

はじめに

今日、人口減少社会が到来し、市街地の活力の低下等が懸念される中、大都市では国際競争力等の強化や安全で快適なまちづくりが、また、地方都市では都市機能の集約・集積や人の流れの創出、安全で魅力的なまちづくりが、市街地整備における喫緊の課題として浮上しています。取り分け、低未利用地・空き地・空き家の対応、いわゆるスポンジ化への対策が不可欠となっています。

こうしたなか、令和元年に国土交通省は「今後の市街地整備のあり方研究会」を設置し、そのなかでさまざま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として土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行(以下「一体的施行」という。)について、さらなる利活用の拡大にむけた検討・取組をすすめるべきとしているところです。

一体的施行は、平成 11 年に土地区画整理法、都市再開発法の改正で制度化され、平成 12 年に日本土地区画整理協会(現・街づくり区画整理協会)と全国市街地再開発協会から「一体的施行マニュアル」(旧マニュアル)を発行し、法制度の紹介・運用上の留意点などを示しました。

その後、平成 18 年に再開発コーディネーター協会及び全日本土地区画整理士会から、まちなかでの一体的施行の積極的な活用を念頭に実務家の参考書として「一体的施行実務ガイドブック」(旧ガイドブック)を発行しました。

それ以降、これまでに幾つかの事業が進められてきており、実務の現場においてはさまざまな工夫や課題、対応方法なども見られるようになってきました。

そのため、新たな実務上の参考書作成にむけ両事業の制度や施行、実務に精通している公共団体や事業者、専門家、オブザーバーとして国土交通省に参加いただき、一体的施行研究会を発足いたしました。そこで、旧マニュアル・旧ガイドブックで示されなかった課題や対応の方向性などを再整理し、一体的施行の指針・実務上の参考書として新たな「一体的施行実務ガイドマニュアル」を編纂いたしました。

この実務ガイドマニュアルが土地区画整理事業・市街地再開発事業に携わる関係者の皆様にご活用いただき、事業の推進に寄与いたしますようお願い申し上げます。

公益社団法人 全国市街地再開発協会
一般社団法人 再開発コーディネーター協会
公益社団法人 街づくり区画整理協会
一般社団法人 全日本土地区画整理士会

目 次

1.	本書のあらまし	1
2.	一体的施行の定義と留意事項	4
3.	市街地再開発事業施行までの手順	7
4.	市街地再開発事業の施行区域の設定と 市街地再開発事業区の活用	11
5.	市街地再開発事業区の設定と申出量の調整	14
6.	市街地再開発事業区への申出換地	25
7.	換地計画の作成と仮換地の指定（特定仮換地）	29
8.	市街地再開発事業の権利者の確定	34
9.	権利変換手続開始の登記	37
10.	特定仮換地を対象とする権利変換計画の作成	38
11.	登記	49
12.	換地計画の変更	52
13.	建築物の移転・除却に伴う損失の補償	55
14.	清算	60
参考-1	土地区画整理事業の概要	68
参考-2	市街地再開発事業の概要	69
参考-3	関係法令 （一体的施行に係る技術的読替え後の都市再開発法関係規定）	114
参考-4	特定区制度（土地区画整理事業運用指針（抜粋））	151
参考-5	一体的施行フロー	155
参考-6	一体的施行の事例	156