

平成26年度 民間事業者研究会活動

■活動方針

東日本大震災から3年経過し、震災復興事業についても区画整理手法を活用した事業が本格的にスタートした。また日本経済産業界においても、2020年東京オリンピック開催やアベノミクス効果にて、日本経済も成長路線へと進んでいる。しかしながら、少子高齢・人口減少時代に向けて、企業の工場跡地の有効活用、公有地における小中学校跡地の活用、地方都市の人口減少、都市部における既成市街地の活性化、木造密集地域の防災問題解消等、多くの課題を取り組んでいなければならない状況にある。

今年度は、こういった街づくりに対する社会的要請にこたえるため、引き続き区画整理手法を用いた街づくり・都市再生事業等に民間事業者が参画する上での問題点や課題等を抽出し、これら課題の解決方法に関する調査・研究に取り組んでいく。

■活動概要

総会	7月4日開催、20社49名参加
役員会	7月4日開催、9社12名参加
活動報告会	7月4日開催、20社41名参加
幹事会	9回開催
分科会	「業務代行方式組合土地区画整理事業活用」検討分科会 18社32名参加 【テーマ】 民間事業者研究会に参画している企業の多くは、これまで業務代行方式組合土地区画整理事業に携わってきている。 また、最近では持続的なまちづくりへの参画としてエリアマネジメントを提案するなど、必ずしも従来の新市街地における業務代行方式組合土地区画整理事業に限らず、広義な意味での区画整理事業に各民間事業者が携わってきているといえる。 一方で、厳しい経済状況が長らく続き、加えて人口減少、少子高齢化などの問題が健全な行政サービスを財政的に圧迫しているという現状がある中で、地方行政においては、人口減少・低経済成長の中でもまちづくりを通して行政サービスを継続して提供していかななくてはならない。 今後、少子高齢化による減収が予想される中、地方行政としては、最低限の投資で最大限の効果を得るために民間事業者をうまく活用して民間投資を積極的に呼び込むことが重要である。 その中で、業務代行方式による組合土地区画整理事業は有効な市街地整備の手法の1つであると考えられる。 今年度は、これまでの民間事業者研究会での研究成果を再認識するとともに、業務代行方式組合土地区画整理事業で培った経験やノウハウを今後のコンパクトシティ構築に向けた市街地整備に活かしていく為の課題と必要な対応方策について検討し、提言へと結び付けていく。

講演会	「日本の地価が3分の1になる ー地下下落局面における区画整理事業のあり方ー」 麗澤大学大学院経済学研究科 教授 清水 千弘 氏
	「長浜市、門真市のまちづくり ー光亜興産の取り組みー」 光亜興産株式会社 代表取締役社長 高橋 潤 氏
意見交換会	国土交通省 都市局 市街地整備課、 11月14日開催 神奈川県(6月8日)、千葉県(1月23日)、茨城県(5月21日)、 埼玉県(11月26日)



業務代行方式組合土地区画整理事業活用検討分科会

活動方針

民間事業者研究会に参画している企業の多くは、これまで業務代行方式組合土地区画整理事業に携わってきている。

また、最近では持続的なまちづくりへの参画としてエリアマネジメントを提案するなど、必ずしも従来の新市街地における業務代行方式組合土地区画整理事業に限らず、広義な意味での区画整理事業に各民間事業者が携わってきているといえる。

一方で、厳しい経済状況が長らく続き、加えて人口減少、少子高齢化などの問題が健全な行政サービスを財政的に圧迫しているという現状がある中で、地方行政においては、人口減少・低経済成長の中でもまちづくりを通して行政サービスを継続して提供していかなくてはならない。

今後、少子高齢化による減収が予想される中、地方行政としては、最低限の投資で最大限の効果を得るために民間事業者をうまく活用して民間投資を積極的に呼び込むことが重要である。

