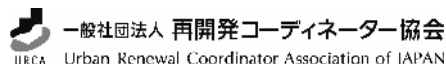


令和3年度 第3回 技術研究会



「土地区画整理事業との一体的施行における課題と対応について」

近年、市街地のあり方の多様化に対応するために、市街地整備手法にも多様化が求められるようになり、土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行もその一手法として平成 11 年度に制度化されました。以降、これまでに約 20 地区の事業が施行されてきましたが、この度、それらの事業の施行によって蓄積された実務上の工夫や課題、対応方法等を新たに反映した「土地区画整理事業・市街地再開発事業 一体的施行実務ガイドマニュアル」が今年 3 月に発行されました。

本研究会では、新しいマニュアルの改定・加筆ポイントの解説を行うとともに、掲載事例の中から、平成 29 年に施設建築物が竣工した一体的施行の事例である湊二丁目東地区（東京都中央区）について、事業推進上の各段階における課題やその対応について、土地区画整理事業側及び市街地再開発事業側のそれぞれの担当者の視点から解説を行います。

今回の技術研究会の内容が、皆様の一体的施行への今後の取組みの一助となれば幸いです。

◇ 内 容

1. 一体的施行の概要及びマニュアル改定内容について
2. 土地区画整理事業からみた一体的施行事業推進上の課題と対応
～湊二丁目東土地区画整理事業の事例を中心とした解説～
3. 市街地再開発事業からみた一体的施行事業推進上の課題と対応
～湊二丁目東地区第一種市街地再開発事業の事例を中心とした解説～

◇ 講 師

独立行政法人都市再生機構 東日本都市再生本部 基盤整備計画部 担当部長 石倉 敬 氏
株式会社都市ぷろ計画事務所 プロジェクトマネージャー 鐵 真孝 氏
(一社)再開発コーディネーター協会 事業企画委員会 委員

◇コーディネーター

株式会社再開発評価 常務取締役 北川 達也 氏
(一社)再開発コーディネーター協会 事業企画委員会 委員

日 時 : 令和3年 7月 14日 (水) 14:00~17:00
場 所 : ビジョンセンター浜松町 (住所: 港区浜松町 2-8-14 浜松町TSビル)
※会場が外部会場ですので、ご注意願います。 (<https://www.visioncenter.jp/hamamatsucho/access/>)
定 員 : 約40名 (申込締切日: 6/30 (水) 迄。但し、定員になり次第、締切と致します。)
参 加 費 : 会員13,000円 (一般15,000円) (税込)
※事前振込とし、当日参加費の現金取扱いは致しません。
※上記ガイドマニュアルを購入希望の方は別途協会HP (<http://www.urca.or.jp/chousa/list.html>)
をご参照の上、お申込み下さい。

申込方法 : 下記①、または②の方法にてお申込み下さい。

- ①右記入カフォームよりお申込み下さい。【 <http://urca.or.jp/mailform/gijyutu04/gijyutu04entry.html> 】
- ②下記申込欄にご記入のうえ、FAXまたはメールにてお申込み下さい。

FAX 03-3454-3015 メール: jigyuu@urca.or.jp

※ 参加される方は、各自マスクをご用意頂き、必ず着用いただきますよう、お願い致します。

※ 受講当日は、受講票(後日送付)を忘れずにお持ちいただきますよう、お願い致します。

なお、開催2日前までに参加費の入金確認が取れない場合、受講票は無効となります。

会社名: _____ 電話: _____

請求書送付先: (〒 _____) _____

請求書宛名: _____

会員種別 (1.個人会員 (正・賛助) 2.法人会員 (正・賛助) 3.一般)

所 属・役 職 名	氏 名	連絡先メールアドレス

土地区画整理事業

市街地再開発事業

一体的施行実務ガイドマニュアル

【発行】

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

平成12年に「土地区画整理事業・市街地再開発事業 一体的施行マニュアル」、平成18年に「区画整理と再開発の一体的施行実務ガイドブック」が4団体から発行され、共に一体的施行の実務を行う上でのテキストの役割を果たしてきました。

