

Ⅱ 事業の手法

1 土地区画整理事業の概要

(1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づき、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業であり、健全な市街地の造成を図ることにより、公共の福祉の増進に資することを目的としている。都市計画を実現する手法として、道路、公園等の公共施設の新設又は改善と、宅地の造成などの利用増進を併せて実施できるため、総合的な面整備に取り組むことができるという、他の都市計画事業とは異なる利点がある。

東京都における土地区画整理事業は、東京都区部で約14,582haが完了又は施行中であり、この面積は東京都区部市街化区域面積全体の約25%に相当する。

(2) 土地区画整理事業の流れ

ア 事業計画及び施行規程

東京都が土地区画整理法第3条第4項の規定により、土地区画整理事業を施行する場合は、土地区画整理事業に関する都市計画の決定を行う。

また、事業実施に先立ち、事業計画を決定し、条例で施行規程を定める。事業計画では、施行地区、設計の概要、施行期間、及び資金計画を定めるが、その際、公衆の縦覧に供し、利害関係者が意見書を提出できる機会を設けることとされている。意見書に関する手続きが終わった後、設計の概要について国土交通大臣の認可を得、決定する。施行規程では、事業の名称、施行地区、土地区画整理審議会、その他必要事項を定めており、議会の議決により決定する。

イ 土地区画整理審議会及び評価員

土地区画整理事業は、区域内の土地の権利に係る事項が多く、権利者の意向を事業に反映させるため、土地区画整理審議会を設置することが定められている。

この審議会は、土地所有者、借地権者及び学識経験者の委員により構成され、換地計画、仮換地の指定、減価補償金に関する事項について審議する。このうち、特別な換地を定める場合や評価員の選任等に当たっては、土地区画整理審議会の同意が必要とされている。

また、施行者は、換地計画における土地評価、清算金、減価補償金、権利価額等について、知事が選任した評価員の意見を聴かなければならないとされている。

ウ 換地設計

施行前の宅地に代わるべき換地の位置、地積及び形状は、換地設計を行い定める。換地設計案の作成に当たっては、土地区画整理審議会に諮り関係権利者に発表し、関係権利者から意見書が提出された場合は、審議会の意見を聴いた上で採否を決定し、換地設計に必要な修正を行うことにより、地区全体の換地設計を決定する。

エ 仮換地の指定

仮換地の指定は、換地処分を行う前に、土地の区画形質の変更や公共施設の新設・変更に係る工事のために必要がある場合、又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合に、施行前の宅地に代わって仮に使用収益することのできる土地を指定する処分であり、関係権利者に対し、仮換地の位置、地積、仮換地の指定の効力発生の日を通知して行う。

オ 建物等の移転及び補償

建物等の移転は、仮換地の位置、形状、建物の規模等から、移転工法、移転順序などを検討し、合理的な移転計画をたて実施する。移転は、関係権利者が自ら行うのが一般的であるが、施行者が建物等を移転する場合もある。施行者は関係権利者に対し、移転に要する費用やそれに伴って通常生じる損失等について補償をする。

カ 工事施工

事業計画に基づき、道路、公園等の公共施設の整備及び宅地の造成工事などを行う。

また、道路整備に合わせ、水道管、下水道管、ガスパイプ、電線共同溝（CC-BOX）などの地下埋設物や電柱等の路上施設を設置する。公園予定地については、将来管理者に引き継いだ後、管理者が設備、植栽等の工事を行う。

キ 換地計画

換地計画に係る区域の工事が概ね完了した時点で、①換地設計、②各筆換地明細、③各筆各権利別清算金明細、④保留地その他特別の定めをする土地の明細等からなる換地計画を定める。

換地計画を定める際には、作成した換地計画案を土地区画整理審議会に諮り、公衆の縦覧に供するが、その際、利害関係者から意見書が提出された場合は、土地区画整理審議会の意見を聴いた後、採択された意見については換地計画に必要な修正を行う。軽微な修正を除く修正部分については、再度公衆の縦覧に供する必要がある。