その中で、業務代行方式による組合土地区画整理事業は有効な市街地整備の手法の1つであると考えられる。

今年度は、これまでの民間事業者研究会での研究成果を再認識するとともに、業務代行方式組合土地区画整理事業で培った経験やノウハウを今後のコンパクトシティ構築に向けた市街地整備に活かしていく為の課題と必要な対応方策について検討し、提言へと結び付けていく。

作業基本フレーム

I. 業務代行方式組合土地区画整理事業の現状と期待

1. 区画整理事業の現状
2. 国の施策の紹介
3. 業務代行方式組合土地区画整理事業の現状
4. 民間事業者の積極的展開が求められる施行地区及び積極的に展開したい施行地区

II. 業務代行方式組合土地区画整理事業に民間事業者が参画する上での課題の整理

1. 民間事業者が業務代行方式組合土地区画整理事業に参加する際の課題
2. 業務代行方式組合土地区画整理事業における課題の整理

III. 業務代行方式組合土地区画整理事業への対応方向の検討

1. 業務代行方式組合土地区画整理事業の課題に対する対応方向
2. 業務代行組合土地区画整理事業における課題と対応方向の整理

IV. まとめ（提言）

1. 民間事業者が参画する業務代行方式組合土地区画整理事業に関する提言
2. 業務代行方式組合土地区画整理事業への期待

参考資料

1. 国土のグランドデザイン 2050
2. 立地適正化計画概要パンフレット
3. 過年度検討結果
4. 業務代行方式組合土地区画整理事業等の実施例の確認
5. 海外の都市開発事業における資金調達手法
6. 分科会参画社の意見聴取及び分科会参画企業へのヒアリング調査

1. 業務代行方式組合土地区画整理事業の現状と期待

1. 区画整理事業の現状

区画整理事業における事業認可件数及び面積の推移を見ると、1972年度の単年度累計事業認可施行地区面積13,227.4haを境に事業認可件数、累計地区面積共に減少を始めている。安定成長期を迎えると土地区画整理事業は横ばいの推移を示し、バブル崩壊後、区画整理事業事業認可件数は再び増加を見せたが、その後の景気悪化、さらにリーマンショックの影響により減少傾向がさらに顕著なものとなっている。

平均事業面積規模を区画整理事業全体と組合区画整理事業に分けて比較を行うと、平均事業面積規模としては、区画整理事業全体における平均事業面積の方が、組合土地区画整理事業の平均事業面積の規模を上回っている。2007年度から2011年度までは組合土地区画整理事業の平均事業面積が土地区画整理全体の平均事業面積を上回っているが、2012年度から再び区画整理全体の平均事業面積が上回っている。2012年度の平均施行面積上昇については、東日本大震災に関連した事業によるものと考えられる。

また、区画整理事業全体、組合土地区画整理事業共に平均事業面積は減少傾向にあり、1970年度と2013年度を比較すると大幅に1地区当たりの規模が縮小している。

2. 国の施策の紹介

2-1 国土のグランドデザイン 2050

日本は、本格的な人口減少の到来、巨大災害の切迫等の大きな危機に直面しており、これらに対する危機意識を共有しつつ、2050年を見据え、未来を切り開いていくための国土づくりの理念・考え方を示すため「国土のグランドデザイン 2050 ～対流促進型国土の形成～」が策定された。

○基本的な考え方

- ①コンパクト＋ネットワーク
- ②多様性と連携による国土・地域づくり
- ③災害への粘り強くしなやかな対応

○小さな拠点と高次地方都市連合の構築

- ・商店、診療所などの日常生活に不可欠な施設や地域活動を行う場を歩いて動ける範囲に集め、周辺地域とネットワークでつないだ「小さな拠点」を形成（＝国土の細胞）
- ・複数の地方都市等がネットワークを活用して一定規模の人口を確保し、行政機能のみならず民間企業や大学、病院等も含め、相互に各種高次都市機能を分担し連携する「高次地方都市連合」を構築

