

## 区画整理促進機構 業務案内



# 区画整理手法によるまちづくりを支援します

## ごあいさつ

我が国は急速な人口減少・高齢化や財政悪化等が進みつつあり、まちづくりにおいてはコンパクト・プラス・ネットワークの考え方のもと、既成市街地内における都市機能の更新や集約立地、居住推進のための住環境の整備、密集市街地対策、浸水対策など防災対策の推進、国際競争力強化のための拠点形成に力を入れる必要があります。

このような既成市街地におけるまちづくりでは、都市機能更新・立地のための用地の確保、密集市街地の面的整備などにおいて、公共施設整備と土地利用再編を一体的に行い、大街区化等を実現するために土地区画整理事業の活用が期待されています。また、都市周辺部の小さな拠点の形成や、郊外部の流通機能の整備などにおいても、土地の集約・入替えが出来る土地区画整理事業は有効な手段となります。

しかしながら、土地区画整理事業を計画・推進する上では、合意形成、補償、工事展開など多様で難しい課題を解消していく必要があります。これらの課題解決のためには、民間事業者も含めて様々な分野の専門家の支援が求められています。当機構では、無料の専門家派遣制度を始め、業務代行者の紹介、立体換地の検討支援、包括業務委託の支援など多様な支援ツールにより、組合や公共団体が取り組んでおられる土地区画整理事業の計画立案から事業実施、宅地利用、事業後のまちづくりの完成までを幅広く支援しております。当機構の支援ツールのご活用をお待ちしております。

公益財団法人 区画整理促進機構 理事長 **小前 繁**

## 公益財団法人区画整理促進機構の概要

地方公共団体や民間企業からの出捐金を原資とする資金運用収入を主たる財源として、公益目的事業を実施しています

### ■目的

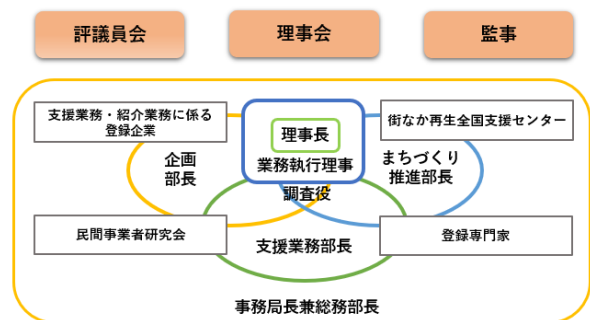
土地区画整理事業の実施及び土地区画整理事業を活用したまちづくり(以下「区画整理によるまちづくり」という。)に当たり、合意形成を踏まえた円滑な事業の着手、事業の効率的な実施及びまちの熟成並びに事業資金の確保等に関して支援及び調査研究等を行い、区画整理によるまちづくりの推進を図り、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的とします。(定款第3条)

### ■沿革

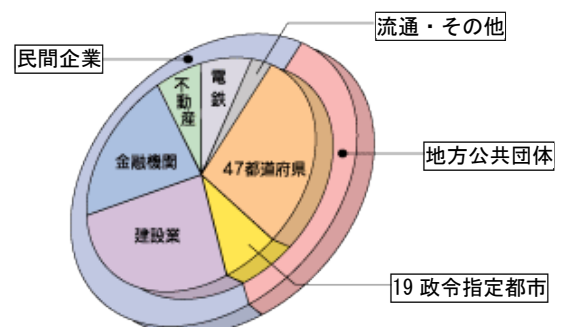
平成3年8月26日 設立  
平成5年6月 民間事業者研究会設立  
平成10年6月 街なか再生全国支援センター設置  
平成16年 事業化支援業務を開始  
平成24年 公共団体施行の民間事業者包括委託ガイドライン公表  
平成25年4月1日 公益財団法人へ移行  
平成28年8月26日 創立25周年  
令和3年8月26日 創立30周年

