

立体換地活用マニュアル

平成28年9月

国土交通省 都市局 市街地整備課

立体換地活用マニュアル 目次

1.	はじめに	1
	(1) マニュアルの目的	1
	(2) マニュアルの構成	2
	(3) 用語の定義	3
2.	立体換地の概要	4
	(1) 立体換地とは	4
	(2) 立体換地の特徴と効果	6
	(3) 立体換地のメリット	8
	(4) 立体換地手法の運用改善のポイント	9
3.	立体換地の活用について	12
	(1) 立体換地活用の着眼点	12
	(2) 市街地の課題類型別の立体換地の活用場面	15
	(3) 立体換地活用の効果	19
	(4) 立体換地活用にあたっての工夫・留意点	20
4.	立体換地の検討の進め方	22
	(1) 立体換地に係る事業の流れと事前の合意形成の重要性	22
	(2) 合意形成に必要な情報提供	23
	(3) 合意形成の手順	25
5.	立体換地の事業の進め方	31
	(1) 事業計画の作成	31
	(2) 換地計画の作成	43
	(3) 立体換地の工事・補償	62
	(4) 竣工・管理・使用（建物竣工後の管理と使用収益開始）	65
	(5) 換地処分・登記・清算	70
	(6) 立体換地に係る税制	73

1. はじめに

(1) マニュアルの目的

地方都市においては、人口減少・高齢化が進む中、中心市街地等のまちの拠点地区に医療、福祉、商業等の日常生活を支える都市機能の集約化を進めること等により、コンパクトなまちづくりを進めることが強く求められている。

また、大都市においては、国際的な都市間競争が激化する中、土地利用の更新を進め国際的な業務機能等を誘導すること等により、国際競争力の強化を図ることが急務の課題である。

しかしながら、このような都市機能等の集約を図るべき拠点的な地区においては、

- 虫食い状に低未利用地が分散し、土地の有効利用が困難
- 敷地や街区が細分化され、都市機能等の受皿となる宅地、建築物の確保が困難
- 地権者の土地利用ニーズが様々であり、多様な選択肢が提示できない限り市街地の整備が困難
- 防災上危険な密集市街地においては、その解消が図られない限り土地の有効利用が困難

など市街地整備上の課題を抱えており、拠点地区としてふさわしい市街地の形成、都市機能の整備集積が進んでいない状況にある。

こうした課題に対応し、空地等の集約化や街区の再編等を進めつつ都市機能等の立地を促進するためには、公共施設や宅地の整備と建築物の建築と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いくことが必要である。

立体換地手法も、このような土地と建物とを一体的に整備する有力な手法の一つであるが、これまで、「保留床設定の可否が明確でないこと」、「立体換地建築物の竣工から換地処分の間まで、立体換地を与えられる権利者の権利が不安定であること」、「プロセスや手続が明確ではないこと」等の要因から十分に活用されていない状況にある。

今回、これらの課題についての運用改善及び手続きの明確化を図り、マニユア

ルとして整理、提示することとした。

本マニュアルを活用することにより、土地・建物を一体的に整備する手法の選択肢が広がり、地域の様々な課題の解決に向けた一歩となることを期待する。

なお、立体換地については実例も少なく、今回想定されていなかった活用の方法や運用上の工夫もあるものと考えられる。このため、本マニュアルを参考にしつつ、更なる活用や運用の工夫を図っていくことが望まれる。

また、本マニュアルでは、土地区画整理事業での扱いを中心としており、建物計画や建築等については触れていないが、これらについては市街地整備事業を始めとする各種建物整備手法の参考図書等も活用されたい。

(2) マニュアルの構成

「1. はじめに」に続き、「2. 立体換地の概要」では立体換地の基本的な概念を示すとともに、立体換地が“使える”制度であるという認識を共有するために、これまで明確にされていなかった立体換地の運用や立体換地を活用する上で課題とされてきたことに対して本マニュアルで明らかにした点を記載した。

「3. 立体換地の活用について」では、立体換地を活用する上での着眼点を示すとともに、立体換地の活用が想定される場面を例示し、イメージを共有することで、典型的な市街地整備の課題を解決しうる有効な手段の一つとして立体換地が選択肢の一つとなることを示している。

「4. 立体換地の検討の進め方」では、立体換地を行う場合の一連の流れを示すとともに、事業化に至るまでの導入検討や合意形成の手順などを示している。迅速な事業実施を利点とする立体換地では、特に事業化前の合意形成が重要であると言え、本章の内容を十分に理解して頂くことを期待する。実務的な手続きが中心となる事業化後の進め方については「5. 立体換地の事業の進め方」に内容を譲るが、実際の検討にあたっては、同章の内容も必要に応じて参照されたい。

「5. 立体換地の事業の進め方」では、事業認可からの事業の流れに沿って、立体換地を行う場合の手続き、留意事項等を示している。内容的には、比較的実務家向けとして、一定の区画整理の実務経験がある者を想定している。

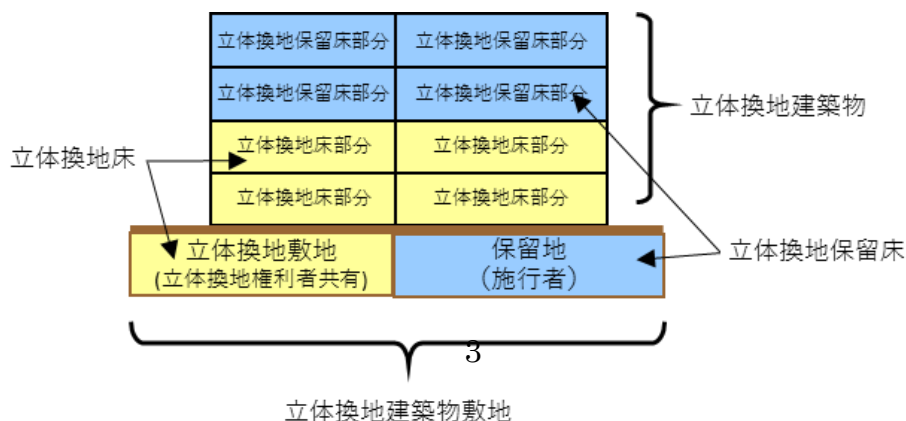
(3) 用語の定義

本マニュアルでの用語を以下に定義する。

- 立体換地：土地区画整理法第93条1項、2項、4項、5項の規定に基づき、従前の土地又は借地権に替えて、施行者の処分する権限のある建築物の一部及びその敷地の共有持分を与えること。
- 立体換地建築物：立体換地により地権者に与えられる施行者の処分する権限を有する建築物の全体。従って、当該建築物に立体換地保留床（後述）が設けられる場合は、立体換地保留床も含む。
- 立体換地建築物敷地：立体換地建築物の存する敷地
- 立体換地床：立体換地により与えられる建築物の一部及びその敷地の共有持分
- 立体換地床部分：上記のうち、建築物のみを指し、敷地の共有持分を含まない。
- 立体換地敷地：立体換地床部分に対応する敷地。
- 立体換地権利者：立体換地により建築物の一部及びその敷地の共有持分を取得する地権者。
- 立体換地保留床：立体換地建築物のうち、立体換地床以外の建築物の部分及び当該部分に対応する権原となる保留地。
- 立体換地保留床部分：立体換地保留床のうち、建物部分を指す。（保留地を含まない。）

なお、次の用語については、立体換地等との区別の必要がある場合に使用している。

- 平面換地：立体換地以外の換地又は立体換地床以外で与えられる土地又はその権利。
- 平面換地者：立体換地権利者以外の地権者
- 平面保留地：立体換地建築物敷地以外に設けられる保留地。



2. 立体換地の概要

(1) 立体換地とは

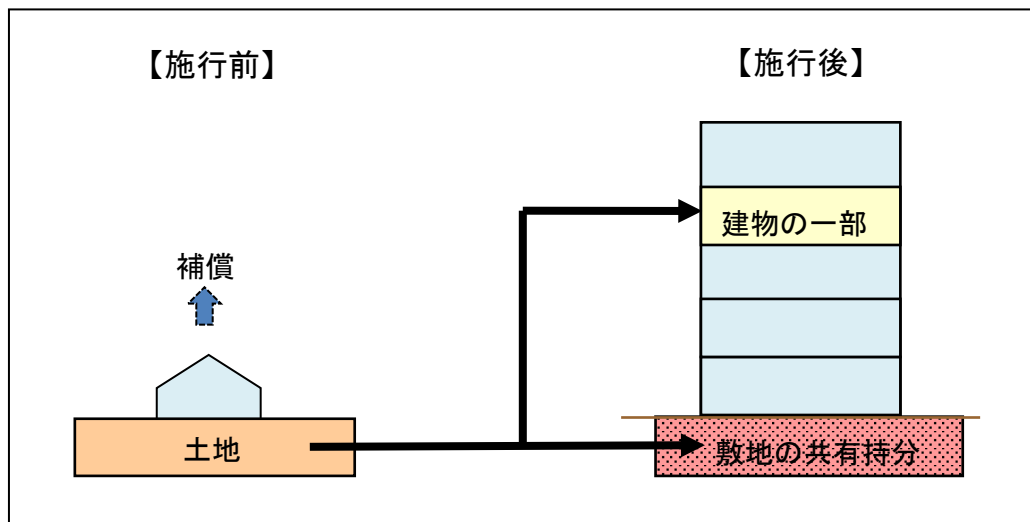
① 立体換地制度の概要

立体換地とは、土地区画整理事業において、従前の土地又は借地権に対して、施行者が処分する権限を有する建物及び敷地の共有持ち分を与える制度である。（土地区画整理法第93条）

【土地区画整理法第93条第一項抜粋】

換地計画において、換地又は借地権の目的となるべき宅地若しくはその部分を定め、施行者が処分する権限を有する建築物の一部（その建築物の共用部分の共有持分を含む。以下同じ。）及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定めることができる

■ 立体換地による権利変換のイメージ



立体換地が行える場合として、法では以下の3つの場合が示されている。

ア 過小宅地型(法第93条第1項)

公共団体等の施行者が土地区画整理審議会の同意に基づき、過小宅地に対して立体換地を実施。

イ 高度地区型(法第93条第2項)

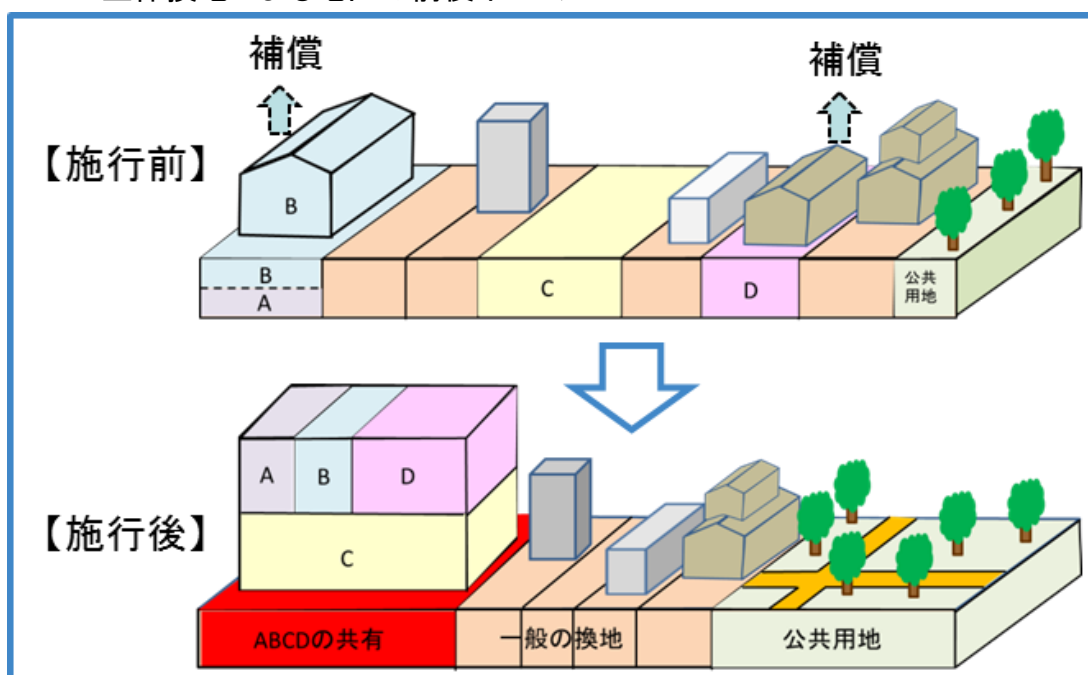
都市計画により防火地域及び高度地区が定められた区域において、公共団体等の施行者が土地区画整理審議会の同意に基づき、立体換地を実施。

ウ 申出・同意型(法第 93 条第 4 項、第 5 項)

施行地区内の所有者又は借地権者の申出、同意のあった宅地を立体換地。全ての施行者が実施可能であり、土地区画整理審議会等の同意も必要とされない。

これらの立体換地の場合のうち、本マニュアルでは、民間等も含めた機動的な事業推進の観点から、主としてウの申出・同意型を対象として整理している。

■ 立体換地による地区の前後イメージ



- 立体換地に申出・同意のあった権利者（A・B・C・D）は、立体換地建築物の一部と土地の共有持ち分を取得。
- 立体換地に申出・同意した借地権者（B）も、土地所有者（A・C・D）と同様に立体換地建築物の一部と土地の共有持分を取得。
- 立体換地に申出した宅地等にある建物については、立体換地の対象とならず、補償される。
- 従前の土地が、建物と土地の持分に変換されるため、取得する土地の面積（※）自体は、通常の換地と比較すると相対的に減歩率が高い。
 - ※ 取得は共有持分だが、持分を面積換算した場合
- 立体換地に申出しなかった者の宅地は平面換地となる。

② 立体換地制度の活用

立体換地は、制度的な限定が少なく自由度の高い整備手法であり、幅広い場面での機動的な活用が考えられる。

このため、小規模で空地混じりであるなど一定の条件が整えば、立体換地を活用することにより、地域のニーズに合った望ましい規模の建物を建てるのが可能となり、土地の有効利用が図られる。また、コンパクト＋ネットワークの実現に向けた各種都市機能施設の受け皿として活用することも考えられる。

一方、本マニュアルで想定している立体換地は、全員合意により進めることが基本となること、立体換地建築物の竣工から換地処分まで権利が不安定な期間が存在することから、地権者が多く規模の大きな地区には馴染みにくいと考えられる。また、市街地再開発事業のように借家権の調整措置が無いことなどから、建物が多数存在し権利が錯綜しているような地区では活用が難しい場合が想定される。

これらの建物等の整備に関して、立体換地を活用するメリットとしては、以下の点が挙げられる。

- 市街地再開発事業などと比較して、より簡易な手続きでスピード感を持って実施することが可能。
- 単独の民間開発と比較して、税控除等により少ないコストでの整備が可能。

(2)立体換地の特徴と効果

① 制度的な制約が少ない機動的で柔軟な手法

ア いかなる地区、いかなる施行者でも施行が可能

- 施行者要件は特段規定されていないため、個人・組合・会社などを含む全ての施行者で実施可能。
- 個人、組合、会社施行の場合、土地区画整理事業の都市計画決定が不要であり、都市計画事業に比べると施行地区の設定などの面で相対的に柔軟な対応が可能。

イ 簡便な手続きで施行が可能

- 個人、組合等が施行する場合、土地区画整理事業の都市計画決定が不要。
- 立体換地建築物を建築する区域にかかる特段の都市計画上の位置づけ（高度利用地区等）も不要

- 立体換地手法の活用は、権利者の申出、同意があれば可能であるため、土地区画整理事業における手続も簡便。

⇒権利者からの申出・同意があれば、全ての土地区画整理事業で適用可能（特に個人、組合、会社施行の場合、都市計画決定手続不要）なため、機動的に事業実施が可能。

② 権利者の土地利用意向に対応可能な柔軟な手法

- 施行地区内の権利者は、権利を有する従前地の利用状況にかかわらず、それぞれの土地利用ニーズに応じ、土地から土地（平面換地）、土地から建物（立体換地）を選択することが可能。

※個別利用区を設定する市街地再開発事業では、従前地が低未利用である場合、土地に権利変換することは不可。

- 既存の建築物を施行者が購入して立体換地建築物として活用することも可能であり、取得する立体換地建築物の床面積をできるだけ大きくしたい等の建物にかかる地権者ニーズへの対応も一定程度可能

⇒権利者の意向に応じた柔軟な権利設定が可能であるため、円滑な合意形成の面で有効。

③ 基盤整備と建物整備とを一の計画、会計で実施する手法

- 基盤整備と建物整備を一つの土地区画整理事業として実施。

⇒土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行と比較して、手続や工程管理を同一施行者が一体的に行うため、手続の簡素化や迅速な事業実施が可能。

⇒一体的施行の場合、土地区画整理事業自体に地方公共団体の単独負担など施行者負担が必要となる場合が多いが、立体換地の場合、立体換地保留床の処分益等により、土地区画整理事業全体としての事業収支の成立性が向上。

⇒立体換地を受ける権利者に与える土地の面積は、与える立体換地床部分の価値の分だけ少なくなるため、通常の土地区画整理事業であれば減価補償地区になる場合でも、減価の解消又は減価買収面積の減少が可能

⇒通常の土地区画整理事業の場合は、建築物の建築を地権者が行うのに対し、立体換地手法を適用する場合、施行者が建築物の導入機能、規模、デザインなどを計画し、立体換地建築物を計画的に建築するため、地域課題に対応した土地利用の実現が可能

⇒立体換地建築物の建築に伴う施行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

④ 法定事業として税控除が受けられる手法

- 立体換地は、通常の換地移転と異なり、権利者自らが建築物の建築を行う必要はなく、従前の土地に替えて施行者が整備、取得する立体換地建築物の一部及び土地の共有持分を取得する手法。
- また、当該権利の取得は、換地計画に基づく換地処分として実施。

⇒建物取得にあたって自己資金不要

⇒建物取得に係る不動産取得税が非課税で、登記時の登録免許税も免除

⇒建物の計画、建築等に係る登記等の諸手続や調整は施行者が実施

(3)立体換地のメリット

① まちづくり上のメリット

- スポンジ状に空地化が進行した地区などの課題地区における市街地の整備・改善が民間事業者ベースで迅速に推進されること
- 立体換地建築物として施行者が計画的に建築物を建築することにより、質が高く地区に必要な都市機能等が導入された、まちづくりの核となる建築物の建築が可能となること
- 地方公共団体の財政的制約等からなかなか進まない密集市街地の改善について、減価地区の解消による民間主体による事業化、減価買収の減少による地方公共団体の負担軽減等により、その推進が可能となること

② 施行者／地権者におけるメリット

- 簡便な手続、自由度の高いスキームでありながら税控除可能な法定事業として、低未利用地の有効活用が可能となること
- 土地から土地、土地から建物など、権利者の土地利用ニーズに応じた権利の変換が可能となること
- 土地区画整理事業の施行にあたり、地権者自ら建築に関する計画、登記等の手続を要することなく施行者が建築、取得する建物に移転することが可能となること
- 通常の換地を受ける権利者も減歩率緩和を享受することが可能となること

(4)立体換地手法の運用改善のポイント

立体換地の活用にあたっては、これまで必ずしも明確になっていなかった部分や、制度運用上課題となっていた部分もあった。

本マニュアルでは、これらの課題等について、次のように整理した。

① 立体換地保留床の設定が可能であること及び同手続きの明確化

<これまでの状況>

立体換地建築物において、立体換地床部分以外の部分(立体換地保留床部分)の設定が可能かどうかは必ずしも明確にされていなかった。

<マニュアルでの対応>(P39 参照)

立体換地保留床部分の整備・処分を法第2条第2項の事業として扱い、**立体換地建築物と保留地上の建築物(=立体換地保留床部分)との合築**を考えることで、**立体換地保留床の設定を可能**として整理した。

また、立体換地保留床設定についての換地計画記載方法等について、本マニュアルにおいてその運用方法を提示した。

<立体換地保留床の設定と効果>

立体換地保留床は法第2条第2項により整備する工作物として、次のような活用が考えられる。

ア 事業の施行のための床の設置。

- 立体換地保留床の処分益を事業費に充てることにより、事業採算性を向上させ、事業の成立性を高める。
- 従前の借家人等の住宅など、事業推進に必要な床を確保する。

イ 施行に係る土地の利用の促進

- 施行者が計画的に処分を行う床を確保し、まちなか居住を推進する居住空間や医療・福祉・子育て施設等の都市機能導入空間として活用し、施行地区及びその周辺の土地利用を促進。

なお、立体換地保留床については、事業採算に寄与できる場合もある反面、事業リスクが増大することも考えられるので、その処分の見通し等に十分留意した上で、その設定を検討する必要がある。

② 立体換地での床変換率の向上方策及び手続きを提示

<これまでの状況>

立体換地権利者が有する従前建物の価値は金銭により補償され、立体換地床には反映されない。このため、従前の宅地面積に対する立体換地床部分の面積の割合（以下「床変換率」という。）が市街地再開発事業等と比較して低い傾向にあり、合意形成上の課題となる場合も考えられる。

＜マニュアルでの対応＞(P62 参照)

立体換地の床変換率を向上させるために、次のような方策を紹介

- 立体換地建築物を躯体のみの整備として内装等の建築物の整備を別途行う、いわゆる「スケルトン処分方式」を用いることで、床の整備単価を下げ、床面積を増加。
- 建物補償費を原資に「増し床(付け保留床)」を取得することで床面積を増加。

＜床変換率向上方策の効果＞

権利者が希望する床面積の確保が可能となる。特に、地方都市等で、地価が比較的安く、従前資産価値として土地と比較して建物の価値が高い地区においては、立体換地により床変換率が著しく低下するという課題があったところであり、上述の方策により合意形成に寄与するものと考えられる。

※なお、「増し床」方式の場合、立体換地保留床を取得することとなるため、取得にあたり不動産取得税、登録免許税が必要となることに留意する必要がある。

③ 立体換地における権利の早期担保方策を提示

＜これまでの状況＞

立体換地床に係る権利は換地処分により確定することとなり、換地処分までは、権利が登記されない。さらに、立体換地床については、仮換地又はこれに類似する手続きがなく、将来的にいかなる立体換地床を取得するのかを明らかにする法定文書も存在しないなど、立体換地を与えられる権利者の権利が不明確な状況が一定期間存在する。

＜マニュアルでの対応＞(P43 参照)

換地計画の早期認可により、立体換地床の内容を法定図書で明確化し、併せて権利者に公文書で通知することを提案。また、換地計画の早期認可を図るため、以下のような措置の活用を提案。

- 清算金明細を含まない換地計画(法第87条第2項)
- 立体換地建築物を含む工区の分割

＜早期担保方策の効果＞

立体換地建築物の着工に合わせ、換地計画の早期認可を取得するとともに、認可を受けた立体換地床の内容を権利者に通知することにより、換地処分時点取得する立体換地床を事前かつ公式に明示することが可能となる。

④ 買取立体換地の手続きを明確化

＜これまでの状況＞

立体換地建築物は、施行者が建築物を建築する以外に、買取等により施行者が処分する権限を有する建築物を取得することも考えられるとされている。しかしながら、買取型の立体換地の具体的な運用方策については示されていない。

＜マニュアルでの対応＞(P71 参照)

既存建築物を法第2条第2項に基づき取得し、立体換地建築物として活用する場合の運用方策を示した。

＜買取立体換地の活用により期待される効果＞

買取立体換地により、既存ストックの有効活用が図られる他、事業推進上からも次のようなメリットがある。

- 新築の建築物と比較して床単価が安いため、立体換地権利者に、より広い立体換地床を与えることが可能。
- 建物建築に要する時間が不要のため、事業期間の短縮が可能。また、従前地からの直接移転が可能となり、権利者の生活中断がなくなる。
- 現存する建物が立体換地の対象となるため、権利者の申出判断が容易となる。

3. 立体換地の活用について

(1) 立体換地活用の着眼点

これまでの立体換地の事例は、いずれも昭和60年代～平成のはじめにかけて、駅前の拠点市街地の比較的広い区域を対象に地方公共団体施行地区で行われている。これらの地区は、一般的に権利関係も複雑で、事業期間も長期化しやすいため、立体換地の施行に係る課題を施行者の努力で解決していたところもある。

また、平成11年には土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行制度が創設され、駅前等の拠点市街地において、広い範囲の公共施設整備等を行いつつ、拠点となる建築物整備を行う方策として一体的施行制度の活用が可能となったこともあり、その後は立体換地が行われた事例は見当たらない。

一方、上記事例が計画されていた時代に比べ、都市及び市街地整備を巡る状況も変化しつつあり、「1. (1) マニュアルの目的」の項で示したように、機動的な土地利用再編・街区再編のニーズが高まってきている。こうした地区では、必ずしも広範囲な公共施設整備を伴わない小規模な区域での事業も想定され、また民間主体の事業の推進を図ることも期待されている。

このような状況の変化を踏まえると、立体換地の特質である「土地・建物の一体的整備」と「制度的な制約要因（施行地区、施行主体、都市計画等）の少なさ」を活用して、今日的な市街地整備の課題に即応した事業手法としての新たな活用場面が考えられる。

各地区において適用すべき事業手法は、地区特性を踏まえた上で、各種市街地整備事業手法と比較検討の上判断することになる。これら、立体換地を含めた各種市街地整備手法の適用方策については、「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活用マニュアル」を参考に検討することが望ましい。

ここでは、これらも踏まえて立体換地の主な役割とその適用が望まれる場合について再整理する。

① まちづくり上の課題地区における民間主導で機動的な土地利用の更新

コンパクトシティの推進や大都市の国際競争力の強化などの都市政策上の重要課題に対応していくためには、空地化が進行した市街地や小規模な街区により形成されている地区等において、街区の再編を図りつつ土地利用の更新と各種都市機能の導入を積極的に進めていくことが必要である。

こうした都市政策上の要請に対応して、立体換地制度は、高度利用地区等の地域

地区や市街地開発事業(都市計画法第12条)等の都市計画決定手続き等が不要で、必要な都市機能の導入が可能な柔軟で弾力性のあるツールであり、民間主導で機動的に課題地区の改善を図る手法として積極的な活用が望まれる。

また、一定の地区について共同利用を進めようとする地権者にとっても、以下のようなメリットがあり、地権者や民間事業者の土地の共同利活用意向に応える手法として活用が期待される。

- 立体換地は、駐車場等の低未利用地も含め、従前地の利用状況にかかわらず、権利者の土地利用意向に応じた選択が可能であること。
- 建築物の建築にあたり権利者の資金や建物の計画・建築にかかる手続き等も不要なため、資金力やノウハウの少ない小規模権利者等でも事業への参加が可能。