2-2 立地適正化計画

都市再生特別措置法の改正により初めて「コンパクトなまちづくり」と「公共交通によるネットワーク」の連携を具体的に措置した。また、「コンパクトなまちづくり」を進めるためには、居住や福祉などの民間の施設や活動が重要であることから、都市全体を見渡しながらその誘導を図ることに焦点を当てている。

・都市全体を見渡したマスタープラン

一部の機能だけでなく、居住や医療・福祉・商業、公共交通等のさまざまな都市機能と、都市全域を見渡したマ

スタープランとして機能する市町村マスタープランの高度化版であり、立地適正化計画は市町村マスタープランとしてみなされる。

(2) 立地適正化計画の区域について

- ・立地適正化計画の区域は、都市計画区域内でなければならない、都市計画区域全体とすることが基本となる
- ・立地適正化計画区域内に居住誘導区域と都市機能誘導区域の双方を定めるとともに居住誘導区域の中に都市機能誘導区域を定めることが必要

① 都市機能誘導区域

i 区域の設定

都市機能誘導区域は医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域

ii 誘導施設

医療、福祉、商業等の誘導したい機能（居住者の利便性の向上を図るために必要な施設であり、都市機能の増進に著しく寄与するもの）

iii 誘導施設を誘導する市町村の施策

誘導施設の整備に関する支援施策、公的不動産の提供や支援方針等

② 居住誘導区域

i 区域の設定

居住誘導区域は人口減少の中にあっても一定エリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域

ii 居住を誘導する市町村の施策

まちなか居住への助成、公共交通の確保等

3. 業務代行方式組合土地区画整理事業の現状

近年、区画整理事業に対する業務代行方式組合土地区画整理事業の割合が増加している。また、業務代行方式組合土地区画整理事業を導入することで、事業期間の短縮、事業費の削減を図ることが可能であると考えられる。

業務代行方式組合土地区画整理事業は、保留地の取得を条件に区画整理組合の運営に関する事務、調査設計、工事など、組合の相当部分を代行する手法であることから、組合施行土地区画整理事業が抱える問題解決の糸口となることが考えられる。

3-1 業務代行方式組合土地区画整理事業への期待

区画整理事業は自治体や地権者が主体となって進めることになるが、経験・ノウハウをもった職員の減少や、事業資金調達などの課題を抱える地区も多く、そのような場合は、民間事業者が組合の設立から事業終了までの様々な業務の相当部分を代行する事で、民間事業者が持つ経験・ノウハウを生かして、組合負担の大幅な軽減、事業の円滑な推進、事業期間の短縮などを図ることが出来る。

深刻な人材不足、財政不足を抱える行政としては、業務代行方式組合土地区画整理事業は今後も市街地整備の重要な手法の1つであると考えられる。

【業務代行者のメリット】

- ① 組合の事業パートナーとして、まちづくりのプランニン

グから事業に参加可能

- ②大量の業務を一括して受注することが可能
- ③建築工事マーケットへの参画機会の拡大
- ④保留地を取得するエンド・ユーザーとの次のビジネス・チャンスへの期待

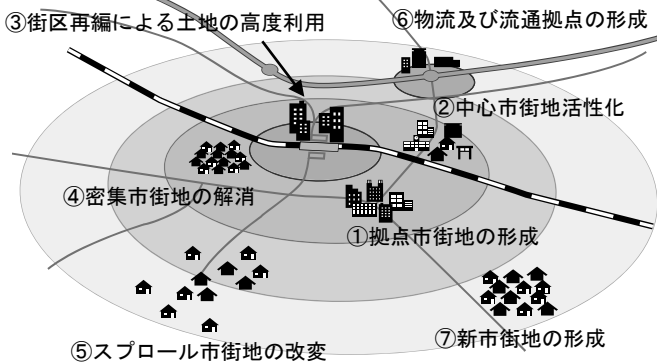
【施行者の期待】

- ①事業の資金計画面の安定(資金とコストの管理)
- ②企業の優れた経営管理ノウハウ(スケジュール管理、品質管理、リスク管理)による事業期間の短縮
- ③事業運営における精神的負担の軽減
- ④保留地処分先の確保

