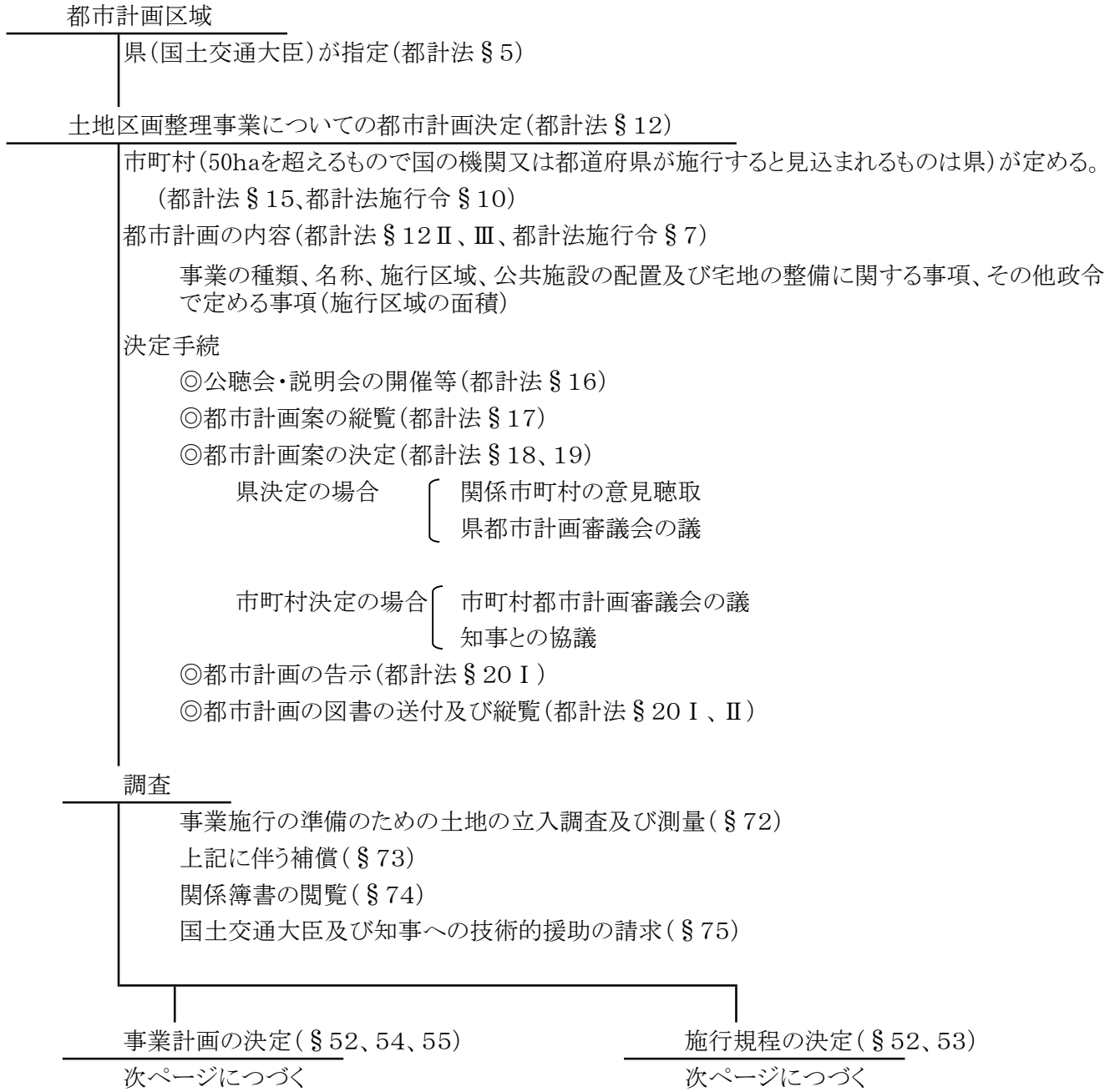


第1章 土地区画整理事業の手順

1-1 公共団体施行土地区画整理事業の流れ

(1) 法的な流れ



事業計画の決定(§52、54、55)

施行規程の決定(§52、53)

事業計画の内容(§6 I)
 ・施行地区、設計の概要、事業施行期間
 ・資金計画

用排水施設等の廃止、変更等についての
 意見聴取(§136)

→ 農業委員会・土地改良区等

事業計画縦覧の公告(令§3)

事業計画の縦覧(§55 I)

2週間

利害関係者の意見
 書提出(都市計画に
 において定められた事
 項は意見書の提出が
 できない)(§55
 II)

意見書提出者
 へ通知
 (§55 IV)

事業計画の修
 正(§55 IV)

修正された事業計画の縦覧(§55VI)

設計の概要の認可申請(§52 I)

施行地区及び設計の概要を表示する図書
 の提出(§55 VII)

認可後の手続き

国土交通大臣及び市町村長に対し施行地
 区及び設計の概要を表示する図書の写し
 の送付(§55 VIII)

上記図書の縦覧(§55 X)…市町村長
 事業計画の決定の公告(§55 IX、規§4)

登記所への届出(§83、規§21)

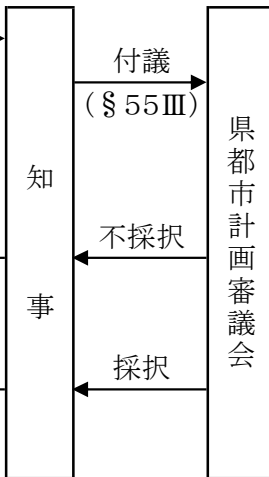
建築行為等の制限(§76)

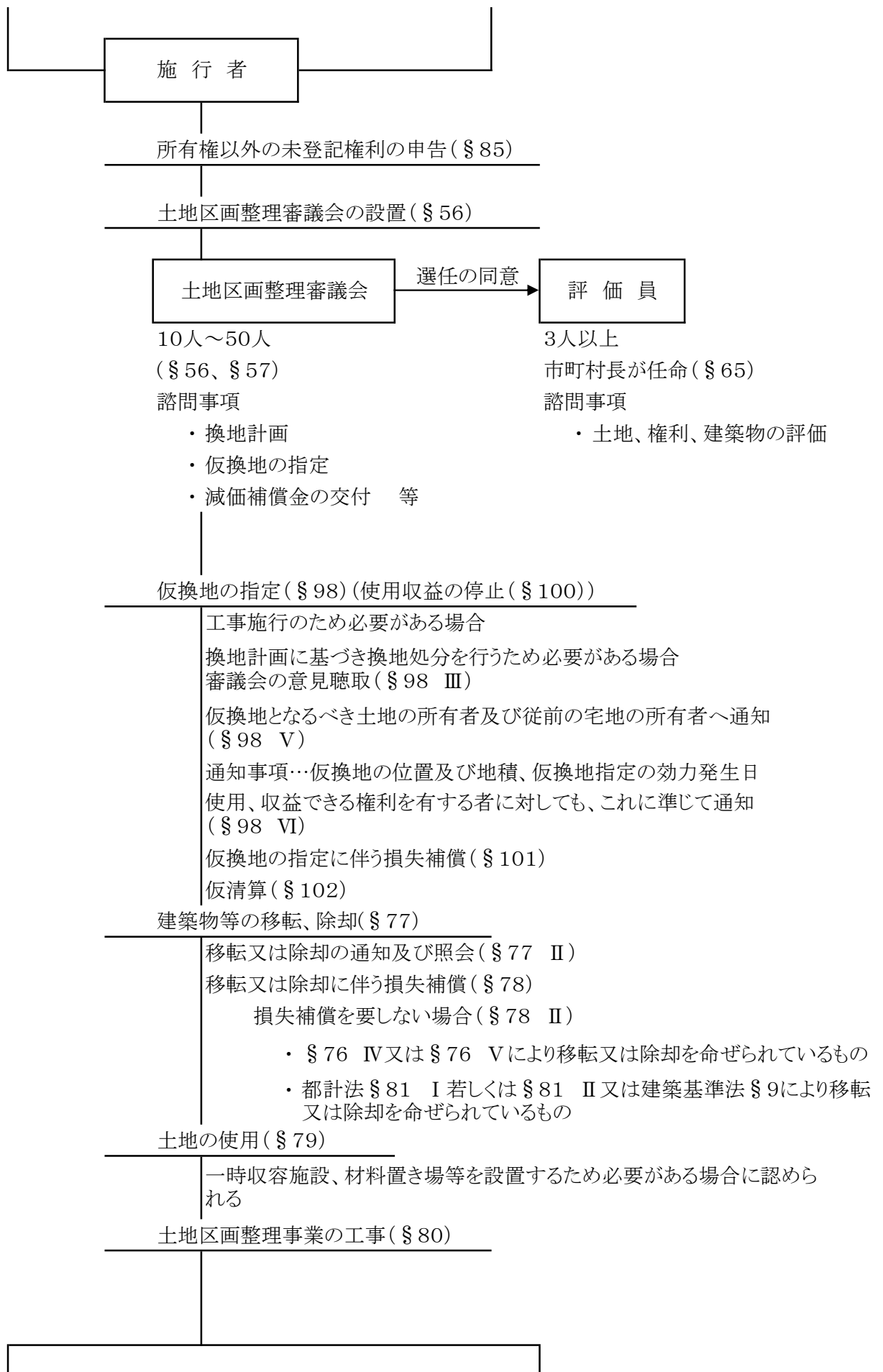
記載事項(§53 II)

- ・土地区画整理事業の名称
- ・施行地区に含まれる地域の名称
- ・土地区画整理事業の範囲
- ・事務所の所在地
- ・費用の分担
- ・保留地の処分方法
- ・土地区画整理審議会及び
 同委員等に関する事項
- ・地積の決定方法に関する事項
 (令§1 II)

議会の議決(条例)(§53 I)

公布、施行(地方自治法§16)





換地計画(§ 87)

減価補償金(§ 109)

換地計画の縦覧(§ 88 II)

縦覧期間 2週間

利害関係者の意見書提出

(§ 88 III)

意見書提出者への通知

(§ 88 IV)

換地計画の修正

(§ 88 IV)

修正された換地計画の縦覧

(§ 88 V)

換地計画の決定(§ 86)

市町村施行の場合
は知事の認可要

施行者

不採択

採択

土地区画
整理審議会

農業
委員会

農地、採草放牧地
に係るものであると
き

§ 88VI

意見聴取

§ 88VII

事業施行により宅地の価額の総額の減少の公告

・ 換地処分公告とあわせて行う
(令60 I)

各権利者別の交付額について

- ・ 審議会の意見聴取(§ 109 II)
- ・ 減価補償金の交付(§ 109 I)
- ・ 減価補償金の相殺(§ 111)
- ・ 減価補償金の供託(§ 112)

実際の運用

実際の施行に当たっては、減価補償金相当額の範囲で、従前の宅地を公共施設充当地として先買いを行い、公共減歩率を低減し、減価補償金を交付しなくても済むようにするか、その額を少なくするように努める例が多い。

換地処分(§ 103)

換地計画に定められた関係事項を関係権利者へ通知(§ 103 I)

換地処分をした旨を知事に届出(§ 103 III)

換地処分があった旨の知事の公告(§ 103 IV)

換地処分の効力発生(§ 104、105)

換地処分の公告があった旨を登記所へ通知(§ 107 I)