＜検討が考えられる地区＞

特に、次のような特性のある地区における共同化には、立体換地の活用が効果的と考えられる。

- 青空駐車場等の低未利用地が散在した地区などで、地権者の意向が、共同利用、個別利用など様々な状況にあり、施行地区の設定も含め、地権者の意向に柔軟に応じた敷地の集約や整序が必要な地区。
- 比較的小規模で、権利関係も単純など、地権者間の合意形成に基づき、機動的な事業実施が考えられる地区。
- 共同利用希望者が建物整備に係る資金やノウハウなどが、必ずしも十分でなく、自力での建物整備には不安がある場合。

なお、借家権者等への対応が必要な地区など、権利が錯綜している場合や、施行地区が大きく建物移転が多数にのぼるなど、事業期間が長期にわたる場合には、個別利用区制度を活用した市街地再開発事業や、土地区画整理事業と市街地再開発事業との一体的施行など、他の手法がより適していることも少なくないため、いかなる手法を活用することが有効か検討が必要であることに留意が必要である。

② 小規模地権者・高齢者への生活再建対策

立体換地が有する、特段の都市計画手続き等が不要、権利者の資金や手続きが不要等の特質から、地権者の生活再建メニューとして立体換地を活用することも考えられる。

地権者の生活再建メニューとして考えた場合に、通常の換地での対応と立体換地の対応では、次のような特性がある。

	通常の換地	立体換地
土地利用可能性	特に小規模地権者の場合、減歩に伴い、従前規模の建築物の建築が困難になる場合もある。	土地の面積（共有持分）は減少するが、従前の延床面積よりも広い面積の立体換地床が与えられる可能性がある。
建物整備にかかる自己負担	従前建物の移転が必要な場合、補償金を取得。同種・同等の建築物の再築整備には、追加負担が発生する可能性もある	土地の価値に応じ、自己負担なく区分所有権を取得するとともに、従前建物の移転補償費を取得。なお、当該補償費を活用して床面積を増やすことも可能。
建築物の建築にかかる手続き	建築業者への発注手続きが必要。また、一義的には業者の代行が期待できるとはいえ、建築確認、登記、税納付等の手続きが必要となるなど、手続き負担が大	立体換地の取得については、原則として一切の手続きを施行者が実施。（登記含む。）
建物の計画自由度	建物の形状・形態等を個人の判断で自由に選択可能	施行者が設計施工する区分所有建物の権利の一部を与えられることとなるため、建築物の設計にかかる自由度は少ない。
建物維持管理	個人による建物管理が必要で、手間・費用面での負担が発生	区分所有者等の共通管理となり、手間・費用は軽減

特に、高齢者等の建物移転に対しての費用・手続き負担の軽減等が考えられ、安心して生活再建を図ることが可能となることから、合意形成の一方策として活用することも考えられる。さらにこのようなメニューの一つとして、移転する建物を直接確認できるとともに、中断移転も不要な既存の建物ストックを活用した買取立体換地の活用も効果的である。

＜検討が考えられる地区＞

小規模地権者や高齢者への対応として、一定の床面積の確保が可能で、地権者にとっての負担も軽減される立体換地は、個人施行や組合施行などを中心とした権利者合意に基づく比較的小規模な区域で事業を行う場合のみならず、密集市街地の解消や中心市街地の全面的な更新など、地方公共団体が主導する土地区画整理事業においても地権者に対する多様な選択肢の提供を図り、合意形成を推進する手法のひとつとして活用が期待される。

また、本書で中心的に取り扱っている、比較的小規模な個人、組合施行地区に照らすと、次のような事業においては、以上述べてきた小規模、高齢地権者対策

が有効に機能することが考えられる。

- 幹線道路の整備を機動的に行う、いわゆる沿道整備街路事業であって、沿線に多く存する小規模、高齢地権者等への対策として買取立体換地をはじめとした立体換地制度を適用する場合
- 都市機能等を導入する観点から、大規模地権者等の土地の集約化が必要な場合であって、当該土地の集約化を図る上で施行地区内に点在する小規模な土地を地権者の意向を踏まえつつ共同化する方策として、立体換地制度の適用が有効かつ必要な場合

なお、買取立体換地を活用することにより、小規模地権者に対しての取得床面積の確保が行えるとともに、施行者の建築物整備負担や事業期間の短縮化も可能となるので、施行地区又はその周辺の建物の取得も念頭において検討することが望ましい。

(2)市街地の課題類型別の立体換地の活用場面

これらを踏まえて、市街地における課題の類型に応じた立体換地の活用場面を①～③に例示する。なお、これら以外にも地域の実情に応じた多様な活用方策がありうると考えられることに留意されたい。

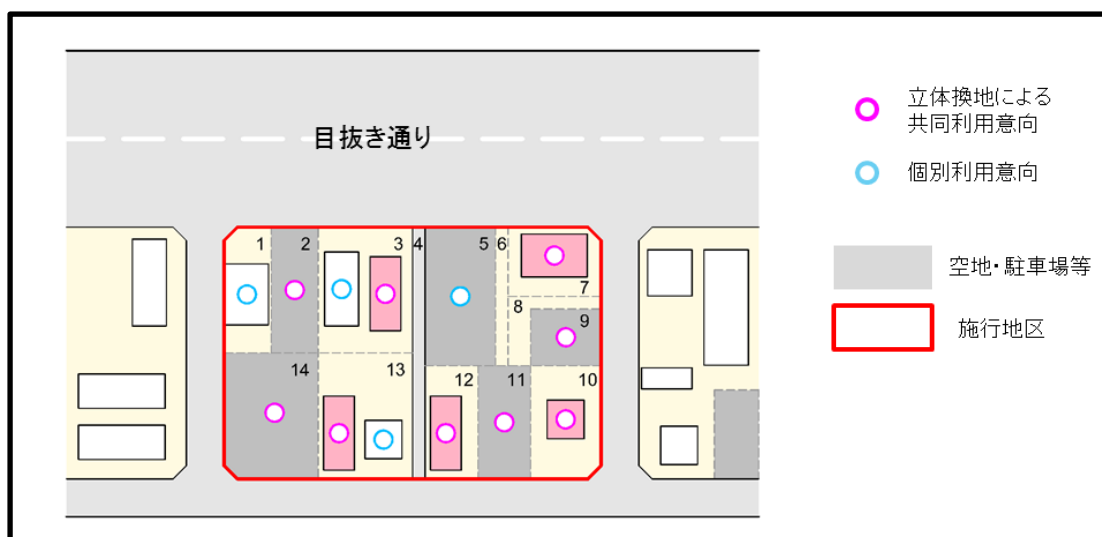
① 中心市街地等において散在する低未利用地の集約・共同利用への活用

<活用の考え方>

地方都市の中心市街地等において、立体換地の活用により、散在する低未利用地を集約した建物整備を行い、定住・地域活性化の拠点として必要な都市機能の導入を図ることにより、コンパクトな都市を形成。

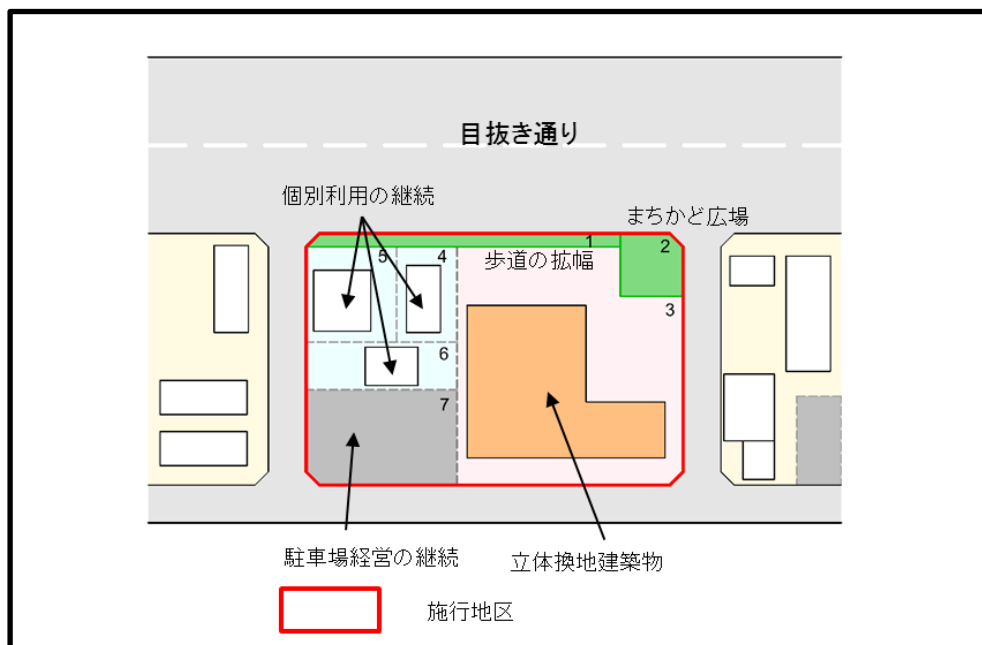
<想定される地域の状況>

- 地方都市の目抜き通り沿道をはじめ中心部等では衰退が進み、駐車場等の低未利用地が散在。
- 敷地ごとの更新では、敷地規模が小さく、都市機能の導入空間としては不足。
- 共同利用を希望する権利者もいるものの、小規模な低未利用地が分散していることや、目抜き通りに面していないことなどから、共同利用には障害がある。
- 一方、新たな土地活用・更新については消極的な地権者も混在。



<事業の進め方>

- 地権者の土地活用意向を踏まえ、土地区画整理事業により共同利用意向のある者を集約し、立体換地として土地集約・建物整備を一体的に実施し、都市機能や居住の導入を図る。
- 都市機能を導入する立体換地建築物と一体となった目抜き通り周辺の環境整備を行い、拠点にふさわしい空間形成を図る。
- 宅地の個別利用を希望する地権者には、通常の換地を指定。(建物の移転が必要な場合には、移転補償費を活用し権利者が換地先に建築物を建築)。
- 駐車場等での利用継続を要望する地権者は、土地利用意向を尊重しつつ、共同利用に支障のない区画に換地を指定。



② ポテンシャルが高い地域での大街区化等の推進への活用

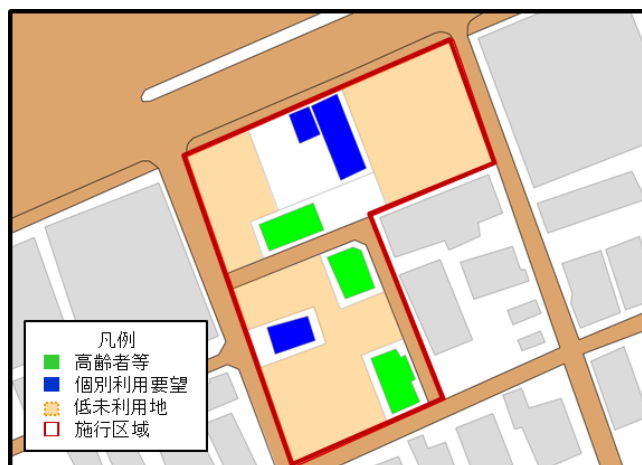
＜活用の考え方＞

大都市中心部等のポテンシャルが高い地域においては、街区再編(大街区化)や低未利用地の整序・集約化を行い、民間ニーズに応じた規模・形状の街区・敷地を実現することにより、土地の高度利用や都市機能の誘導を促進していくことが必要。

この際、こうした土地の高度利用への参加を希望しない権利者がまだら模様中存在し、低未利用地の集約化等が進まない状況も見られるところであり、立体換地手法を活用することにより、合意形成の円滑化を図ることが考えられる。

＜想定される地域の状況＞

- 大都市の中心部等のポテンシャルの高い地域であるにも関わらず、街区が小規模で、敷地形状が不整形であること等から、低未利用地が発生。
- こうした地区では、土地の集約化や高度利用への参画を希望しない地権者も少なくない。例えば、小規模な宅地等に居住する高齢者世帯にとっては、再開発に参画することも、あるいは補償金をもとに自分で新しい建築物を建築することも相当の負担となる場合も多い。



＜事業の進め方＞

- 土地区画整理事業を実施し、民間事業者等の所有する低未利用地を都市開発事業の種地として集約。
- これに併せ、都市開発事業への参画を希望しない地権者の有する宅地を、当該都市開発事業の種地とは別の地区に集約。
- この際、高齢者など都市開発事業への参画は希望しないが建物



への権利の変換を希望する地権者ニーズに対応し、立体換地建築物を建築することにより、合意形成を円滑化。

- 土地区画整理事業により集約化された低未利用地(都市開発事業の種地)において、土地の所有者により都市開発事業を実施。

※なお、都市開発事業については民間事業者による任意事業として実施されるものではあるが、当該事業も大街区化の一環として行われるものであることから、質が高く都市政策上の課題解決に貢献する事業となるよう、土地区画整理事業の計画・実施段階において、当該都市開発事業にかかる地区計画、都市再生特区等の都市計画を予め定めておくことも有効である。

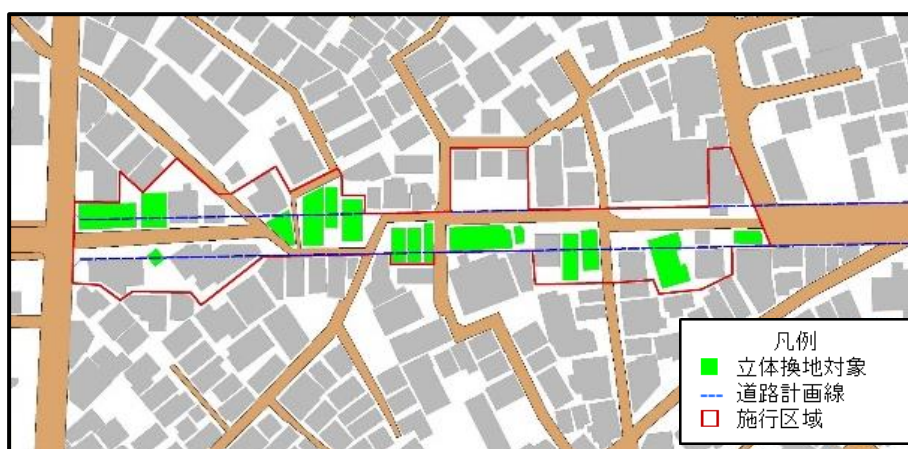
③ 沿道整備街路事業における、権利者への多様な選択肢提供への活用

<活用の考え方>

密集市街地において沿道整備街路事業等により、沿道整備と一体的に緊急輸送道路の整備を行うような地区において、地権者に多様な生活再建策を提示することによる合意形成の円滑化と地権者の残留意向に応じた用地買収面積の抑制を図る必要がある場合に立体換地手法を活用することが考えられる。この際、こうした地区においては過小宅地が多いこと等に鑑み、立体換地床を比較的多く与えることのできる買取立体換地建築物を活用することも考えられる。

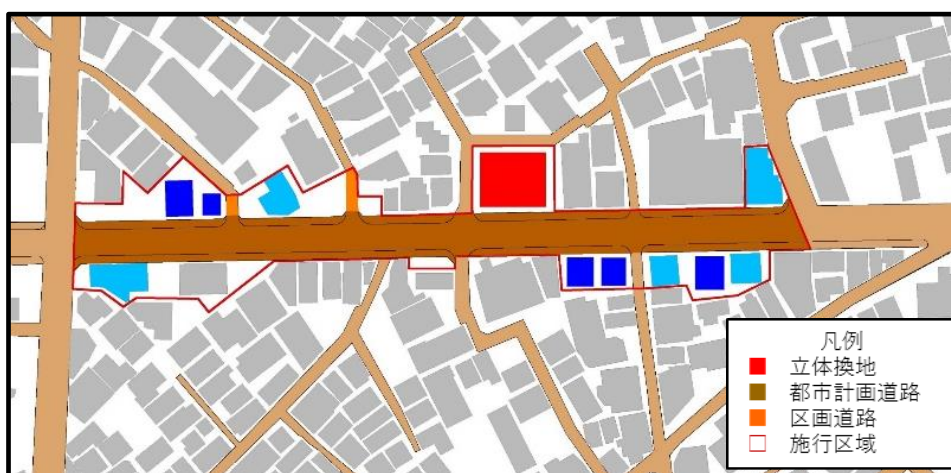
<想定される地域の状況>

- 密集市街地等の防災性向上の観点から幹線道路の整備等、早期の都市施設整備が必要。
- 地区住民の高齢化が進展し、高齢者夫婦のみ・単身世帯等も少なくないなど、残留希望者が多いとともに、転居等にかかる負担を敬遠する傾向。
- 周辺に代替地等も少なく、用地買収の合意形成には困難も想定される。



＜事業の進め方＞

- 土地区画整理事業を実施する中で、残留希望者のうち、建替えにかかる負担に対する抵抗感等から床を希望する地権者に立体換地を付与。
- 先行買収地や立体換地権利者の従前地を活用し、幹線道路を整備するとともに、平面換地希望者の宅地を整備。
- この際、近隣に容易に取得可能な既存建築物等が存する場合、必要に応じ当該建築物敷地を施行地区に組み入れ活用することも考えられる。



(3) 立体換地活用の効果

① 立体換地権利者

- 「個別換地＋自力再築」又は「施行者が建物建設を行う立体換地」の選択が可能であり、権利者の幅広いニーズに応えてもらうことが可能。
- 土地に替えて建物取得となるので、建築物整備に係る費用負担が不要
- 建築物の建築・登記は施行者が行うので、建築計画や建物の建築工事にかかる建築業者との協議・契約及び登記等の手続きが不要となり、地権者の事務負担が大幅に軽減。
- 建物の登録免許税、不動産取得税が非課税。
- 既存建築物を立体換地建築物として活用する場合（買取り立体換地）、新築の場合に比べ相対的に原価が安価な既存建築物に立体換地を受けることにより床面積が増加するとともに、早期移転が可能となること等により生活再建が容易となる。

② 区画整理施行者

- 地権者の多様な要望への対応が可能になり、事業の実施や、敷地集約・高度利用に関する合意形成の円滑化に期待。
- 個人、組合等が事業を施行する場合、高度利用地区や土地区画整理事業の都市計画決定は不要であり、機動的に事業の実施(建築物整備を含む)が可能。
- 減価補償地区になったり十分な保留地が取れなかったりする地区も、立体換地の適用により保留地の確保が可能となり、あるいはより広い保留地の確保が可能となる。さらに当該保留地を活用し立体換地保留床を処分することにより、事業成立性が向上。
- 買取立体換地の場合は、立体換地建築物の建築工事が不要となること、合意形成に要する期間が短縮されることによる事業期間の短縮

③ 一般地権者(立体換地以外)

- 自由な土地利用(将来的な建築物の建築に備えて、当面は空地・駐車場等としておく等)が選択可能
- 立体換地による減歩緩和の恩恵を享受することが可能
- 減価買取面積の減少、飛び施行地区の設定等による現地残留ニーズへの対応可能性の拡大
- 都市開発事業を望む権利者は、地区内の権利者合意が円滑に行われ、迅速に事業が進むことにより、早期の事業実施が可能。

(4) 立体換地活用にあたっての工夫・留意点

① 事業スケジュールの配慮

立体換地の対象となる権利者の確定が、立体換地建築物の計画や建築工事スケジュールを左右するので、事業前に十分な合意形成を図り、確度の高い計画での実施が必要。

また、立体換地建築物整備後、換地処分まで長期を要すると、権利が不安定な期間が長期化するので、全体の事業が効率的に実施可能な地区での適用が望まれる。

② 建物共同化や土地共有化への合意形成

共同化に抵抗のある地権者もいるので、バリアフリー建物の整備や、維持管理の軽減など、共同化ならではのメリットを明示しつつ、合意形成を図ることが望ましい。

③ 立体換地保留床の活用による計画的建築物の整備

立体換地保留床を設定せず、立体換地床のみで立体換地建築物を構成する場合、建物設計の自由度が極めて大きな制約を受け、地域の活性化に資する建築物の整備が困難になることも考えられる。このため、都市機能導入空間の確保が必要な場合などでは、これらの空間を確実に確保するため、立体換地保留床の活用を検討することが考えられる。

④ 民間事業者のノウハウ活用

建物の整備・管理や立体換地保留床の処分等に関して、民間事業者のノウハウを活用することも考えられる。こうした場合には、立体換地保留床の取得を行う業務代行方式(建築物整備に関する部分代行を含む。)も考えられる。

なお、大都市業務拠点地区など、国際競争力強化等の観点から、あるいは事業性向上等の観点から高度利用の要請が高い地区において立体換地手法を活用する場合には、再開発等促進区を定める地区計画や、都市再生特別地区等の都市計画手法の活用を併せて検討することが必要である。

⑤ 買取り立体換地等の活用

地区近傍に適切な建物がある場合には、これを買取り、生活再建の必要な者に立体換地として渡すことで、取得床面積の拡大や早期の生活再建を図ることも考えられる。また、この場合には、予定物件を含めた情報収集の充実を図り、必要に応じて建築前からの調整も検討することが考えられる。

⑥ 柔軟な施行地区の設定

密集市街地での事業地区近傍の公的種地等や大街区化により都市開発事業を想定する場合での、事業者が近傍で取得した空地など、立体換地建築物敷地として適切な土地が事業化地区の近傍にある場合には、これらを施行地区に含め、立体換地建築物の敷地として活用することも考えられる。

⑦ 都市計画事業での立体換地の活用

事業実施地区の例に見られるように、地方公共団体が施行する駅周辺地区や密集市街地における都市計画事業として実施される土地区画整理事業においても、小規模宅地対策として、あるいは減価買収面積の縮減対策として、立体換地手法を活用することは効果的と考えられる。

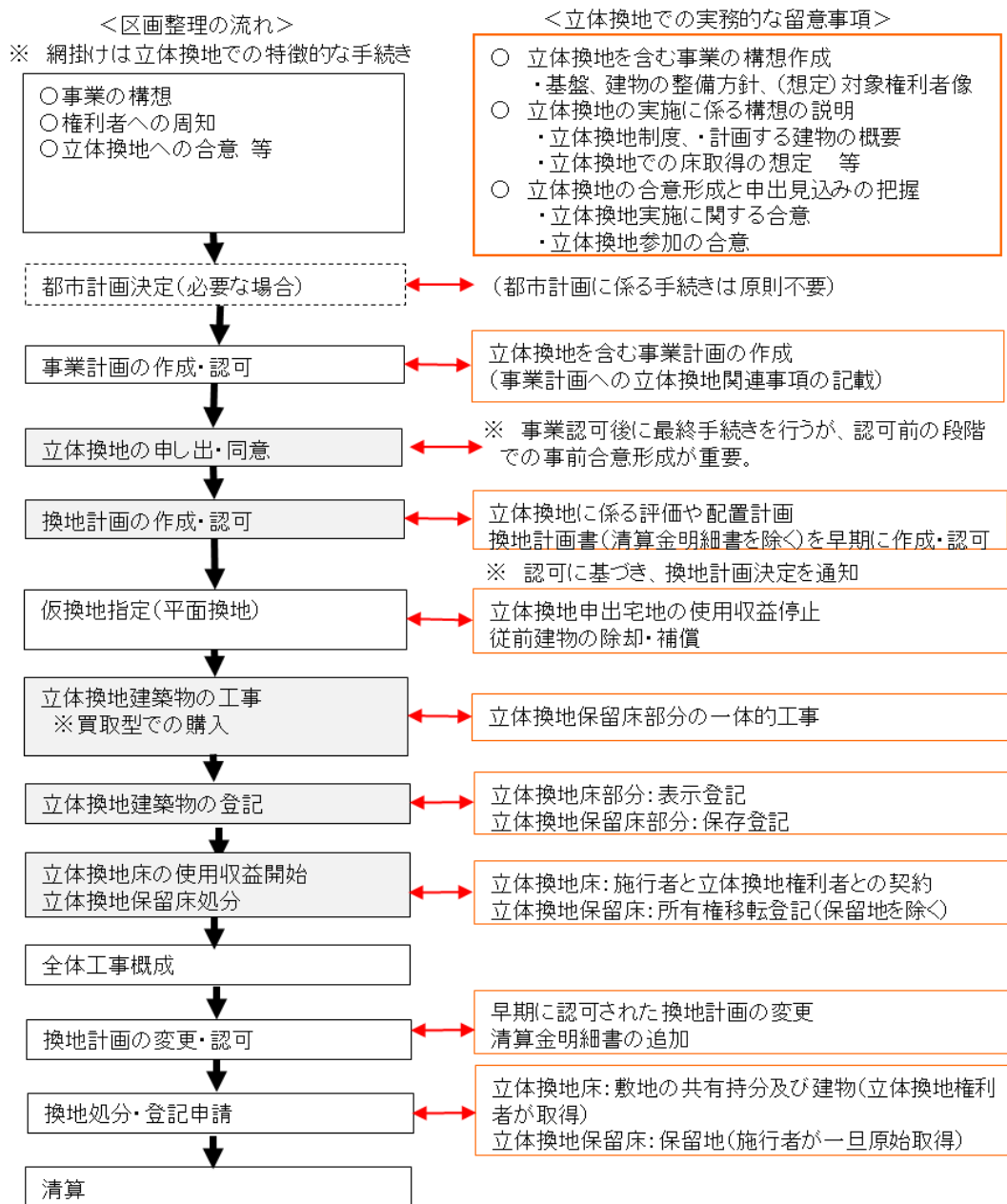
この場合には、立体換地建築物竣工後も換地処分までの間は立体換地床の保存登記ができず当該床の担保性に一定の限界があること、借家権の調整に係る規定を有さず権利関係が輻輳した地区では立体換地に係る換地計画の策定や合意形成の難易度が高いことなど、立体換地手法にかかる制度的制約を十分理解した上で、その適用を検討することが必要である。

4. 立体換地の検討の進め方

(1) 立体換地に係る事業の流れと事前の合意形成の重要性

立体換地を含む事業の流れは、原則としては通常の土地区画整理事業と同様である。(換地計画作成・認可が早期に要請されることに留意)

申出・同意に基づく制度である立体換地においては、事前の申出見込みの把握が特に重要になる。一方、権利者においても、実際に取得する床の情報に基づき申出判断することになるので、事前検討と合意形成が極めて重要になる。



(2) 合意形成に必要な情報提供

立体換地は権利者等に対して、原則的にはなじみの少ない手法であるため、十分にその仕組みや効果を説明した上で、合意形成を図ることが重要であるが、その説明にあたっては、特に以下の点がポイントと考えられる。

① 地域の将来像についての説明

市街地整備全般に共通するが、当該地域の抱えている課題、地域の将来像及びこれを実現するための市街地整備手法について明示し、事業実施について合意形成を図ることが必要である。