【行政の期待】

- ①コンパクトシティ実現に向けた中心市街地整備など既成市街地での取組み拡大
- ②行政への技術的支援(人的な面を含めた長期に亘る事業運営に関する技術援助)

4. 民間事業者の積極的展開が求められる施行地区及び積極的に展開したい施行地区



民間事業者の積極的展開が求められる施行地区及び積極的に展開したい施行地区イメージ

業務代行方式組合土地区画整理事業はかつては旺盛な住宅需要に答えるため、新市街地形成に効果を発揮しており、民間事業者はこれまで数多くの事業に携わってきた。

一方、国が示す「国土のグランドデザイン 2050」にあるように、今後は新市街地型の区画整理事業のみではなく、コンパクトシティの構築に寄与する事業についても民間事業者として推進して行くことが求められている。

このように、民間事業者の積極的展開が求められる区画整理事業の市場としては、コンパクトシティを実現すべく、既成市街地における街区再編や密集市街地の改善、拠点市街地の形成等が挙げられ、その中には土地の権利を動かすことが可能な区画整理事業と建物整備も含めた他事業との一体的施行による市街地整備の推進なども期待される。

一般的に民間事業者は一定の工事量を有する市場を求める傾向があるが、民間事業者の中には、必ずしも土木の工事量を求めない事業者もいれば、建物整備などで利益が見込める場合には積極的に参画する事業者もいるなど、プロジェクトごとに判断する民間事業者も多いため、今後、民間事業者が区画整理事業に参画するにあたっては、区画整理事業の市場を十分に意識し、行政による投資効果を最大限に活かすよう努力していく必要があると考えられる。

また、民間事業者としては、今後も需要が見込まれる IC 周辺等の物流及び流通拠点整備や住宅需要のある地域における区画整理事業への参画についても積極的に展開していく意向が強い。

II. 業務代行組合土地区画整理事業に民間事業者が参画する上での課題の整理

1. 民間事業者が業務代行方式組合土地区画整理事業に参画する際の課題

第 2 回分科会において、本研究会参加各社に対して業務代行方式の問題点についての意見聴取を行い、第 3 回分科会では、業務代行方式組合土地区画整理事業の実績のある本研究会の参画企業 11 社を対象に個別にヒアリング調査を行った。

意見聴取及びヒアリング結果から、各社が抱えている問題についてⅢ章の対応方向と合わせて整理を行った。

III. 業務代行方式組合土地区画整理事業への対応方向の検討

1. 業務代行方式組合土地区画整理事業における課題と対応方向の整理

(1) 認可前における課題

① 初期段階からの参画機会の付与

事業参画に際しては、事業リスクの検討が不可欠であり、事業計画の初期段階に事業協力者への募集を行い、地権者、行政、コンサル、ゼネコン、ディベロッパーの協働により詳細設計も含めた事業計画作成を行う事が理想であると考えられる。

契約方式については、平成 25 年度分科会において検討を行った二段階契約方式の導入が望ましいと考えられる。なお、平成 12 年度業務代行方式打開策検討分科会活動報告においても二段階契約方式が提言されているが、これは組合設立後から実施設計完了時と事業完了までを前期後期に分けていたものである。

② 詳細検討後の公募の実施

業務代行者を選定する段階では実施設計には至っていない場合が多く、事業の見通しを立てることが難しいため、参画に対して躊躇する場合もある。

事業認可からの参画の場合においては、事業参画の判断に向けた正確な事業費の見極めが可能な程度の精度の高い事業計画が求められる。民間事業者としての提案の自由度は低下してしまうが、それ以上に事業推進上のリスクを見通すことが重要である。