換地処分に伴う登記(§ 107 II)

土地・建物の変動に係る登記の嘱託

登記の特例 土地区画整理登記令

他の登記の停止(§ 107 III)

清算金の徴収、交付

(§ 110)

分割徴収、交付(§ 110 II、令§ 61)

督促及び滞納処分(§ 110 III、V)

清算金徴収権の消滅時効(§ 110 VIII、§ 42)

清算金の相殺(§ 111)

担保物権が存する場合の清算金の供託(§ 112)

公共施設の管理の引継

(§ 106)

保留地の処分

(§ 108)

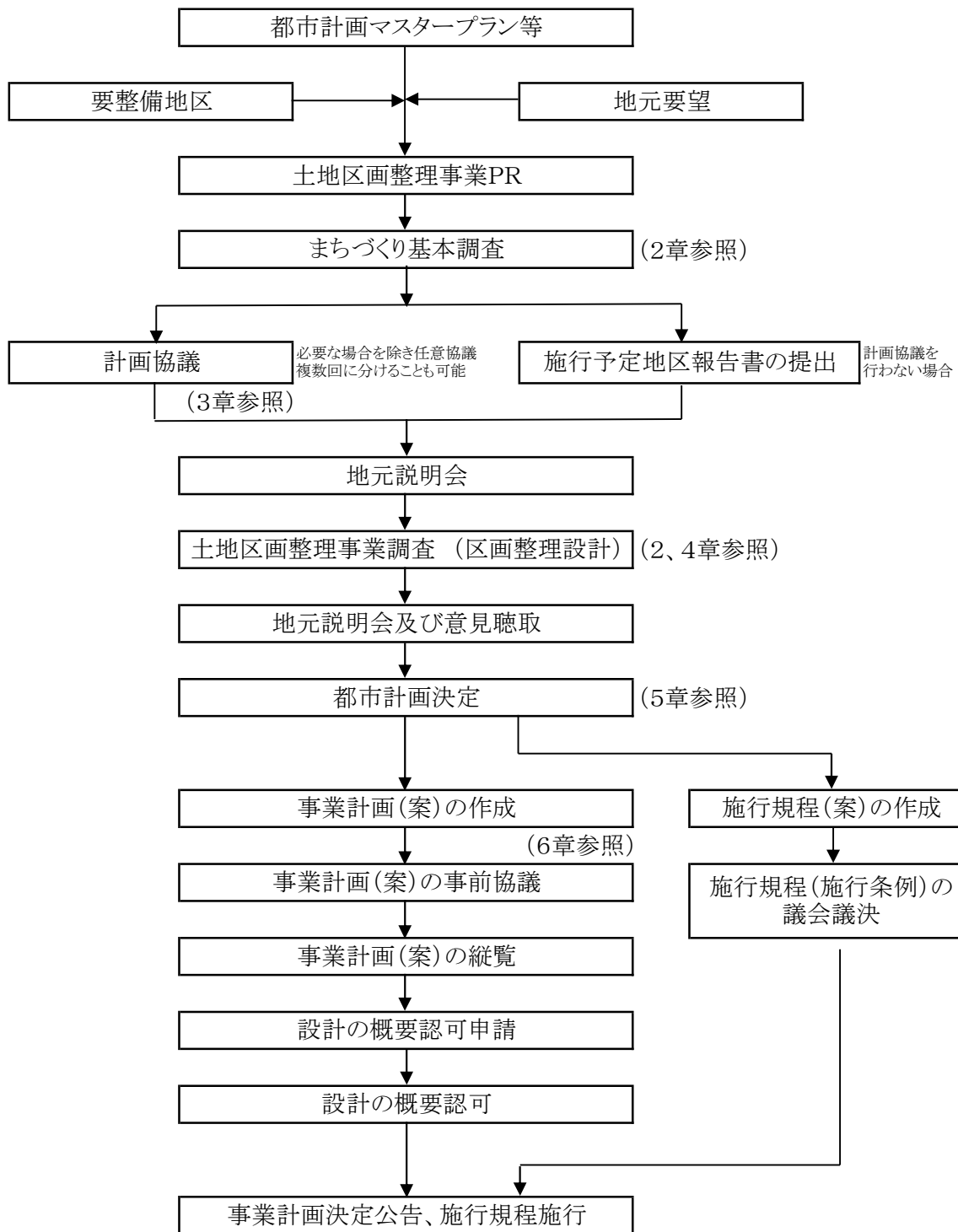
事業施行による権利関係の調整

地代、小作料、賃貸料等の増減請求(§ 113、§ 114、§ 117)

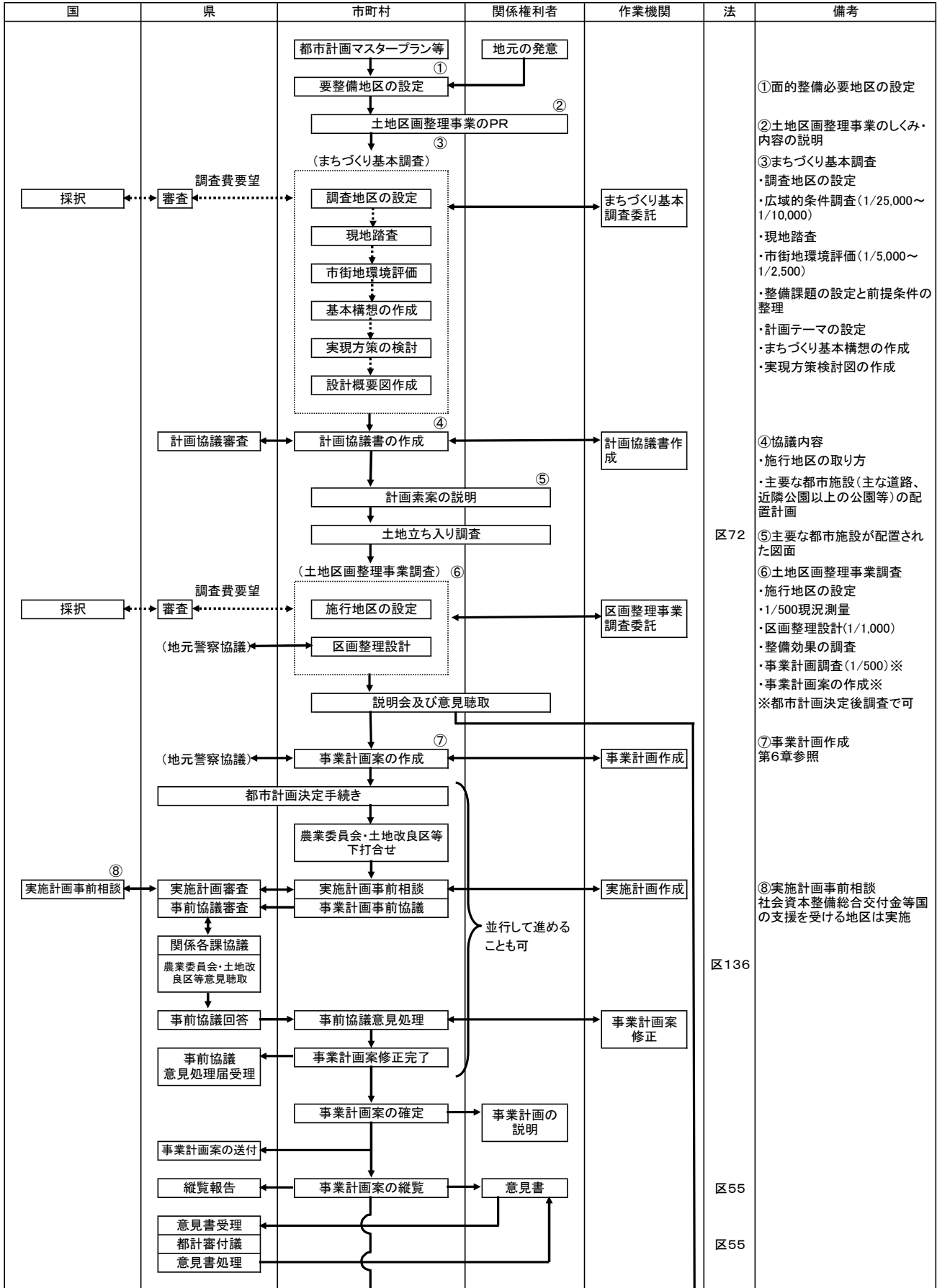
移転建築物の賃貸料の増減請求(§ 116、§ 117)

地役権の設定請求(§ 115、§ 117)