■基本財産 3億5千万円

### ■組織

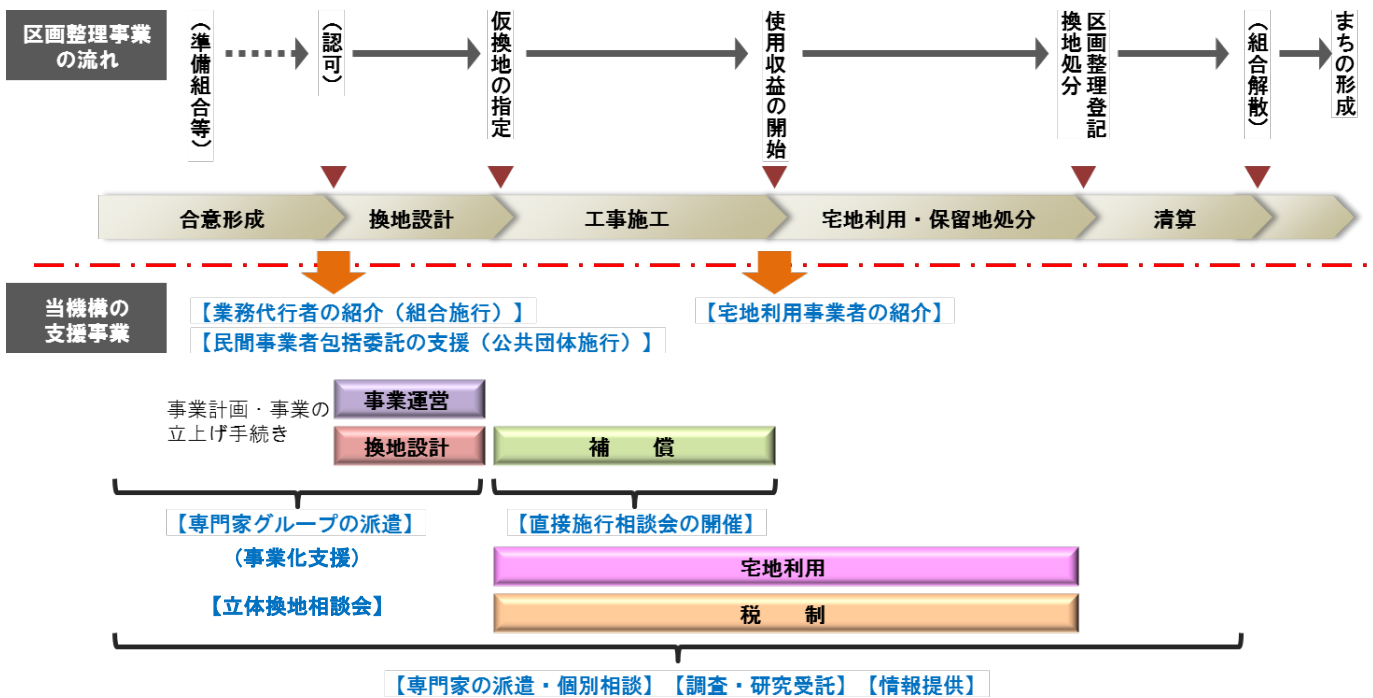


### ■出捐団体構成



# 当機構の業務概要

まちづくりの様々な段階に対応した支援ツールを用意しております



※青字で記載された取組みのこれまでの実績はホームページをご覧ください。

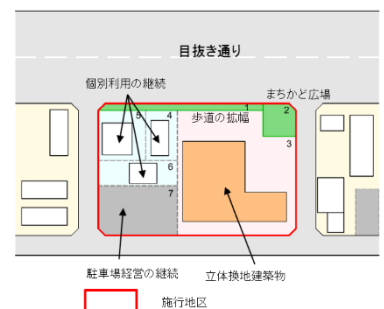
## 民間事業者と連携して土地区画整理事業の課題解決を支援します

資金力、技術力、信頼度の高い民間事業者と連携して、専門家派遣、専門家グループによる事業化支援、宅地利用事業者紹介、業務代行者紹介（組合施行）、民間事業者包括委託支援（公共団体施行）を行い、皆様の土地区画整理事業における課題解決を支援いたします。

## 街なかの再生・再構築に向けた活動を積極的に展開しています

### ■ 立体換地の普及に向けた取り組み

市街化が進んだ既成市街地においては、都市機能を導入するための床空間の確保や狭小宅地地権者の地区内での生活再建を可能にする方法として、土地区画整理事業で建物を一体的に整備できる「立体換地手法」の活用が期待されています。促進機構では、自主研究や相談会・講習会の開催等により、立体換地手法の活用促進に積極的に取り組んでいます。