③ 事業協力者が参画し易い契約方式の採用

民間事業者としては、事業初動期における利益ではなく、事業量が比較的に見込まれる後半部分の事業参画を重点的に考えている。民間事業者としては事業初動期から参画し、各企業の特色を生かした事業を展開、継続的な事業参画機会を付与されることが理想ではあるものの、事業後半の参画機会が確実であるならば、初動期における対応を民間事業者の負担で支援することも考えられる。一方、事業の見通しが立った時点で事業への参画の可否を判断する機会も必要となる。そのため、事業初動期と後期で 2 回に分けて契約を行うことが有効と考えられる。

④行政からの情報提供

民間事業者は様々な経験の中からノウハウを有しているが、行政がその地域のまちづくりに対して明確な方向性を示さなければ民間活力の有効活用は図れない。行政としてまちの将来像をどのように描いているかが重要であり、その将来像に近づけるためのノウハウや提案であれば民間事業者がまちづくりのサポート役として積極的に関与することが可能となる。

そこで、各行政としては、立地適正化計画や都市計画マスタープランなどの上位計画にそれぞれのまちづくりに関する構想を明示することが求められる。

⑤行政が積極的に関与し民間事業者も協力する権利者合意形成

既成市街地においては、権利関係の輻輳により権利者合意形成の難易度が高く、民間事業者単独では事業に参画することは困難である場合も多い。

しかし、行政の積極的な関与と複数の民間企業が集まり、一体で対応することで多様なメニューの提示が可能となり、合意形成の推進を図ることが可能となる。

そこで、平成25年度分科会において検討を行った民間事業者連合を活用することで複数の企業のノウハウを持ち寄り、事業エリアや事業目的に応じた展開が可能になる。

(2)円滑な事業推進に向けた課題

①事業認可同意率における運用方法の緩和

組合施行の場合、法律上は地権者の2/3以上の同意率が組合設立要件となっているが、例えば、地権者の9割以上が賛成していても認可されないケースがある。これは、組合設立後の円滑な事業推進の観点から、認可権者毎に組合設立認可申請を認める同意率(85~100%など)の内規等が定められていると考えられるためである。円滑な事業推進は区画整理事業にとって最も重要なファクターであるが、組合設立認可申請に際して未同意者への対応策を明確にすることなどにより、大半の地権者が同意している場合には、組合の設立を認可するような、実情に応じた柔軟な事業認可の実施が求められる。

②再築を考慮した補償基準の見直し

区画整理事業の移転補償は、原則曳家工法となっている

が、実態としては、曳家工法を採用した建物移転が極わずかという場合もあり、同一施行地区内で、曳家工法による建物移転補償を受領する地権者と、再築工法による建物移転補償を受領する地権者の格差が発生している。これらの状況から、補償交渉が長期化するケースもあり、事業推進上の問題となっている。実態に即した補償対応とすることが望まれる。

③行政と民間事業者の情報共有の場の形成

区画整理事業にはキーマンとなる地権者の存在が非常に重要な成功要因となっているが、民間事業者においては、周辺地域に関する情報が不足しており、地元地権者との連携がうまく取れていない事例も多くみられる。

行政と民間事業者の情報共有の場の構築が必要であると考えられる。このような情報共有の場の一例として、先に提示した民間事業者連合の窓口を区画整理促進機構が担うことから、区画整理促進機構を相談窓口として位置付けることで、行政が課題としていることや、民間事業者が課題としていることなどを一か所に集約し、これらの情報をお互いに共有することが考えられる。

④組合による土地買収制度の新設

組合区画整理事業の施行中、中断移転で地区外への仮住まいが必要になったり、居住者の生活環境の変化から、組合員が地区外への転出を希望するケースがある。本来このようなケースでは、円滑な事業推進やスピード感を持った工事施工の実施の観点から組合で宅地を買収する事が望ましいが、実際に購入しようとする、事前に組合員の賛同が必要であったり、購入した土地が組合解散までに処分出来ない場合に、どのように対処するかなど様々な問題が発生する。

保留地の場合、組合解散時に処分出来ない場合を想定した、保留地管理法人の制度があることから、同様に組合が買収した宅地を組合解散後に管理できる法人として、区画整理事業用地管理法人等の制度を設けることが有効である。