(2) 公共団体施行土地区画整理事業の事業計画決定公告までの基本的な流れ



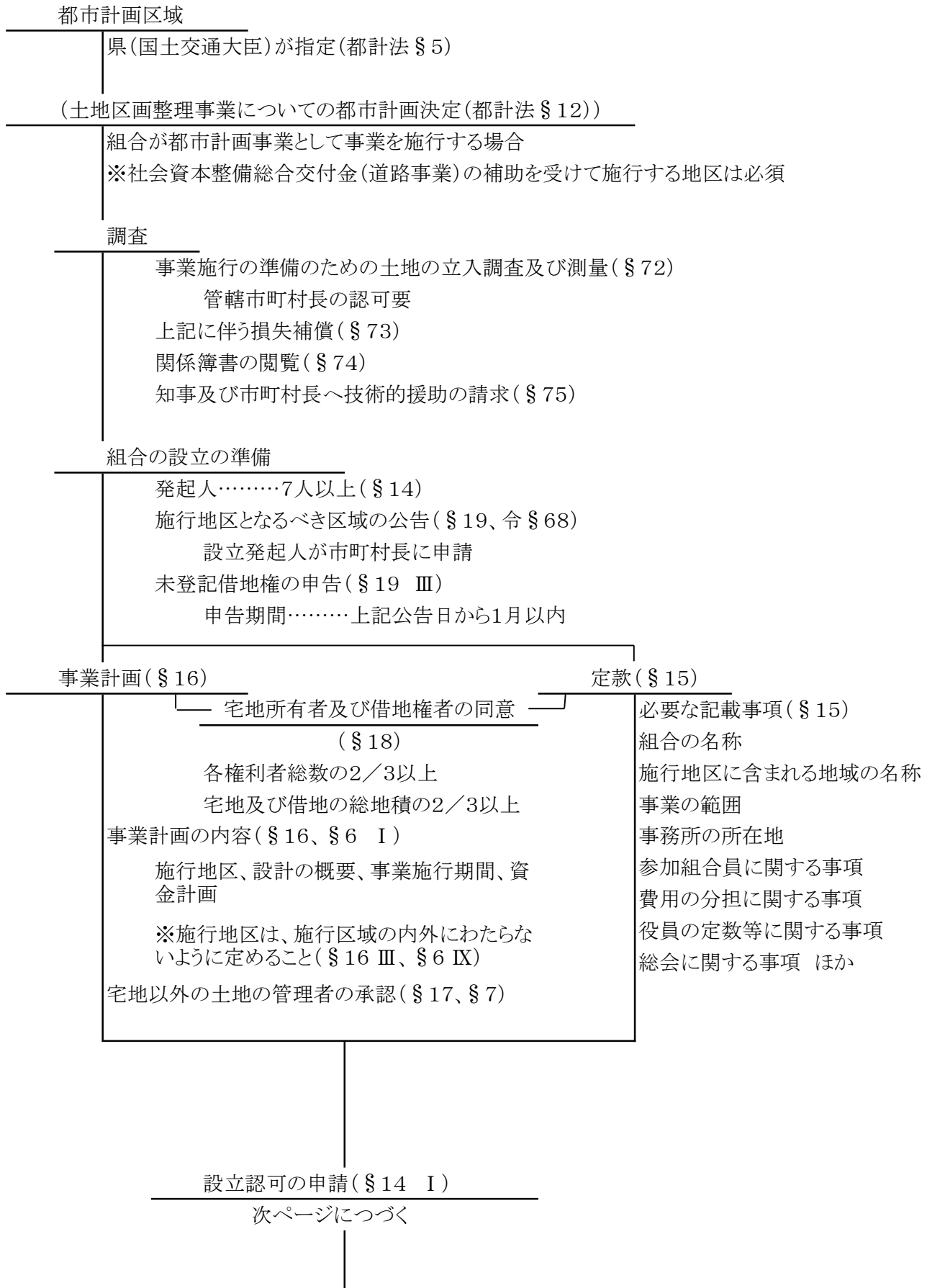
(3) 公共団体施行土地区画整理事業の事業計画決定公告までの実務的な流れ



国	県	市町村	関係権利者	作業機関	法	備考
	設計の概要認可 ↓ 図書の送付 ↓ 実施計画提出	設計の概要認可申請 ↓ 事業計画決定公告 施行規程施行 ↓ 実施計画提出	施行規程作成 ↓ 議会議決 (条例)		区52 区53 区55	
都市計画決定(市町村決定)の手続き						
	下打合せ (口頭) ↓ 事前協議 ↓ 知事協議	都市計画素案の作成 ↓ 市町村案作成 ↓ 都市計画案の縦覧 ↓ 意見書受理 ↓ 都市計画審議会 ↓ 告示	公聴会、 説明会 ↓ 意見書		計16 計17 計19 計20	

1-2 組合施行土地区画整理事業の流れ

(1) 法的な流れ



設立認可の申請(§14 I※2) → 知事、市長※1

※1 中核市(豊田市、豊橋市、岡崎市、一宮市)、施行時特例市(春日井市)においては、個人及び組合施行の土地区画整理事業の土地区画整理法に基づく事務(ただし、賦課金の滞納処分等の認可事務を除く。)はすべて市長が行う。(§136の3)

また、愛知県事務処理特例条例により、事務が移譲されている市においては、個人及び組合施行の土地区画整理事業のうち、事業規模が5ha未満のものについては、土地区画整理法に基づく事務(ただし、不服申し立てに関する事務及び賦課金の滞納処分等の認可事務を除く。)はすべて市長が行う。

※2 事業計画の策定に先だって組合を設立する必要がある場合は、定款及び事業基本方針を定め、組合設立認可を受けることができる。その後、組合において事業計画を定め、認可を受ける。(§14 II、III)

管轄市町村長の事業計画の縦覧(§20 I、令§3)

縦覧期間………2週間

利害関係者の意見書提出(都市計画において定められた事項は意見書の提出ができない)(§20 II)

審査

知事・市長

意見書提出期間……縦覧開始から4週間
意見書提出者への通知 (§20 III)

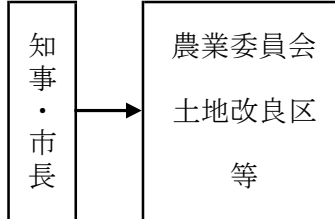
不採択

採択

事業計画の修正命令 (§20 III)
修正された事業計画の縦覧

(§20 V)

農用地の廃止等について意見聴取 (§136)



設立の認可(§21)

認可の基準(§21 I)

法第21条 第1項の各号のいずれかに該当する事実がないこと

市街化調整区域が施行地区に編入されている場合には、当該区域内において土地区画整理事業として行われる都計法第4条第12項に規定する開発行為が同法第34条各号のいずれかに該当すると認められる場合(§21 II)

認可の公告(§21 III、規§3)

国土交通大臣及び市町村長に対し、施行地区及び設計の概要を表示する図書の送付(§21 III)
上記図書の長期縦覧(§21 VI)………市町村長

※ 施行区域の土地について施行する土地区画整理事業のみ(都市計画事業のみ)

登記所への届出(§83、規§21)

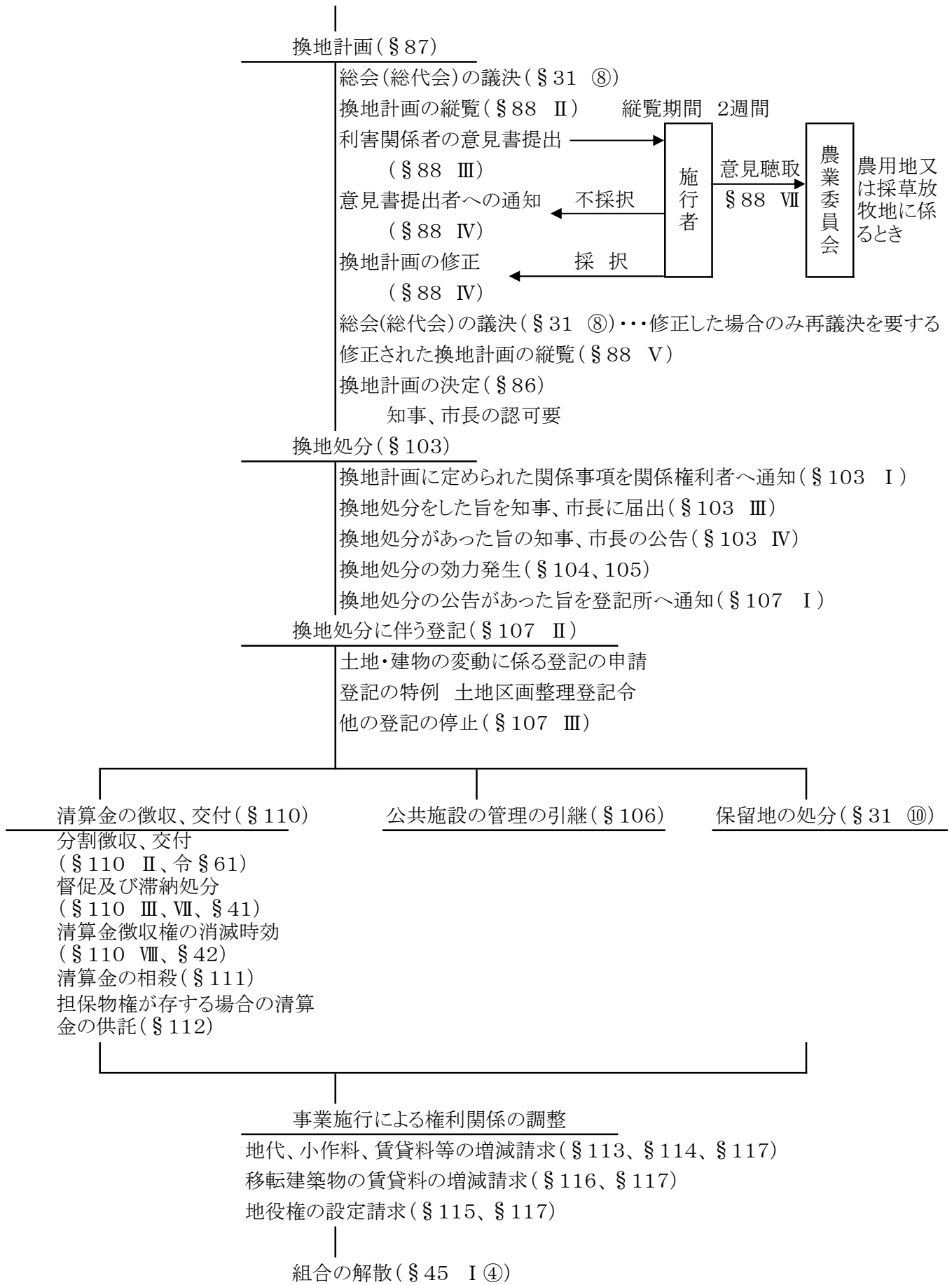
建築行為等の制限(§76)

組 合

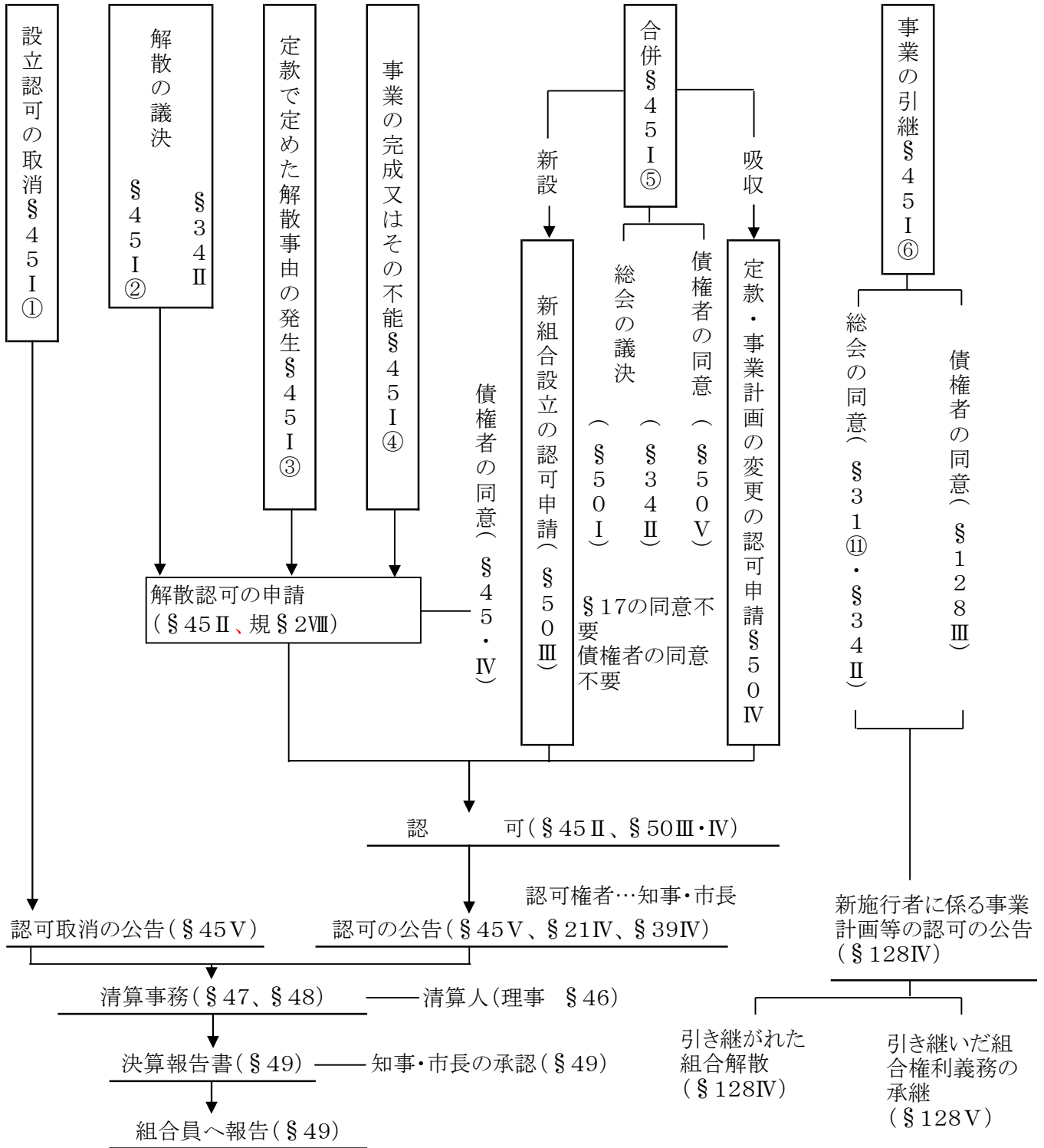
所有権以外の未登記権利の申告(§85)