それ以降、これまでに約20地区の事業が施行されてきていますが、実務を進めていく中ではマニュアルやガイドブックに記載のない事象に対して実務者が工夫して対応する場面も見受けられるようになってきました。

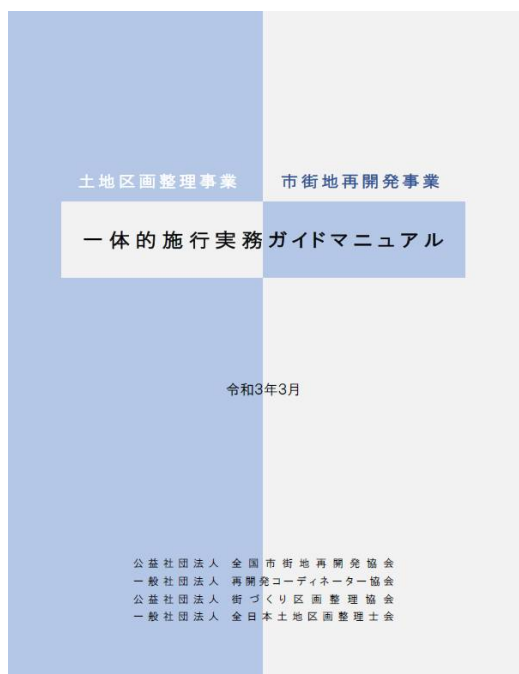
こうしたことから、4団体は一体的施行研究会を発足し平成30年7月以降、改訂に係る検討を行い、オブザーバーとして国土交通省都市局市街地整備課及び住宅局市街地建築課の協力を受け、このたび新たな実務参考資料として編纂しました。

本書では、マニュアルの修正点を始め、一体的施行を計画段階から実施段階まで、実務上必要となる知識や留意点について具体的に解説しています。

表紙イメージ

<収録内容>

※目次より抜粋



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

定価(税込)：一般 5,000 円/会員 4,000 円

※購入方法は、協会HP<<http://www.urca.or.jp/>> 内、協会発行書籍掲載ページをご参照ください。

一般社団法人 再開発コーディネーター協会

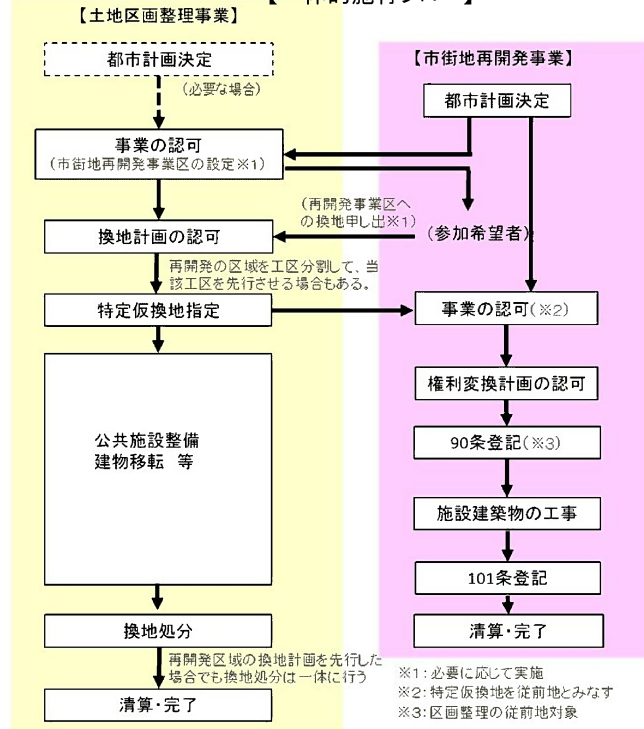
URCA Urban Renewal Coordinator Association of JAPAN