特に、立体換地を検討する場合には、立体換地建築物としていかなる建物を建築するのか、検討の規模や主な用途などについて予め明示し、十分にイメージを持てるようにすることが必要である。

② 立体換地の仕組みについての説明

ア 区画整理の換地での選択肢の一つであること

立体換地方式は、換地計画に基づき、換地に替えて立体換地建築物にかかる区分所有権及び土地の共有持分を権利者に与えるものであり、権利者はその自由意思によって、平面換地、立体換地の選択が可能であることを説明することが必要である。

ただし、この際、権利者が立体換地の申出をしたとしても、当該申出の対象となる宅地にかかる借地権者等の同意が得られない場合や、建築可能な立体換地建築物の面積では収容しきれない多数の権利者が申出を行った場合など、制度・運用上、申出に応じられない場合も想定されるため(P48 参照)、その点についても十分説明することが必要である。

イ 原則として権利者の負担（資金・手続き）は発生しないこと

立体換地は、土地区画整理事業の中で施行者が従前の土地所有権等に対応し、権利者に対し立体換地建築物等の権利を与える仕組みであり、

- 権利者の金銭負担は原則として発生しないこと
- 建物の整備やこれに伴う登記処理等も施行者が行い、権利者の手間等は不要なこと
- 建物等の取得に係る不動産取得税、登録免許税は不要であること

等について説明することが必要である。

ウ 通常の換地への影響を説明すること

立体換地制度の導入にあたっては、立体換地を望まず、平面換地を受けることとなる権利者の理解を得ることも必要である。この観点から、立体換地

の導入により平面換地が以下のような影響等を受けることについて、十分な説明を行うことが必要である。

- 立体換地建築物の資産価値分、地区における従後の総資産価値が上昇するため、平面換地を受ける権利者には減歩率緩和効果が期待される反面、立体換地保留床の処分リスクは、保留地の処分リスクと同様に地区内地権者全員が負うこととなること
- 立体換地権利者の減歩率は与えられる建物の権利分増大するため、施行地区の平均減歩率が見かけ上高くなること

なお、平均減歩率が見かけ上高くなることについては、立体換地を除いた実質的な減歩率を提示するなど、権利者の誤解を招かないような配慮が必要である。

③ 申出に係る具体の情報の提供

ア 立体換地建築物の建築計画について

権利者に立体換地への申出意向を確認するにあたっては、立体換地建築物敷地の位置・面積・形状、立体換地建築物の延床面積、立体換地床の想定面積及び当該建物に求められる導入機能の種類・規模などの立体換地建築物の概略のイメージを施行者が提示することが必要である。

この際、具体の立体換地建築物の計画は、申出を行った権利者との調整のもと進められることとなるため、上述のようなイメージ等の提示にあたっては、計画の具体化を図っていく上で変更がありうる事項、変更が困難な事項を説明するなどの工夫も必要である。

イ 従前の建物資産の取扱いについて

立体換地に変換される対象従前資産は土地所有権及び借地権に限定され、権利者が所有する建物については、通常の換地移転の場合と同様に移転補償の対象となること、この結果、権利者における生活再建等の観点から立体換地床の面積が不足する場合には、施行者より支弁される移転補償金や追加資金により立体換地保留床を取得すること等により、取得する床面積を増やすことも可能であること等について説明を行うことが必要である（P62 参照）。

ウ 具体的な取得床の提示

取得する床の具体の提示により、立体換地への申出の最終判断がなされるものと考えられる。このため、各権利者の申出宅地及び建物資産を把握した上で、権利者ごとに立体換地に申出た際に取得できる床の用途、面積等を提示することが必要と考えられる。

またこの際には、スケルトン方式や付け保留床方式などを活用した場合に

おける具体の床増加面積についても求めに応じて提示することで、権利者の判断を支援することが必要である。

エ 建物整備、使用・収益開始等の事業スケジュール

立体換地に申出た者が建物の使用が可能になる時期を、あらかじめ明示することも権利者の判断を求める上で重要である。

また、事業期間中の使用・収益の方法等（P65 参照）については、技術的な部分もあるので、必ずしも詳細な手続き等の説明までは要しないものと考えられるが、少なくとも、立体換地として与えられる床に関して、第3者にも証明できる手続きを行い、取引等に支障を生じないようにする旨は明示することが必要である。なお、この明示にあたって権利者から詳細な説明を求められた際には、このための仕組み、手続き等の説明を行うことが望ましい。

(3) 合意形成の手順

立体換地については(2)で示したように権利者に十分な情報を与えた上で、合意に基づき進めていくことが必要である。一方、事業計画の策定にあたっては立体換地建築物の規模や事業費を概ね定めておくことが必要であり、概ねの申出・同意の見込みを把握した上で、事業の認可手続きを進めることが望ましい。また、認可後の意向調整作業が長期化すると、立体換地の特質である機動性が失われるばかりか、経済・社会情勢の変動による建築コストや床需要の変動等のリスクが増大することとなることから、事業施行に先立って合意形成を十分に図っておくことが望まれる。

しかしながら、権利者の意向と立体換地の計画は、それぞれ影響を及ぼし合うことが考えられるので、申出見込みの把握と情報提供の精度を段階的に高めることが一般的と考えられる。

ここでは、段階に応じた合意形成の手順の例を示す。

① 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

地権者の共同利用を目的に立体換地を行う場合には、地権者の中で共同利用意向のある者を把握した上で、地権者への情報提供を図りつつ、地権者意向を反映させて、段階的に立体換地の詳細な計画を作成することにより、申出見込みの精度を高めていくことが望ましい。

ステップ1: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ステップ。

■ 実施内容

<地区構想の作成>

- 上位計画や現在の状況を勘案して、概ねの土地利用構想(個別利用・共同利用の別を含む。)及び、これに応じた公共施設の構想を作成。
- 立体換地建築物については、概ねの規模感と(階層別)用途のイメージを作成。

※ この段階では構想図等の概念図レベルとなる

【留意事項】

- 建物用途については、当該地区で通常想定される用途(住宅・商業等)の他、上位計画等から必要とされる都市機能等についても検討する。
- 建物用途のうち、立体換地床と立体換地保留床として施行者が取得・処分する床の区分についての概ねの目安は想定する。
- 立体換地保留床については、当該地区の需要から処分性を把握。また、立体換地保留床を活用し特定の都市機能を誘導しようとする場合には、処分リスクを回避する観点から、周辺地区における類似施設の立地状況等に照らした当該都市機能施設の立地可能性について検証を行うことも必要となる。

<立体換地の周知>

- 上記の構想内容及び手法として立体換地の選択肢が考えられることを説明
- 立体換地については、基本的な仕組みの説明の他、個別換地との比較を踏まえて、説明。

【留意事項】

- 将来取得床面積については個別の土地・宅地の状況によって異なり、明示は困難であるが、一定の目安(例:従前宅地面積の80~100%程度等)は提示することが望ましい。
- 従前建物の扱いについて、スケルトン処分方式又は付け保留床等の選択肢を示し、意向把握に努める。

ステップ2:地権者意向の把握と事業フレームの検討

権利者の立体換地意向調査をもとに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、権利者に対し立体換地意向の確認を求める際に提示すべき情報を整理するステップ。

■ 実施内容

<権利者意向の把握>

- 地権者全員から将来の土地・建物利用意向(個別利用、建物共同利用意向(取得希望用途含む))を把握。

<事業フレームの把握>

ア 立体換地計画・基本設計

立体換地の計画として、共同利用意向を踏まえた、建物の敷地、建物規模、用途を検討し、基本設計及び概算事業費を算定

- 建物敷地は、個別利用要望者の換地を除いた敷地が最大規模となる。
- 当該建物敷地には保留地も含まれるため、保留地として土地で処分する場合と立体換地保留床として建物と一体で処分する部分のバランスを検討。

イ 区画整理計画

立体換地建築物計画を踏まえて、区画整理設計を行う。

あわせて、事業費・減歩率・評価などの区画整理のスキームを立体換地の計画を含めて検討し、事業成立性を検証する。

○ 立体換地希望者に対する情報提供資料の作成

- 立体換地希望者に対し、土地評価及び建物補償額を算定し、従前資産を把握する。
- 各地権者に対し、施行後の土地・建物評価に基づき取得する床面積を算定する。

【留意事項】

- 立体換地保留床の面積は、事業収支成立の観点だけでなく、まちづくりの目的から必要とされる立体換地建築物の規模や導入が必要な都市機能施設などを考慮し、かつ処分の可能性等を総合的に勘案しつつ検討することが必要。
- 立体換地希望者が取得する床面積を増加させる手法については、各権利者の要望に応じ、個々に手法の適用を検討することも考えられるが、立体換地建築物の設計に支障が出たり、実務的に煩雑になったりする場合にはいずれかの方法に統一して運用することも考えられる。

ステップ3 申出見込みの把握と事業計画(案)の作成

概ね確定した床取得面積等を提示し、立体換地申出の見込みの正確な把握を図るとともに、事業計画(案)の作成や床の配置計画などを行い、最終的な権利者合意を図るステップ。

■ 実施内容

<申出見込みの把握>

ステップ2で整理した地権者ごとの床取得面積の提示を行い、立体換地申出意向について確認。

【留意事項】

- 全体の考え方や事業のフレーム等については全体説明を行うが、個別の取得床の提示等は補償額等の個人資産に係る事項もあるので、個々に行う。

<事業計画（案）の作成>

ほぼ確定した立体換地申出量を基本に、立体換地計画の修正を行い、これに基づき、立体換地建築物の実施設計を行い、区画整理の事業計画(案)を作成

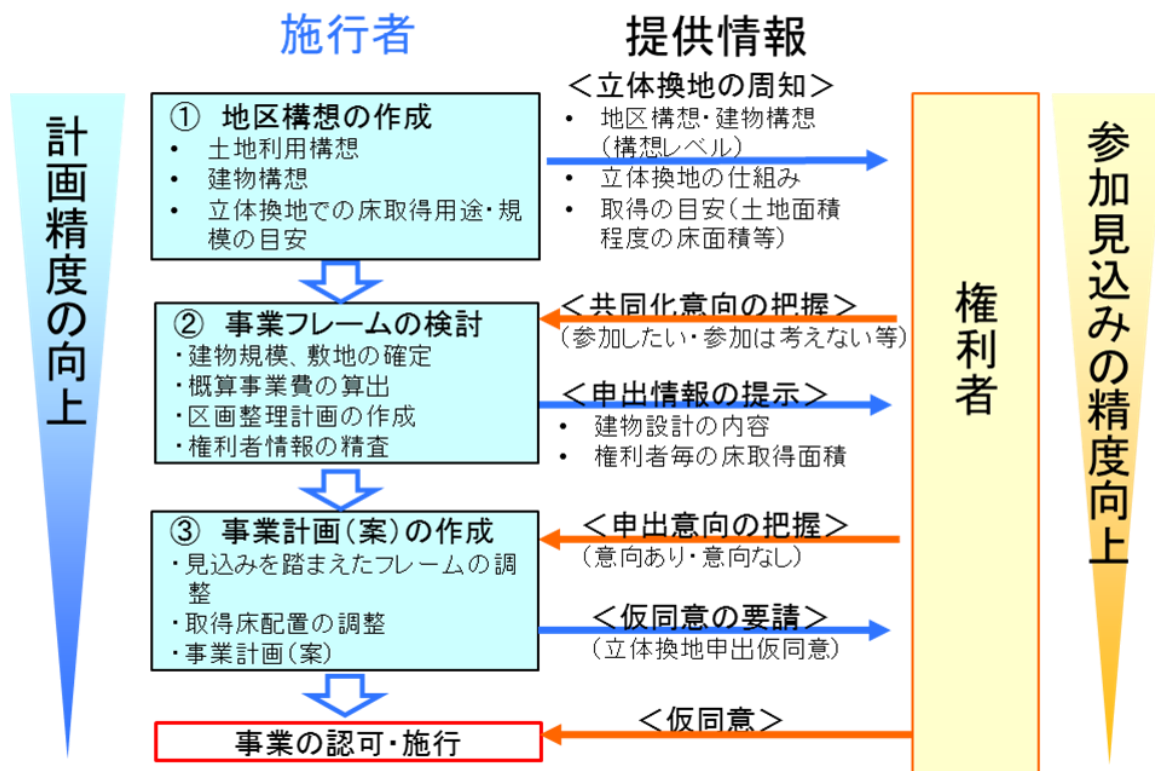
<床の配分（配置）の検討と仮合意書の取得>

上記計画を基本に、具体的に取得する床の配置方針を設定する。

取得床について合意がなされた権利者から、立体換地について仮同意書を取得

【留意事項】

- 取得床調整に応じた建築設計・事業計画(案)の微修正が生じる場合もある。
- 取得床の調整については、施行者が一定の優先順位に基づき原案を作成して調整する方法やワークショップ等による権利者相互の調整による方法等が考えられるが、権利者数などに応じて定める。



② 小規模地権者・高齢者への生活再建対策として立体換地を活用する場合

立体換地に関しては、基本的には①の場合と同様に、権利者と情報交換を行いつつ、計画精度と申出見込みの精度を高めていくが、以下の点に配慮することが考えられる。

ア 立体換地建築物に関する計画を含めての選択肢を提供

権利者の生活再建策として立体換地を活用する場合には、実施者が立体換地建築物を準備(計画)して、立体換地を希望する権利者を募ることが一般的と考えられる。この場合には、実施者自らが建築物整備を行うほか、買取立体換地の活用も考えられる。

このため、意向把握にあたっては、立体換地建築物に関する一定の計画を先行的に作成し、各種生活再建のパターンを検討・提示し、多様な選択肢の中から選択できるように配慮する。

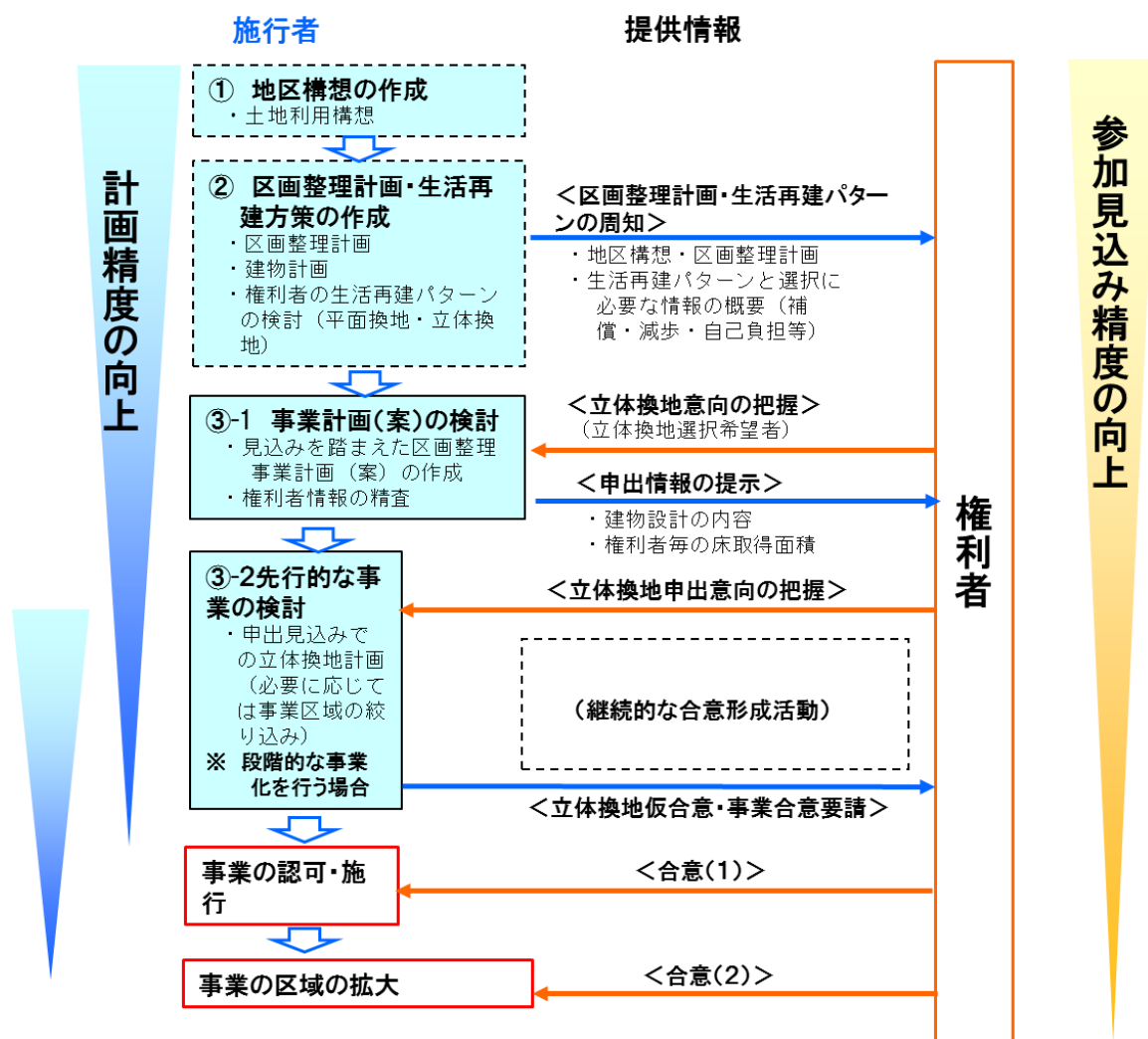
イ 合意形成に応じた段階的な事業の施行も検討

生活再建策として立体換地を活用する場合には、時間が経過すると権利者意向が変化することも考えられることから、早期にその実現が図られるよう配慮することが重要である。

このため、合意の図られた区域から、機動的に事業の施行を図り、合意形

成の状況に応じて、段階的に事業地区を拡大することも考えられる。この場合に、合意形成が後発的になった区域での立体換地の要望にも、極力対応が図られることが望ましいため、あらかじめ立体換地保留床等を設けた上で、追加希望にも対応できるよう配慮することが考えられる。

生活再建対策として立体換地を活用する場合の合意形成手順



5. 立体換地の事業の進め方

(1) 事業計画の作成

① 事業計画への記載事項

＜法及び同施行規則における記載事項＞

事業計画の記載事項については、土地区画整理法第6条等及び同施行規則第5条～第10条において、次のような事項を定めるものとされている。

- ・ 施行地区（位置図、区域図）
- ・ 設計の概要（区画整理事業の目的、土地の現況、整理施行前後の地積、保留地予定地積、公共施設の整備改善の方針、設計図等）
- ・ 事業施行期間
- ・ 資金計画（資金計画書）

＜運用指針における記載事項＞

さらに、土地区画整理事業運用指針（以下「運用指針」）において、次のような事項を定めるものとされている。ただし、立体換地に係る事項は必ずしも多くない。

第1 土地区画整理事業の名称等

- (1) 土地区画整理事業の名称
- (2) 施行者の名称

第2 施行地区

- (1) 施行地区の位置
- (2) 施行地区位置図
- (3) 施行地区の区域
- (4) 施行地区区域図

第3 設計の概要

1 設計説明書

- (1) 土地区画整理事業の目的
- (2) 施行地区内の土地の現況
- (3) 設計の方針
- (4) 整理施行前後の地積

- (5) 保留地の予定地積
- (6) 公共施設整備改善の方針
- (7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

2 設計図

第4 住宅先行建設区

第5 事業施行期間

第6 資金計画書

- 1 収入
- 2 支出
- 3 年度別歳入歳出資金計画表

第7 参考図書

- 1 施行規程
- 2 法第136条に規定する都道府県農業会議、土地改良区の意見書
- 3 現況図
- 4 市街化予想図

<事業計画に記載することが考えられる事項>

立体換地を行う場合には、運用指針に記載されている項目に加えて、次のような内容を事業計画に記載することが考えられる。

ア 立体換地の目的

当該地区での立体換地の目的(土地利用実現、都市機能の導入、権利者意向に基づく生活再建の多様化など)を記載し、立体換地実施の目的を明らかにすることが望ましい。

イ 立体換地に係る事項

当該事業で行う立体換地建築物について、その位置・規模・用途・費用等を明示し、事業で行う立体換地について権利者の合意を明確にするとともに、社会的な明示を図ることが望ましい。

- ・ 立体換地建築物の概要(用途・構造・規模等) 位置図・設計図含む
- ・ 立体換地に係る事業費
- ・ 立体換地建築物の価額
- ・ 立体換地建築物敷地(位置及び面積)

ウ 立体換地に伴う立体換地権利者以外の影響等

立体換地を行う場合に、立体換地の強減歩により、立体換地を行わない場合に比べ、立体換地を含む平均的な減歩率の値は増加することが多いものと考えられる。立体換地に申出しない権利者に対して、立体換地導入により減歩率が増加するとの誤解を与えないために、事業計画にも立体換地権利者以外の減歩率を記載することが望ましい。

また、立体換地の実施に伴い、施行後の宅地価額に立体換地床部分の価額が含まれる(法第96条第2項)ことになるので、保留地として取り得る最大地積も増加する。この場合、立体換地床部分の価額を明示することにより、保留地として取りうる最大地積が増加することに理解を得ることが望ましい。

なお、立体換地保留床部分は換地処分とは別途に施行者が処分するものであるため、当該建築物価額は施行後の宅地総価額に含まれないことに留意する。

エ 立体換地保留床の概要と収支

運用指針では、保留地に建築する分譲住宅等についてその概要及びその事業費を記載することとされているので、立体換地保留床を設ける場合には、これに準じて概要及び事業費を記載する。

また、立体換地保留床を設ける場合には、その収支を明らかにし、資金計画上の確実性を明確にするため、その処分方法及び処分による収入を記載することが望ましい。

＜事業計画での記載箇所＞

先に示した記載内容は、運用指針で示される事業計画様式に準じると、次のような項目に記載することが考えられる。

項目	記載内容	記載箇所	検討内容・方法
立体換地の実施（目的） (A)	当該地区で立体換地を行うこと及びその目的を簡潔に記載	第3 設計の概要 1 設計説明書 (3) 設計の方針	土地利用・都市機能、事業施行の円滑化及び、権利者意向から検討。
立体換地建築物に係る事項	立体換地建築物の概要 (B)	第3 設計の概要 1 設計説明書 (7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要(イ)	建物計画と権利者意向の調整をはかりながら、用途、位置、規模等を検討
	立体換地に係る事業費 (C)	第6 資金計画書 2 支出	上記に基づき、基本設計等により算出。
	立体換地床部分の価額 (D)	第3 設計の概要 1 設計説明書 (5) 保留地の予定地積	建築原価・近傍の市場価格に基づき算定。 (P 49 参照)
	立体換地敷地の面積 (E)	第3 設計の概要 1 設計説明書 (4) 整理施行前後の地積 (イ) 土地の種目別施行前後対照表	基本設計に基づき、記載
図示 立体換地の	敷地の明示 (F)	第7 参考図書 4 市街化予想図	
	建物の図示 (G)	第3 設計の概要 2 設計図	
立体換地以外の減歩率 (H)	立体換地以外の減歩率を欄外に注記	第3 設計の概要 1 設計説明書 (4)整理施行前後の地積 (ロ) 減歩率計算表	立体換地建築物の評価に基づき、立体換地の床面積（建物・敷地）面積を算定。全体から、これを控除し、立体換地以外（前・後）を算定。
立体換地保留床がある場合の概要	立体換地保留床の概要 (I)	第3 設計の概要 1 設計説明書 (7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要(ロ)	建物計画と申出意向から、立体換地保留床も検討。 あらかじめ、取引事例や取得が想定される法人等へのアンケート・ヒアリング等を行い、処分の見込みを考慮することが必要。
	立体換地保留床の事業費 (J)	第6 資金計画書 2 支出	
	合築建築物の処分費 (K)	第6 資金計画書 1 収入	

注) 黄色着色部は現行運用指針での明示項目

A～Kは次ページ以降の記載例の対応番号

<事業計画の記載(例)>

〇〇土地区画整理事業 事業計画

第1 土地区画整理事業の名称等 (略)

第2 施行地区(略)

第3 設計の概要

1 設計説明書

(1) 土地区画整理事業の目的

(略)

(2) 施行地区内の土地の現況

(略)

(3) 設計の方針

<立体換地に係る記載事項>

- ・立体換地を行う場合は、立体換地の目的・概要を簡略に記載する。
- ・立体換地保留床がある場合は、これも含めて記載する。

青字：立体換地に係る記載事項
赤字：立体換地保留床に係る記載事項

■ 記載例(抜粋)

(前略) なお、施行地区内での人口の定着、都市機能の誘致を図るため、住宅及び公益施設の機能を備えた建物を建設し、これらの床の一部は法第93条第4項、第5項に基づく立体換地として、権利者に与える。

A

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

<立体換地に係る記載事項>

- ・施行後の項に立体換地の敷地面積を記載する。
- ・保留地を持分で設定する場合は、地積に換算した面積を記載する。

記載例(抜粋)

種目		施行前			施行後		備考
		地積 m ²	%	筆数	地積m ²	%	
宅地	民有地	...					
		立体換地敷地	—	—	—	〇〇〇.〇〇	立体換地保留床に対応する保留地は含めない。
		計					
	国有地等(略)						
保留地							立体換地保留床に対応する保留地も含む。

E

(ロ)減歩率計算表

<立体換地に係る記載事項>

・減歩地積、減歩率は立体換地の強減歩も含む数値として表現されるため、欄外に立体換地以外の減歩率(想定※)を記載する。

※ 平均的な価格の土地が立体換地に参加した場合。

■ 記載例(抜粋)

整理前宅地面積 (台帳地積)	同更正地積(測量増減を加減したもの)	整理後宅地地積		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地積	公共減歩地積	公共保留地を合算した減歩地積	公共減歩率	公共保留地合算減歩率
m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	%	%

「法第 93 条の規定により、約〇〇m²の宅地の立体換地を計画するため、立体換地対象宅地以外の合算減歩率は約〇〇%が想定される。(平均的な価格の宅地を立体換地とした場合。)」

H

(5) 保留地の予定地積

<立体換地に係る記載事項>

・整理後の宅地総価額のうち、立体換地建築物価額(立体換地床部分)を欄外に記載する。

整理前宅地総価額(予想) 円	整理後宅地総価額(予想) 円	宅地総価額の増加額 円	整理後1平方メートル当り 予定価格 円/m ²	保留地として取り得る 最大限地積 m ²	保留地の予定地積 m ²	割合	摘要

「整理後宅地総価額(予想)には、立体換地建築物価額約〇〇千円を含む。」

D

(6) 公共施設整備改善の方針

(略)

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

(イ) 事業の施行のため必要な工作物その他の物件の内容

- ① 法第 79 条に規定する移転、除却建築物居住者のための一時的収容施設

(略)