⑤公有地の活用や行政による従前建物等の除却

権利関係が輻輳した既成市街地では、合意形成や移転補償等の交渉が長期化するなどの課題を抱えており、その対応として種地の確保が有効となる。しかしながら、まとまった種地の確保が困難なケースも多い。

課題		対応方向
(1)認可前における課題	事業参画判断に向けた正確な事業費の見極め	初動期からの事業参画機会の付与 詳細検討後の公募の実施
	認可前後の事業参画への判断機会の付与	事業協力者が参画し易い契約方式の採用
	行政が整備を求める対象地域の明確化	行政からの情報提供
	権利関係の輻輳した難易度の高い合意形成	行政が積極的に関与し民間事業者も協力する権利者合意形成
(2)円滑な事業推進に向けた課題	実情に応じた柔軟な事業認可	事業認可同意率の運用方法の緩和
	生活再建の困難な移転補償費(曳家)基準	再築を考慮した補償基準の見直し
	事業推進に関わる情報の欠如	行政と民間事業者の情報共有の場の形成
	種地確保と移転期間の長期化への対応	組合による土地買収制度の新設 公有地の活用や行政による従前建物等の除却
(3)民間事業者のリスクに関する課題	経済変動等による事業推進リスクの軽減	想定外の経済変動に対応するリスク費の導入
	認可前費用の資金立替リスクの軽減	行政による区画整理事業への初期投資
	工事の進捗と補助金交付時期の時差回避	工事の進捗に合せた柔軟な補助制度の運用
	エリアマネジメント初動期の負担軽減	エリアマネジメントに関する支援策の新設
	区画整理事業のみでは収益性が見込めない	建物整備との一体化

このような種地確保に対する対応策の一例としては、米国で実施されているランド・ライトダウンが挙げられる。

ランド・ライトダウンは、米国の民間開発に対する財政支援制度であり、再開発を行う土地を自治体を買収し、そこにある荒廃した建物を公共負担でクリアランスし、土地価格を減額して事業者に譲渡する仕組みで、再開発において民間投資に対するインセンティブとして、自治体が広く活用している。

海外事例におけるランド・ライトダウンの考え方を参考として、行政が従前地の先買いや公有地の供出と従前建築物の除却等を行うことで、既成市街地における事業の推進を図ることが可能になると考えられる。

(3) 民間事業者のリスクに関する課題

① 想定外の経済変動に対応したリスク費の導入

昨今の経済状況はいつ、どのような不測の事態が起きるともわからない状態であると言える。区画整理事業は保留地の処分事業に事業資金の確保を依存する為、経済状況の変化を受けやすい事業であると言える。

そこで、リーマンショックのような想定外の経済変動時に機能すべく事業計画にリスク費を見込むことが考えられる。このリスク費は、民間事業者がこれまで行ってきた現行の事業計画の中で対応可能な保留地単価の下落や工事費の上昇に対するリスクではなく、あくまでも想定外の経済変化に対応するための資金とする。

リスク費では対応しきれない場合は、再開発事業における防災・省エネまちづくり緊急促進事業のように行政による支援を仰ぐことも考えられる。

② 行政による区画整理事業への初期投資

認可前に発生する費用は回収できるかどうか不明確であるため、民間事業者としての持出や立替では困難である。

そのため、特定の都道府県のように行政による認可前の調査設計費の補助が求められるが、緊縮財政の現状では難しいと考えられる。しかし、区画整理事業を実施することで、必要とされる基盤整備が進むだけでなく、安全性の向上や経済波及効果を見込むことが可能となり、また、法人税や固定資産税等の地方自治体の税収増加効果も期待出来るなど、行政としては効率の良い投資であるといえる。

特に地方都市においては、現状のままでは民間事業者が事業を行うことが困難な場合が多い。しかし、そのままの状態では放置され続ければ都市としての機能を維持することも困難となる。