土地区画整理事業・市街地再開発事業 一体的施行実務ガイドマニュアルの策定について

◇一体的施行とは

・特定仮換地（都市再開発法第118条の31）を市街地再開発事業の従前権利として土地区画整理事業の施行地区内において市街地再開発事業を施行すること

【一体的施行フロー】



◇これまでの事業施行上の参考資料

- ・一体的施行マニュアル（H12発行）
- ・一体的施行実務ガイドブック（H18発行）

◇新たな参考資料の策定

・旧マニュアル及び旧ガイドブックを一本化すべく改訂に係る検討を実施（H30研究会発足）

・実務上の工夫を伴った事業実施例から、旧マニュアルを踏まえつつ、旧ガイドブックの情報や旧マニュアル及び旧ガイドブックには記載の無かった参考情報等を追加し、留意点を分かり易くすること等によって新たな実務参考資料として編纂

○旧マニュアルからの主な改訂内容

1. 主な構成の変更

・再開発先事業が増えていることに配慮して旧5章の再開発の施行開始までの手順紹介を前（新3章）に移動

・再開発区の設定や活用とその申出換地についての説明を旧マニュアルでは2つの章（旧3章、旧4章）で行っていたが項目を再編して拡充（新4章、新5章）。

・再開発の施行区域内に含められない土地の整理を旧7章から旧3章（新4章）へ移動（ただし、旧7章・新8章も関連するため一部の記述は再掲）。

・権利変換の登記と施設建築物登記をまとめて記載（旧10章+旧11章→新11章）

2. 主な追加事項

・区画整理と再開発それぞれの専門家等に向けて相手側の事業の基本的な進め方等を紹介（参考-1&2）

・事例紹介：主な実施事例の表（第1章）とその内の代表的な事例集（参考-6）（&本文の関連事項に説明対象の地区事例を記載）

・一体的施行の検討が必要な状況（2章）（事例を交えて紹介）

・再開発施行までの留意点（両施行者の連携など）（3章）

・再開発区と再開発の施行区域、施行地区の関係等の説明・留意点（5章）

・留意事項（旧マニュアル2章等に追加）

△再開発区設定は任意である旨（できない場合も紹介）（2章、4章）

△施行者の組合せ（制限はない）の留意点（2章）

・換地処分登記で一筆化できないケースなど留意点（図解含む）（11章）

3. その他の主な改訂

・H12以降の法改正分追記（高度利用推進区、会社施行等）

・再開発区への申出量調整の説明拡充（事例付）（再開発の転出説明拡充）（5章&10章）

・換地計画区域（工区設定）表の再確認による記述内容整理（7章）

・区画整理と再開発の評価方法の違いの説明追加（区画整理の大街区評価含む）（10章）

・権利変換による区画整理の審議員の要件への影響についての説明拡充（12章）

・各事業で行う損失補償の説明拡充（除却工事について追記とイメージ図追加）（13章）

・区画整理の清算が再開発権利者に与える影響についての説明補足（14章）

(注) 特定仮換地地区：(再開発地区、土地区画整理事業、共同、共同組合事業、共同組合事業)

事業の名称：(再開発地区の再開発事業、土地区画整理事業、共同組合事業、共同組合事業)

実施期間：(再開発地区の再開発事業、土地区画整理事業、共同組合事業、共同組合事業)

実施内容：(再開発地区の再開発事業、土地区画整理事業、共同組合事業、共同組合事業)

実施場所：(再開発地区の再開発事業、土地区画整理事業、共同組合事業、共同組合事業)

実施主体：(再開発地区の再開発事業、土地区画整理事業、共同組合事業、共同組合事業)

実施経緯：(再開発地区の再開発事業、土地区画整理事業、共同組合事業、共同組合事業)

実施効果：(再開発地区の再開発事業、土地区画整理事業、共同組合事業、共同組合事業)

実施課題：(再開発地区の再開発事業、土地区画整理事業、共同組合事業、共同組合事業)

実施教訓：(再開発地区の再開発事業、土地区画整理事業、共同組合事業、共同組合事業)

【事例集】