ク 換地処分及び登記

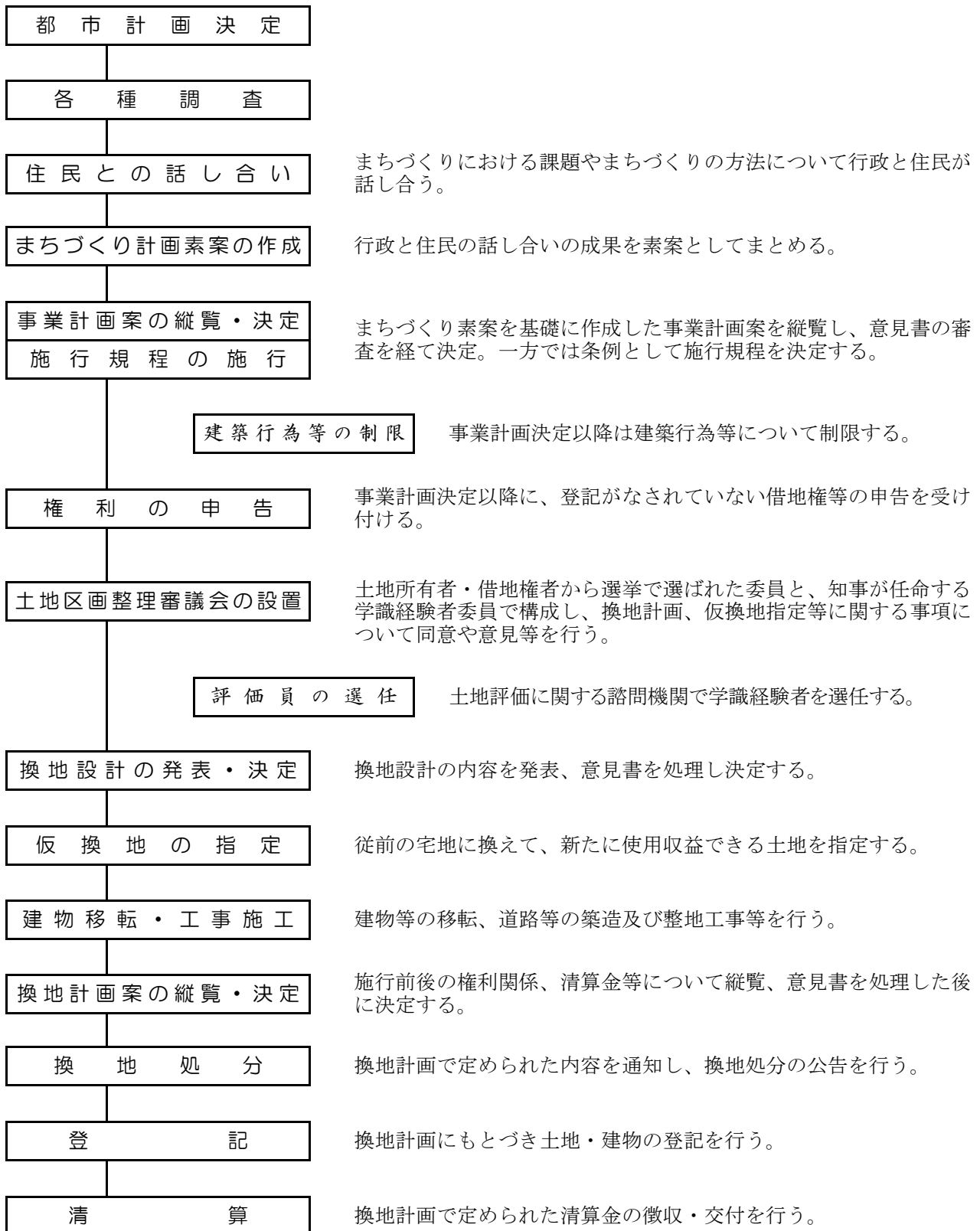
換地処分は、換地計画において定められた関係事項（換地の位置、地積、清算金等）を関係権利者に通知して行う。関係権利者への通知が完了した時点で換地処分があった旨の公告を行い、公告があった日の翌日から、施行前の宅地にあった諸権利は換地計画に定められた土地に移行する。施行者は、施行後の土地・建物の登記を嘱託により行う。

ケ 清算金及び減価補償金

施行前後の宅地及び換地相互間に不均衡が生じた場合は、これを是正するため、清算金の徴収・交付を行う。

また、施行後の宅地の総価額が施行前の宅地の総価額より減少した場合は、差額に相当する金額を減価補償金として、施行前の宅地の権利価額に応じて権利者に交付する。

「土地区画整理事業の手順」



2 市街地再開発事業の概要

(1) 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づいて行われる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事業である。（都市再開発法第1条）

具体的には、木造建築物が密集し、不燃化率が低く、生活環境が悪化した市街地において、細分化された宅地を統合し、不燃化した中高層共同建築物を建築するとともに、公園、緑地、広場、道路などの公共施設を一体的、総合的に整備する事業である。