§19 IIIによる未登記借地権の申告は、本条の申告とみなされる(§85 II)

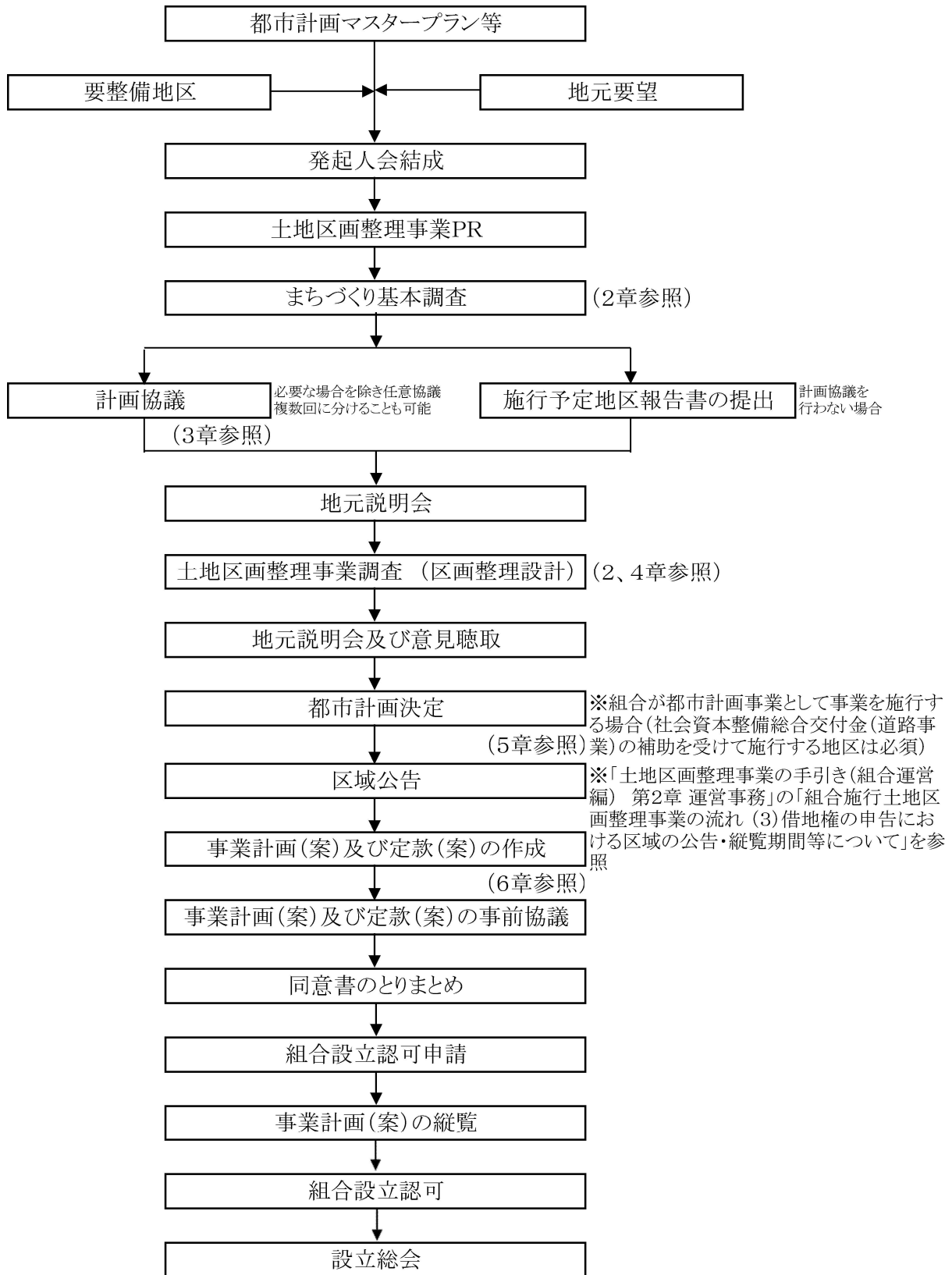
組合員としての資格(借地権のみ)を得るため(§25)
換地計画の決定又は仮換地の指定のため



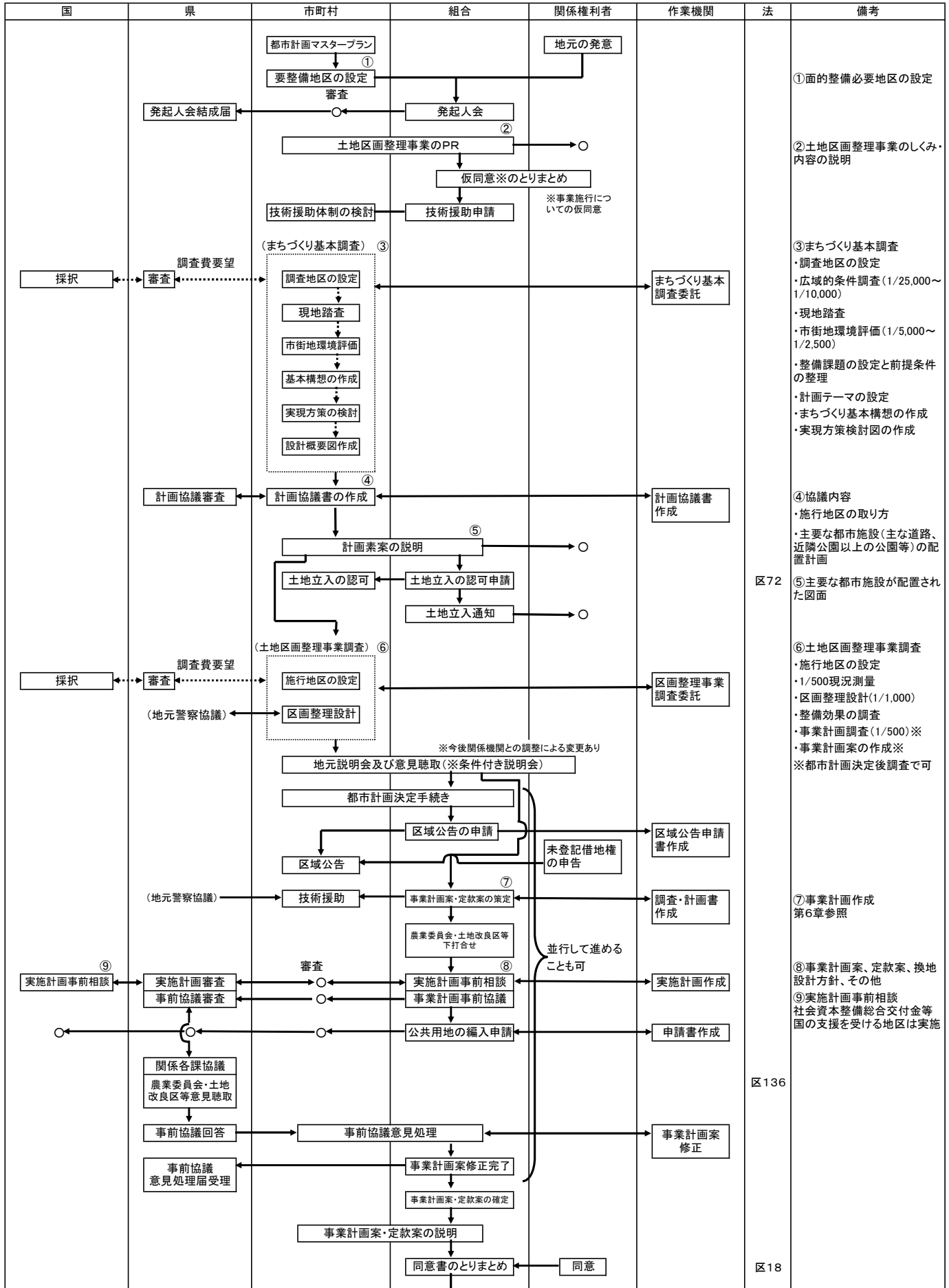
(組合の解散、合併及び事業の引継)



(2) 組合設立までの基本的な流れ(知事認可)



(3) 組合設立までの実務的な流れ(知事認可の場合)



国	県	市町村	組合	関係権利者	作業機関	法	備考
		審査 ○	⑩ 設立認可申請書の作成		申請書の作成	区14 区20	⑩ ・定款、事業計画、規則2条4項 設立までの経緯、未同意者の 氏名及び理由 ・定款、事業基本計画方針を 定め、設立認可申請し、組合 設立後事業計画を定めること もできる。
		縦覧の依頼 事業計画の縦覧 縦覧報告		意見書			
		意見書の処理 組合設立の認可 ○	経由 ○ 組合設立 実施計画の提出			区14	⑪ 役員の選任 初年度予算、借入償還方法、 庶務会計規定の決定
		実施計画の提出 ○	指導 設立総会 ⑪		⑫ 総会の設営	区32	⑫ 事務局代行
		都市計画決定(市町村決定)の手続き					
		下打合せ (口頭) 事前協議 知事協議	都市計画素案の 作成 市町村原案作成 都市計画案の縦覧 意見書受理 都市計画審議会 告示	公聴会、 説明会 意見書		計16 計17 計19 計20	※社会資本整備総合交付金 (道路事業)の補助を受けて施 行する地区は必須。

第2章 土地区画整理事業調査

2-1 概説

(1) 土地区画整理事業調査の目的

土地区画整理事業は、周知のとおり我が国の市街地整備の中心的役割を果たしてきたが、市街地整備を広域的な観点から捉えるとき、また、社会情勢の変化、とりわけ市街地環境に対する価値観の変化を考慮するときには、事業の計画面や実施面等において様々な問題点が指摘されることも事実である。

今後、土地区画整理事業を円滑に推進していくためには、従来以上に総合的な観点から、調査、解析、計画、設計及びそのPRを行い、関係住民の要請に応える土地区画整理事業としていく必要がある、これが土地区画整理事業調査の目的となる。

土地区画整理事業調査にあたっては、地域的完結性を有する近隣住区を単位として市街地環境評価を行い、市街地整備の必要性を明確にしたうえで基本構想を作成することとし、市街地整備の必要性や方向性について、関係住民と行政側が共通の認識を持って事業化を図っていくものとする。