### ■ 柔らかい区画整理の推進

首都圏をはじめとする大都市・地方の中核都市において、既成市街地の高度利用や防災性の向上を図るためには、複数の街区に細分化された土地を一体的に集約・整形して大規模な敷地として有効活用する「大街区化」や、敷地が細分化され低未利用地が点在している街区において、簡易な公共施設の整備とあわせ、敷地の整序・集約化を行う「敷地整序型」など、運用面で様々な工夫ができる、いわゆる「柔らかい区画整理」の活用が有効です。促進機構では、この「柔らかい区画整理」の活用方策についても情報提供・相談にお応えいたします。

# 事業の立ち上げ・推進上の課題解決に向けて専門家を派遣します

## 専門家の豊富な知恵と経験が区画整理によるまちづくりを支援します

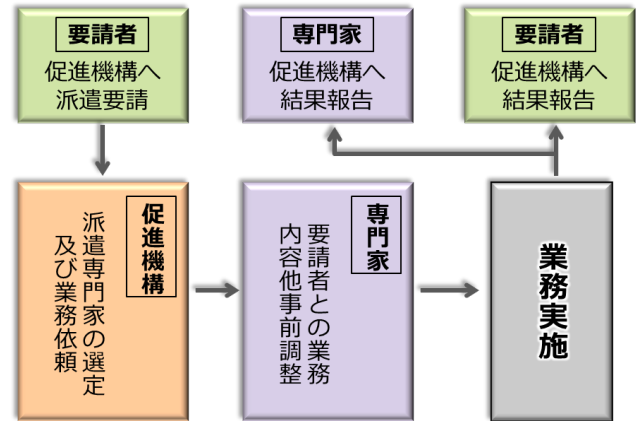


準備組合等や組合、都道府県市町村、区画整理関係団体の要請にお応えして、まちづくりや区画整理についての専門家や経験者を当機構の費用負担で現地に派遣し、指導助言を行います。

- 勉強会・相談会
  - まちづくりに関すること
  - 区画整理の立ち上げ段階に関すること
  - 区画整理の実施段階に関すること
  - 区画整理の税金に関すること
  - 保留地等の土地利用に関すること 等
- 派遣期間
 

派遣の期間は1日（最長2泊3日）といたします。
- 費用
 

専門家等の派遣に要する費用（謝金、旅費及び宿泊費）は当機構が負担します。ただし、会場費等については要請者側で負担していただきます。



▲専門家等派遣のフロー

# 事業計画策定にあたり民間の専門家グループが事業化を支援します

## 区画整理の事業化に向けて、機構登録企業の専門家グループを派遣します

区画整理事業の予定地において、民間との連携や参画等について助言を必要としている地方公共団体および民間組織等の要請にもとづいて、当機構登録企業所属の専門家からなるグループを組織し、現地に派遣して、民間事業者から見たアドバイスを行います。

具体的には次のような場合に企業の専門家を含めたグループを派遣します。なお、事業の施行種別は組合・公共を問いません。

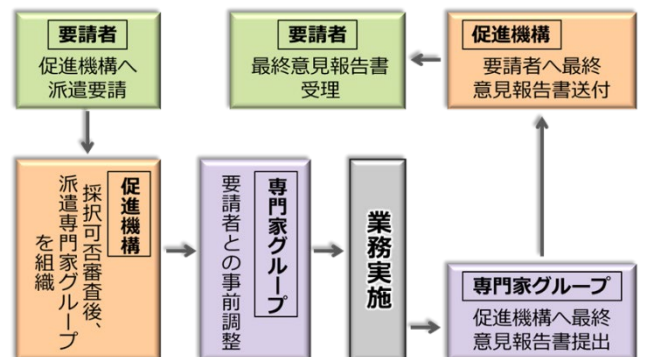
- 市は土地区画整理事業に積極的に取り組み、あるいは支援するつもりであるが、経験に乏しいため民間事業者との連携を図りたい。
- 事業の採算性、事業の進め方、宅地利用促進について民間事業者の経験にもとづく適切なアドバイスが欲しい。
- 業務代行方式に関心があるが、事業の組立てや運営がどうなるのか分からない。