- ② 法第 93 条に規定するいわゆる立体換地の対象となる耐火構造建築物

<立体換地に係る記載事項>

立体換地建築物の位置・用途・構造・規模等を記載する。

■ 記載例(抜粋)

○街区の敷地○㎡において、立体換地及び(ロ)の②に示す建築物を合築する。
建築物全体は、SRC造、○階、延べ床面積○㎡を計画し、住宅と商業施設の複合用途とする。

うち、1階～○階までの商業部分○○㎡及び住宅部分○○㎡を立体換地の^Bとする。
また、当該建築物のうち、主要構造部及び共用部分の整備を土地区画整理事業の対象とし、専有部分の設備・内装工事費は別途整備とする。

- ③ 工事のため設置される仮橋、工事用道路等
(略)

(ロ) 事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の内容

- ① 上・下水道管
(略)

- ② 保留地に建築する住宅施設(※) ※状況に応じて、名称は変更する。

保留地上に合築する建築物の位置・用途・構造・規模及び処分方法を記載

<立体換地等に係る記載事項>

(イ)の②に示される建築物のうち、敷地○㎡を保留地とし、当該保留地の権利に相応する
○○階以上の住宅施設○○㎡は、保留地と併せて公募により譲渡する。^I

- ③ 既存墳墓整理のため設置する納骨堂
(略)

2 設計図

<立体換地に係る記載事項>

立体換地建築物の設計図(配置図、立面図、断面図、各階平面図)を添付する。

第4 住宅先行建設区

(略)

第5 事業施行期間

(略)

第6 資金計画書

1 収入

<立体換地に係る記載事項>

立体換地保留床の処分金がある場合には、摘要欄に記載する。(保留地処分金は含まない。)

■ 記載例(抜粋)

区分	金額	摘要
国庫負担金又は補助金		
県費		
市町村分担金		
保留地処分金		
寄付金その他	〇〇, 〇〇〇	うち、保留地上に2条2項で整備した立体換地保留床部分の処分金〇〇千円含む。
計		
公共施設管理者負担金		
合計		

2 支出

<立体換地に係る記載事項>

法第2条第2項該当事業費の項に、立体換地床部分・立体保留床部分を区分して記載する。

■ 記載例(抜粋)

	事項	単位	事業量	事業費	摘要
法 第 二 条 第 二 項 該 当 事 業 費	干拓若しくは埋立	m ²			
	法79条に基づく一時収容施設	戸			
	法93条に基づく耐火構造建築物	戸	〇〇〇	〇〇〇	〇〇m ²
	工事のため設置される仮橋、工事用道路	m			
	上水道	〃			
	下水道	〃			
	保留地に建築する住宅施設	戸	〇〇〇	〇〇〇	〇〇m ²
	既存墳墓整理のため設置する納骨堂	〃			

3 年度別歳入歳出資金計画表

(略)

第7 参考図書

1 施行規程

(略)

2 法第136条に規定する都道府県農業会議、土地改良区の意見書

(略)

3 現況図

(略)

4 市街化予想図

立体換地建築物の敷地の範囲を図示する。

② 立体換地保留床の扱い

＜立体換地保留床が必要となる場合＞

立体換地は、基本的に権利者の申出・同意により床を与える制度であり、与えられる床の規模は申出量により規定される。

このため、次のような場合には立体換地においても権利者に渡す床以外の床（立体換地保留床）の活用が望まれる場合も考えられる。

- まちの“顔”となる風格のある建築物の建築が要請される場合であって立体換地床のみでは十分な規模の建築物とすることが困難な場合
- 医療、商業、福祉等まちづくりのために必要な都市機能を導入しようとする場合

＜立体換地保留床の設定・処分等の考え方＞

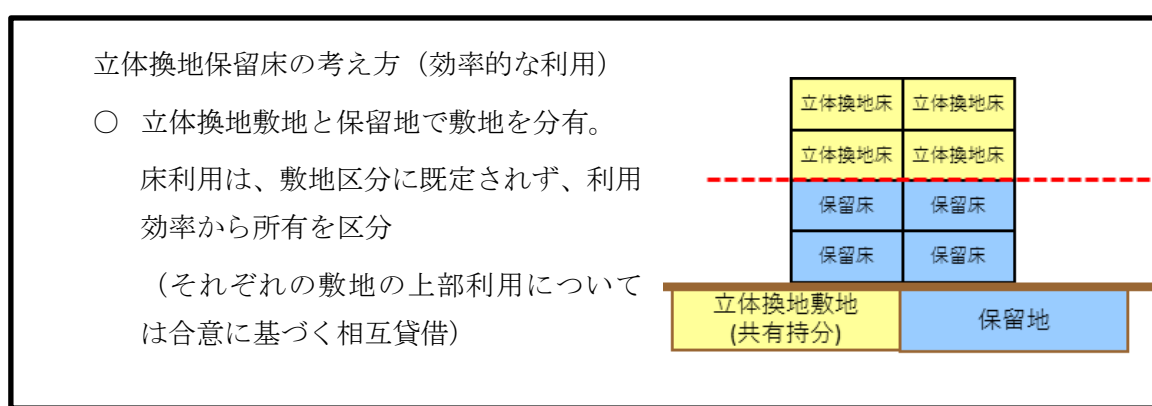
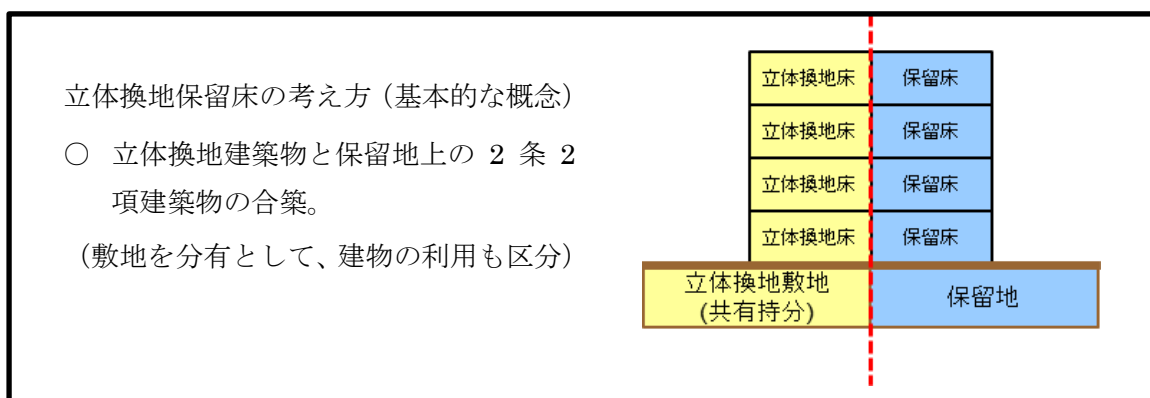
立体換地保留床の制度的な位置づけは法第96条に基づく保留地と法2条2項に基づき保留地上に建築される建築床部分に区分される。立体換地保留床処分は建築物と保留地を一体的に行うこととなるが、保留地と立体換地保留床部分は別の規定に基づくものであるため、資金計画上もそれぞれを区分して示すことが必要である。

ア 基本的な位置づけ

- 立体換地保留床部分の建設及び処分は、土地区画整理法第2条第2項に基づき行う。
- 立体換地保留床部分に対応する土地は、保留地として換地処分により、一旦施行者が原始取得した上で、立体換地保留床の取得者に対して、立体換地保留地部分と一体的に処分する。

イ 登記上の扱い

- 建物は竣工後、速やかな登記が可能なので、立体換地保留床部分については、速やかに施行者が保存登記を行い、立体換地保留床処分時（換地処分前）に取得者に対して、所有権移転登記を行うことが考えられる。
- 保留地は、保留地処分時には、換地処分を条件とした停止条件付特約等により契約し、換地処分後に施行者が一旦原始取得したのち、立体換地保留床取得者に前記特約に基づき、移転登記する。



<立体換地保留床設定上の留意事項>

- 立体換地保留床部分については法第 2 条第 2 項事業として整備するため、当該規定との均衡に留意する。
- 事業の円滑な推進には立体換地保留床の確実な処分が必要であるため、処分の見込みを十分検討した上で、立体換地保留床の用途、面積等を設定することが必要。特に、建物を予定価格で処分するためには、竣工直後に処分することが望まれるため、処分時期に応じた床需要に十分配慮することが必要である。
- 立体換地保留床の処分に係るリスクは、組合施行の場合には立体換地権利者以外も含む地権者全員で負担することになるため、その処分方法や処分の見込みについて地権者に説明し、地権者全体からの合意を得た上で設定することが望ましい。
- 施行者が建物整備・床処分のノウハウが十分でない場合には、これらの技術力・ノウハウを有する者の業務代行（建物の建設・処分の部分代行含む。）も検討することが考えられる。

- 抵当権の設定等の必要性から、立体換地保留床部分について早期に立体換地保留床購入者に所有権移転登記を行う場合は、立体換地権利者（換地処分後に登記取得）との均衡に配慮して、あらかじめこれらの措置を行うことについての説明を行い、立体換地権利者の理解を得た上で行うことが望ましい。

なお、立体換地権利者は換地処分までは従前地の登記が存続し、従前地に登記された抵当権等は換地処分により立体換地に移行するので、これらもあわせて説明する。

<事業の段階ごとの床の所有者と所有権の登記>

床の区分ごとの登記状況

時 期		竣工～立体換地保留床処分	立体換地保留床処分～換地処分	換地処分	換地処分以降
立体換地床	敷地	(施行者管理地)	(施行者管理地)	立体換地権利者	立体換地権利者
	建物	施行者(表示登記)	施行者(表示登記)	立体換地権利者	立体換地権利者
	従前地	立体換地権利者	立体換地権利者	—(別途)	
立体換地保留床	敷地	(施行者管理地)	(施行者管理地)	施行者	保留床購入者
	建物	施行者	立体換地保留床購入者	立体換地保留床購入者	立体換地保留床購入者
	従前地	—	—	—	—

※1 青字: 施行者所有()書きは管理権のみ: 緑字: 立体換地権利者所有: 赤字: 保留床購入者所有を表す

※2 上記のうち、黄色着色部は所有権保存登記の有るもの

※3 施行者管理地とは法第 100 条の2に基づき、仮換地に指定されない土地を施行者が管理するもの

主体ごとの登記状況(着色枠: 所有権登記有)

時 期		竣工～立体換地保留床処分	立体換地保留床処分～換地処分	換地処分	換地処分以降
立体換地権利者	敷地	—(従前地)	—(従前地)	所有権保存	所有権保存
	建物	—(従前地)	—(従前地)	所有権保存	所有権保存
施行者(立体換地保留床)	敷地	(施行者管理)	(施行者管理)	原始取得	所有権移転(処分)
	建物	所有権保存	所有権移転(処分)	—	—
立体換地保留床取得者	敷地	—	—	—	所有権取得
	建物	—	所有権取得	所有権	所有権

<参考> 換地処分後に保留地と立体換地敷地の一筆共有化を図る方策

立体換地建築物敷地は立体換地敷地と保留地により構成されることになるが、将来的な資産の管理・処分を勘案すると建築物敷地は立体換地権利者及び立体換地保留床取得者全員での一筆共有化を行い、敷地権として、それぞれが敷地の共有持分を取得することが望まれる場合があるものと考えられる。この場合には、次のような手順で行うことが考えられる。(なお、換地処分により

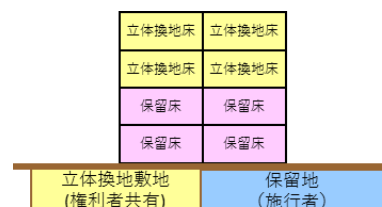
立体換地敷地と保留地とを一筆の土地とすることについては、法第 96 条及び 104 条の適用等について整理する必要があるため、必要に応じて、別途相談されたい。）

ア 換地処分時

・ 立体換地敷地と保留地は分有

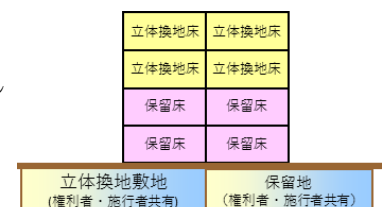
注 1：換地処分から持分交換又は一筆共有化までの暫定期間においては、合意による敷地利用権となる。この期間での訴訟・権利移動がない場合は、地上権や土地賃借権の設定は不要。

注 2：イでの土地の持分交換を行うため、管理規約で分離処分可能とし、敷地権は設定しない。



イ 持分交換

立体換地権利者と施行者の間で、持分交換し、それぞれの土地の持分割合を同一にする。一般的には地権者及び施行者の合意による登記手続きを行う。



注 1：ウの一筆共有化によらずとも、この段階で敷地権設定・保留地処分も可能。（この場合、上記分離処分可能規約は廃止）

注 2：持分交換時に施行者の登録免許税は不要。不動産取得税は課税。（組合・公共施行の場合）

注 3 地権者は不動産取得税・登録免許税は課税。（土地価格の概ね 1%程度）ただし、合意の上での実質施行者負担とすることも考えられる。

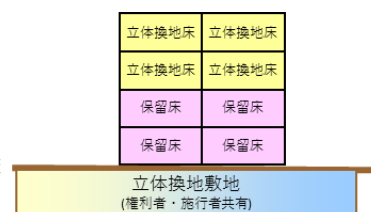
注 4：登記の実質的な事務手続きは、施行者及び地権者からの委任を受けた司法書士が対応。

注 5：本手続きを、法第 82 条に基づき施行者が一括登記処理しようとする場合には、事前に登記所との協議することが望ましい。

ウ 一筆共有化

立体換地敷地と保留地を合筆し、一筆共有化。

あわせて、敷地の持分を敷地権として表示。（事業の施行に必要な円滑な保留地処分のため、施行者が法第 82 条に基づき、一括登記手続き）

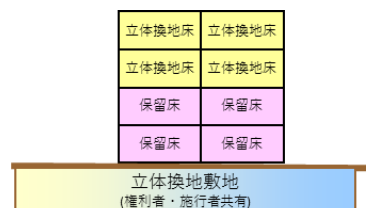


注 1：イの持分交換がなされた段階で、区分所有法上の財産権の保全は可能であるが、一筆共有化とすることが、より分かりやすいものと考えられる。

注 2：分離処分可能規約を廃止する。

エ 保留地処分

施行者の有する敷地の持分を立体換地保留床取得者に所有権移転。（一般的な保留地処分手続きと同じ）



(2) 換地計画の作成

① 換地計画の早期作成について

<基本的な考え方>

- 立体換地の対象となる土地は、仮換地がないため、換地計画（清算金明細書を含まない）の早期認可を受け、立体換地により取得する床の面積を早期に確定し、権利者に通知することが必要。
(遅くとも、立体換地の対象となる建築物の竣工時には認可を受ける必要がある。)
- 施行地区面積が広い場合などには、必要に応じて、立体換地を対象にした工区（換地計画区域）の分割などの、早期認可のための工夫を行うことも重要である。

<早期の換地計画の必要性>

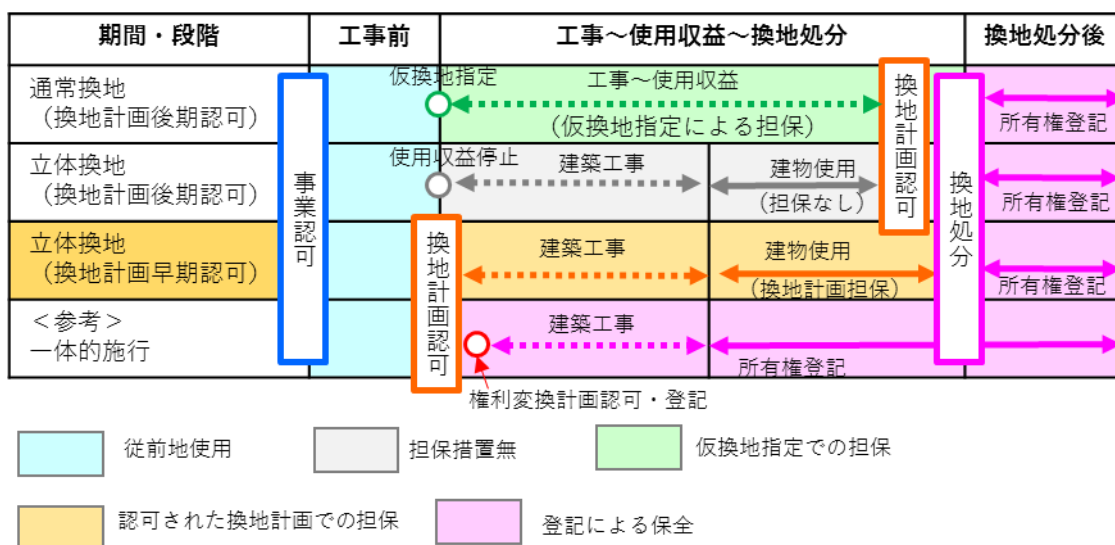
土地区画整理事業では、換地処分によって権利が移行するので、仮換地指定後であっても換地処分前に行われる土地の取引や抵当権の設定は、従前地の登記を対象に行われる。

立体換地床の権利は換地処分後に確定するため、換地処分前に取引等を行う場合は、従前地の登記を対象に行われる。しかしながら、立体換地では仮換地指定制度がないので、これに代わる方法により、立体換地により取得する床や土地の共有持分を法律に基づき確定し、権利者に通知することが必要である。

このため、立体換地を行う場合には、早期に換地計画を作成し、認可を受けることにより、立体換地の申出者が立体換地により取得する床の位置・面積等を確定することが有効である。

また、立体換地権利者に対し、認可を受けた換地計画の内容を書面により通知するとともに、権利者の求めに応じて立体換地証明書を発行することも重要である。

※ 仮換地指定に係る使用収益権の設定については「(4) 竣工・管理・使用
(建物竣工後の管理と使用収益開始)」の項参照



<換地計画の作成時期についての留意点>

ア 換地計画作成時期について

法律上は、換地計画を定める時期について、特段の定めはないが、一般的な宅地に対する仮換地の指定・通知がなされる時期を目途に、立体換地として各権利者に与えられる立体換地床の位置・面積等について、権利者に対して認可を受けた換地計画を通知することが望ましい。また、立体換地建築物工事との関係では、着工までに換地計画の認可を受けることが望ましい。

なお、換地計画については遅くとも立体換地建築物竣工までには認可されていることが必要である。

イ 工区の分割について

換地計画は施行地区全体を対象に作成されることが一般的である。このため、施行地区面積が広い場合など、地区全体で換地計画の早期作成が困難な場合には、立体換地に関わる区域を工区に区分し、法第 86 条第 3 項の規定に基づき、当該工区の換地計画の作成・認可を早期に行うことが考えられる。

なお、工区については、事業計画で定めるべき事項とされているため、工区の区分については事業計画に定める必要がある。

ウ 清算金明細を除いた換地計画の作成・認可について

早期に換地計画の作成・認可を受けるため、清算金が確定していない場合には、法第 87 条第 2 項の規定により、清算金明細を除いた換地計画を作成することにより対応することが可能である。

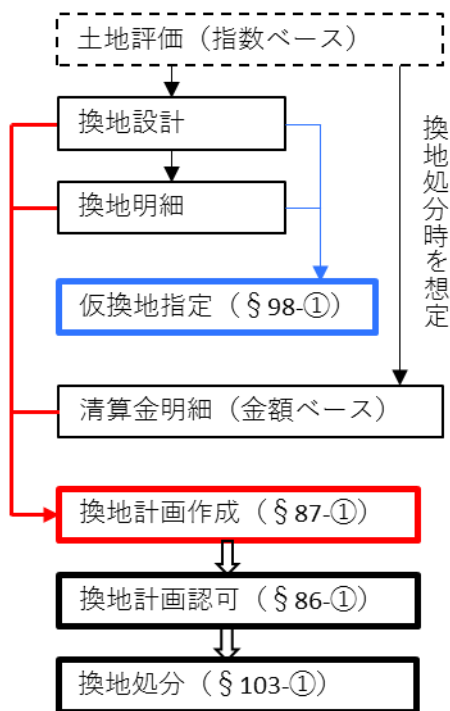
＜参考＞清算金明細を除いた換地計画について

換地計画は基本的に、「換地設計」、「換地明細」、「清算金明細」の3項目で構成（換地明細の様式を使用するもの等を除く。）。一般的に、換地計画は換地処分直前に認可を受けることが多いが、これらの場合でも、仮換地指定にあたっては「換地設計」及び「換地明細」の内容を定めた上で、仮換地指定を行っている。ただし「清算金明細」は換地処分時の価額換算が必要なため、仮換地指定時点での確定は困難であり、換地処分直前に確定させている。

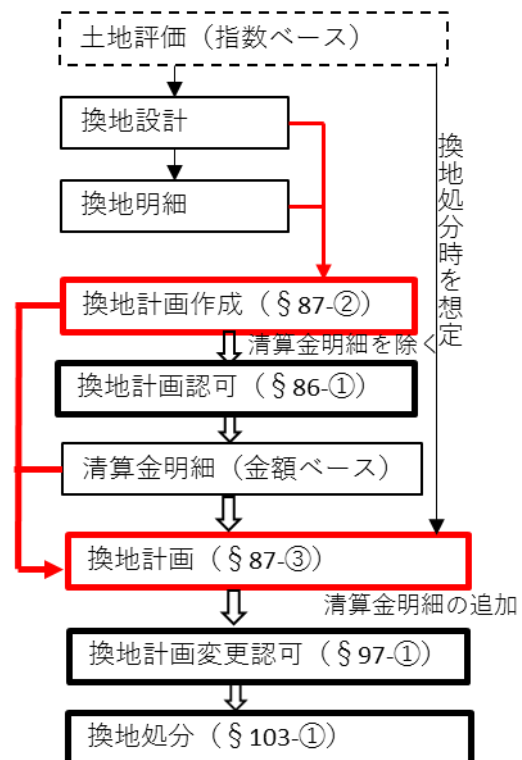
立体換地を行う場合には、早期に立体換地権利者の換地処分後の建物及び土地を確定させることが必要である。このため、清算金明細を除いた換地計画を先行的に作成し、認可を受けることが必要である。この場合でも、一般的な仮換地指定と実務的な検討内容は同じのものであり、とりまとめの仕方及び認可手続きが相違することになる。

この場合、換地処分時に必要な換地計画の作成に当たっては、権利者の変動や、町名・地番の確定など、実務的な変更手続きが必要になることに留意が必要である。

換地処分直前に換地計画を作成する場合の流れ



清算金明細を除いた換地計画を早期に作成する場合の流れ



項目	内容	87条1項	87条2項	立体換地の記載例
一 換地設計	従前地及び換地の位置形状を図面によって明らかにする。	○	○	立体換地の敷地を表示 P60 上図、「街区位置図」参照
二 各筆換地明細	従前地及び換地の地番・地目・地積及び既登記の各種権利を帳票により明示	○	○	従前地及び取得する土地・建物を表示 P55～P56 (一)～(四)イ・ロ・ハ
三 各筆各権利別清算金明細	従前地及び換地の権利価額及び清算金額を帳票により明示	○	—	従前地及び取得する土地・建物の権利価額及び清算額 P57
四 保留地その他特別の定をする土地の明細	保留地の地番・地目・地積を明示(換地明細書の様式を使用)	○	○	換地明細書 様式使用
五 その他国土交通省令で定める事項	換地明細書及び清算金明細書を定める様式六、七の備考欄に記載	○	○	換地明細書及び清算金明細書適用欄に記載

<参考> 一体的施行との類似点について

一体的施行として対象になる仮換地は、換地計画に基づいて定められた仮換地（特定仮換地）であることが必要とされている。

このため、一体的施行を行う場合には、市街地再開発事業の施行に先立って換地計画を定めている。こうした換地計画を早期に定めるための工夫として、工区の分割や清算金明細を除いた換地計画の作成などの運用が図られている。このため、一体的施行での事例等も参照して行うことが考えられる。

② 立体換地権利者の確定

<基本的な考え方>

- 立体換地では、申出・同意の手続きについて、制度的に定められていないので、各地区の合意形成の度合いに応じた手続きで行うことが考えられる。
- いずれの場合においても、申出機会の均等や判断材料の提供に留意する。

<申出・同意に関する制度的な位置づけ>

法第 93 条第 4 項・5 項に基づき、立体換地を行う場合には「宅地の所有者等の申出又は同意があった場合には」その宅地等について、換地を定めずに建築物の一部とその敷地の共有持分を与えるものとのとされている。しかしながら市街地再開発事業区等に対する申出換地と異なり、立体換地に係る申出手続きについての制度上の規定は設けられていない。

このため、施行地区及び地権者の状況に応じて機動的かつ円滑な立体換地が行えるような申出手続きを施行者が工夫する必要がある。

<地区の合意形成に応じた権利者確定の考え方>

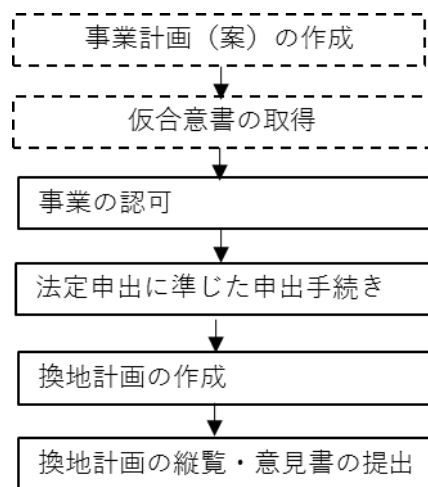
立体換地に対する申出・同意の把握方法としては多様な方策が考えられる。ここでは、合意形成の熟度に応じた把握方法の例を提示するが、これら以外にも地区の実態に応じた方策を検討することも考えられる。

なお、ここで示す手続きは、事業施行前に立体換地に対する権利者の要望を把握（P25～参照）した上で、立体換地の計画を行い、最終的な申出者の確定を行う手続きを示している。

ア 基本的な申出手続きの流れ

事業の初期段階において立体換地を希望する権利者を概ね把握した上で立体換地の計画を作成しているため、事業認可後の手続きでは、立体換地を申出する者の確定が必要になる。

このため、地権者全てに対して、申出の機会を与えた後に、申出者を確定する手続きが必要であり、市街地再開発事業区等の法定の申出に準じた申出の手続きや期間を定款等に定めて、申出を募ることとする。