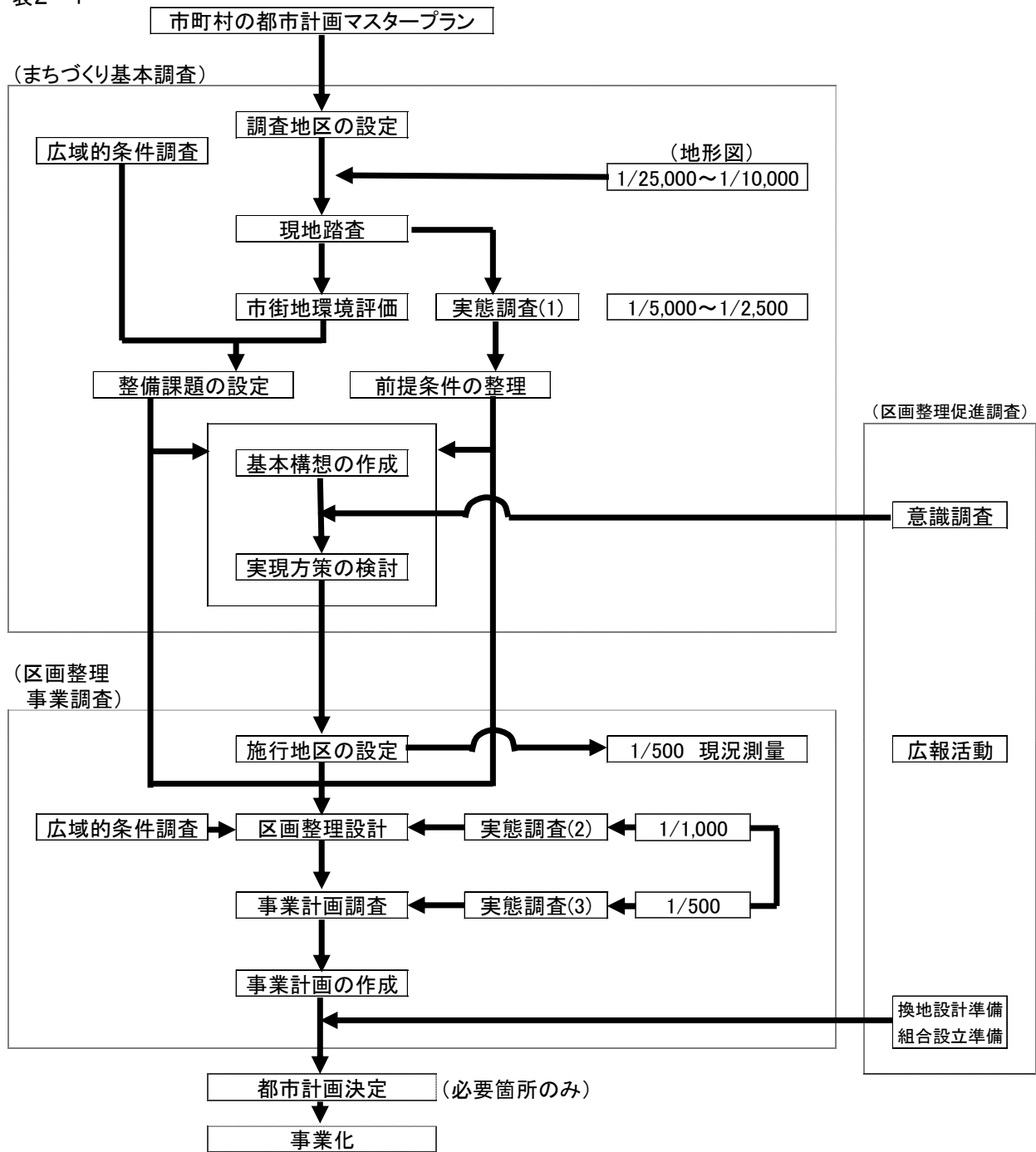
(2) 土地区画整理事業調査の流れ

土地区画整理事業調査は、市町村の都市計画マスタープランに基づき、調査地区の設定、広域的条件調査、現地踏査、実態調査、市街地環境評価、整備課題の設定と前提条件の整理、基本構想の作成及び実現方策の検討までを行う「まちづくり基本調査」、現況測量、区画整理設計、基本計画作成及び事業計画案作成を行う「区画整理事業調査」及び意識調査、換地設計準備等を行う「区画整理促進調査」の3つに大別でき、その流れ及び位置づけは、図2-1のとおりである。

特に愛知県では、「まちづくり基本調査」から「区画整理事業調査」にスムーズに移行するため、計画協議制度を取り入れている。

なお、従来の調査区分に照らし合わせると、「まちづくり基本調査」は「A調査」に、「区画整理事業調査」は「B調査」に、「区画整理促進調査」は「C調査」に該当する。

表2-1



2-2 まちづくり基本調査

(1) 市町村都市計画マスタープラン

良好な市街地の形成を図るためには、市街化の動向を勘案しつつ、土地区画整理事業等の面的整備事業と街路事業、公園事業等の個別施設整備事業を効率的に組み合わせた体系的な整備を図らなければならない。このためには、まず市町村都市計画マスタープランの中で面的整備事業及び個別施設整備事業の位置づけを行うことが不可欠である。

また、平成4年の都市計画法の改正により、各市町村において都市計画に関する基本方針（いわゆる市町村都市計画マスタープラン）を定めることとされた。

市町村都市計画マスタープランは、住民の意向を反映しつつ、地域のあるべき市街地像、地域別の整備課題に応じた整備方針、地域の都市生活、経済活動を支える諸施設の計画等をきめ細かく総合的に定めるものである。まちづくり基本調査は、市町村都市計画マスタープラン等に基づき、土地区画整理事業実施の緊急性の高い地区を対象に実施し、逐次事業化を図るものとする。

(2) 調査地区の設定（スケール：概ね 1/5,000～1/2,500）

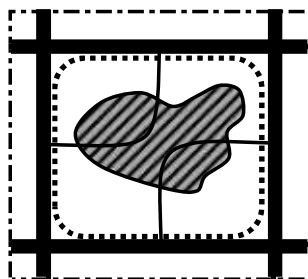
1) 調査地区設定の考え方

調査地区の設定にあたっては、区画整理予定地区とその周辺において、幹線道路の連続性の確保や、保育所、小・中学校、集会所等のコミュニティ施設の適正な配置等が図られるよう、基本構想の作成に至るまでは、区画整理予定地区を含むより広い範囲を対象区域として設定する必要がある。

このため、住宅地においては、区画整理予定地区を含むひとつの近隣住区を形成しているか、形成すべき広がりとし、区画整理予定地区がかなり大きいときには、それらを包括する近隣住区群として設定するものとする。理想的な近隣住区は、約半世紀程前にアメリカのC Aペリーによって提唱されており、この考え方は、今日においても受け継がれている。

なお、駅前地区や工業地区等、住宅地以外の場合には、他の計画単位により調査地区を定めるものとする。例えば駅前の区画整理予定地区においては、徒歩駅勢圏が調査地区として適当である。

イ. 一つの近隣住区である



ロ. いくつかの近隣住区である

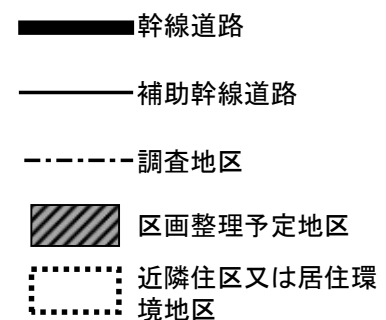
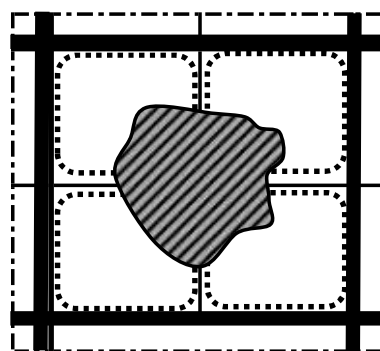


図2-2 調査地区の範囲

2) 調査地区設定の基準

① 調査地区の範囲

イ) 土地区画整理事業予定地区内の住民の日常生活上密接な関係のある周辺地区を含むこと。

(例えば、通勤、通学、買物等)

ロ) 土地区画整理事業予定地区の施設を頻繁に利用する周辺地区を含むこと。

(例えば学校、公園、バス停等)

ハ) 土地区画整理事業予定地区の変化によって影響を受ける周辺地区を含むこと。

(例えば、新設される街路の延長にあたる等)

ニ) 物理的同質空間 (例えば土地利用の状況が同質、敷地利用が同質等) や社会的同質空間

(例えば神社圏等) を分断しないこと。

② 調査地区の規模

概ね 100ha を基本的な単位とする。いくつかの近隣住区群を考えるとときはその整数倍を目途とする。この場合、人口密度との関係に十分留意することが望まれる。

③ 調査地区の形態

形態は、整備予定地区と周辺の即地的条件に応じ、可能な限り整形にすることが望ましい。

(3) 広域的条件調査 (スケール: 概ね 1/25,000~1/10,000)

1) 広域的条件調査の目的

広域的条件調査は、調査地区が都市の一部として適切にその機能を分担するために、都市全体の広域的観点から当該調査地区に要請される条件を明らかにすることを目的とする。

2) 広域的条件調査の手順

広域的条件調査においては、次の2段階により、調査地区の位置づけを明らかにする。

① 調査地区を含む母都市の広域的位置づけ

② 母都市内部における調査地区の位置づけ

3) 広域的条件調査の内容

広域的条件調査の内容は、①母都市の広域的位置づけ、②母都市の歴史の変遷と特色、③母都市の性格、④市街化の進行状況、⑤上位計画、⑥主要なプロジェクトである。

① 母都市の広域的位置づけ

広域交通網等を記入した位置図をもとにして母都市の広域的位置づけを行う。

② 母都市の歴史の変遷と特色

母都市の発生、歴史の変遷、気候、風土、文化等を調査することにより、計画上、保存又は保全すべきもの、活かすべき特色及び考慮すべき事項を把握する。

③ 母都市の性格

人口構造、産業構造等を計画の前提条件として整理する。

④ 市街化の進行状況

母都市について DID の拡大、地区 (小学校区程度) ごとの人口増減、世帯数増減等を整理し、調査地区における市街化の動向の整理を行う。

⑤ 上位計画

県、市町村の総合計画から都市計画に至るまでの上位計画の中で、母都市及び調査地区がどのように位置づけられているかを明らかにし、母都市及びその市街化区域が分担すべき人口、機能等、並びに調査地区が分担すべき機能、施設等を把握する。

⑥ 主要なプロジェクト

母都市の主要なプロジェクトを構想中のものも含めて整理し、そのうち調査地区と関連の深いものについては、当該プロジェクトと調査地区の市街地整備との整合性をとるために留意すべき事項を把握する。

4) 広域的条件の検討（スケール：概ね 1/25,000～1/10,000）

以上の検討を総合するとともに、調査地区の母都市における位置づけと留意すべき特色という観点も加えて、調査地区の広域的条件を明らかにする。

広域的条件は、概ね基本構想の内容に沿って次のように整理する。

- ① 地区の位置づけ
- ② 人口に関する広域的条件
- ③ 土地利用に関する広域的条件
- ④ 住区計画に関する広域的条件
- ⑤ 交通に関する広域的条件
- ⑥ 水と緑のネットワークに関する広域的条件
- ⑦ 供給処理施設に関する広域的条件
- ⑧ 公益施設に関する広域的条件
- ⑨ 住宅・建築物に関する広域的条件

(4) 現地踏査（スケール：概ね 1/5,000～1/2,500）

行政当局、関係機関、住民等の市街地環境に対する問題意識、意見等を聴取するとともに、実際に現地を踏査し、調査地区が抱えている問題とそれに対応するまちづくりのビジョンを具体的に把握する。更なる結果を現地踏査図として、即地的に表現する。なお現地踏査は、調査の進行に応じて繰り返し行うことが望ましい。