そうなる前に行政が事前に働きかけることが重要であり、民間投資を誘発する呼び水としての初期投資が重要であると考えられる。

③ 工事の進捗に合せた柔軟な補助制度の運用

事業を進めていく上で行政からの助成金等は非常に重要な収入源となっているが、補助対象の工事の進捗状況と補助金交付時期の整合が取れていない場合、結果として工事の遅れを招いてしまうこともある。

企業によっては、補助金の受給は事業の遅延の一要因として捉え、補助金地区は積極的に参画しないという方針の民間企業も存在しているため、健全な事業運営と円滑な事

業推進を促進させることを目的に、施行者が融資を受けて立替を行うことができる制度の構築現物支給を可能とする措置等が必要であると考えられる。

④ エリアマネジメントに関する支援策の新設

業務代行方式組合士地区画整理事業のみに限った事ではないが、良好な市街地環境の整備を図るためには、民間事業者としても事業当初からエリアマネジメントを視野に入れた開発を行っていく必要があり、エリアマネジメントは今後の区画整理事業においては必須事項になりつつあると考えられる。

しかし、エリアマネジメント組織の立上りや事業完了直後の運営資金の確保は厳しく、民間事業者のみでの推進は困難であると考えられる。現状としては、事業が成功し、保留地が予定よりも良い条件で販売できた場合にその資金を充当している為、保留地単価の変動でエリアマネジメントの可否が決定してしまい、本当に必要な地区に対して実施する事が難しい。

そのため、国としてエリアマネジメントによる活動を半公共事業として法的な位置付けを明確にし、初動期の資金対応策等が求められる。

⑤ 建物整備との一体化

既成市街地においては、土木工事が少ない一方で、莫大な移転補償費の必要性、合意形成が困難であることなどから、区画整理事業のみでの民間事業者の事業参画は難しいが、一体的施行を活用することで、民間事業者としては事業に参画しやすくなると考えられる。

区画整理事業と再開発事業では、登記時期が異なる。区画整理事業の場合は、地区全域の工事概成時に換地処分を行い、その後、区画整理登記が行われる。一方、再開発事業の場合は、建築工事に先立ち権利変換登記(都市再開発法第 90 条)を行い、建築工事後に施設建築物に関する登記(都市再開発法第 101 条)を行う手順であり、保留床取得者も、権利変換登記の対象となる。一体的施行時でも、対応する従前地の登記がない保留地や創設換地は、再開発事業上の権利として扱うことはできない状況となっている。

しかし、区画整理事業の保留地を再開発事業上で床に変換して処分することができれば、区画整理事業の安定した遂行が可能になる。そこで、一体的施行に限って従前地に対する仮換地指定と同様に、仮保留地指定ともいえる制度を創設した上で、保留地に対して仮表示登記をおこなえるように制度改正することで、再開発事業に保留地を含めることも可能になるものと考えられる。

また、再開発事業の場合は、再開発事業に参加を希望しない権利者は、権利変換を希望しない旨の申し出を行うことで、地区外に転出する事が可能であるが、区画整理事業の場合は、地区外転出の制度が無い。このため、区画整理事業で地区外転出を望む地権者は、法 90 条不交付の申し出を行うこととなるが、その際の清算金に対して譲渡所得税の課税がなされることや、清算時期が事業終盤の換地処分後となるなど、地権者の合意が得難い状況となっている。そこで、円滑な事業推進とスピード感を持った工事施工の観点から、区画整理事業にも再開発事業と同様の地区外転出の制度化を検討する必要があると考えられる。

IV. まとめ（提言）

1. 民間事業者が参画する業務代行方式組合土地区画整理事業に関する提言

今後、集約型都市構造の構築を推進していく為には、官民が連携しながらまちづくりを進めていくことが重要であると考えられる。以下に、官民の役割分担を考慮した上で、業務代行方式組合土地区画整理事業に関する提言の整理を行った。

