・高混合の多様な街づくりが可能</li> </ul>

## あとがき

立体換地制度については、大変柔軟な制度であることから大きな期待が寄せられている反面、事業メリットが分かりにくいことなどの指摘があります。本資料の公表時点では、過去の3地区があるだけで、具体的な案件は今後増えていくものと考えています。

本資料は、立体換地制度のケーススタディを通じて、活用場面のイメージやメリットが分かりやすいように留意して取りまとめたものです。

取りまとめにあたって「立体換地普及のための実務者研究会」の皆様始め、多くの関係者の方々に編纂作業のお手伝いやご指摘をいただきましたことに感謝申し上げます。

なお、本資料の編集責任および著作権は公益財団法人区画整理促進機構に帰属します。無断転載を禁じます。

平成 29 年 7 月

公益財団法人区画整理促進機構

本資料に関するお問い合わせ先

公益財団法人区画整理促進機構 企画部寺島、大澤、弘松

住所 東京都千代田区二番町 1 2 - 1 2 B.D.A.二番町ビル 2 F

電話 03-3230-4513 (代)

©公益財団法人区画整理促進機構 2017