市街地再開発事業の手法には、第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業の2種類がある。

第一種市街地再開発事業は、個人、市街地再開発組合、再開発会社、機構、公社、地方公共団体等が施行者となることができ、民間施行の再開発事業は、すべてこの第一種事業により施行されている。

これに対し、第二種市街地再開発事業は、昭和50年の都市再開発法改正により創設されたもので、個人、組合以外の施行者に限り施行者となることができる。

ア 第一種市街地再開発事業（権利変換方式）

第一種市街地再開発事業（以下「第一種事業」という。）は、事業区域内において有する従前の権利を、再開発ビルに変換すること（権利変換）を原則とし、従前資産との変換は、権利変換計画において定められた権利変換期日に一挙に変換する手法である。再開発ビル内に権利変換を希望しない権利者は、適正な補償のもと、地区外に転出することができる。

権利変換後の所有形態は、再開発ビルの所有を目的とした地上権設定型の原則型となる。

また、特則型と呼ばれる地上権非設定型（敷地を区分所有者全員で共有する方法）による建物区分所有形態もとることができる。抵当権などの従前の土地・建物に関する権利は、権利者が権利変換計画によって取得した再開発ビルの床と敷地持分の上に移行される。

イ 第二種市街地再開発事業（管理処分方式）

第二種市街地再開発事業（以下「第二種事業」という。）は、公共性のある大規模再開発事業を緊急に実施するため創設されたものである。第一種事業と根本的に異なることは、用地買収方式と呼ばれる管理処分計画に基づく買収契約により入居する手法である。

事業計画決定後の従前資産の取り扱いは、権利者が自ら取得（入居）希望した場合、再開発ビルに権利を移行される。再開発ビルに入居を希望しないものの権利は、地区外への転出扱いとなり、土地・建物等は補償を受けることになる。

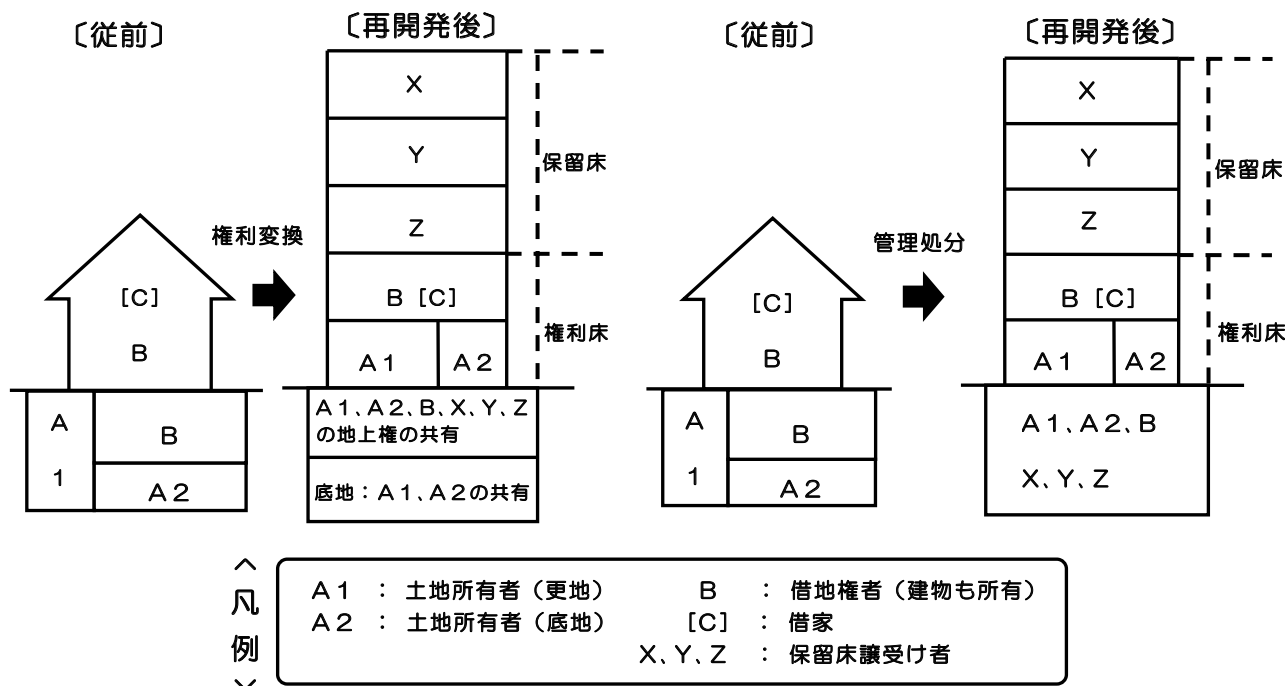
管理処分計画後の権利の形態は、第一種事業における地上権非設定型の特則型と同じ形となる。