1) 現地踏査の回数

現地踏査は、調査の進行に応じて繰り返し行われることが望ましい。市街地環境評価の前段階においては、2回は必要である。

① 白紙の状態

自由な気持ちで現地を隅なく歩きまわり、現地の生活者になったつもりで観察してその実感を図に記入する。

② 環境要素図を作る段階

特に市街地環境評価の内容をよく理解して、現地のきめ細かな情報を把握していくことが重要である。

2) 意見聴取

行政当局、関係機関、住民等の市街地環境に対する問題意識、意見等を聴取することは、現地踏査を補完する意味で必要である。

3) 現地踏査図の作成

現地踏査図は、現地踏査を行いながら必要な情報を記入した図面であるが、現地で得た情報の他に、次の事項を記入する。

- ① 現地踏査日時（〇〇年〇〇月〇〇日 〇〇時～〇〇時）
- ② 天候、気温
- ③ 現地踏査者氏名、職責
- ④ 随行者氏名、職責

(5) 実態調査

1) 実態調査の目的

実態調査は、調査地区又は施行地区において市街地環境評価、基本構想の作成、区画整理設計及び事業計画の作成という計画の過程で必要とする資料を要領よく収集・整理することを目的とする。

実態調査の実施にあたっては、使うための資料を作るという観点を重視し、事前にどのような資料が必要となるかを十分に吟味し、さらに資料の使い方を考えながら資料を収集・整理することが重要である。

2) 実態調査の区分及び内容

① 実態調査の区分

実態調査とは、自然条件、土地利用、建築物利用現況等のいわば現況調査である。

実態調査は、事業化に向けての各段階に応じ、実態調査 (1)、(2)、(3) に区分される。

< 実態調査 (1) >

市街地環境評価を行う際の客観資料（緑地の分布状況、災害履歴の図面、浸水実績、浸水想定、市町村ハザードマップ等の各種水害リスク情報等）及び基本構想作成のための資料の収集・整理

< 実態調査 (2) >

区画整理設計のために必要な基礎的資料（土質、植生等）の収集・整理

< 実態調査 (3) >

事業計画作成のために必要な基礎的資料の収集・整理

② 実態調査の内容

実態調査の内容は表 2-1 のとおりである。

表 2-1 実態調査の内容例

項目	実態調査 (1)	実態調査 (2)	実態調査 (3)
区域	調査地区 (基本構想を作成する区域、近隣住区を単位とする。)	施行地区 (基本計画を作成する区域、土地区画整理事業の予定地区)	施行地区 (事業計画を作成する区域、土地区画整理事業の予定地区)
使用図面	概ね 1/5,000~1/2,500	概ね 1/1,000	概ね 1/500
人口	人口、世帯数	人口、世帯数	
自然条件	気象、災害履歴、地形、土質、植生、生物の生息状況、浸水実績、浸水想定、市町村ハザードマップ等の各種水害リスク情報等	土質、植生等 (詳細調査) 環境基準 大気汚染、水質汚濁等の現況	
土地利用	用途別土地利用現況図 土地利用の特記事項 都市計画区域地区図 面積	用途別土地利用面積	
建築物	用途別構造別建築物現況図 (建築着工統計の区分) 建築物構成の特記事項	用途別構造別建築物戸数 (建築着工統計の区分) 宅地規模の現況	
権利関係		概略の権利者数 地価の現況	権利者数 土地権利調書 地目別土地利用現況図、面積 (登記簿による) 所有規模別土地利用現況図、面積建物調書 権利関係別建築物現況図、戸数 (※参照)

項目	実態調査（１）	実態調査（２）	実態調査（３）
交通施設	鉄道路線、駅及び乗降客数 バスルート、停車場及び運行密度 管理者別道路網図、延長幅員別構造別道路網図、延長歩道網図、延長（含交通安全施設） 歩行者動線（通勤、通学、買物等） 交通事故の現況 都市計画道路網図、表	主要道路の交通量	道路現況図
公園緑地等	公園緑地の分布図、面積 良好な植生の分布図、現況表 寺院、神社、墓地等の分布図、面積 文化財の分布図、現況表 都市計画公園緑地区、表		公園、緑地の現況表 寺院、神社、墓地等の現況表
排水施設	河川、水路網図 下水道（雨水、汚水） 排水区域図、面積、人口 排水不良区域の現況 汚水処理の現況 都市計画河川、水路網図、表 下水道の整備計画		河川、水路の現況表
供給処理施設	上水道給水区域図、面積、人口 ゴミ処理の現況 電力、電話、ガス等の施設、サービス現況 上水道の整備計画		供給処理施設及び占用物件 現況表

項目	実態調査（１）	実態調査（２）	実態調査（３）
公益施設	教育施設の分布図 その他の公益施設の分布図 商業施設の分布図、概略商圏図 地区センターの現況		教育施設の現況表 その他の公益施設の現況表
その他の施設	工場、大規模施設等の分布図 現況表（面積、業種、従業員数）		
社会的条件	社会的圏域図 （町内会、神社圏、小学校区、集落界、字界等） コミュニティ活動の現況 （おまつり、商工会等） 公害等に対する苦情の分布図		
整備歴	地区整備の履歴		

※ 権利関係

- AAA：土地所有者、建物所有者、建物使用者が同一の場合
- AAB：土地所有者と建物所有者が同一で、建物使用者が異なる場合
- ABB：土地所有者が別で、建物所有者と建物使用者が同一の場合
- ABC：土地所有者、建物所有者、建物使用者がすべて異なる場合

(6) 市街地環境評価（スケール：概ね 1/5,000～1/2,500）

1) 市街地環境評価の目的

市街地環境評価は、調査地区の住民が良好な都市生活を営むうえで、現況において市街地環境上何が問題となっており、また、将来においてどのような問題が発生するかを検討することにより、市街地整備の必要性と基本構想等の作成上の留意点を明らかにすることを目的とする。

2) 市街地環境評価の方法

- ① 現地踏査により、市街地環境評価で特に重視すべき事項等を明らかにし、それを取り入れる。
- ② 現地踏査及び実態調査(1)に基づき、現況の市街地環境の評価を行い、環境要素図を作成する。
- ③ 実態調査(1)及び市街地環境評価に基づき、調査地区の将来の市街地環境を予測する。
- ④ 以上の結果をまとめて、問題地図を作成する。

3) 現況の市街地環境評価

調査地区の市街地環境について、次の3つの視点から評価し、それらを即地的に表現した図面（以下、「環境要素図」という。）を作成する。

①<良好な都市生活を支えている要素で保全すべきもの>—**保全環境要素**

文化財、古い建築物、祠等のように地区の形成を物語る歴史的なもの、生活の場として良好な住宅地や地区のコミュニティ形成の核となっているもの、生活を支えている良好な自然環境、地区を特徴づける景観等から構成される。

②<良好な都市生活を営むことを妨げている要素で取り除くべきもの>—**環境阻害要素**

安全な生活を阻害するものとして、自然災害、火災の危険を高める原因となるもの、交通事故を発生させる原因となっているもの及び健康な生活を阻害するものとして騒音やばい煙等の公害を発生させているもの、衛生的に不良となる原因になっているもの等から構成される。

③<良好な都市生活を営むうえで不足している要素で地区につけ加えるべきもの>

—**不足環境要素**

生活基盤の不足として、老朽住宅や狭小過密地区のように住宅として質的に不足している箇所、道路が未整備な箇所及び供給処理施設等が未整備な箇所並びに生活の利便性の不足として、交通機関へのアクセスが困難な地区及び種々の生活環境施設へのアクセスが困難な地区等から構成される。

このような視点から評価、抽出された環境要素は、整備課題を設定する際のみでなく、基本構想を作成し区画整理設計を行う際にも次のような形で生かさなければならない。

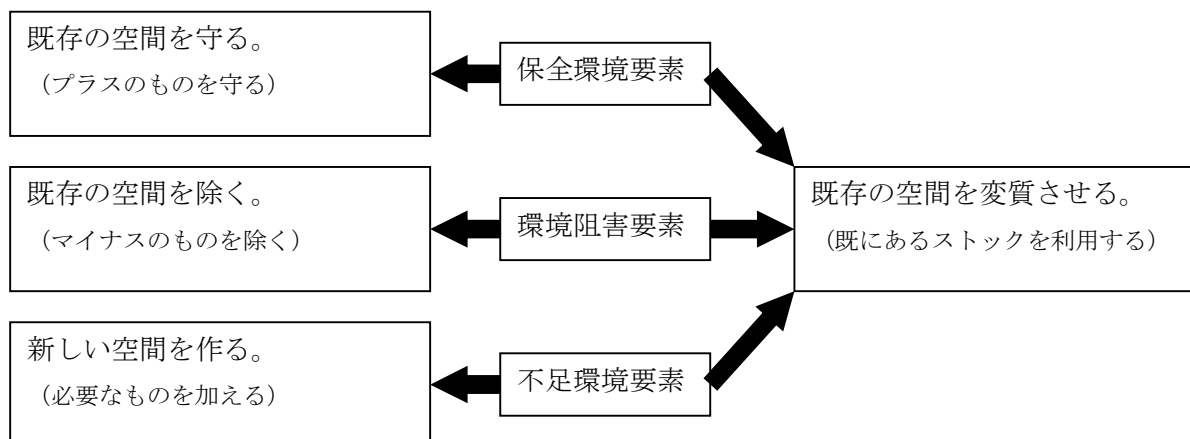


図 2 - 3 環境要素の考え方

区画整理設計においては、一般に「新しい空間を作る（必要なものを加える）」ことに重点が置かれがちであるが、市街地環境評価を行うことによって、「既存の空間を守る（プラスのものを守る）」「既存の空間を除く（マイナスのものを除く）」「既存の空間を変質させる（既にあるストックを利用する）」ことについても同様に検討していく必要がある。

4) 将来の市街地環境の予測

調査地区が市街地整備施策を講じられないまま放置された場合における、将来の土地利用や市街地の変化等を想定し、その場合の市街地環境を予測する。

- ① 将来の市街化の動向については、調査地区の周辺状況や、当該地区の現況の発展段階と類似している他地区の例と比較しながら予測する。
- ② 現況の市街地環境評価によって明らかになった市街地環境上の問題が今後どのように進行するか検討する。

5) 問題地図の作成

問題地図は、市街地環境評価のまとめとしてこれまで抽出された問題点を総合的に把握し、整備課題設定のための資料となるよう作成する。また、市街地環境上の問題点を住民に示すことによって市街地整備の必要性を住民に理解してもらうための資料とする。従って問題地図は、問題点が的確に把握し得るよう表現すること及び住民に理解され易いよう平明に表現することに留意しなければならない。