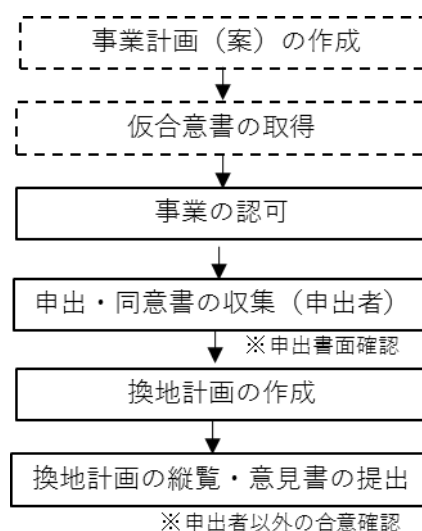


イ 事業認可時点で全員の意向が図られている場合

小規模で権利者が少ない地区等において、事業認可前の合意形成活動により、権利者全員の意向を把握している場合は、申出を換地計画を作成するための最終確認手続きとすることにより、速やかな事業施行を図ることが考えられる。

この場合には、特段の申出手続きを行わず、事前の合意形成段階で把握した情報をもとに、立体換地を希望する権利者から、申出・同意書の収集を図ることも考えられる。

なお、意向把握が十分でないと、換地計画に対する意見書の提出等により、換地計画の認可が遅れるリスクもあることに留意することが必要である。



<申出、権利者確定における留意事項>

ア 申出に応じられない宅地

立体換地では、前述の通り、申出・同意のあった宅地の全てに応じることが困難な場合も想定される。これらの判断は客観的・合理的な基準に基づくとともに、あらかじめ権利者に周知しておくことが望ましい。

・法令に照らし応じられない場合

権利者の従前宅地について、地上権、永小作権、賃借権その他の宅地を使用し、又は収益することができる権利を有する者の同意が得られない場合（法第93条第4項、第5項）

・計画している立体換地建築物の規模を上回る多数の権利者が申出を行うことが想定される場合など、申出に応じられない場合の基準を予め定めしておく必要がある場合

地域の状況に応じた判断が必要であるが、例えば以下のような例が考えられる。

- －申出者の従前宅地に居住する借家人の同意が得られない場合<借家人保護の観点>
- －申出者が計画している立体換地建築物にそぐわない用途の床利用を希望する場合<建築計画との整合性の観点>
- －申出者の所有する従前建築物等が、構造上移転もしくは除却の著しく困難なものである場合<法第95条特別な宅地との整合性> 等

イ 申出量の変動に対する措置

できる限り申出量の変動が生じないように、原則として事前の合意形成段階において申出量の把握に努めることが原則であるが、相続等により申出量の変動することも考えられる。

例えば、申出量が増大した場合には、都市機能導入のために想定していた立体換地保留床の一部を充てることとするなどにより調整を図ることも考えられる。

③ 立体換地の換地設計・土地評価

- 立体換地建築物敷地及び立体換地建築物を評価した上で、立体換地相互及び立体換地と平面換地との均衡に留意して、立体換地床部分及び敷地の持分を定める。
- 権利者の意向を把握した上で床の用途等を考慮して、配置を定める。

法第 94 条（清算金）では、清算金額の算定にあたって、立体換地については「当該建築物の一部及びその建築物の存する土地の位置、面積、利用状況、環境等をも考慮しなければならない」としている。このため、立体換地の評価にあたっては、区画整理土地評価と均衡のとれたものとする必要がある。

また、土地区画整理事業の換地設計方式として一般的に採用されている比例評価方式の場合には、立体換地の場合も同様の比例率に基づいて換地設計及び清算を行う。

<立体換地敷地の評価方法>

立体換地敷地の評価については、当該施行地区の各宅地との均衡を図るため、当該地区の土地評価基準に基づき他の宅地と一体的に評価する。

土地区画整理事業での土地評価方法としては、路線価方式による場合が一般的と考えられるが、地区の状況に応じては、それ以外の方式（比準方式・収益還元方式等）が用いられる場合も考えられる。このような場合には立体換地敷地もこれらの方式に準じて評価する。

また、立体換地敷地では、奥行き等が大きくなることが想定されるが、建物整備上から計画的に形成された画地であり、土地評価基準第 11 に示す「大規模画地」※に該当するため、各地区の立体換地敷地は大規模画地になることが一般的なので、各地区の大規模画地の評価方法に従って評価する。

なお、一般の宅地と立体換地敷地を異なった方式で評価することは好ましくないものと考えられる。

- ※ 大規模画地：集合住宅等の宅地の利用の目的を考慮して、その面積、奥行、街区幅等が設定されているものであり、宅地の奥行長によって評価値の逓減修正を行わないことが合理的であるとされる宅地。（「区画整理土地評価規準（案）（改訂版）」平成 24 年公益社団法人 街づくり区画整理協会：P88 より）

＜建物評価の考え方＞

土地区画整理事業では、換地計画の対象として建物評価をすることは、基本的に経験がないため、建築物に権利変換する手法である市街地再開発事業の評価方法に準じることが適当であると考えられる。

都市再開発法第 81 条及び同施行令第 28 条では、施設建築物敷地及び施設建築物の価格は、市街地再開発事業に要する費用及び近傍同種の建築物の取引価格等を考慮して定めなければならないものとされているので、立体換地の場合も立体換地建築物の整備に要する費用及び近傍同種の建物の取引価格等を考慮して定めるべきである。

＜建物評価の留意点＞

建物評価は、原則として竣工時の評価とし、竣工時点の近傍の土地の市場価格との相対評価により、指数化することが考えられる。

一方、登記上の取得は換地処分後となるため、竣工時から換地処分の間に、減価していることも考えられ、竣工時の評価に合意しない権利者もいることが想定される。

このため、事業スケジュールの調整により、建築物の竣工直後に換地処分を行うよう配慮することが必要となるが、権利者が早期に立体換地建築物の利用を望む場合には、あらかじめ立体換地の評価方法・評価時期等について説明を行い、合意を得ておくことが重要である。この場合、この合意を得て、正式な申出・同意を得ることも考えられる。

＜建物の部分の評価について＞

建物の部分の価値については同一建物においても、用途や階層などによって異なるものとして捉えられる場合がある。市街地再開発事業では、専有部の用途・階層等による利用価値の差から、専有面積に対する建物の共用部分及び敷地（又は敷地の地上権）の持分割合に差を設けることにより、各専有部分別の建物の評価格差を図っている。

立体換地の場合も、原則としてこれに準じて建物の各部分の評価を行うことが考えられる。

市街地再開発事業における共用部及び敷地（地上権）の持分割合及び床の価額

① $R_1 = A_1 r_1 \div \sum A_i r_i$ (都市開発法施行令 付録第一)

② $C_1 = C_b A_1 \div \sum A_i + \sum C' b' \cdot R_{b1} + C_s R_{s1}$ (同施行令 付録第五)

① 式注

R₁ : 地上権の共有持分又は施設建築物の共用部分の共有持分の割合

A₁ : その者が取得することとなる施設建築物の一部の床面積

A_i : 各専有部床面積

r₁ : 各施設建築物の一部の位置による敷地の利用価値の比率又は共用部分の利用上・構造上の依存率

② 式注

C₁ : その者が取得することとなる建築施設の部分に要する費用

C_b : 当該施設建築物の整備に要する費用のうち、施設建築物の共用部分以外の部分に係るもの（専有部の費用）

C' b' : 当該施設建築物の整備に要する費用のうち、施設建築物の共用部分でR_{b1}に対応するものに係るもの

C_s : 当該施設建築敷地の整備に要する費用

A₁ : その者が取得することとなる施設建築物の一部の床面積

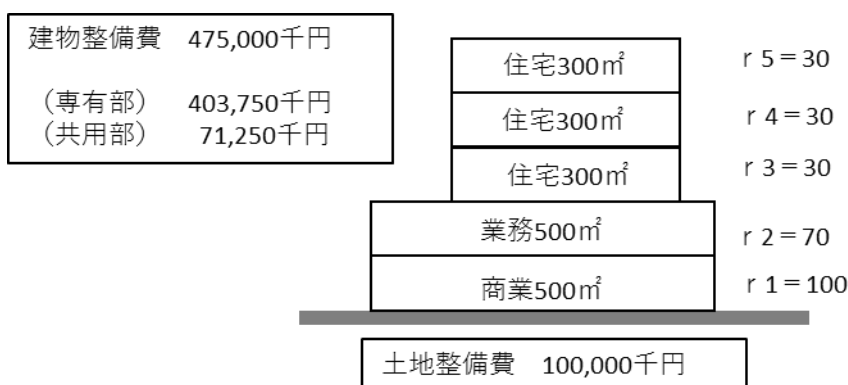
A_i : 各専有部床面積

R_{b1} : その者が取得することとなる各施設建築物の共用部分の共有持分の割合

R_{s1} : その者が取得することとなる施設建築敷地の共有持分の割合

<参考>床の部分ごとの評価計算例

整備イメージ



① 持分割合の計算

階数	用途	専有面積 (㎡)	利用率	A _i · r _i	持分割合 (R _i)
		A _i	r _i		R _i = A _i · r _i / Σ A _i · r _i
1F	商業	500	100	50,000	0.446
2F	業務	500	70	35,000	0.313
3F	住宅	300	30	9,000	0.080
4F	住宅	300	30	9,000	0.080
5F	住宅	300	30	9,000	0.080
合計 (Σ)		1,900		112,000	

② 建物各部分評価(例)

階数	用途	専有部整備費			共用部整備費			敷地整備費			合計	
		面積 (㎡)	総価額 (千円)	各階価額 (千円)	総価額 (千円)	持分割合	持分価額 (千円)	総価額 (千円)	持分割合	持分価額	床価額 (千円)	床単価 (千円/㎡)
		(Ai)	(Cb)	$Cb \cdot Ai \div \Sigma Ai$	(C'b)	Rbi	$C' b \cdot Rbi$	Cs	Rsi	$Cs \cdot Rsi$	Ci	$Ci \div Ai$ (参考)
1F	商業	500	403,750	106,250	71,250	0.446	31,808	100,000	0.446	44,643	182,701	365
2F	業務	500		106,250		0.313	22,266		0.313	31,250	159,766	320
3F	住宅	300		63,750		0.080	5,725		0.080	8,036	77,511	258
4F	住宅	300		63,750		0.080	5,725		0.080	8,036	77,511	258
5F	住宅	300		63,750		0.080	5,725		0.080	8,036	77,511	258
合計(Σ)		1,900		403,750		1.000	71,250		1.000	100,000	575,000	

- ※1 階数だけでなく、床の位置（角や方角等）により、効用比(ri)を設定することも考えられる。
- ※2 例えば住戸専用エレベーターのような、建物の位置によって利用者が限定される共用部分は、当該利用者（床）での整備費の分担が考えられる。
- ※3 参考に、公共用地取得損失補償基準での階層別利用率を下に示すが、当該注2・3にあるように、必ずしもこれらによらずとも、当該地域の実情に応じて補正・補足することが考えられる。

損失補償基準 別表第2 建物階層別利用率表

階層	A群	B群	C群			D群
9	32.8		30.0	30.0	30.0	100.0
8	32.9		30.0	30.0	30.0	100.0
7	33.0		30.0	30.0	30.0	100.0
6	36.9	67.4	30.0	30.0	30.0	100.0
5	40.1	70.0	30.0	30.0	30.0	100.0
4	42.8	72.7	30.0	30.0	30.0	100.0
3	44.1	75.4	60.0	30.0	30.0	100.0
2	61.5	79.4		70.0	30.0	100.0
1	100.0	100.0		100.0		100.0
B1	55.7	52.9		60.0		
B2	33.1			40.0		

A群 下階が店舗で上階にゆくに従い事務所(例外的に更に上階にゆくと住宅となる場合もある。)使用となる建物
 B群 全階事務所使用となる建物
 C群 下階が事務所(又は店舗)で大部分の上階が住宅使用となる建物
 D群 全階住宅使用となる建物

- 注1 本表の指数は土地価格の立体分布と建物価格の立体分布とが同一であると推定したことが前提となっている。
- 2 本表の指数は各群の一応の標準を示すものであるから、実情に応じ補正は妨げない。特に各群間の中間的性格を有する地域にあっては、その実情を反映させるものとする。
- 3 本表にない階層の指数は本表の傾向及び実情を勘案のうえ補足するものとする。
- 4 本表は各階層の単位面積当たりの指数であるから、各階層の床面積が異なるときは、それぞれの指数と当該階層の床面積との積が当該階層の有効指数になる。
- 5 C群の内の指数は当該階層の用途が住宅以外であるときの指数である。

④ 換地計画の作成と通知

- 換地計画は、法第 87 条及び施行規則第 12 条～第 14 条（別記様式含む）に準じて記載する。
- 換地計画が認可された際には、その内容を書面で権利者に通知することが望ましい。また、権利者への通知にあたっては、換地設計以外にも、立体換地床部分についてあわせて明示することが望ましい。

<換地計画で示す内容>

換地計画は、法第 87 条において、次のような事項を定めるものとされている。

- 一 換地設計
- 二 各筆換地明細
- 三 各筆各権利別清算金明細
- 四 保留地その他の特別な定めをする土地の明細
- 五 その他国土交通省令で定める事項

ここでは、立体換地について「一 換地設計～三各筆各権利別清算金明細」の記載について示す。

<換地設計について>

施行規則第 12 条第 1 項の規定により、換地設計は換地図を作成して定めなければならないこととされている。立体換地を行う場合には、省令第 12 条第 2 項第 4 号に基づき、換地図に立体換地建築物敷地の位置及び形状を表示する。

なお、立体換地権利者にとって、与えられる床の位置や規模も関心事であるため、これらについては、別途権利者に通知することが考えられる。

<各筆換地明細について>

各筆換地明細は、施行規則第 13 条の規定に基づき、別記様式第 6 により定めなければならないこととされている。立体換地については、別記様式第 6 「(四)法第 93 条の規定による処分の明細」により定める他、以下の点に留意することが必要である。

この記載例を P 55～P 56 に示す。

ア 敷地権の表示

立体換地により取得する敷地の共有持分が敷地権の場合は、以下の事項を記載する。

- ロ表（換地処分後の土地）に敷地権となる旨及び敷地権の対象となる建物（立体換地建築物）の表示を記載する。
- ハ表（換地処分後の建物）の区分所有建物の表示の項で、敷地権の表示をあわせて記載する。

イ 従前の建物の表示

- ハ表（換地処分後の建物）について、換地処分前の建物の表示を記載する。
- 買取立体換地の場合等、立体換地建築物が既に保存登記されている場合にはその旨及び所有者（施行者）を記載する。

ウ 保留地の記載

立体換地保留床部分に対応する保留地は、（一）表の様式を活用した保留地明細書に通常の保留地と同様に記載し、記事欄にその旨を記載する。

なお、立体換地保留床部分は、換地処分とは別個に処分するので、換地計画上の記載は要さない。

<各筆各権利別清算金明細>

各筆各権利別清算金明細は省令第 14 条及び、同別記様式 7(三)表に基づいて記載する。

なお、各権利者が複数の区分所有建物を取得する場合は、区分所有ごとに権利価額を表示（専有部・共用部の持分及び土地の共有持分の計）することが望ましい。

換地計画書の記載（例）

換地明細書

(二) 換地明細書

所有者の住所及び氏名	従前の土地					換地処分後の土地							記事		
	所有権の登記の有無	郡市	町村区		街区番号	郡市	町村区		所有権以外の権利又は処分の制限で既登記のもの						
		町又は字	地番	地目		地積	町又は字	地番	地目	地積	種別	部分		符号	
															法第96条第1項の規定に基づく保留地 別途法第2条第2項で整備する建築物の敷地

(二) ~ (三) 略

(四) 法第93条の規定による処分の明細

イ 従前の土地及び借地権

所有権又は借地権の登記の有無	土地の表示				土地について存する権利の種類	権利者の住所及び氏名	摘要
	〇〇市						
	町・丁目	地番	地目	地積(m ²)			
	〇〇町七丁目	21-2	宅地	156.02	所有権	.....
	〇〇町七丁目	21-3	宅地	112.36	所有権	.....
賃借権	〇〇町七丁目	21-3	宅地	112.36	借地権	.....
	〇〇町七丁目	22-1	宅地	81.58	所有権	.....	1番根抵当権

ロ 換地処分後の土地

表題登記又は所有権の登記の有無	土地の表示				所有者の住所及び氏名	持分	摘要	登記の順位番号	敷地権となる場合に敷地権に対する建物の表示	記事
	〇〇市									
	町・丁目	地番	地目	地積(m ²)						
	〇〇町一丁目	4	宅地	〇〇〇〇	〇〇/〇〇			1棟の建物の名称 〇〇 鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根 4階建 1階 895.63 m ² 2階 835.91 m ² 3階 908.88 m ² 4階 906.18 m ²	法第93条の規定により土地の共有持分を取得
					.....	〇〇/〇〇		法第93条の規定により土地の共有持分を取得	
					.....	〇〇/〇〇		法第93条の規定により土地の共有持分を取得	
					.....	〇〇/〇〇	1番根抵当権	法第93条の規定により土地の共有持分を取得	

敷地権となる場合には建物の表示を記載

敷地権がある場合にはその表示もあわせて記載

ハ 換地処分後の建物

表題登記 又は所有 権の登記 の有無	換地後の建物						従前の土地について存 する権利の種類別	所有者の住所 及び氏名	持分	摘要	登記の順 位番号	
	所在		〇〇県〇〇市〇〇町一丁目4番地									
	区分所有の部分の表示											
全体の表示						家屋番号	名称	種類	構造	床面積(m ²)		
1棟の建物の名称 〇〇 鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根 4 階建 1階 895.63 m ² 2階 835.91 m ² 3階 908.88 m ² 4階 906.18 m ² 敷地権の目的たる土地の表示 土地の符号 1 所在及び地番 〇〇市〇〇町一丁目4番 地目 宅地 地積 〇〇m ² (従前の所在) 〇〇市〇〇町一丁目4番	〇〇町1丁目 〇番の101		F101	店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建	1階部分 233.98	所有権		1番根抵当権		
	敷地権の表示 土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 23,353/567,427											
	〇〇町1丁目 〇番の102		F102	店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建	1階部分 301.53	借地権				
	敷地権の表示 土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 30,597/567,427											
	〇〇町1丁目 〇番の201		F201	店舗	鉄骨鉄筋コンクリート造 1階建	2階部分 223.50	所有権	〇〇/〇〇	1番〇〇持分 根抵当権		
	敷地権の表示 土地の符号 1 敷地権の種類 所有権 敷地権の割合 22,886/567,427											

従前の所在の表示
(換地前の所在地)

法第93条の規定による処分に係る各筆各権利別清算金明細

区分所有ごとに記載

権利者の住所				.....				権利者の氏名				.....						
従前の土地								換地処分後の土地及び建物								清算金		供託すべき金額	適用
〇〇市				所有権以外の権利又は処分の制限				権利価額	建物の表示	土地の表示	建物の区分所有の部分、共用部分及びその共有持分並びに共有土地及び共有持ち分の表示				権利価額	徴収	交付		
町又は字	地番	地目	地積	種別	部分	符号	地積				家屋番号等	区分	面積	持分				徴収	交付
〇〇町7丁目	1	宅地	〇〇〇	1番根抵当権	全部			〇〇,〇〇〇	所在 〇〇市〇〇町一丁目〇番地 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建 1階 895.63㎡ 2階 835.91㎡ 3階 908.88㎡ 4階 906.18㎡	土地の表示 所在 〇〇市〇〇一丁目4番地 地目 宅地 地積 1,406.18㎡	1階部分 F101 店舗	専有部分	〇〇㎡	〇〇/〇〇	〇〇,〇〇〇				
〇〇町7丁目	21-2	宅地	〇〇〇	1番根抵当権	全部			〇〇,〇〇〇			共用部分	〇〇㎡	〇〇/〇〇	〇〇,〇〇〇					
〇〇町7丁目	21-3	宅地	〇〇〇	1番根抵当権	全部			〇〇,〇〇〇			土地	〇〇㎡	〇〇/〇〇	〇〇,〇〇〇					
〇〇町7丁目	21-4	宅地	〇〇〇	1番根抵当権	全部			〇〇,〇〇〇			合計			〇〇,〇〇〇					
〇〇町7丁目	22-1	宅地	〇〇〇	1番根抵当権	全部			〇〇,〇〇〇			2階部分 F201 店舗	専有部分	〇〇㎡	〇〇/〇〇	〇〇,〇〇〇				
									共用部分	〇〇㎡	〇〇/〇〇	〇〇,〇〇〇							
									土地	〇〇㎡	〇〇/〇〇	〇〇,〇〇〇							
									合計				〇〇,〇〇〇						
合計	5	筆	〇〇〇					〇〇,〇〇〇					〇〇,〇〇〇		〇〇〇	〇〇〇			

<換地計画の通知について>

認可された換地計画は、施行者の事務所には保管されるが、権利者の転売や抵当権設定時の手続き負担の軽減を図るため、その内容について権利者も保持していることが望ましい。

一般的な換地の場合には、これらの内容は仮換地指定通知により明らかにされるが、立体換地では仮換地指定がないため、換地計画が認可された際には、その内容を書面で権利者に通知することが望ましい。

立体換地の場合には、立体換地で取得する建物の位置・用途・面積等に着目して取引されることが一般的であるものと考えられるため、これらをあわせて、書面（図面）で明示することが望ましい。

具体的には次のような構成が考えられる。（P59 参照）

- 換地計画決定通知書
- 従前地に対して、立体換地として取得する建物の所在・部分・用途・面積及び敷地の所在・面積及び共有持分を記載。
- 上記の位置を明示するために以下のような図面を添付。
 - i 立体換地敷地の位置を表す図面
 - ii 立体換地建築物の全体を表す図面
 - iii 立体換地として取得する建物の部分の位置を表す図面

<立体換地証明について>

仮換地の取引等が必要な場合には、権利者の要請に応じて施行者が仮換地証明を発行することが一般的である。

立体換地の場合も、これに準じて換地計画証明を発行することが考えられる。

換地計画決定通知書

年 月 日

〇〇様

施行者名

換地計画に基づく立体換地のお知らせ

〇〇土地区画整理事業の換地計画が〇年〇月〇日付で認可されたので、立体換地に申出たあなたの土地の換地にかえて法第 93 条に基づき与えられる建物の部分及びその敷地の共有持分についてお知らせします。

当該建物の一部及びその敷地の共有持分は、法第 104 条第 7 項により、換地処分の日、本お知らせに示す内容に従って、あなたが取得することとなります。

当該建築物の竣工後は、本お知らせに記載した建物の部分について、あなたが使用することとなりますが、その使用にあたっては、別途建物使用契約が必要となります。建物竣工の日及び使用契約については、後日お知らせいたします。

なお、建物竣工又は換地処分までの間に、以下に示す「従前地」の登記内容に変動が生じた場合には、施行者まで速やかにお知らせください。

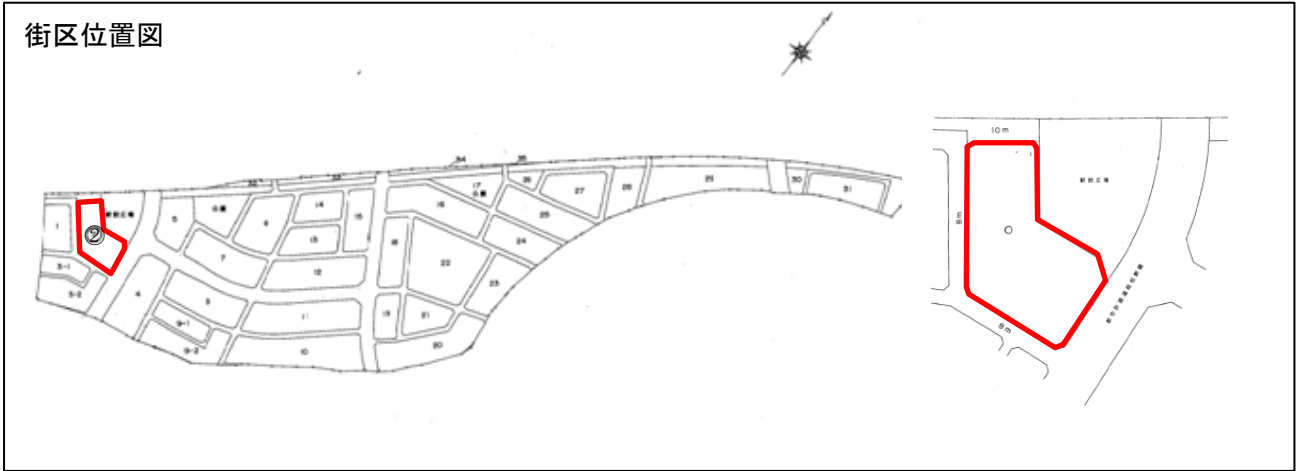
立体換地に申出た従前の土地							立体換地						位置	通用
町名	字・丁目	地番	地目	申出地積	権利の種類	全部又は一部	建築物の存する土地				建築物			
							街区番号	画地番号	地積	持分	全体の表示	区分所有の部分の表示		
							2	1			別紙のとおり	別紙のとおり	添付図面のとおり	
計		2筆						1筆						

(別紙)

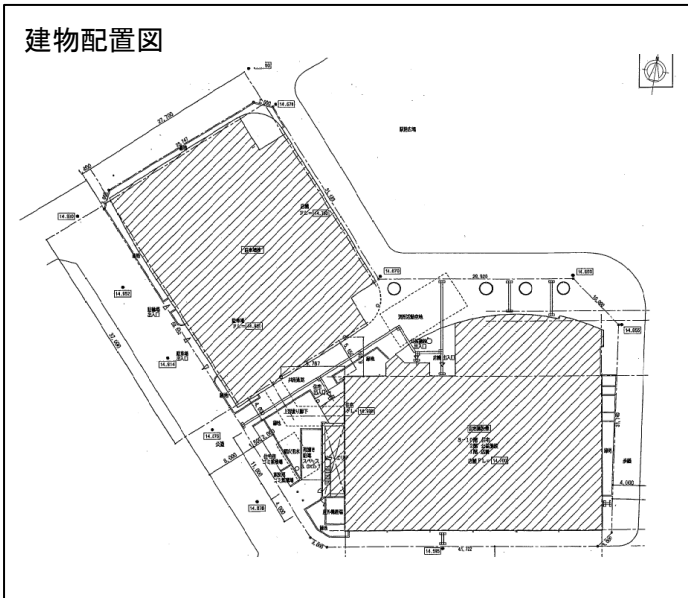
建築物								共用部分	適用
全体の表示				区分所有の部分の表示					
専有部分									
家屋番号	棟	階	用途	床面積	持分	持分			
所在 〇〇市〇〇町一丁目〇番地 鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建 1階 895.63㎡ 2階 835.91㎡ 3階 908.88㎡ 4階 906.18㎡ ……									

(別添)