(1) 行政と民間事業者の役割分担及び民間事業者連合の積極的活用		国	自	組	民
①民間事業者研究会を中心とする民間事業者連合(※)の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な市街地整備に積極的に取り組む方針の下でも様々な課題が存在 ・リスクを細分化、分担することは民間事業者が積極的に取り組むための条件 ・窓口である区画整理促進機構に、案件の積極的な相談と情報共有を望む 	-	◎	○	◎
(2) 行政による上位計画等への位置付けと民間事業者への適切な事業参画機会の付与		国	自	組	民
①立地適正化計画等の行政による対象地域の明確化	<ul style="list-style-type: none"> ・計画段階で行政の強いリーダーシップを期待 ・都市全体を見渡した立地適正化計画等の明示によって、民間事業者が注力すべき地域が把握でき、具体的なアイデアの提示が可能 ・規制緩和を実現できる特区制度の活用 	○	◎	-	○
②初動期からの事業参画機会の付与	<ul style="list-style-type: none"> ・初動期から事業に参画し、事業計画を作成 ・あるいは、参画判断できる精度の高い事業計画が公募時に提示 ・事業初動期から支援した民間事業者が、継続的に参画できる優先権の付与 	-	◎	◎	◎
③事業認可を区切りとした二段階契約方式の採用	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の見通しが立った段階で民間事業者が業務代行の継続可否を判断できる二段階契約方式の採用 ・組合においては契約会社を再考する機会 	-	○	◎	○
(3) 行政と民間事業者のリスク分担と円滑な事業推進のための制度の改正		国	自	組	民
①行政の積極的な初期投資で民間投資を誘発	<ul style="list-style-type: none"> ・事業認可前の調査設計費等の補助又は融資など行政による初期投資は、事業推進に不可欠 ・公有地の活用や公共による従前地の先買い、従前建築物の除却、権利者合意形成への積極的関与等が民間事業者の事業参画の契機 	◎	◎	○	○
②想定外のリスクに対応するリスク費の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画にリスク費を確保 ・想定外の経済変動があった場合は、リスク費を充当し事業継続 ・リスク費で賄えない場合は、市街地再開発事業に類似する制度で国費を投入 	◎	◎	○	○
③事業を円滑に進める制度の改正	<ul style="list-style-type: none"> ・事業認可同意率が高い方が望ましいが、柔軟で迅速な事業認可も重要 ・工事進捗に合わせた柔軟な補助制度の運用 ・組合による土地買収制度の新設 ・再築を考慮した補償基準の見直し ・転出を前提とした補償や清算、税控除等制度の運用 	◎	◎	○	○
(4) 基盤整備と併せた建物整備及びエリアマネジメントの推進		国	自	組	民
①区画整理事業と建物整備の一体化の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業と建物整備を一体で発注する方式の採用で事業参画可能性が向上 ・保留地を再開発で権利変換する制度新設 	◎	◎	○	○
②エリアマネジメントの推進	<ul style="list-style-type: none"> ・高質なまちづくりを目指すエリアマネジメントは、公共事業に準じて法制度的な位置づけを明確にし、初動期の人や資金等の援助が行える制度新設 	◎	○	○	○

【凡例】 国：国交省、自：自治体、組：組合、民：民間事業者、◎：深い関連あり、○：関連あり、-：関連浅い

※民間事業者連合：平成25年度に検討した区画整理促進機構を窓口とした複数の民間事業者で構成する事業対応組織（詳細はH25の研究成果参照）

2. 業務代行方式組合土地区画整理事業への期待

これまで多くの業務代行方式を行ってきた民間事業者の持つノウハウは今後の既成市街地の問題解決に向けた区画整理事業でも十分活用可能である。一方、昨今の経済情勢等から、民間事業者においても経済的な負担への対応が困難になっている部分も多い。しかしながら、単独では対応困難な事業でも、複数の民間事業者が集った民間事業者連合による業務代行方式組合土地区画整理事業を活用することで、様々な地域への展開が可能となり、行政の描く将来像に対して魅力あるまちづくりの提案も可能となる。今後も民間事業者として積極的に事業への参画を目指していく。