- 支援内容
 

大きく分けて「土地区画整理事業の採算性」「地権者合意形成」「事業計画」「土地利用」の4分野で助言をおこないます。
- 派遣期間
 

専門家グループの派遣は、原則2年以内の期間で、複数回（3回程度）派遣します。
- 費用
 

グループ派遣費用は当機構が負担します。



▲事業化支援制度の業務フロー

# 組合施行の業務代行者を紹介します

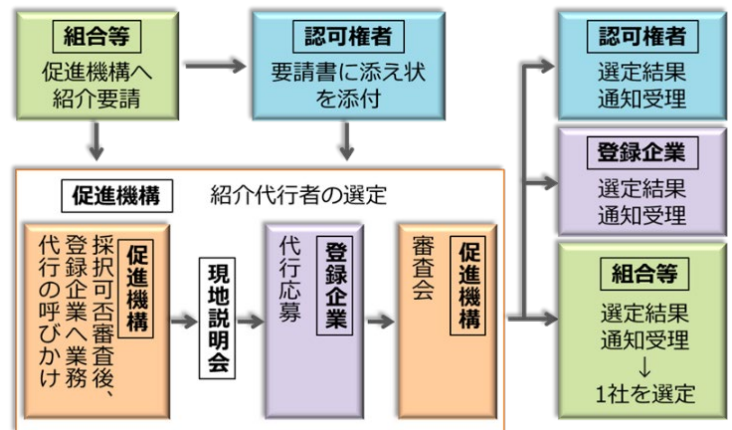
民間事業者のノウハウを活用しスムーズな組合事業の促進を支援します



区画整理によって安全なまちづくりをしたいが、資金力や技術力の不足でお困りの区画整理組合等に対して、信頼度の高い民間事業者を複数者紹介します。

区画整理組合設立から事業終了までの複雑で面倒な業務を、組合からの委託を受けた民間事業者が責任を持って実施いたします。

- 組合設立前の段階から
  - 業務代行の要請は組合、準備組織のいずれでもできます。
- あらゆる業務を代行
  - 組合事務、調査設計事務、工事等を一括して代行する場合といくつかの業務を部分的に代行する場合があります。
- 信頼度の高い事業者を紹介
  - 資金力、技術力、社会的な信頼度を兼ね備えた民間事業者を業務代行者として紹介します。
- 地権者の方のメリット
  - 資金借入コストの低減に伴う負担の大幅な軽減及び民間事業者のノウハウによる事業の促進、事業期間の短縮等が図れます。



▲業務代行者の紹介フロー

# 公共団体施行の民間事業者包括委託の支援を行います

地方公共団体が施行する土地区画整理事業について、民間事業者への包括委託を支援します

地方公共団体が施行する土地区画整理事業において、組合施行での「業務代行方式」と同様に、施行者である地方公共団体が行う業務の相当部分を一括して民間事業者に委託する方式（民間事業者包括委託方式）を採用するための助言、選定業務の受託を行います。

- 包括委託の概要
  - 施行者（公共団体）が行う事務的・技術的業務の相当部分又は一部を、民間事業者に一括して委託する方式です。
  - 事業初期段階で、事業提案競技方式等により受託者を選定後、約定を締結し、以降は事業進捗に応じて施行者-受託者間で個別に契約を締結します。
- 包括委託の特徴
  - 経験豊富な人材・ノウハウを生かして効率的な事業運営ができます。
  - 公共団体の負担軽減となる可能性があります。
  - 土地活用や地域の活性化に、民間ノウハウを導入できることがあります。



※当機構HPでガイドラインを公表しています。 <https://www.sokusin.or.jp/support/houkatsu.html> をご覧ください

# 既成市街地での区画整理を推進するため、様々な情報を提供します

各種講習会の開催やホームページ・出版活動を通じ、区画整理に役立つ情報を提供しています

- 講習会
  - 業務代行方式講習会
  - 立体換地手法活用講習会
  - 敷地整序等小規模区画整理事例紹介
  - 柔軟な運用による区画整理事業事例紹介
- ホームページ
  - 土地区画整理事業プロジェクト情報  
・「区画整理年報」に掲載された全国の区画整理プロジェクトを類型化しています。
  - 立体換地情報
  - 立体換地制度実務の手引き  
～導入検討編（第1版）～
  - 販売保留地情報
  - 区画整理事業の用語
  - 土地区画整理事業相談記録
- 発行図書等
  - 立体換地手法の活用・実務の手引き（案）  
2018（CD-ROM）
  - 建築物等の「直接施行」の実務
  - 区画整理年報（CD-ROM）