図 2 - 4 は問題地図の作成方法である。

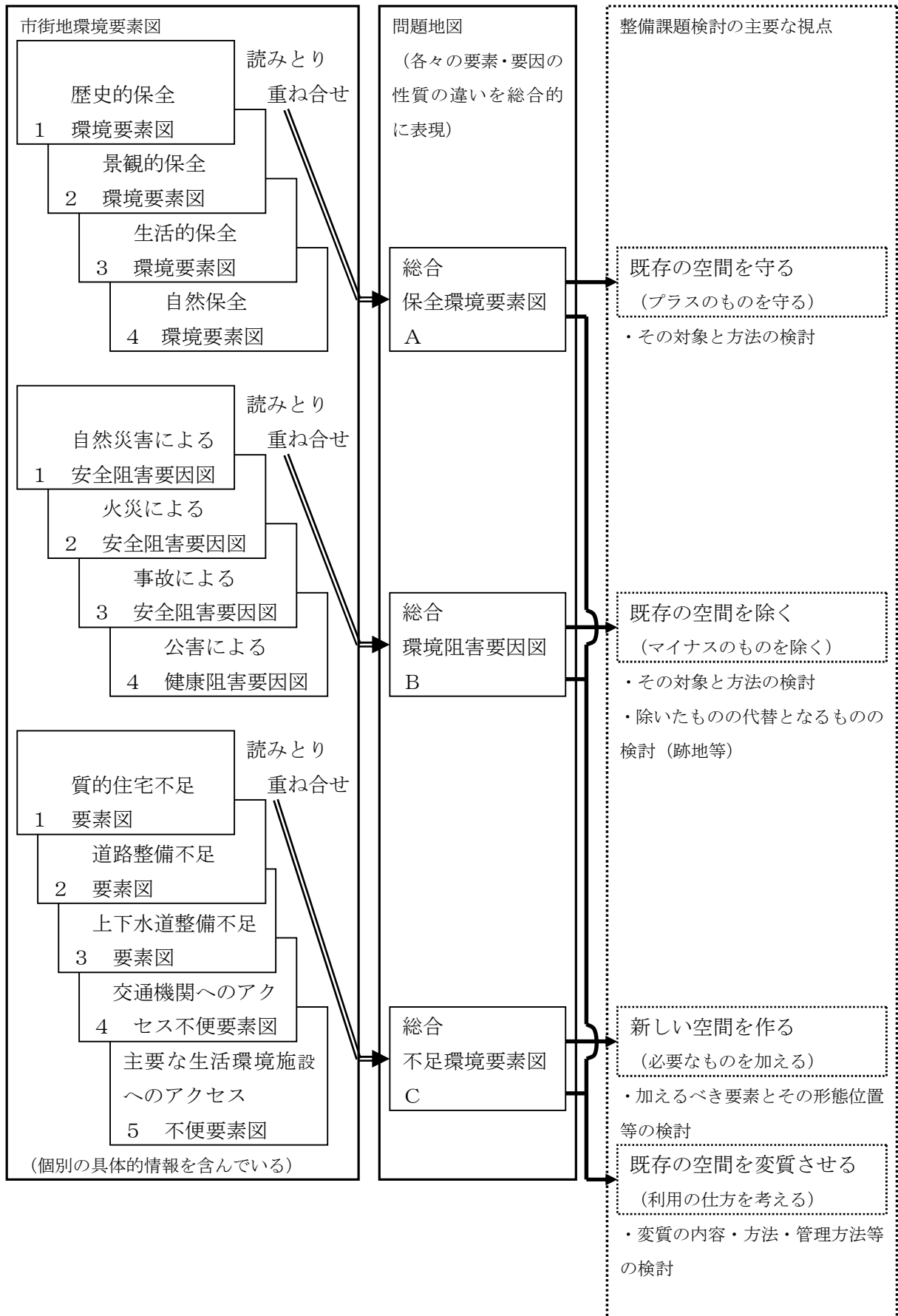


図 2 - 4 問題地区の作成方法

(7) 整備課題の設定と前提条件の整理（スケール：概ね 1/5,000～1/2,500）

1) 整備課題の設定

市街地環境評価を受けて、調査地区における市街地整備方針を検討した上で、まちづくり基本構想の策定に必要な具体的な整備課題を設定し、整備課題図として即地的かつ総合的に整理する。

整備課題の設定は、問題の根本原因を十分に検討、理解し、それらを具体的に解決するための方法論を検討し、的確な判断によりまちづくりの方向と目標を定めることが必要である。

「整備課題図」は「問題地図」とあわせてまちづくりの必要性に対する理解を深める資料としても活用する。

2) 前提条件の整理

実態調査(1)の結果のうち、基本構想及び基本計画の作成に際して考慮すべき条件を類型化して整理し、現形図に表示した上で必要な説明を加える。

2-3 基本構想

(1) 概説

1) 基本構想作成の目的

基本構想は、調査地区の整備課題を受けて、将来における土地利用と主要諸施設の配置構想を作成し、さらに市街地整備の実現方策を検討するものである。その主たる目的は、当該地区の市街地整備に対する理解と協力の醸成及び市街地整備水準の向上に資することである。

2) 基本構想作成の範囲とスケール

①基本構想作成の範囲は、調査段階で設定された調査地区とする。

②基本構想図は、概ね 1/5,000～1/2,500 のスケールで作成する。

3) 基本構想の内容

基本構想の内容は次のとおりである。

①基本方針

イ) 計画のテーマ

ロ) 基本方針

ハ) 地域の基本的構成

②人口及び諸施設の配置構想

イ) 人口計画

ロ) 土地利用計画

ハ) 公園緑地計画

ニ) 供給処理施設計画

ホ) 公益施設計画

ヘ) 宅地・建築物整備構想

ト) 住区計画

チ) 交通計画

リ) 排水計画

③実現方策

- イ) 調査地区の区分
- ロ) 整備の類型化
- ハ) 整備手法の選定
- ニ) 整備時期の設定
- ホ) 実現方策検討図の作成
- ヘ) 設計概要図の作成

(2)基本方針

1)計画テーマの設定

まちづくり基本構想を作成するにあたって、整備課題や前提条件を踏まえて地域住民等のまちづくりに対する夢やビジョン、主張といったものを盛り込んだ計画のテーマを設定する。計画テーマの設定にあたっては、地域の自然、風土、文化、個性、かおりといったものを継承発展させると共に、個性的なまちづくりを目指すことに留意する。

2)基本方針の設定

- ①基本方針は、基本構想作成の柱となるものである。
- ②基本方針は、計画テーマの展開であるとともに、調査の段階で検討・作成した問題地図、整備課題図等、地域の実態に即したより現実的な課題をも踏まえた、基本構想作成のための具体的指針である。

3)地域の基本的構成の検討

地域の骨格を構成する要素、即ち概略の土地利用、交通体系、住区構成、公園緑地系統等によって、望ましい構成のパターンを検討する。

(3)人口及び諸施設の配置構想

1)人口計画

- ①実態調査、土地利用の方針、想定される住戸形式等を勘案し、目標年次における人口計画を作成する。
- ②人口計画は、土地利用計画、交通計画、供給処理施設計画、公益施設計画等の基礎になるものである。
- ③一般的には、目標年次は 15～20 年後とする。ただし、諸施設の段階的な整備計画に役立てるため、可能な限り途中年次(原則として5年毎)の人口推計をする。
- ④調査地区が広範囲に及ぶ場合には、いくつかの地区に区別し、各地区別の人口配分を推計しておくことが望ましい。
- ⑤推計方法は、その地域の諸条件によって異なるが、一般の住宅地においては、次のような方法を採用し得る。
 - イ) 既成市街地において、既往の人口増加傾向を将来に引きのばす。
 - ロ) 先進類似地区又は新規開発計画事例により、想定される土地利用に対して将来人口を推計する。
 - ハ) 住戸形式を規定し、これに基づいて将来人口を推定する。
 - ニ) 将来人口計画は、新市街地と既成市街地の地域特性、また、事業主体においても異なるため、市町村の総合計画、都市マスタープランと整合を図る。

2)住区計画

- ①市街地の基本的な構成、人口配分計画、公共・公益施設の配置等を勘案するとともに、居住環境の保全にも十分留意し、住区設定を行う。
- ②住宅地における住区（近隣住区）は、市街地の基本的な構成単位であるとともに、日常生活に必要なコミュニティ施設等の配置圏である。この際、その規模は、通常小学校区となるため、平均的な人口は、8,000人～10,000人となる。
- ③住区は、道路網の構成との関連において、市街地における自動車交通の流れに秩序を与えるとともに、自動車交通から日常生活の空間を守るため、市街地の中に自動車の通過交通から守られるべき「都市の部屋」を形成するように設定する。
従って、幹線道路以上の道路によって地区の外郭が形成されるよう配慮する。
- ④住区の設定にあたっては、主として、小学校区と幹線道路網に留意して行う必要があり、これらが整合しない場合には、これらを調整変更することにより対応する。
また、既成市街地等でやむをえず調整できない場合は、歩行者等が幹線道路を安全かつ合理的に横断できるよう配慮する。

3)土地利用計画

基本構想における土地利用計画は、街区形式、宅地造成及び公共・公益施設等の配置計画の基礎となるものであり、土地利用現況の特性を生かしながら、以下の区分により作成する。

- イ) 低層低密度住宅地
- ロ) 低層中高密度住宅地
- ハ) 中高層住宅地
- ニ) 一般住宅地
- ホ) 近隣商業地
- ヘ) 地区中心商業地
- ト) 都心商業・業務地
- チ) 流通業務地
- リ) 軽工業地
- ヌ) 住工混合地
- ル) 工業地
- ヲ) 工業団地
- ワ) その他（集合農地区及び沿道環境整備地区）

①土地利用の考え方

基本構想における土地利用計画は、用途規制というよりも、むしろ積極的な土地利用計画の方向を示す機能及び交通施設等の公共・公益施設の配置計画や街区の規模・形式等の整合性をみる機能を持つものである。

従って、調査地区の状況によっては、用途地域の分類よりさらにまちづくりのイメージが明確にできるよう細分化した土地利用の種類を工夫する必要がある。

また、当面農地として保全することが適当な地区については、できるだけ集合化を図るとともに、水と緑のネットワークの中に組み込むことを検討する。

②土地利用の区分

上記の土地利用区分と、現行の用途地域制度と関連づけると概ね表2-2のようになる。

表2-2 土地利用区分

土地利用区分	土地利用区分の詳細	用途地域
低層低密度住宅地	環境良好な一戸建を主体とした低層低密度住宅	田園住居地域 第一種低層住居専用地域
低層中高密度住宅地	木造アパート、長家、一戸建住宅など、主として低層住宅で構成されている住宅地	第二種低層住居専用地域
中高層住宅地	中高層住宅と低層が混在する住宅地 住宅団地等の中高層住宅地	第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域
一般住宅地	商業施設等が混在する区域で、主として住宅の環境を保全する区域	第一種住居地域 第二種住居地域
集合農地区	当面農地として残る場合、農地を集合させる区域	
近隣商業地	住宅地における路線商業地、又はショッピングセンター等の日常購買施設の集積した区域	近隣商業地域
地区中心商業地	鉄道駅前形成される地区中心商業地 (1日の乗降客が1.0~3.0万人)	近隣商業地域
都心商業・業務地	広域な商圈をもつ商業業務地(副都心を含む)	商業地域
流通業務地	卸売商業団地等、商業的流通業務施設が集積する地域	商業地域
軽工業地	軽工業及び流通業務施設が立地する区域	準工業地域
住工混合地	地場産業の立地する住工等混合地域	準工業地域
工業地	準工業不適格工場が主で、住商混在の地域 都市型工業地及び関連産業の立地する地域	工業地域
工業団地	工業団地	工業専用地域
沿道環境整備地区	交通量の多い主要幹線道路の沿線で、沿道環境を保全する立場から、特に土地利用を工夫する必要のある場合	準住居地域 近隣商業地域 準工業地域