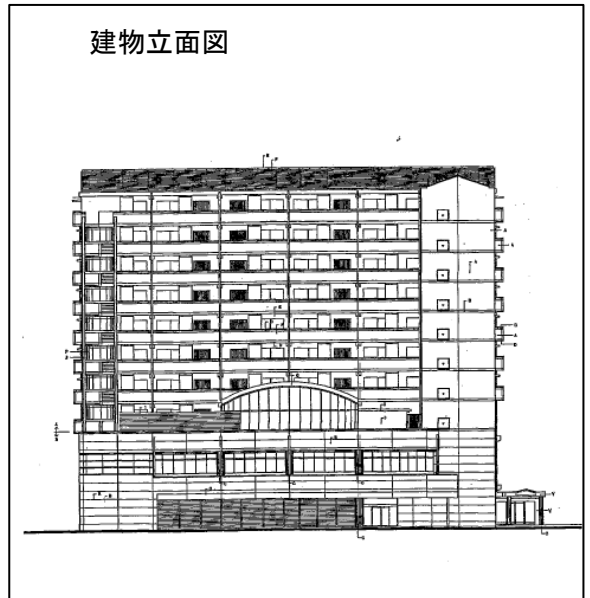
街区位置図



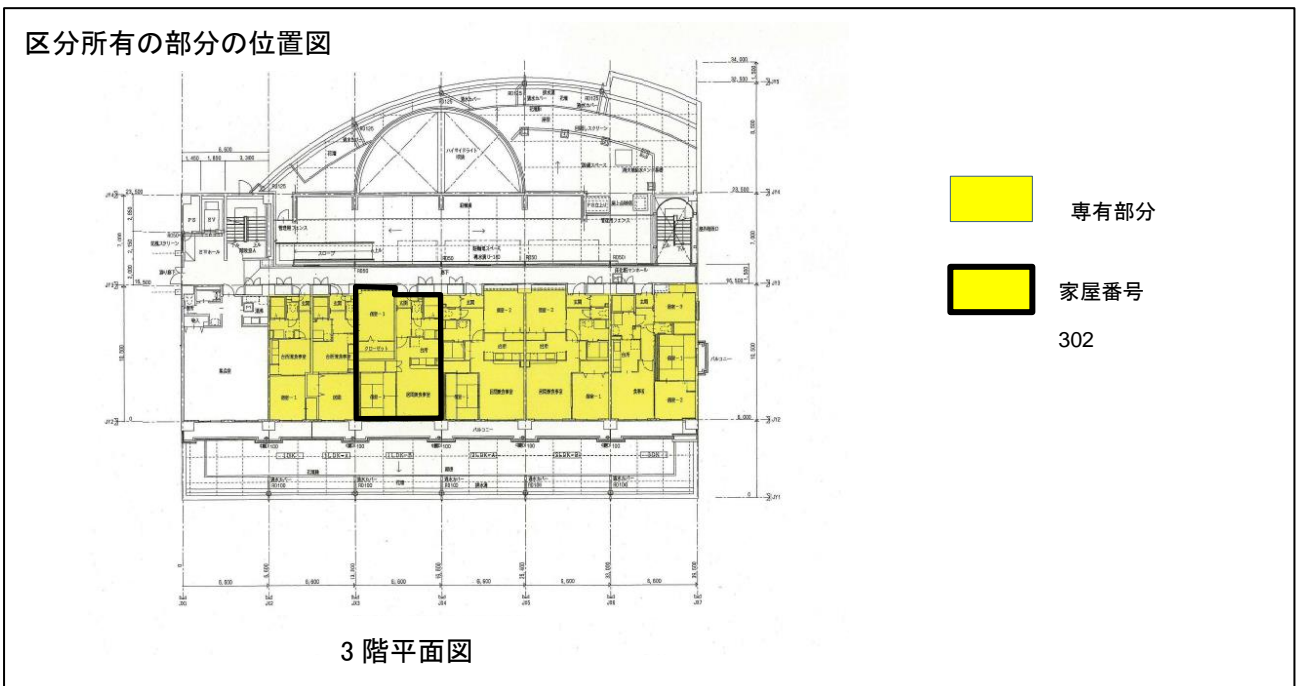
建物配置図



建物立面図



区分所有の部分の位置図



3階平面図

立体換地証明書（申請及び証明書）

平成 年 月 日

〇〇市〇〇都市整備事務所長様

申請人 [住所] 〇〇市 〇〇町 丁目 番号
[氏名] 〇〇 〇〇 印

立 体 換 地 証 明 (願)

〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業施行地区内の下記の宅地又は所有権以外の使用収益権の存する土地については、下記の内容で土地区画整理法第86条第1項の規定による換地計画が定められていることを証明願います。

証明を必要とする理由 金融機関からの融資のため
証明書の提出先 (株) △△銀行

記

従前の土地						
町名	字・丁目	地番	地目	地積	権利の種類別	全部又は一部
計		2筆				
換地処分後の土地及び建物						
建物の表示	土地の表示	建物の区分所有の部分、共用部分及びその共有持分並びに共有土地及び共有持ち分の表示				
		家屋番号等	区分	面積	持分	
所在： 〇〇市〇〇町一丁目〇番地 鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根 4階建 1階 895.63㎡ 2階 835.91㎡ 3階 908.88㎡ 4階 906.18㎡	街区番号 2 所在 〇〇市〇〇町一丁目4番 地目 宅地 地積 1,406.18㎡	1階部分 F101 店舗	専有部分	〇〇㎡		
			共用部分	〇〇㎡	〇〇/〇〇	
			土地	〇〇㎡	〇〇/〇〇	
			合計	〇〇㎡	〇〇/〇〇	
平成〇年 〇月 〇日 △△県知事認可						

立 体 換 地 証 明

上記のとおり相違ないことを証明する。

添付書類： 街区位置図、建物配置図、立面図及び区分所有の部分の位置図

〇〇証 第 号

平成〇年 〇月 〇日

〇〇市〇〇都市整備事務所長

〇 〇 〇 〇

印

(3) 立体換地の工事・補償

<立体換地に申出た宅地上の建物に関する基本方針>

- 立体換地に申出た宅地上の建物は再築することを要しないので、除却するものとし、除却に伴う補償を行う。(価値補償)
- 立体換地では従前の建物が床に変換しないが、これらに相当する床の取得について権利者の要望等を踏まえて、補償金を活用したスケルトン処分方式や立体換地保留床取得等を行うことも考えられる。

<従前地の建物の扱いについて>

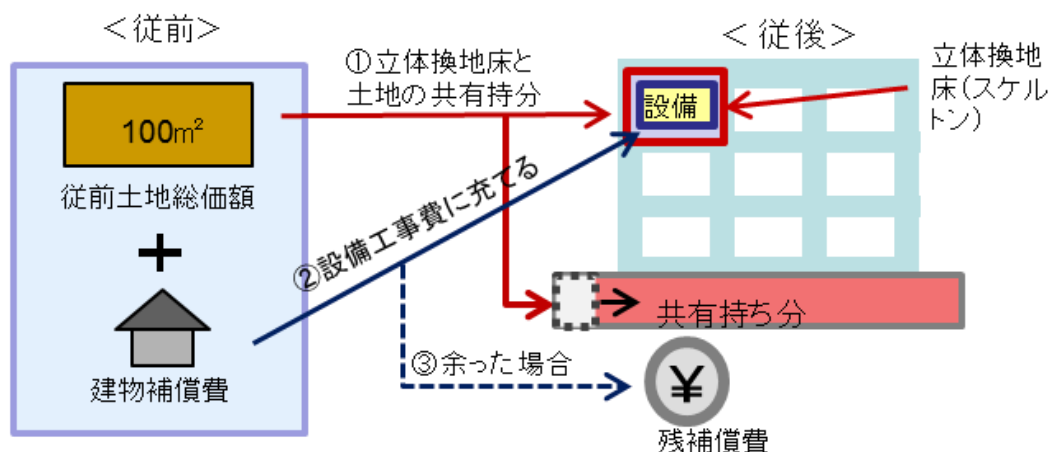
土地区画整理事業では、従前地に対応する換地が指定されるため、従前地上の建物は、換地に移転する。建物移転は、施行者が行う場合もあるが、移転補償を行った上で、権利者自らが仮換地に移転又は再築することが一般的である。

立体換地については、建物を移転すべき換地が指定されない代わりに建物等が与えられるため、従前地にある建物は除却することとなり、除却に伴う建物の価値が補償される。除却主体は、基本的に通常の建物移転に準じて、建物所有者が除却することが一般的と考えられるが、高齢者等で除却の手続きが負担になる者については、補償を行った上で合意により施行者が直接除却することも考えられる。

<スケルトン処分方式について>

- 建物の設備・内装を除いた部分（スケルトン）を立体換地床部分の対象として換地処分し、建物の設備・内装等については別途権利者が整備する。
- 立体換地床部分として処分されるのは、設備・内装を整備した完成品よりも評価の低いスケルトン部分であるため、完成品と比べより広い床を渡すことができる。
- 設備・内装については従前建物の補償費等を充当して、権利者自ら整備し、取得するが、別途施行者に設備・内装工事を委託することも考えられる。
- いずれの場合においても、土地区画整理事業として扱うのはスケルトン部分のみであり、内装・設備相当分の費用・評価等については事業計画や換地計画の対象外となることに留意する。

スケルトン処分方式のイメージ



- 従前の土地（又は借地権）は、スケルトン建物の一部と敷地の共有持分に立体換地する。
- 従前建物の補償費は、取得するスケルトン部分の床の内装・設備費に充当する。
- 内装・設備費に充当して、余剰が生じた補償費は権利者が受け取る又は内装・設備費が補償金で不足する場合には、権利者が追加負担する。

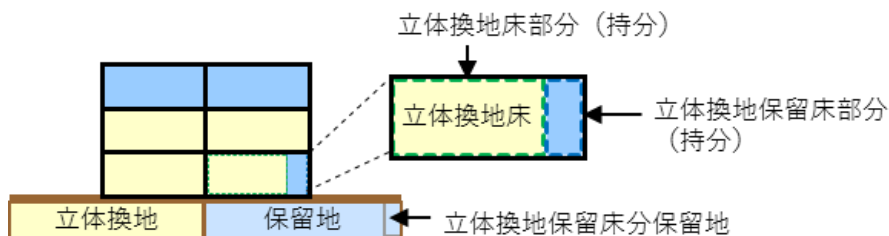
<付け保留床について>

- 立体換地床と付け保留床で構成される床の部分に係る区分所有権を、それぞれの面積に応じた持分割合による共有床とする。
- 従前の権利に見合う建物の持分を立体換地権利者が原始取得し、残りの持分は立体換地保留床として、換地処分後に施行者から取得する。

付け保留床の手順は次ページを参照。

ア 換地計画～建物建設

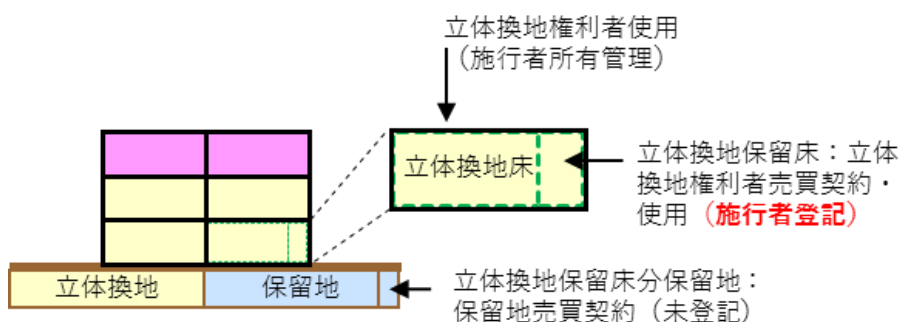
権利者が取得する立体換地の床は、従前の土地等に替えて立体換地として取得する部分と、立体換地保留床として取得する部分の共有とする。換地計画では、前者のみを記載する。



イ 建物竣工～換地処分

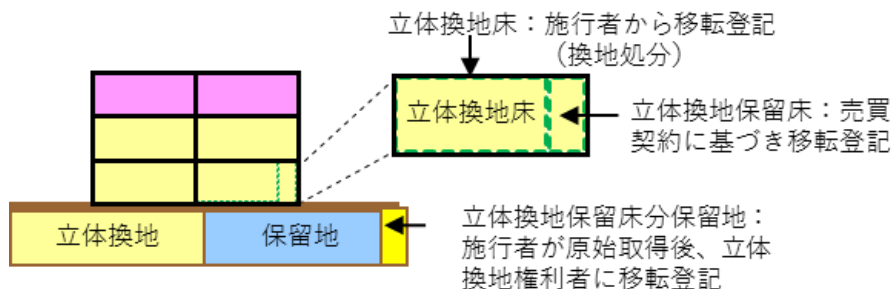
立体換地床と立体換地保留床の共有とされる区分所有部分を権利者が使用するが、それぞれ、以下の手続き・根拠に基づく。

- 立体換地床部分は換地処分までは、施行者の所有・管理に属するが、立体換地権利者が施行者との契約等により、使用収益。(P65 参照)
- 立体換地保留床については、立体換地保留床部分及びこれに対応する保留地の売買契約を施行者と締結し、売買契約に基づき使用収益を行う。



ウ 換地処分

立体換地の建物の持分及び敷地の持分は、換地処分により立体換地権利者が取得する。保留地の持分は、換地処分により、一旦施行者が原始取得した上で、売買契約に基づき、保留地と床を一体的に権利者に譲渡する。



注：建物床は持分共有となるが、各図は区分のため、持分割合を分割して表示

(4) 竣工・管理・使用(建物竣工後の管理と使用収益開始)

<基本的な考え方>

- 立体換地建築物は、換地処分までの間は施行者の所有管理に属するので、施行者は速やかに建物の表示登記を行うことが望ましい。
- 特段の事情がない限り、立体換地床部分については、換地計画で定められた立体換地取得者に使用を許可することが望ましい。

<建物の管理について>

立体換地建築物は、「施行者が処分する権限を有する建築物」であるので、換地処分までの間は、施行者の所有・管理に属することとなる。

立体換地建築物に関しては、区画整理登記令第 24 条において、不動産登記法第 47 条（建物の表題登記の申請）の適用除外とされているので、表示登記申請の義務はないものと考えられるが、以下の理由により表示登記の申請を行うことが望ましい。

- 換地処分までの間の建物の管理（例：火災保険の契約等）において、建物の表示を登記することにより、円滑な契約等が期待されること。
- 立体換地保留床を設ける場合には、立体換地保留床については不動産登記法の特例は適用されないため、1 棟の建物の表示が必要なこと。

なお、土地区画整理登記令では立体換地の登記申請に際して、表示登記及び保存登記の有無を記載すること（同令第 16 条第 6 号、第 7 号）とされているので、表示及び保存登記が行われている場合も想定されている。

<立体換地建築物の使用について>

一般の換地では、仮換地指定により従前地と同様の土地の使用収益を仮換地で行うことが認められる。立体換地の場合は、仮換地指定又はこれに準じる措置がないため、制度的には立体換地として取得予定の床を使用する権利が自動的に付与されるものではない。これは、換地計画が認可されている場合でも同様なものと考えられる。

一方、立体換地建築物の竣工後は、特段の理由がない限り換地計画において取得が予定されている者が使用することが望ましいので、施行者の有する所有・管理権に基づいて立体換地権利者に使用させることが考えられる。

この場合、基本的には、土地区画整理法に基づく使用収益権でなく、施行者と権利者の間の建物の使用に関する契約となるので、土地（従前地）の売買、相続その他により、権利変動が生じた場合には、契約を結び直す必要がある。

なお、換地計画で定められた権利者に確実に使用収益権を承継させるためには、定款・施行規程等において「2条2項施設の管理・処分に関する事項（政令第1条第1項第3号）」に、換地計画での取得予定者に使用させる旨を記載することも考えられる。ただし、使用収益に関する詳細な内容については、承継された権利者と新たに契約を締結することを要することに留意する。

＜使用収益契約に関する留意事項＞

- 立体換地床部分の使用収益契約は、形式的には通常の建物の使用収益契約となるが、将来の建物所有者が取得予定の部分の使用収益を行うものであることから、一般の建物使用収益契約よりも使用収益の自由度の高いものとするのが望ましい。例えば、一般の建物使用収益契約における転貸の禁止、専有部分の造作変更の禁止等を契約事項としないことが考えられる。
- 一方、換地処分後の立体換地建築物は区分所有建築物となることが一般的であるため、一棟の建物としての合理的な利用や適正な維持、管理のために将来的に管理規約で定める必要がある事項については、使用収益契約で担保することが望ましい。
- 区分所有法上の管理規約については、換地処分後の区分所有者相互の合意により定められるものであるが、立体換地権利者については申出時点で定まるため、立体換地床部分の利用のルールについて権利者間で「管理規約（案）」の作成及び将来的な管理規約への移行について、あらかじめ合意形成を図ることが望ましい。なお、権利者が管理規約策定等のノウハウが少ない場合や第3者の判断が求められる場合には、施行者が必要に応じて管理規約（案）策定に対する指導、助言を行うことが考えられる。

＜参考＞ 立体換地建築物(立体換地床部分)の使用収益契約(例)

A 土地区画整理事業(以下「本事業」という。)の施行者である B 土地区画整理組合を甲とし、D を乙として、本事業により整備し、B の処分する権限を有する建物として、立体換地処分を予定する E ビルの使用収益に関し、次の通り契約を締結する。

(契約の目的)

第 1 条 本契約は、土地区画整理法(以下「法」という。)第 93 条の規定に基づき、立体換地とする旨定められた宅地(以下「立体換地対象宅地」という。)の所有者又は借地権者に対し、本事業の円滑な施行を図るため、E ビルの一部の使用収益を行わせるのに必要な事項を定めることを目的とする。

(対象物件)

第 2 条 この契約の対象物件は別紙 1～3 に記載する物件とする。

(契約の効力)

第 3 条 この契約は平成〇年〇月〇日から、効力が発生するものとする。

2 この契約は、本事業の換地処分の日に終了する。

3 乙が売買その他の事由により、立体換地対象宅地に関する所有権又は借地権を喪失した時にはこの契約は失効するものとする。

4 前項の譲渡等があった場合には、乙はその旨を遅滞なく、甲に告知しなければならない。

5 前項の告知があった場合には、甲は遅滞なく譲渡された者と当該契約を締結するものとする。ただし、この場合には前第 1 項の規定は適用されない。

(契約の効果)

第 4 条 本契約により、甲は乙が次の権利を有することを確認する。

一 別紙 1 に示す部分(以下「専有部分」という。)については、乙が排他的に使用収益ができるものとする。

二 別紙 2 に示す部分(以下「共用部分」という。)及び別紙 3 に示す部分(以下「敷地」という。)については、それぞれ通常の用法に従って使用することができるものとする。

2 前項で確認される、乙の使用又は収益する権利は、甲が法第 93 条及び法第 104 条の規定による当該建物及び敷地を処分する権利を妨げないものとする。

(使用収益の目的及び用法)

第 5 条 乙は、その専有部分を〇〇以外の目的に供しではない。(※1)

2 乙は、その専有部分の全部又は一部を第三者(以下「丙」という。)に貸与することができる。この場合においては乙は丙に対して、前項を遵守すべき

旨を誓約させるとともに、乙、丙連署による書面を甲に提出しなければならない。(※2)

3 乙は、当該建物の適正な管理上支障がない場合に限り、専有部分に係る現状、造作等の変更をすることができる。この場合においてはその変更の内容を甲に通知しなければならない。

(管理費)

第 6 条 専有部分に係る管理費は乙の負担とする。

2 乙は、共用部分及び敷地に係る管理費(火災保険等損害保険を含む。)を負担し、甲に納入するものとする。

3 甲は、乙が納入した管理費を当該建物及び敷地の通常の管理に要する経費に充当し、事業年度毎に乙に対し、その収支を報告しなければならない。

4 甲は、共用部分または敷地の一部のうち、別紙 3 に記載する箇所について、特定の者に対して駐車場として専有させることができる。

5 前項の規定による専有者は、当該専有に係る使用料を甲に納入するものとし、この使用料は第 2 項に規定する管理費とみなす。

6 甲は契約完了時において管理費の残余が生じた場合に、当該残余金は換地処分後に区分所有法の規定により成立する管理組合に譲渡するものとする。

7 管理費の額及び徴収方法は以下のとおりとする。(略)

(損害賠償等)

第 7 条 乙又は丙の故意又は過失により、建物が汚損、破損若しくは滅失した時、乙は損害を賠償するものとする。(※4)

2 乙又は丙の責に帰することのできない事由により、建物に寝庇が生じた場合には、甲の責において治癒するものとする。

(契約の誠実履行義務)

第 8 条 この契約に定める各条項は甲、乙双方誠実に履行するものとし、この契約に定めない事項又はこの契約の各条項に疑義が生じた場合は、甲、乙誠意をもって協議し、解決するものとする

別記 1～3：(略)

注) ※1 権利者の合意に基づく管理規約(案)で、一定の用途での使用を義務づけることとしている場合には、使用収益契約でも利用用途を限定することが考えられる。

※2 地権者が、賃貸経営等を希望する場合もあるので、転貸は禁止しないが、適正な建物維持のために、施行者が丙を把握しておくことが望ましい。

※3 建物、敷地の管理については、換地処分までは施行者が行うが、通常の修繕等に充てるための管理費を徴収することも考えられる。当該費用については、使途の明示及び残余金の管理組合会計への移行を記載することが考えられる。

※4 専有部分については、乙が将来的に取得するが、換地処分までの権利変動も考えられることから、負担者を明確にしておくことが望ましい。乙が換地処分を受ける場合には、専有部分の修繕等を行わないかわりに、賠償も発生しないこととすることも考えられる。

＜従前地利用と通損補償の考え方＞

土地区画整理事業では、従前地も仮換地も使用できない場合には、通常生じる損害を補償するものとしている。

立体換地の場合には、立体換地建築物の整備に時間を要する場合も考えられるため、従前地の使用収益停止後、立体換地床部分の使用収益までの間に、損害が生じる場合には、これを補償する。

なお、立体換地の場合には、従前地と立体換地敷地が大きく異なる場合もあり、状況によっては、立体換地建築物の使用が可能になったのちも、従前地の使用収益が可能な場合も生じることも考えられるが、権利者間の公平性確保のため、立体換地床部分の使用が可能になった時点で、従前地の使用収益を停止することが望ましい。

(5) 換地処分・登記・清算

<基本的な考え方>

- 換地処分・登記申請・清算については、立体換地建築物も他の土地と一体的に行う。

<登記申請上の留意点>

- 立体換地の登記申請は、土地区画整理令第 15 条～第 19 条に従って行うが、各法務局とも、立体換地に係る手続きは経験がない場合が多いものと考えられる。このため、登記申請に先立って、あらかじめ立体換地制度及びこれに基づく換地計画の内容について所轄の法務局に説明し、必要な登記申請情報の調整等円滑な登記申請に配慮することが望ましい。
- 立体換地の換地計画に示す内容は、(2) -④での記載例が考えられるが、所轄の法務局との調整によっては、これ以外の登記申請情報を提供することも考えられる。
- 立体換地保留床部分は、換地計画による換地処分の対象とはならない。
- このため、立体換地建築物竣工後に施行者が登記した部分について、土地区画整理登記令第 20 条の変更登記申請を換地処分登記申請と合わせて行う。

- (参考)買取立体換地の手続き

＜買取型立体換地の位置づけ＞

立体換地では「施行者が処分する権限を有する建物」を渡すこととしており、当該権限については施行者自ら建設する他、施行者が買取等により取得した建物の床の処分（以下「買取立体換地」）も含まれると考えられる。

建設型の立体換地では、施行者が土地（権原）を取得していないが、買取りの場合は土地も併せて買取ることになる。当該土地については、公共団体が地権者として立体換地に申出、公益施設等の床として活用する他、減歩緩和用地としての活用や平面換地の指定により、公益施設用地としての活用などが考えられる。

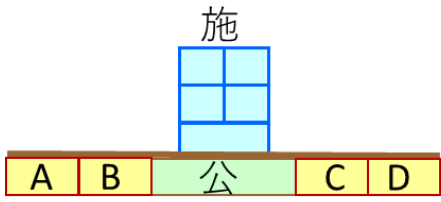
買取立体換地の手順（買取った敷地を立体換地申出した場合）

<事業認可>

立体換地予定の既存建物敷地を施行者たる地方公共団体等が事業外で取得。

既存建物を施行者（地方公共団体等）が事業で取得。

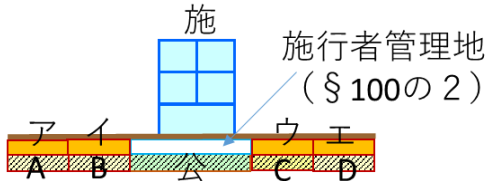
既存建物敷地（以下：立体換地敷地）：
 施行者である公共団体等が事業外で取得・登記。
 既存建物（以下：立体換地建築物）：
 施行者が法第2条第2項施設として取得・登記。



<換地計画>

早期に換地計画を作成し、権利を担保。立体換地取得（予定）者従前地（A～D）は、別途地権者の宅地を換地計画に基づき仮換地指定（ア～エ）。立体換地敷地は、地方公共団体等が立体換地に申出。地方公共団体に対しては、法第100条による使用収益停止。あわせて法第100条の2の規定に基づき、施行者が管理。

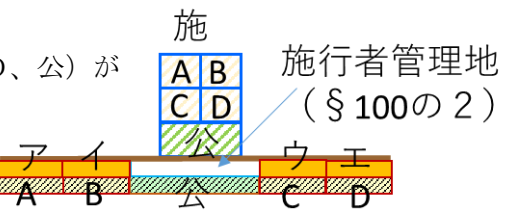
立体換地敷地：使用収益停止し、施行者管理地へ。
 立体換地建築物：換地計画に立体換地取得（予定）者（A～D、公）を明記。
 立体換地取得者従前地：使用収益停止。換地予定者（ア～エ）に仮換地指定。



<建物使用>

換地計画及び契約に基づき、立体換地取得（予定）者（A～D、公）が使用

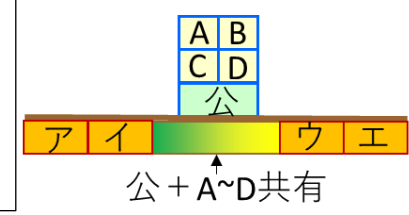
権利関係は同上



<換地処分>

換地計画に基づき、立体換地建築物、敷地を取得・登記

立体換地敷地：換地処分に基づき A～D・公の共有名義で登記（敷地権）
 立体換地建築物：換地処分に基づき施行者から権利者（A～D）に所有権移転
 立体換地取得者従前地：換地処分に基づく登記（ア～エ）