※上記講習会等については状況に応じ、適宜開催しています。講習会の内容・日時等の詳細についてはHPをご覧ください。

## 区画整理をはじめとするまちづくり全般について相談をお受けします

直接施行や立体換地に関する個別の相談会を開催しています

皆様がお困りになっている区画整理をはじめまちづくりに関する課題について、各種相談をお受けしております。相談料は無料ですので、ぜひご活用ください。

### ■直接施行 相談会



直接施行を検討している地区ごとに、個別案件の実情を踏まえて課題の解消や今後の方針等について相談・助言を行う相談会を、年に2回（6月頃・2月頃）開催しています。開催案内は、相談会の2か月程度前からHP等でお知らせしています。

※直接施行とは、法第77条第7項の規定に基づき施行者が自ら強制的に建築物等を移転若しくは除却する行為です

### ■立体換地 相談会

立体換地の活用を検討している個別地区ごとに、課題の整理・課題解決の方向性・今後の留意点等について相談・助言を行う相談会（無料）を開催しています。立体換地を考える上で不明点や疑問点があれば、下記の相談窓口までお問い合わせください。

（相談窓口） <https://www.sokusin.or.jp/information/rittai.html>

### ■各種相談

区画整理事業に関する様々な事業推進上の課題について、常時、相談を受け付けています。

（相談受付フォーム） <https://www.sokusin.or.jp/info.html>

区画整理事業に関する過去の相談対応について、相談記録を公開しています。

（相談対応記録） <https://www.sokusin.or.jp/information/>

# 全国の街なかの賑わい再生に向けた支援をします

## 街なか再生全国支援センターの活動

平成10年5月の「中心市街地活性化法」施行を受け、市町村、NPO、まちづくり会社等に対して、専門家の派遣や講習会の開催等、様々な支援を行うことを目的に、同年6月に街なか再生全国支援センターを設置しました。当センターでは、土地区画整理事業を代表的な支援策としつつも、中心市街地活性化のためのソフト支援策等にも力点を置き、以下の活動に取り組んでいます。

- 中心市街地の支援活動
  - 専門家の派遣
  - 街なか再生助成金の助成
  - 全国中心市街地活性化まちづくり連絡会議の運営支援
- 情報発信等
  - 当センターのHPに、街なか再生や中心市街地活性化に関するニュースを掲載しています。



## 民間事業者と研究活動を行い、国等への提言を行っています

### 民間事業者研究会では、民間の立場から区画整理事業のための様々な研究を行っています

- 民間事業者研究会とは
  - 民間事業者研究会は、民間企業の立場から区画整理事業の諸問題について調査・研究を行い、必要に応じて関係機関に要望・提言等を行う目的で平成5年6月に当機構内に設立されました。