第二種事業を都計法との適用関係で見ると、第一種事業とは異なり、都計法のうち都市計画事業の認可関係（都計法第60条～64条）のみが適用除外となり、建築行為の制限、土地建物等の先買い、土地の買取請求、土地の収用等の規定は全て適用される。

特に土地収用法の対象事業となったことで、移転補償に関わる租税特別措置法の適用が明確になり、再開発事業の促進に大きく資することになった。

【権利変換の方式】（地上権設定型）

【管理処分の方式】



(2) 事業の特色

○ 長 所

- ア 道路、公園などの公共施設や建築物及び建築敷地を一体的に整備できるため、既成市街地の抱える課題に対して多様に対応できる。
- イ 細分化した宅地を統合して共有の土地とし、その上に共同建築物（以下「再開発ビル」という。）を建築することにより、土地の立体的有効利用が図れ、生活環境の改善と良好な住宅の供給が可能となる。
- ウ 地権者にとって、整備前の土地や建物に関する権利を再開発ビルの床（権利床）に置き換えるか、地区外へ転出するかを選択が可能となる。
- エ 道路等公共施設の計画区域内の地権者も、他へ転出することなく再開発ビルへの入居が可能となる。
- オ 余剰床（保留床）や特定施設建築物敷地を分譲または賃貸し、その代金を事業費に充当することができる。
- カ 再開発ビルの建築や道路整備による地区内の不燃化が進み、都市の防災構造化が図れる。
- キ 公共施設や建築物等の計画的な整備により、都市機能の再編成が可能となる。

○ 短 所

- ア 土地や建物を単独所有していた従前権利者でも、事業施行後は土地や建物の単独所有ができない。
- イ 地権者や住民の合意形成に時間がかかる。
- ウ 事業採算の取りにくいところでは、事業の成立が難しい。

(3) 特定建築者制度

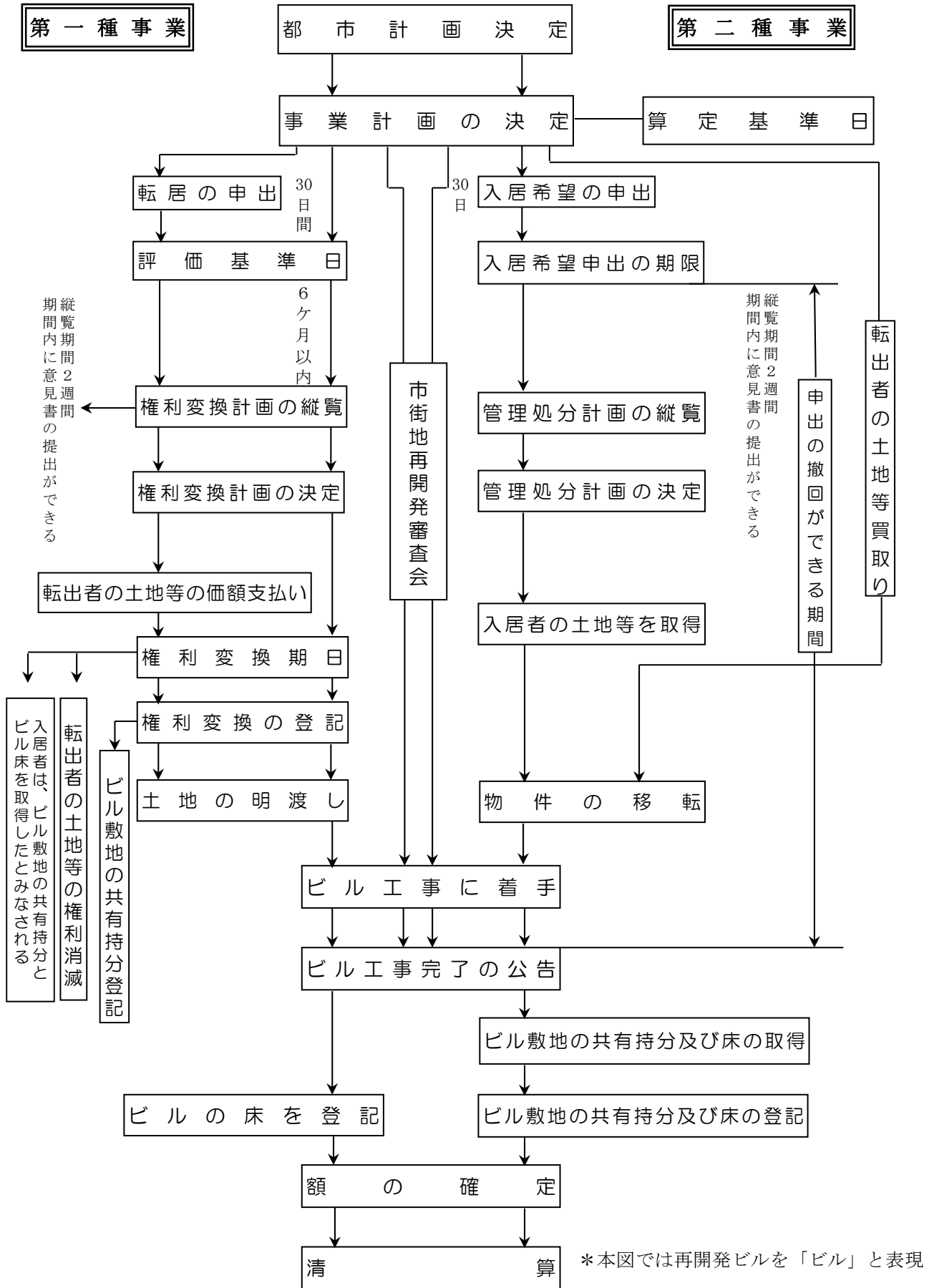
従前権利者の権利の確実な保全を図るという観点から、施設建築物の建築は、施行者自らがその責任において行うことが原則となっている。