施：施行者 公：地方公共団体等 A～D：立体換地取得（予定）者 ア～エ：従前地に換地される権利者
 ※1 一般的に立体換地申出者の土地は散在することが想定されるが、図では模式的に示している。
 ※2 換地計画～建物使用時の土地の下段は従前地、上段は仮換地を示す。
 ※3 立体換地申出者が多い場合は、公共団体等が取得した立体換地敷地を平面換地する場合も考えられる。

(6) 立体換地に係る税制

立体換地建築物に係る課税関係は、事業の手順ごとに次のように取り扱われる。

建物の取得・所有権移転等に係るもの

事業の手順等	権利の取得等	税の種別と課税対象者		
		所得税、法人税、住民税	登録免許税	不動産取得税
建物竣工	施行者の建物取得	—	○ 施行者 (一部非課税) ※1	施行者
立体換地保留床処分(建物)	施行者から立体換地保留床取得者へ建物所有権移転	○ 施行者 (一部非課税) ※2	立体換地保留床取得者	立体換地保留床取得者
換地処分	権利者の建物取得(土地持分含む)	—	◎ 権利者 (非課税) ※3	◎ 権利者 (非課税) ※3
	保留地取得	—	○ 施行者 (一部非課税) ※4	◎ 施行者 (非課税) ※5
保留地処分(土地)	施行者から立体換地保留床取得者への所有権移転	○ 施行者 (一部非課税) ※2	立体換地保留床取得者	立体換地保留床取得者
<買取立体換地の場合> 既存建物の買取り	建物所有者から施行者への所有権移転	既存建物所有者	○ 施行者 (一部非課税) ※6	施行者

◎優遇措置あり ○施行者により扱いが異なるもの 網掛け部：通常の課税対象となるもの

※1 建物竣工時に立体換地保留床は施行者が保存登記。立体換地保留床の保存登記については保留地に準じる。(一般的には非課税。同意施行の場合は課税。)

※2 組合、公共団体等の施行者は、非課税団体であるため、その所得に課税されない。

ただし、個人、会社施行の場合は雑所得として取り扱われ、事業の施行費用は、雑所得の金額の計算上、必要経費として参入。

※3 立体換地による土地・建物の取得は通常の換地と同様に扱われるため、不動産取得税及び登録免許税は非課税となる。

※4 事業の施行に必要な土地・建物の登録免許税は基本的に非課税。

ただし、個人施行のうち同意施行者では、保留地の保存登記に登録免許税を要する。

※5 換地処分による施行者の保留地取得には不動産取得税は非課税。

※6 買取建物は取得時に施行者が所有権移転登記。

基本的には事業の施行に必要な建物の登記として非課税だが、同意施行の場合に立体換地保留床部分は課税。

建物の保有に係る税制(固定資産税等)

事業の手順等	建物の所有者	立体換地床部分	立体換地保留床部分
建物竣工時～ 立体換地保留 床処分	施行者が建物所有	○ 施行者 ※1	○ 施行者 ※1
立体換地保留 床処分～ 換地処分	立体換地保留床部分は取得者が所有 立体換地床部分は施行者所有	○ 施行者 ※1 ※2	立体換地保留床取得者
換地処分～	立体換地保留床部分は取得者 立体換地床部分は権利者	権利者	立体換地保留床取得者

○施行者により扱いが異なるもの 網掛け部：通常の課税対象となるもの

※1 施行者が地方公共団等の固定資産税非課税団体である場合は課税されない。

土地区画整理組合は固定資産税については非課税団体とされていないため、固定資産税の取扱いについて、必要に応じて市町村と協議することも考えられる。

※2 各市町村により従前地課税から仮換地課税への切り替え時期の考え方が異なるため、これに準じる。

立体換地導入のケーススタディ(案)

1. ケーススタディの目的と検討対象地区の概要

(1) 目的

立体換地については、これまで実際に運用されてきた事例が少なく、特に組合施行や保留地処分を必要とする地区での立体換地の事例はまだない。このため、小規模な区域で組合等が機動的に街区再編・土地利用再編を行う場合での具体的な事業の検討手順を示すととともに、それぞれの時点での留意点について地方都市を想定したモデル地区におけるケーススタディによって例示する。

ケーススタディの目的の一つ目は、立体換地の合意形成、事業化検討の手順を例示することである。立体換地は地権者の合意に基づき実施される手法であり、地権者は生活再建の選択肢がある。このため、地権者の意向を把握しつつ、これを反映した計画づくりが必要になってくるため、ケーススタディでこの手順を例示する。

目的の二つ目は、立体換地を含めた場合の事業構造上の特徴を示すことにある。立体換地の場合は、土地区画整理事業の事業構造に建物床が追加された形になるため、建物の計画とこれに伴う全体の事業構造への影響に留意する必要がある。これらについて、具体的な試算例を示すことにより、資金計画・事業計画作成の参考にされたい。

これらの目的に加え、各手順ごとに留意点を記載している。本ケーススタディについては1モデルであるため、地区によって状況が異なる場合も想定される。このような場合も含めての留意点を示しているため、それぞれの地区における事業化検討上の参考にされたい。

なお、例示したモデル地区は、実在する都市ではなく、資金計画を説明するために地方都市を想定した一モデルであることにご留意いただきたい。

(2) 対象地区の概要

モデルとした地区は、地方の県庁所在都市の中心市街地に立地する、約 0.3ha 程の地区を想定している。

① 対象地区をとりまく状況設定

対象地区を含む地域は、立地適正化計画により都市機能導入区域として位置付けられ、コンパクトなまちづくりの核として期待されているが、個別の敷地規模が小さいことや、空地と建付地が混在していることから、都市機能や都心居住のための空間確保が困難な状況にある。

また、地権者の土地利用意向も多様であり、共同化により高度利用を図りたい者や個別利用を望む者及び当面は青空駐車場としての利用継続を望む者まで、さまざまであり、地権者の意向も踏まえつつ、都市機能の誘導を図る必要のある地域である。

このうち、対象地区は中心市街地に位置し、目抜き通りにも面するが、郊外型店舗の立地などに伴い、中心市街地内での空き地や青空駐車場等の低未利用地が虫食い状に増加しつつあり、さらにこのことがまちの活力を低下させ、空地化がより進行するという悪循環に陥ることも危惧されている。

また、市が行った土地利用に関する意向調査結果によると、当該地区においては比較的共同化に積極的な者が多い。

② 対象地区の設定

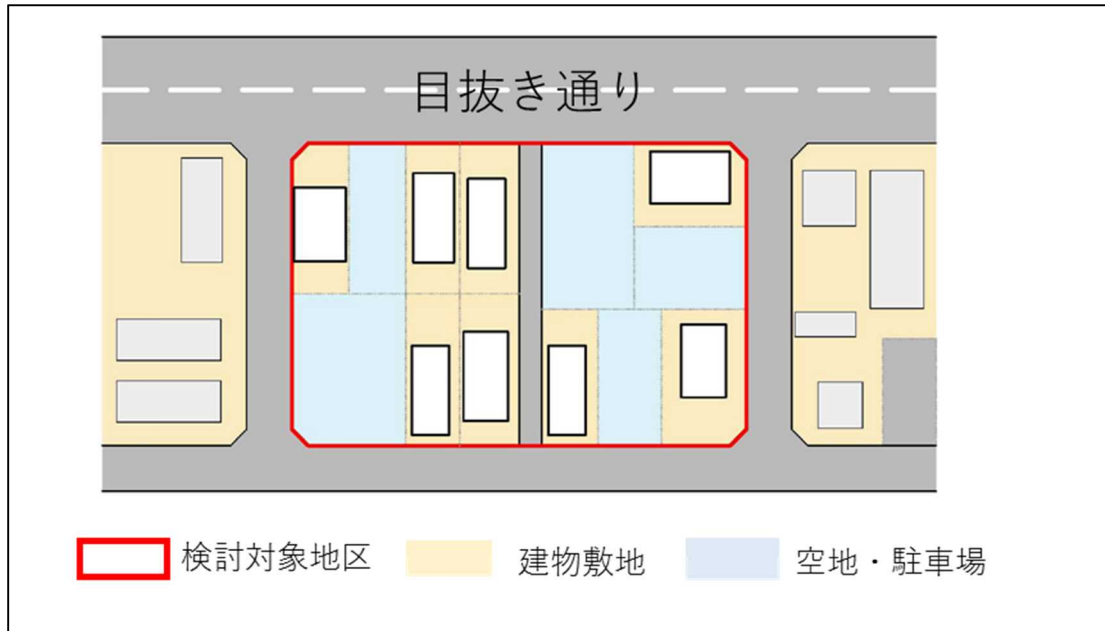
本地区においても地権者の土地利用意向は多様かつ散在しており、また、細街路により土地利用上の制約もあることから、都市機能の導入による土地利用転換を図るためには、公共施設の再編や敷地の再編を図ることが必要である。

ア：施行地区の状況

- 地区面積：約 2,400 m²
- 地権者数 13 名
- 地域地区 商業地域 (400/80)
- 地価 129 千円/m²

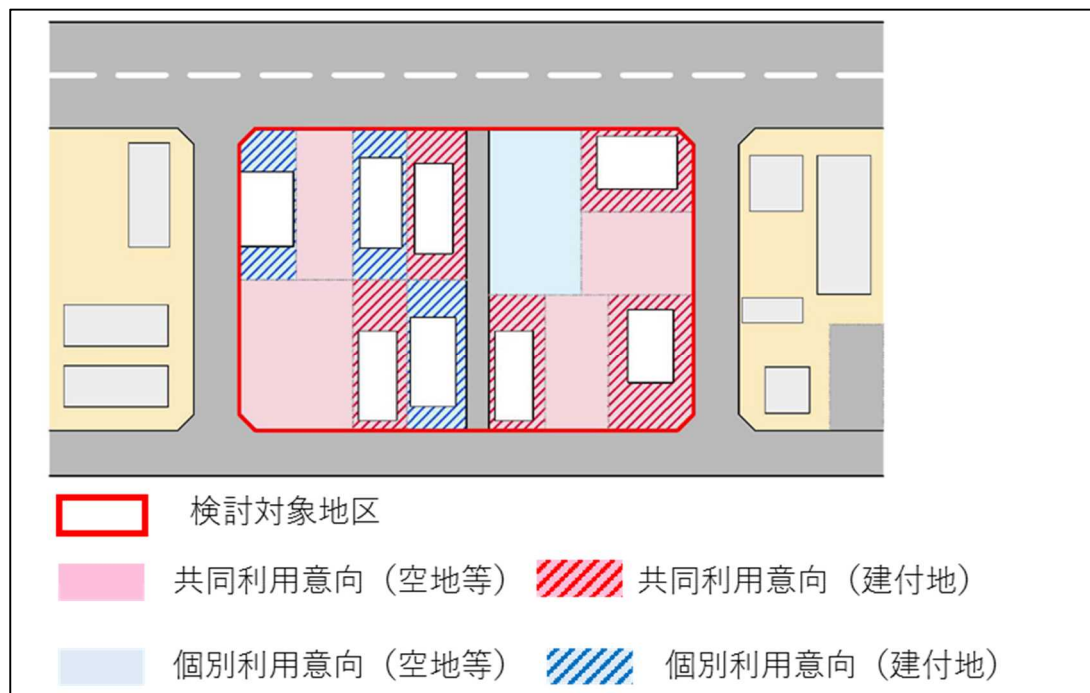
イ 土地利用の状況

- 道路 80 m² (約 3%)
- 建物敷地 1,259 m² (約 53%)
- 空地・駐車場等低未利用地 1,052 m² (約 44%)



ウ 権利者の土地利用意向

- 建物の共同利用意向：9名 1,573 m²
- 個別利用や当面の駐車場継続：4名：738 m²



2. 立体換地の検討手順

立体換地の検討手順としては、概ね次のような手順で検討することが一般的と考えられる。ここでは主として、手順2及び手順3での検討内容をケーススタディにより提示する。

手順1 地域課題の把握と事業化検討地区の抽出

⇒「1 検討対象地区の概要」(既出)

地域のまちづくり上の課題を把握した上で、都市機能の集積によるコンパクトなまちづくり等を推進・誘導する区域を抽出。(既出「1 検討対象地区の概要」)

手順2 地区の状況把握と整備方針の検討

⇒「3 事業化方針の検討」

事業化検討地区の状況を把握し、これに応じた整備構想と整備手法を検討。

- ・土地利用状況や地権者意向の把握
- ・地権者意向も踏まえた、整備構想の作成

手順3 事業計画(案)の作成と立体換地への仮申出

⇒「4 事業計画(案)の作成と仮申出」

立体換地を導入した場合の事業構造及び地権者の取得資産を検討し、事業の妥当性を検証するとともに、地権者に情報提供を行い、事業合意並びに立体換地の仮申出を取得。

- ・土地・建物の整備計画と事業収支の検討
- ・保留地(床)価格の検証
- ・権利者の取得資産の検証
- ・情報提供と事業への合意・立体換地への仮申出

手順4 事業の認可と速やかな着手

事業認可後、速やかに工事着手を行う。このため、認可前の仮合意に基づき、工事着手に必要な手続きを速やかに進める。

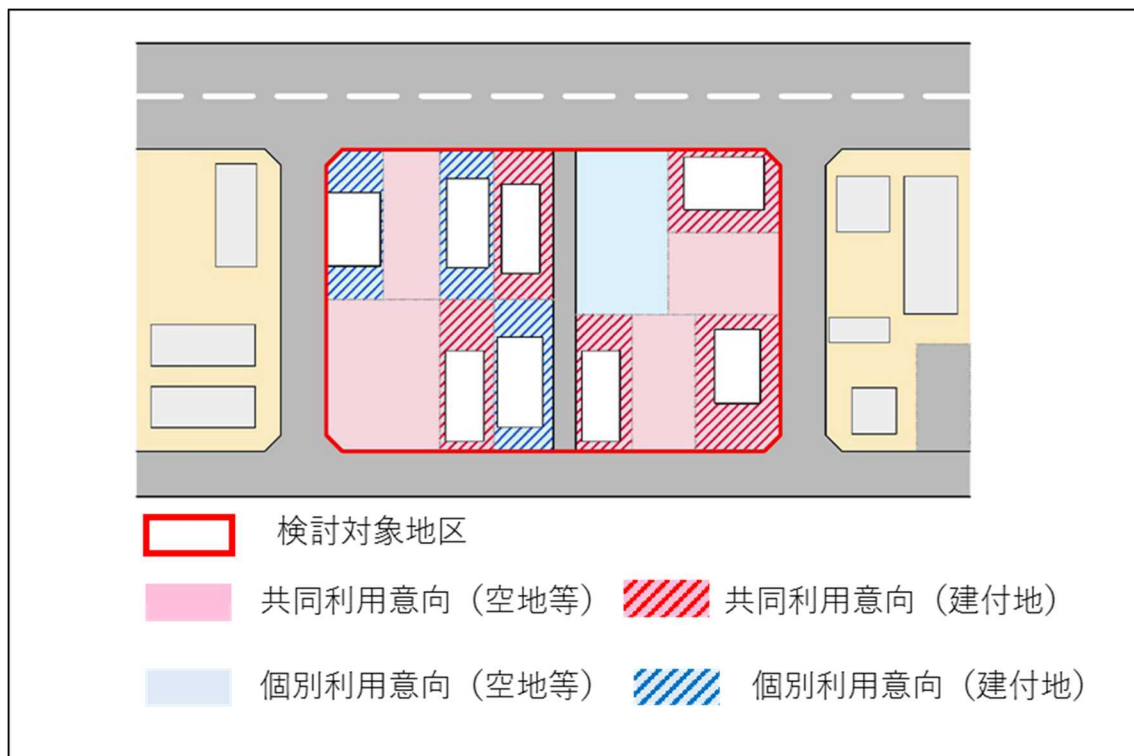
- 認可後工事着手までの手続き(認可前に合意形成が望ましい事項)
 - ・立体換地への申出
 - ・換地計画
 - ・建物補償

3. 事業化方針の検討

(1) 地権者の意向把握

地区の構想作成にあたって、地権者の土地利用意向を把握する。

<ケーススタディ地区の例（再掲）>



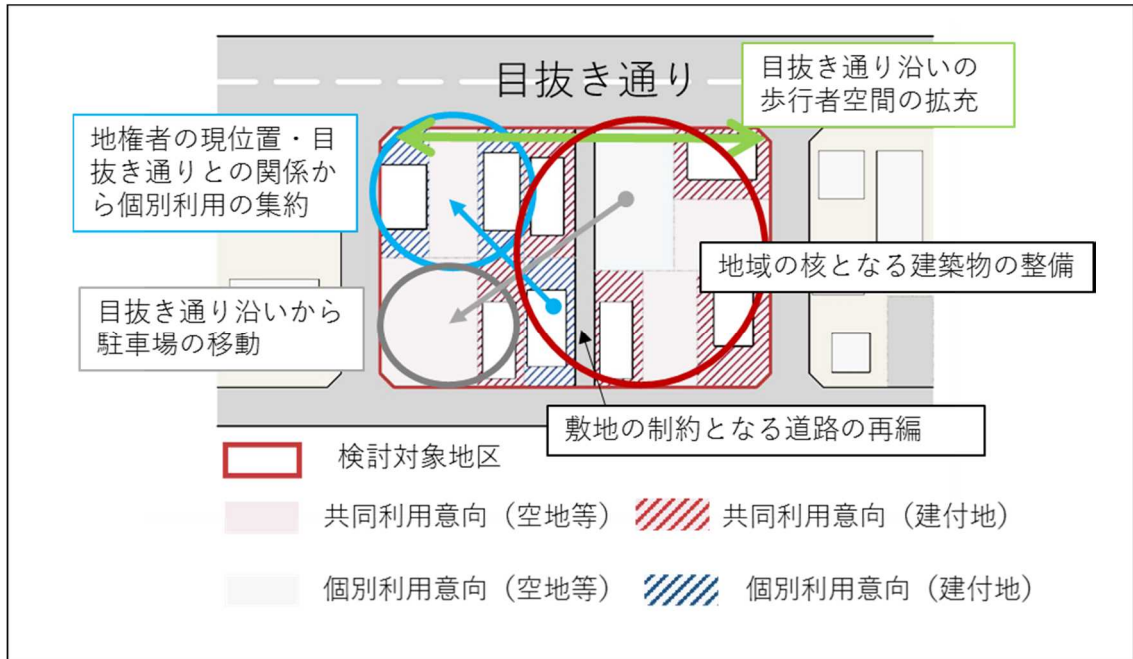
<留意事項>

- ・比較的に広い範囲での地権者意向の把握を行った上で事業化検討地区を抽出する場合と、事業化を検討する区域を概ね定めた上で、当該区域の地権者の意向を把握する場合が考えられる。
- ・一般的には、建物の共同利用、個別利用（建物敷地・駐車場等の空地）等に区分して意向把握することが考えられるが、必要に応じて自己利用か賃貸活用などの意向を把握することが考えられる。

(2) 地区整備構想の検討

地権者の土地利用意向も配慮しつつ、上位計画等で求められている都市機能等の配置を計画する。

<ケーススタディ地区の例>



- 建物敷地の制約となる地区内の細街路は目抜き通り（歩道）等に付け替え、歩行者空間の充実と快適性の向上を図る。
- 共同建物利用者の土地を集約し、商業の継続及び地区に望まれる医療施設の床を確保するとともに、都心居住用の建物を整備
- 建物については、周辺の建物状況や床需要等を考慮して 300%程度で計画する。
- 個別利用者は集約した上で、目抜き通り沿いの利用が可能となるよう配置。
- 駐車場経営継続意向に配慮した上で、目抜き通りに直接面しないように配置。

<留意事項>

- ・地域全体の土地利用の方針と各地権者の生活再建メニューを配慮して計画する。
- ・個別利用については、利用用途も考慮の上、配置方針を考える。
- ・建物の容積率に関しては、一般的には高容積で計画するほど、権利者の取得床面積や保留床の処分に関して計算上は有利に働く。しかしながら、処分が必要な床面積が増加するため、処分リスクが高まることも考えられる。当該地域の床需要等を把握した適正な規模の計画とすることが望ましい。

4. 事業計画(案)の作成と仮申出

各種整備手法のうち、立体換地での共同化について合意を得た上で、事業計画(案)を作成し、事業計画(案)への合意形成及び立体換地への仮申出を進める。

<留意事項>

- ・立体換地は地権者の申出に基づき実施することになるので、事業認可前に仮申出を行うことが望まれる。
- ・このため、仮申出の判断が可能な情報提供を行った上で、事業計画への同意と合わせて、立体換地への仮申出を行ってもらうことが望ましい。
- ・地権者の合意形成にあたっては、立体換地申出予定者だけでなく、平面換地の権利者の合意形成が重要であり、平面換地取得者の生活再建・土地利用にも十分配慮することが必要。

(1) 土地利用計画・施設整備計画の作成

地区整備構想での計画に基づき、公共施設設計、街区設計を行い、地区の整備計画及び立体換地敷地・建築物を定める。

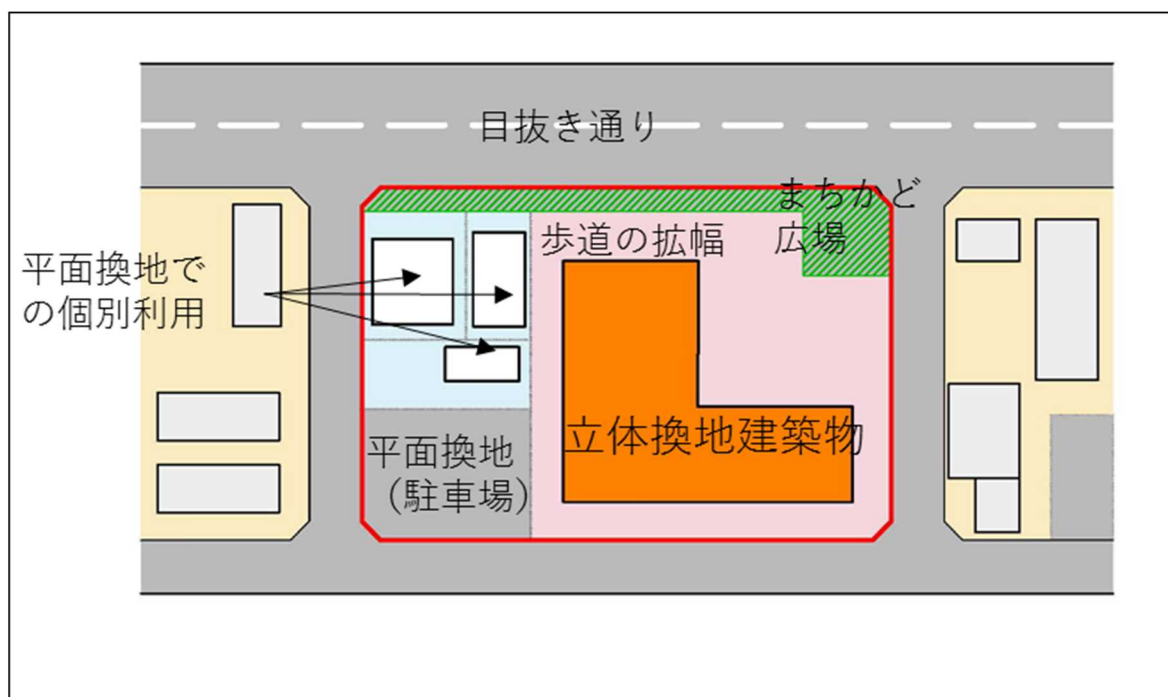
<ケーススタディ地区の例>

① 土地利用計画

基本的な配置画に基づき、配置を検討する。

ここでは、保留地について建物と一体的に処分することを想定し、地権者の個別利用に対応した換地以外の宅地は立体換地建築物敷地として計画する。

地権者の個別利用に対応した換地は、概ね従前地と等積を確保する。



<留意事項>

- ・ここでは、保留地の全てを建物と一体的に処分するものとして計画しているが、付保留地が必要となる場合など、単独の保留地を確保する必要がある場合には、これらも考慮することが必要。
 - ・平面換地の規模は減歩率を想定して定めることになるが、権利者の土地・建物利用意向等も配慮することが必要。
- ※ ここでは、平面部分の増進率 1.05 を踏まえた上で、立体換地の導入による開発利益（比例率）も踏まえて、等積での換地を想定している。

土地利用前後対照表

項目		整理前		整理後		
		面積 (㎡)	比率 (%)	面積 (㎡)	比率 (%)	
公 共 用 地	道路	80	3.3%	104	4.3%	
	公園			98	4.1%	
	水路				0.0%	
	公共用地 計	80	3.3%	202	8.4%	
宅 地	個別利用	建付け地	448	18.7%	448	18.7%
		空地	290	12.1%	290	12.1%
		小計	738	30.9%	738	30.9%
	立体換地	建付け地	811	33.9%	1,451	60.7%
		空地	762	31.9%		
		小計	1,573	65.8%		
	保留地					
宅地計	2,311	96.7%	2,189	91.6%		
合計		2,391	100.0%	2,391	100.0%	

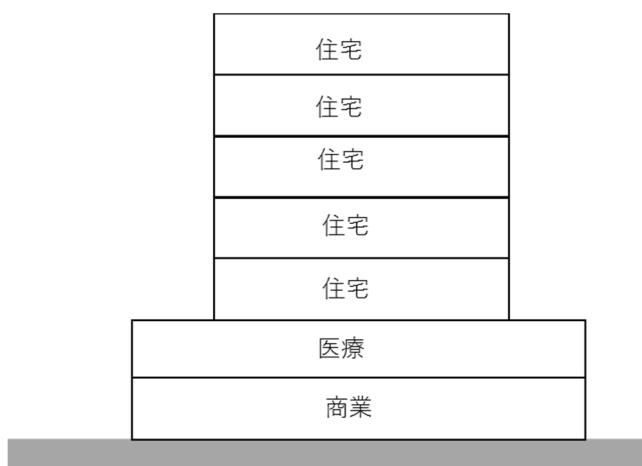
注)

- ・本ケーススタディでの表項目は、概ね土地区画整理運用指針に即するが、説明のため、厳密には一致していない。（例えば、上表では従前宅地について、立体換地申出宅地と個別利用の区分や建て付地と空地の区分等を記載している。）
- ・検討にあたっては、これらの要素も考慮の上、最終的な事業計画の様式については立体換地活用マニュアル P 35～P 38 を参照されたい。
- ・また、保留地と立体換地敷地の面積区分を行い、それぞれ記載する必要があるが、ここでは検討段階に応じた記載とし、この段階では区分せず建物の敷地として捉えている。（後段で面積を決定）