年間を通じての各分科会活動は、座長を中心に年度当初に参加を希望した各企業メンバーにより運営され、幹事会が活動全体の取りまとめを行います。

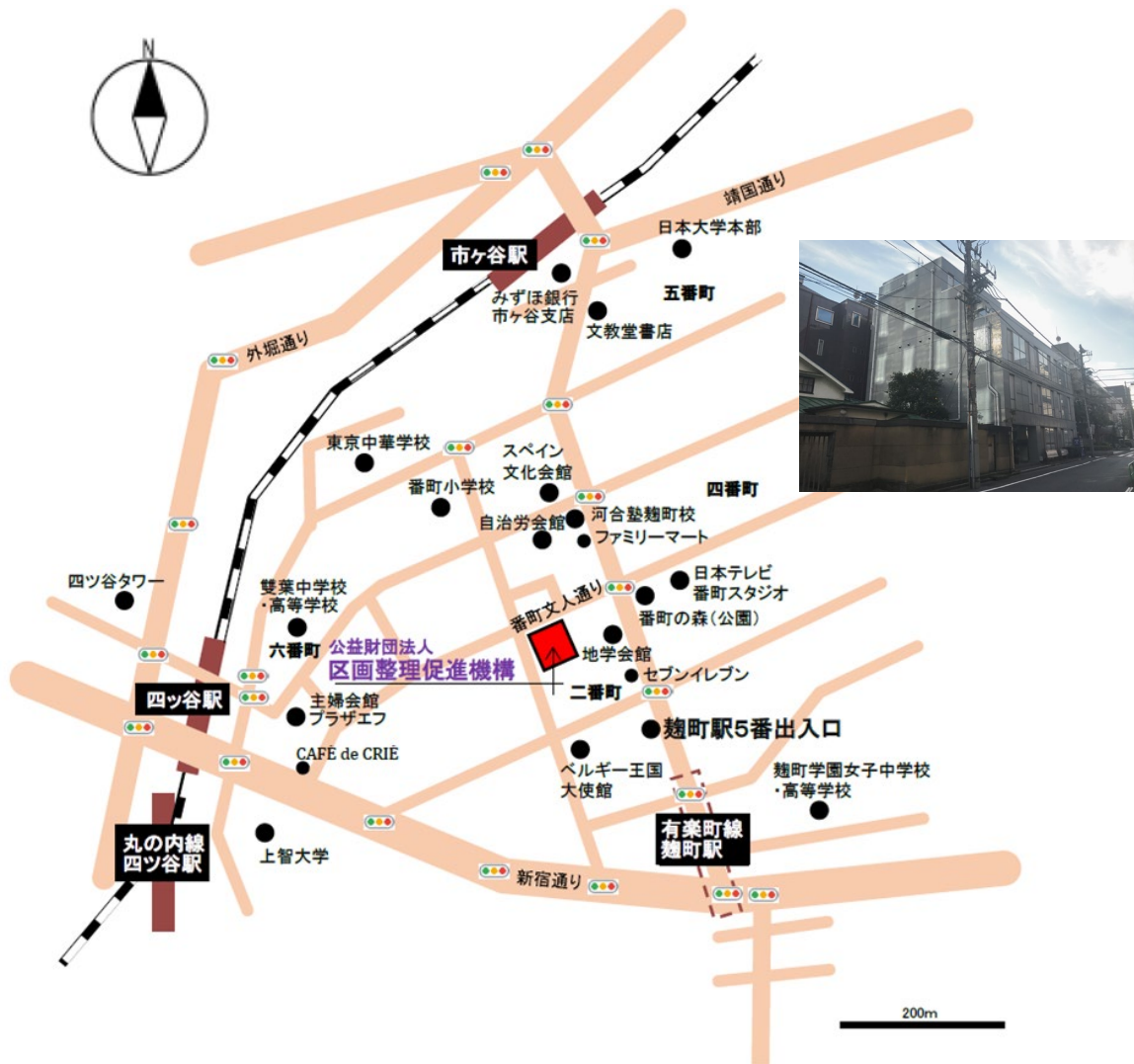
研究会は、これまで延べ50近くのテーマに取り組み現在まで活発な活動を継続し、国をはじめとする関係機関等に多くの要望・提言を行うと共に、業種の枠を超えた貴重な共同研究の場を培って参りました。

本研究会は当機構の調査・研究機関として位置付けられ、会員は機構出捐団体の民間企業です。

- 近年の分科会研究テーマ
  - 業務代行方式打開策検討
  - 業務代行方式新スキーム検討
  - 既成市街地における合併施行検討
  - 事業化支援制度検討
  - 既成市街地型土地区画整理事業
  - 民間による柔軟な区画整理事業の検討
  - 区画整理と土壌汚染に関する検討
  - 官民（地方自治体・民間事業者）の協働による区画整理事業スキーム検討
  - 中心市街地再生事業スキーム検討
  - 業務代行制度等の活用方法検討
  - 物流拠点整備等と土地区画整理手法の活用検討
  - 立体換地手法の研究と運用改善検討
  - 2030市街地整備のあり方検討
  - 新型コロナ危機により顕在化した民間事業者の課題と展望



# 案内図



交通機関 地下鉄有楽町線「麹町駅」下車（5番出口） 徒歩約3分  
 JR中央線・地下鉄各線「四ツ谷駅」（麹町出口） 徒歩約5分  
 JR中央線・地下鉄各線「市ヶ谷駅」（3番出口） 徒歩約7分

## 公益財団法人 区画整理促進機構

〒102-0084 東京都千代田区二番町 12-12 B. D. A. 二番町ビル 2階  
 TEL. 03-3230-4513 FAX. 03-3230-4514  
 HP. <https://www.sokusin.or.jp/> E-mail: [mail@sokusin.or.jp](mailto:mail@sokusin.or.jp)

## 街なか再生全国支援センター（区画整理促進機構内）

TEL. 03-3230-8477(直通) FAX. 03-3230-4514  
 HP. <https://www.sokusin.or.jp/town/>