特定建築者制度は、昭和55年の都市再開発法改正により、施行者が自ら建築しなければならないとされている施設建築物のうち、すべてが保留床のみからなる施設建築物の建築を施行者に代わって他の者（「特定建築者」という。）に建築させる（この施設建築物を「特定施設建築物」という。）ことができる特例制度として創設された。

その後、施行者の財政負担を軽減し、都として都市再開発法に基づく事業を円滑に推進させるため、民間活力の積極的な活用を図る必要が生じた。都の制度改善要望等により、平成11年度にさらに同法の改正が行われ、権利床を含む施設建築物（すべてが権利床のみからなるものを除く。）についても、特定建築者を活用することができるようになった（改正特定建築者制度）。

この場合、施行者は、当該施設建築物の敷地若しくは敷地の一部を特定建築者に譲渡し、権利床の整備費を特定建築者に支払うこととなる。

《再開発事業の手順》



3 まちづくりと連携した道路整備事業の概要

(1) 道路整備と一体的に進める沿道まちづくり

当該事業は、都の都市計画道路の整備とあわせて沿道開発を促進するため、地元のまちづくりの機運を捉え、民間活力を活かしながら、地域住民の意向を反映したまちづくりを区と連携して進めるもので、道路の整備にあわせた沿道の効率的な土地利用が促進できる事業である。

木造住宅密集地域においては、建物の共同化などによる沿道の不燃化を促進し、延焼遮断帯の形成と防災機能の向上を図ることができる。

都では平成16年度から「道路整備と一体的に進める沿道まちづくり」を新たな手法による事業として重点的に取り組んでおり、特に木造住宅密集地域での事業化に向け、地元意向調査を実施し、地元協議会を立ち上げ、地区計画など沿道のまちづくりについて話し合いを進めている。

平成17年に東池袋地区、平成18年に土支田・高松地区(平成27年完了)、平成21年に十条地区Ⅰ期、平成27年に十条地区Ⅱ期の事業認可を取得し、事業に着手している。

なお、当該事業の実施にあたっては、街路事業立ち上げ期における、民間活力による沿道開発を誘導するため、平成14年に国土交通省が創設した「一体開発誘発型街路事業」の補助を受け、沿道関係者との調整、合意形成の支援等を進めている。

(2) 特定整備路線の整備

市街地の延焼を遮断し、避難や救援活動の空間ともなる、防災上の効果の高い主要な都市計画道路の整備を推進している。そのため、路線を指定し、関係権利者に対して、生活再建等のための特別の支援を行う新たな制度(特定整備路線)を構築することにより、都施行の都市計画道路の整備を加速させている。

平成27年、志茂地区及び大山中央地区の事業認可を取得し、事業に着手した。

(3) まちづくり手法を活用した道路整備

道路整備に併せた沿道のまちづくりの取組、さらには、外郭環状線の本線などの関連事業や地元区が進める駅周辺のまちづくり等とも連携しながら、南北道路(「外郭環状線の2」の上石神井駅付近の計画区間[新青梅街道~千川通り間])について、沿道整備街路事業の活用に向けた取組を推進している。