② 建物計画

建物計画は次のように想定している

- 1 Fは商業系の床利用とし、商業継続希望者の床の確保を図りつつ、新たな店舗の導入等により、商業機能の充実を図る。
- 2 Fは医療・福祉施設用途とし、地域に望まれている都市機能の導入空間の確保を図る。
- 3～7 Fは比較的需要が堅調な住宅施設とし、当該地域での居住人口の確保を図るとともに、確実な事業費の回収を図る。



用途	階数	床面積	
		建築面積 (㎡)	専有面積 (㎡)
店舗	1 F	750	2,426
医療施設	2 F	750	638
共同住宅	3～7 F	2,854	638
合計		4,354	3,701

容積率： $4,354 \div 1,451 = 300\%$

(2) 事業費の算出

地区整備構想での計画に基づき、公共施設設計、街区設計を行い、地区の整備計画及び立体換地敷地・建築物を定める。

<ケーススタディ地区の例>

項目		立体換地を導入する場合	(参考) 立体換地を導入しない場合
公共施設整備費	道路築造費	2,900	2,900
	水路築造費		
	公園施設費	3,000	3,000
	計	5,900	5,900
移転補償費	平面換地者建物移転補償費(再築工法)	31,150	133,980
	立体換地者建物移転補償費(除却工法)	76,630	
	小計	107,780	133,980
減価補償金		0	0
電柱・ガス移設費		0	0
宅地整地費		53	1,050
法第2条第2項整備費	立体換地建築物整備費	1,013,400	
	保留床整備費		
	その他(上・下水整備費等)	0	
	小計	1,013,400	
調査設計費	通常区画整理分	37,800	37,800
	立体換地建築物分	91,771	
	小計	129,571	37,800
小計		1,256,704	178,730
事務費		31,418	4,468
借入金利子		19,322	2,748
事業費計		1,307,444	185,946
(参考) 立体換地導入に伴う事業費増		1,121,498	

立体換地建物整備費内訳

用途	床面積(m ²)	単価(千円/m ²)	費用(千円)
共同住宅	2,854	250	713,400
医療施設	750	200	150,000
店舗	750	200	150,000
合計	4,354		1,013,400

<留意事項>

- ・ここでは、次のような考え方で積算している。
 - －立体換地者の従前建物は除却工法を採用し、現在価値を補償。
 - －宅地整備費のうち立体換地敷地の宅地整備費は立体換地建築物整備費に含める。
 - －調査設計費について、建物整備に伴うもの（建築設計費・地盤調査費等）を区分。
- ・立体換地建築物整備費は、検討時点での妥当な建設費を積算するが、将来的な価格変動も必要に応じて考慮する。
- ・参考で示したものは立体換地を導入しない場合の費用であり、立体換地導入に伴う費用把握のため、原価計算用の資料として整理しておくことが望ましい。（本資料では、理解のため、並列記載）

(3)事業収入の算定

事業の施行にあたって見込まれる収入を算定するとともに、保留地・保留床処分金として確保すべき額を明確にする。

<ケーススタディ地区での例>

① 補助金の算定

[都市再生区画整理事業補助適用を想定した場合]

都市再生区画整理事業費限度額の算定

項目		立体換地を導入する場合		(参考) 立体換地を導入しない場合		備考
		数量	金額(千円)	数量	金額(千円)	
公共用地増分用地費		m ²		m ²		施行後15%以下
公共施設整備費	公共施設整備費	1 式	5,900	1 式	5,900	
	建物補償費	1 棟	25,650	1 棟	34,650	
	小計		31,550		40,550	
立体換地建築物整備費	調査設計費	1 式	91,771			
	共用通行部分等工事費	1 式	253,350			
	小計		345,121			
公益施設用地上の従前建築物補償費		5 棟	59,030	5 棟	76,230	住宅・公益・商業複合ビル
合計			435,701		116,780	

<留意事項>

- ・立体換地建築物に係る整備費（調査設計費・共用通行部分整備費等）を限度額に算入できる場合は地区要件によるが、ここでは助成金の扱いを含めてケーススタディを行うため、限度額に算入した場合として扱う。
- ・公益施設等の敷地からの移転補償費については、上記の助成要件に合致する立体換地建築物敷地の他、建物用途により該当するため、立体換地を行わず任意の共同化の場合も対象としている。
- ・事業費の算定と同様、限度額算定にあたっては、立体換地申出者の建物は除却工法による補償、平面換地（立体換地を行わない場合を含む。）は再築工法による補償費とした。

② 収入金額の整理(必要な保留地・保留床処分金の整理)

項目	立体換地を導入する場合	(参考)立体換地を導入しない場合
都市再生区画整理費	435,701	116,780
保留地処分金	871,743	23,664
保留床(建物)処分金	(必要額)	(R/Rmax=100)
収入見込み合計	1,307,444	140,444
総事業費	1,307,444	185,946
(不足金)		(45,502)

※本ケーススタディ地区では、立体換地を行わない場合、土地の増進がさほど見込まれないため、R/Rmax100%まで保留地を設定しても不足金が生じ、事業フレームの成立が困難な状況

<留意事項>

- ・上記で計上しているのは、保留地（保留床）処分金として必要な額を把握することが目的のため、実際の保留地収入とは異なる場合もある。
- ・本ケーススタディでは、全ての保留地の処分を保留床と一体的に行うケースを想定していること、この段階では概算の収入金額の把握が目的であることから、保留地処分金と保留床処分金を一括計上しているが、別途、単独の保留地を設定する場合には、保留床と一体に処分する保留地と区分して整理しておくことが考えられる。

(4) 土地価格の算定

土地価格は、原則として区画整理土地評価に基づいて定める。

<ケーススタディ地区の例>

	施行前			施行後			増進率	増加額 (千円)
	面積 (㎡)	単価(千 円/㎡)	価額(千 円)	面積 (㎡)	単価(千 円/㎡)	価額(千円)		
平面換地	738	129	95,202	738	136	100,368	1.054	5,166
立体敷地	1,573	129	202,943	1,451	153	222,034	1.186	19,091
合計	2,311	129	298,145	2,189	143	322,402	1.142	24,257

<留意事項>

- ・一般的には、路線価方式による土地評価が考えられるが、ケーススタディ地区のように小規模で筆数の少ない場合は、不動産鑑定による場合や比準式などによる評価の方法も考えられる。
- ・処分する床価格から土地価格の妥当性を検証することが望ましい。

(5) 建物価格(床価格)の算定

建物価格は近傍類似の建物価格（市場価格）及び事業に要する費用（原価）を考慮して定める。

区分所有建物は、建物と土地の権利を一体として流通することが一般的なので、価格としては、床価格を基本に考える。

<ケーススタディの例>

① 市場価格の把握

市内における類似建物（マンション）の市場での取引価格は 400 千円/m²（75 m²：3,000 万円）程度で推移している。

一方、保留床をデベロッパー等に販売した後に、デベロッパーが市場で販売する場合には約 20%程度の販売手数料・利潤等を見込むことが一般的のため、デベロッパーへの販売価格は 400 千円÷1.20=330 千円/m²程度が一般的なものと考えられる。

ここでは、デベロッパーへの一括販売を想定し、市場価格としては 330 千円/m²を想定する。

商業・医療用途については、取引事例等が少なく、一般的な市場価格が形成されているとは言い難い。

<留意事項>

- ・区画整理組合等が直接、保留床を処分する場合には、市場価格そのままの比較的高い単価での処分も可能であるが、その場合、施行者での販売経費が必要になること及び未処分床が発生するリスクがあることに十分留意する必要がある。
(例えば、処分床が公益施設等で、保留床取得者のめどがあらかじめついており、直接売買交渉が可能な場合には施行者が直接処分することが考えられる。)
- ・市場価格については、取引事例の他、事業者等のヒアリングも含め、十分に処分性のある価格を設定することが必要。

② 原価の算定

原価については、敷地の原価及び建物の原価がある。

ア 敷地の原価

土地区画整理事業では、土地の原価という捉え方は一般的でなく、市街地再開発事業に準じて、以下のように想定する。

敷地原価＝敷地の整備に要する費用＋立体換地される従前資産（土地権利）価額

イ 建物の原価

建物整備に要する費用（建物整備関連諸費－当該整備関連諸費に係る助成金）

<ケーススタディ地区での原価計算例>

項目		事業費用等 千円	控除する額 千円	事業原価 千円	単位面積 ㎡	単価 千円/㎡
土地原価	敷地整備費用					
	立体換地される従前資産	202,943		202,943		
	合計	202,943		202,943	1,451	140
建物原価	調査設計費	87,818	87,818	0		
	建物工事費	1,013,400	253,350	760,050		
	その他 費用増分	16,327		16,327		
	合計	1,117,545		776,377	3,701	210
床原価	土地・建物原価計			979,320	3,701	265

<留意事項>

- ・控除する額は、当該整備費用に相当する補助金等の助成金を対象とする。
- ・立体換地者の従前の宅地資産額は、建物及び敷地の共有部分となるので、原価計算上は算入する。同従前建物資産は、補償の対象として、施行後の建物や土地に変換されないのので、参入しない。
- ・建物価格（床価格）は、一般的に専有面積を基準にして取引されているので、評価は専有面積で行う。

エ 建物の部分ごとの原価

建物価格は、床の用途・階層・位置等によって異なることが一般的である。

原価算定において、これらの価格形成要因を反映する方策として、市街地再開発事業等では、専有床の用途・階層・位置等による利用率に基づき、建物の共用部分及び敷地の持分比を定めて、各床の原価に反映させている。

ここでも、市街地再開発事業に準じて、専有床原価に階層・用途等による利用率に基づく共用部分及び土地の持分を設定し、床の用途・階層ごとの原価を算出する。

<計算例>

i 建物の部分ごとの原価

	専有面積 A _i ㎡	専有床原価 千円	共用部				
			共用部利用率 r _i	A _i × r _i	持分割合	原価	持分価額
						千円	千円
共同住宅	2,426	499,380	100	242,556	0.792	66,997	53,053
医療施設	638	105,000	50	31,875	0.104		6,972
店舗	638	105,000	50	31,875	0.104		6,972
合計	3,701	709,380		306,306	1.000		66,997

※ 参考 共用部原価 (ケーススタディとして概算)

	総工事費	専有部 (70%)	共用部 (30%)		その他の費用増分	共用部原価計
			助成対象 (25%)	助成対象外 (5%)		
	千円	千円	千円	千円	千円	千円
共同住宅	713,400	499,380	253,350	50,670	16,327	66,997
医療施設	150,000	105,000				
店舗	150,000	105,000				
合計	1,013,400	709,380				
摘要		専有床原価	原価控除	共用①	共用②	共用①+②

ii 土地の部分ごとの原価

	専有面積 Ai	敷地				
		土地利用 率 rsi	Ai × rsi	持分割合	原価 千円	持分価額 千円
	m ²					
共同住宅	2,426	100	242,556	0.717	202,943	145,558
医療施設	638	50	31,875	0.094		19,128
店舗	638	100	63,750	0.189		38,256
合計	3,701		338,181	1.000		202,943

iii 床の部分ごとの原価

	専有面積	専有床原価	共用部原価	土地原価	合計	床面積あたり
	m ²	千円	千円	千円	千円	千円/m ²
共同住宅	2,426	499,380	53,053	145,558	697,999	288
医療施設	638	105,000	6,972	19,128	131,101	206
店舗	638	105,000	6,972	38,256	150,230	236
合計	3,701	709,380	66,997	202,943	979,330	265

<留意事項>

- ・共用部利用率及び土地利用率については、当該地域の取引の実情等に応じて設定する。
- ・共用部原価算定において、助成対象としているものは、助成分を控除する。
- ・本ケースでは、次のように考えて、住宅に比較的利用率を高く設定しているが、これらに限らず、地域の実情に応じて検討する必要がある。
 - マンション需要は比較的堅調であり、市場価格の範囲であれば、地価負担力があること。
 - 商業、医療機関等は中心市街地における都市機能として誘導が望まれるものの、中心部に対する需要が必ずしも多くなく、計画的な誘導を図る必要があること。(特に、医療機関については地価負担力が高くない。)

③ 建物(床価格)の設定

住宅部分では、原価は 288 千円/㎡、市場価格は 330 千円/㎡と想定している。

本ケーススタディでは、立体換地床は従前権利の置き換えであることから概ね原価を、保留床は市場で販売するものであることから概ね市場価格をそれぞれ適用している。

なお、商業・医療施設については、算定の簡素化の為、便宜的に保留床処分及び建物評価は原価を基本とする。

(6) 保留地・保留床の設定

事業収入確保のために必要となる保留床の規模を、保留床処分金及び床価格から算定し、処分の妥当性を検証する。

あわせて、建物と一体的に処分する保留地の面積・処分金を算定する。

<ケーススタディ地区の例>

① 保留床処分計画

- ・都市機能誘導を図るため、医療施設を保留床として新規立地者に処分する。
- ・上記以外に必要な保留床は、市場性の高い住宅床の処分により、事業収支の安定を図る。

	保留床			立体換地床	総床面積
	面積	単価	処分類		
	㎡	千円/㎡	千円		
共同住宅	2,243	330	740,315	182	2,426
医療施設	638	206	131,428	—	638
商業施設	—			638	638
保留地・保留床処分金	2,881		871,743	820	3,701

<留意事項>

- ・保留床処分に当たっては、価格だけでなく、規模（戸数）や処分時期の妥当性を検証し、処分リスクを軽減することが必要。
- ・組合等では、公募によらない保留床処分も考えられるが、総会での議決等により権利者の合意を得た上で進める。

② 保留地の算定

保留床の処分計画から、保留地として処分する土地の面積・価額を算定する。

	専有床面積 (㎡)	床面積あたり土地面積			保留床面積 ㎡	保留地		
		土地持分割合	敷地面積換算 ㎡	床1㎡あたり土地面積		面積 ㎡	単価 千円/㎡	価額 千円
共同住宅	2,426	0.717	1,041	0.429	2,243	963	160	154,384
医療施設	638	0.094	137	0.215	638	137	140	19,129
商業施設	638	0.189	274	0.429				
計			1,451			1,099	158	173,511

※ 床価格の考え方に準じ、共同住宅は市場価格、医療施設は原価で算定。

(7) 立体換地床の検証

保留床を除いた床が立体換地権利者に配分される床になるため、これらの関係について検証・整理する。

あわせて、平面換地者との衡平性を検証する。

<ケーススタディ地区の例>

① 立体換地床・敷地持分面積の算定

保留床を除いた床を立体換地により権利者に与える床として算定

	専有床面積			床1㎡あたり 土地面積	立体換地土地 持分面積 ㎡
	合計 ㎡	保留床 ㎡	立体換地床 ㎡		
共同住宅	2,426	2,243	182	0.429	78
医療施設	638	638	0	0.215	0
商業施設	638	0	638	0.429	274
計	3,701	2,881	820		352

② 建物・土地価格の配分

床価格から、土地・建物に価格を配分。

	建物価額			土地価額		
	専有面積	原価価額	面積あたり	面積	原価価額	単価
	㎡	千円	千円/㎡	㎡	千円	千円/㎡
共同住宅	2,426	552,433	228	1,451	202,943	140
医療施設	638	111,972	176			
店舗	638	111,972	176			
合計	3,701	776,377	210			

<留意事項>

- ・床の所有・流通は、建物と土地と一体で捉えられるため、土地と建物を区分する価格設定の必要性は必ずしも高くないが、保留地との関係整理や平面換地者に対する説明性から、区分しておくことが考えられる。
- ・本ケースでは、床価格を原価で設定しているため、原価計算を分割しているが、原価以外の床価格を設定している場合には、床原価から適宜按分する等を検討する。

③ 概略換地計画

立体換地者と平面換地者の均衡を検証

比例率＝ 1.0164

	施行前				施行後								清算金	
	土地			権利価額	内訳	土地			建物			総価額	徴収	交付
	面積	単価	(前) 価額			面積	単価	価額	面積	単価	価額			
	m ²	千円/m ²	千円	千円		m ²	千円/m ²	千円	m ²	千円/m ²	千円	千円	千円	千円
平面換地	738	129	95,202	96,759	換地	738	136	100,368				100,368	3,609	
立体換地	1,573	129	202,943	206,262	共同住宅	78	140	10,933	182	228	41,493	54,425	3,609	
					店舗	274	140	38,256	638	176	111,972	150,228		
					合計						202,654			
合計	2,311	129	298,145	303,022				111,301				303,022		

<留意事項>

- ・平面換地及び立体換地の施行前の資産額と施行後の総資産額を合算して比例率を算定。
- ・資産価値は比例率に応じて配分されているか検証の上、過不足が生じる場合は清算金の徴収・交付を行う。
- ・極端な清算金が発生する場合には、必要に応じて計画の見直しも検討。（概算で先行的に検証しておくことが重要。）
- ・清算金明細書は床（建物＋土地）表記も可能なものと考えられるが、権利者間の土地価格の均衡の検証や平面換地者から土地価格に対する説明を求められた場合等のために、建物と土地に区分した単価・価額も把握しておくことが望ましい。（ここでは説明のため、区分して記載。）

④ 立体換地取得者の取得床の検証

立体換地者の従前土地面積 100 m²あたりの取得床面積は、次のようになる。

	従前土地資産				施行後床面積		
	面積	単価	価額	権利価額	面積	単価	価額
	m ²	千円/m ²	千円	千円	m ²	千円/m ²	千円
住宅取得	100	129	12,900	13,111	46	288	13,111
店舗取得	100	129	12,900	13,111	56	236	13,111

⑤ 従前建物補償金の活用

立体換地する従前資産は、土地資産のみであり、建物資産は含まれていない。このため、取得する床面積が小さくなる可能性があるが、従前建物補償金により、保留床を取得し、床面積を拡大することも考えられる。

上記の場合で、従前建物資産 8,000 千円の場合を示すと次のようになる。

	従前建物 資産	保留床		立体換地床	合計取得床
		単価	面積		
	千円	千円/m ²	m ²	m ²	m ²
住宅取得	8,000	288	28	46	74
店舗取得	8,000	236	34	56	90

<留意事項>

- ここでは、権利者の従前資産に対して処分する床として、保留床価格は原価（立体換地床と同じ）としたが、状況に応じて検討する。
- 一般の保留床価格と異なる価格を設定する場合には、保留床処分計画に影響が生じるので、あらかじめ要望を把握した上で、これらも含めた保留床処分計画を検討する。
- 地方都市では、一般的に建物価格に比べて土地価格が低い傾向にあり、従前建物資産の有効活用を図ることが考えられる。

<参考> スケルトン処分について

設備・内装費を除いたスケルトン処分方式での処分を想定すると、概ね次のような床取得が考えられる。ここで、必要となる設備・内装費は従前の建物の補償金等により充当することが考えられる。

	従前土地資産				施行後床面積			設備内装費
	面積	単価	価額	権利価額	面積	単価	価額	
	m ²	千円/m ²	千円	千円	m ²	千円/m ²	千円	千円
住宅取得	100	129	12,900	13,111	59	221	13,111	3,481
店舗取得	100	129	12,900	13,111	63	208	13,111	1,764

<留意事項>

- ・専有部分における内装・設備費の割合を住宅 30%、店舗 15%とした場合の概算額。
- ・都市再生区画整理補助の立体換地建築整備費の限度額算定においても、スケルトン整備に含まれるもののみを対象とする。（同対象設備は共用部がほとんどのため、スケルトン整備に含まれるものが多いと考えられる。）
- ・保留床をスケルトン処分とすることも可能ではあるが、一般的な流通は少ないため、確実な需要を把握した上での保留床処分を検討することが望ましい。
- ・ここでは、これまでの検討で用いた比例率に基づく概算としたが、スケルトン処分に伴う事業収支への影響や比例率への影響も踏まえて検討する。

(8) 事業構造の検証と整理

保留床（保留地の設定）を踏まえ、区画整理の事業構造を整理する。
一般的な区画整理の事業計画様式として整理し、特に以下の点について検証を行う。

- ・保留地・保留床処分金は、宅地価格の増進の範囲内で確保（R/Rmax）されているか？（資産価値を減じていないか）
- ・平面換地の減歩率は、合意の図られるものか？

注：

- ・保留床等は事業費から検討しているため、増進の範疇に収まっているかの検証は、まだされていない。また、減歩率も示されていない状況であるため、土地区画整理事業としての整理を行う。
- ・これらについては、先述の比例率や換地計画において、上記の検証は行われているともいえるが、一般的な区画整理の事業計画によって説明できるようにしておくことが望ましい。

① 土地利用前後対照表（保留地面積の確認）

項目		整理前		整理後		
		面積（㎡）	比率（%）	面積（㎡）	比率（%）	
公共用地	道路	80	3.3%	104	4.3%	
	公園			98	4.1%	
	水路				0.0%	
	公共用地 計	80	3.3%	202	8.4%	
宅地	個別利用	建付け地	448	18.7%	448	18.7%
		空地	290	12.1%	290	12.1%
		小計	738	30.9%	738	30.9%
	立体換地 申出想定	建付け地	811	33.9%	352	14.7%
		空地	762	31.9%		
		小計	1,573	65.8%		
	保留地				1,099	46.0%
	宅地計		2,311	96.7%	2,189	91.6%
合計		2,391	100.0%	2,391	100.0%	

② 減歩率

ア 全体減歩率（保留地面積から減歩率の算定）

項目		単位	数量	適用
整理前	公共用地	m ²	80	
	宅地	m ²	2,311	
整理後	公共用地	m ²	202	
	保留地	m ²	1,099	
	宅地（立体換地敷地を含む）	m ²	1,090	
減歩地積	公共	m ²	122	
	保留地	m ²	1,099	R/Rmax=91%（面積） 98%（価額）
	合算	m ²	1,221	
減歩率	公共	%	5.28%	
	保留地	%	47.57%	
	合算	%	52.85%	

イ 各権利者別減歩率（平面換地者の減歩率の算定）

	施行前宅地	施行後宅地	減歩率	
立体換地	1,573	357	77.29%	
平面換地	738	738	0.00%	清算金あり
(参考)	738	711	3.60%	清算金のない場合の計算値

③ 宅地総価額の増加額（資産増進額の算定）

項目		単位	数量	
整理前宅地 価額	面積	m ²	2,311	
	地価	千円/m ²	129	
	総価額	千円	298,119	
整理後宅地 価額	宅地	面積	m ²	2,189
		地価	千円/m ²	147
		総価額	千円	321,783
	立体換地建築物	価額	千円	153,465
	建築物を含む総価額		千円	475,248
増進率（土地のみ）			1.140	
宅地総価額増加額		千円	177,129	
最大限保留地地積（Rmax）		m ²	1,205	

<留意事項>

- ・立体換地を行うことにより、立体換地権利者の敷地面積が少なくなるため、地区全体の減歩率は見かけ上高くなる。
- ・一方、立体換地導入に伴い、平面換地者の減歩率は緩和されているので、誤解を生じないよう、それぞれの減歩率を検証することが必要。
- ・立体換地敷地を定めた場合には、平面換地面積も定まるため、計算上の減歩率と実際の換地面積での減歩率に相違が生じる（清算金での調整）ことも考えられる。これらの構造も把握した上で、権利者に誤解が生じないよう説明することが必要。
- ・建物と一体で保留地処分を行う場合には、保留地の価格が施行後の地区平均価格と異なることも考えられるので、R/Rmax の指標は面積、価額の両面から検証する。

④ 事業収支

ア 支出（立体換地及び保留床の区分）

項目		事業費(千円)
公共施設整備費	道路築造費	2,900
	水路築造費	0
	公園施設費	3,000
	計	5,900
移転補償費	平面換地補償費（移転）	31,150
	立体換地補償費（除却）	76,630
	小計	107,780
減価補償金		0
電柱・ガス移設費		0
宅地整地費		53
法第2条第2項整備費	立体換地建築物整備費	203,583
	保留床整備費	809,817
	その他（上・下水整備費等）	0
	小計	1,013,400
調査設計費	通常区画整理分	37,800
	立体換地建築物分	91,771
	小計	129,571
小計		1,256,704
事務費		31,418
借入金利子		19,322
事業費計		1,307,444

イ 収入（保留地と建物処分費の区分）

項目	金額（千円）
都市再生区画整理費	435,701
保留地処分金	173,513
保留床（建物）処分金	698,230
市町村単独費	
寄付金その他	
公共施設管理者負担金	
合計	1,307,444

5 ケーススタディのまとめ

本ケーススタディでは、主として事業手順と事業構造の検討を中心に検討した。その検討の結果として次のような立体換地の効果も明らかになった。ただし、これらの効果はケーススタディ地区の条件に基づくものであり、必ずしも全ての地区でも同様な効果が得られるとは限らないことに留意する必要がある。

(1) 地権者の望む土地利用を実現

地権者の意向として、建物共同化、個別建物利用、個別駐車場利用があったが、これらのいずれにも対応することが可能であった。

各地域でも地権者の要望は多様であり、特に将来的な土地利用を決めかねている地権者も少なくないものと考えられる。このような地権者に対し、当面の低・未利用の継続も許容することで、合意形成が進みやすくなるものと考えられるため、このような地権者も含む地区では、立体換地の検討が効果的なものと考えられる。

(2) 立体換地導入による事業採算性の向上

本地区のような小規模な既成市街地の地区では、公共施設の大規模な整備も行わず、事業の結果として得られる土地価格の上昇（増進）は大きくない。このため、一般的には事業の増進により移転補償費その他の事業費を賄うことが困難なため、任意共同化の前提とする土地区画整理事業の実現性が課題になる。

こうした地区で、土地・建物を事業の中で一体的に扱う立体換地を実施することで、建物整備に伴う増進により、土地の増進だけでは不足する事業費を賄うことにより、組合施行での区画整理も可能になるものと考えられる。

(3) 各主体にとって効果を発現

本ケーススタディの結果については、前記（１）（２）より、各主体とも効果のあるものと考えられる。

① 地方公共団体

立体換地の導入により事業採算性が向上し、組合施行が可能になることから、地権者・民間を主体に土地利用の再編が可能。また、立地適正化計画等で位置付けている都市機能の導入空間が確保され、中心市街地を中心としたコンパクトなまちづくりに貢献。

② 立体換地権利者

敷地規模や形状等により実現困難であった共同利用による土地・建物の利用更新が可能。地区特性（地価があまり高くない）から、比較的取得床面積は小さいが、従前建物補償金で保留地を購入すること等により、従前建物とほぼ同等の床面積を確保することも可能。これにより、ほぼ金銭負担無く建物が新築・

耐火構造へ更新されたことになる。

また、これらの建物更新や登記に係る手続きに関する負担も不要。

③ 平面換地権利者

要望する土地利用に応じた換地を取得。

また、立体換地の導入により、ほぼノー減歩での換地面積を確保。

建物移転に伴う費用は補償されることから、移転を契機に建物更新も可能。