表 2 - 3 用途地域の種別と性格

	種別	内容
住居系	第一種低層住居専用地域	低層住宅の良好な環境保護のための地域
	第二種低層住居専用地域	主に低層住宅の良好な環境保護のための地域
	第一種中高層住居専用地域	中高層住宅の良好な環境保護のための地域
	第二種中高層住居専用地域	主に中高層住宅の良好な環境保護のための地域
	第一種住居地域	住宅の良好な環境保護のための地域
	第二種住居地域	主に住宅の良好な環境保護のための地域
	準住居地域	道路の沿道において、自動車関連施設等と住宅が調和して立地する地域
	田園住居地域	農業の利便の増進を図りつつ、これと調和した低層住宅の良好な環境保護のための地域
商業系	近隣商業地域	近隣の住宅地の住民のための店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
	商業地域	店舗、事務所等の利便の増進を図る地域
工業系	準工業地域	環境の悪化をもたらす恐れのない工業の利便の増進を図る地域
	工業地域	工業の利便の増進を図る地域
	工業専用地域	専ら工業の利便の増進を図るための地域

③ 土地利用区分の方針(住宅地)

表 2 - 2 で示した土地利用区分のうち、住宅地については以下の方針を参考に設定する。

③-1 低層低密度住宅地

既存市街地内では、環境良好な低層住宅地で、特にその環境を保全する必要のある地域。新市街地では、比較的宅地規模を大きくし、緑地等の自然地も可能な限り残す区域。

○ 標準例

宅地規模	250 m ² /戸以上
人口密度	100 人/ha 以下
公共用地率	20%以上 (ただし、保全すべき自然地等は別に考慮する)
用途地域	第一種低層住居専用地域、田園住居地域

③-2 低層中高密度住宅地

大都市周辺の住宅都市などで、比較的環境の良い住宅地が構成できるテラスハウスやタウンハウスが採用された住宅地。

○ 標準例

宅地規模	100~150 m ² /戸
人口密度	150~250 人/ha
公共用地率	25~35%
用途地域	第二種低層住居専用地域

③-3 中高層住宅地

主として5階以上の中高層住宅が配置されると予想される住宅地。

○ 標準例

住戸規模	60~70 m ² /戸
人口密度	400~700 人/ha
容積率	70~150%
用途地域	第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域

③-4 一般住宅地

用途地域における第一種住居地域、第二種住居地域に該当する住宅地。

商業施設等が混在する区域で、主として住宅の環境を保全する区域。

○ 標準例

宅地規模	150~250 m ² /戸
人口密度	100~200 人/ha
公共用地率	25~30%以上
用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域

4) 交通計画

既定の都市計画等を基本に、道路に関しては、幹線道路、補助幹線道路及び主要な特殊道路、その他必要に応じて駅前広場等の配置構想を作成する。

以上の交通施設は、いずれも調査地区の骨格を形成することになるため、土地利用計画、住区構成及びその他の公共施設配置との整合性を重視する必要がある。

① 道路網計画

道路網の設定に当たっては、既定の都市計画道路網を基本とし、適宜、追加、変更を行うことにより、適正に幹線道路及び補助幹線道路を配置し、段階的構成と一定の水準を確保する必要がある。

また、必要に応じ、歩行者専用道等の特殊道路を配置する。

② 駅前広場

イ) 調査地区内に、都市計画決定された駅前広場がある場合はこれを尊重する。また、新たに計画する場合は、将来の駅乗降客数を基本にして、所要面積を算定するとともに、駅周辺の市街地構成、特に土地利用と道路網との関連において、その地区に最も適した駅前広場の基本形態を定める。

ロ) 駅前広場の面積は、「駅前広場計画指針」(1998年 建設省都市局都市交通調査室監修)により算定を行うこととする。ただし、この算定結果は最低限の目安とし、実際の計画策定にあたっては、現在の利用状況等を踏まえた上で計画する必要がある。

ハ) 駅前広場の形態は、広場面積、とりつけ道路の配置及びその他の地形等の特殊条件によって、種々異なった型が考えられるが、次のように分類できる。

a) 直行型

鉄道に直行する方向で駅前広場に道路が取り付いている形態。小規模な駅前広場に比較的多い。

b) 平行型

鉄道と平行に駅前広場に取り付け道路がある形態。交通処理は円滑であるが、通過交通が課題となることが多い。

c) 複合型

直行型と平行型の複合形態を有する場合で、大規模な駅前広場はほとんどがこの形式である。

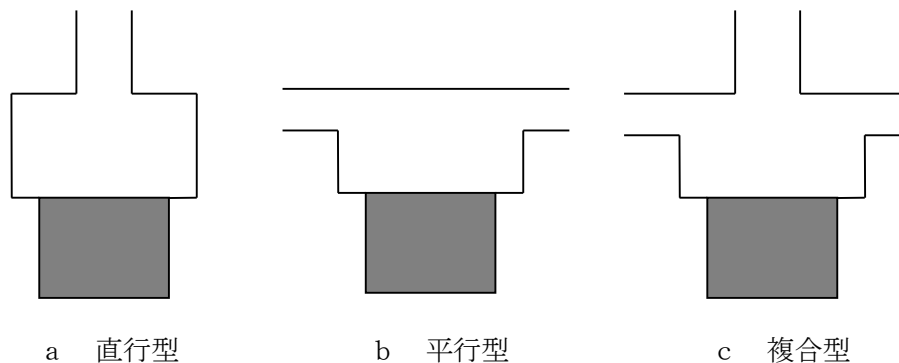


図2-5 駅前広場の形態

5) 公園緑地計画

公園緑地計画においては、既定の都市計画を基本に、市町村が定める「緑の基本計画」を踏まえ、調査地区における水と緑のネットワークの構成方針を作成し、これに基づき、街区公園、近隣公園及び主たる緑地についての概ねの配置、規模を定める。

この際、調査地区の公園面積は、「土地区画整理法施行規則」等により要求される整備水準を確保する。

「土地区画整理法施行規則第9条第6号」

- 公園面積は、地区内に居住することとなる人口について、1人当り3㎡以上、かつ地区面積の3%以上とする。

「自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例」(昭和48年3月30日 条例3号)

- 緑地面積 \geq (全区域面積 \times 0.03)+{(全区域面積-既存宅地面積) \times 0.02}

(出典：愛知県自然環境保全地域の許可、届出等及び大規模な宅地の造成等の規制に関する事務取扱要領 第54、別表第3、備考6)

- 条例でいう「緑地面積」は、公園面積を含む。

6) 排水計画

上位計画において定められている排水計画との関連を重視し、調査地区における主たる流路を配置する。特に調整池を必要とする場合には、雨水処理の方策、即ち規模・位置・多目的利用の有無について、十分に検討する。

7) 供給処理施設計画

都市レベルでの供給処理施設計画に準拠し、調査地区における各施設の配置計画を作成する。

基本構想で検討の対象となる供給処理施設は、上水道、電気、電話、ガス、ゴミ処理施設、地域冷暖房施設、駐車場等であるが、人口計画、土地利用計画及びその他の施設計画に密接に関連するものは、上水道とゴミ処理施設の配置である。

8) 公益施設計画

日常生活圏に公益施設を適切に配置し、利便性の向上を図るために、必要に応じて教育施設、商業施設、行政サービス施設、コミュニティ施設、その他の公益施設の配置構想を作成する。

公益施設は、地区の性格付け、土地利用及び交通施設等に留意し、設定する必要がある。

この場合、教育施設、商業施設については、概ねその位置を設定し、行政サービス施設、コミュニティ施設、その他の公益施設については、近隣住宅における必要性の有無を明らかにする。

9) 宅地・建築物整備構想

整備課題、土地利用計画等に基づき、宅地及び建築物の整備に関する基本的な方針を検討する。

- ①丘陵地等において、大規模な地形の改変が想定される場合、宅地の造成に関する基本的な方針を検討する。
- ②商店街の近代化、住環境の改善、良好な住宅地の保全、建築物の更新、市街化核の形成、地区センターの整備、公的住宅の供給、建築物の計画誘導等に関する基本的な方針を検討する。
- ③宅地利利用促進に関連して、計画テーマの検討、実現方策の検討を行う。

(4) 実現方策の検討

1) 実現方策検討の目的

実現方策の検討は、基本構想の実現を図るために、調査地区に適用する整備手法の組合せと整備時期を明らかにすることを目的とする。

2) 実現方策検討の内容

実現方策検討の内容は次のとおりとし、その結果を実現方策検討図として表現する。

①調査地区の区分

実態調査、市街地環境評価、土地利用計画等を基にして、調査地区をいくつかの地片に区分する。

②整備の類型化

地片ごとに、現況と基本構想との比較を行い、各地片における現在及び将来の問題点と整備課題を明らかにした上で、面的全体的整備、部分的整備、根幹的公共施設整備、保全等の整備の性格により地片の類型化を行う。

③整備手法の選定

類型化した各地片について、基本構想実現上の問題点を検討し、適当な整備手法を選定する。

選定にあたっては、手法の組み合わせを重視するとともに、地区計画、建築協定、緑地協定、特別用途地区及び行政指導による誘導等ソフトな手法についても検討する。これらにより、土地区画整理事業の予定地区が抽出され、土地区画整理事業以外の手法による整備を行う地区及び土地区画整理事業予定地区における関連事業等が明らかとなる。

④整備時期の設定

調査地区における市街化の動向、行政投資可能量、各地片及び広域的観点からの公共施設整備の緊急度、権利者の意向等を勘案して、地片、整備手法ごとに概ねの整備時期、整備順序を明らかにする。

⑤実現方策検討図の作成（スケール：概ね 1/5,000～1/2,500）

①～④までの検討結果を踏まえ、実現方策検討図を作成する。

⑥設計概要図の作成

基本構想図、実現方策検討図に基づき、区画整理予定地区について設計概要図（概ね 1/2,500）を作成する。

⑦各整備手法及び建築物整備制度

市街地整備の各手法及び建築物整備の各制度の概要を整理する。

2-4 区画整理促進調査

まちづくり基本調査、区画整理事業調査またはこれらに相当する調査と並行して、事業化を促進するため、以下の項目を参考にして必要な調査を行う。

(1) 説明会、見学会の開催（広報活動）

パンフレット等を利用して、事業の趣旨の説明会を開催する。

また、関係権利者に対して、土地区画整理事業の施行中又は施行済の地区の見学会を催し、事業に対する理解を深める。

(2) 意識調査

関係権利者等に対して、生活環境の評価、将来の生活設計、行政に関する評価、農業経営に対する意欲等、基本構想、事業計画の検討に資するような意識調査を行う。

(3) 換地設計準備

土地評価基準案、換地設計基準案を作成し、必要に応じて概略の換地設計を行う。

(4) 組合設立準備

組合施行を予定している地区にあつては、組合設立の準備を進める。

2-5 まちづくり基本調査の委託業務における標準作業内容及び成果品

区分	作業項目	作業内容	成果資料	摘要
調査	(1)調査地区の設定	(イ)条件図の作成 S=1/5,000~1/2,500 (ロ)調査地区設定に関する検討図の作成 (ハ)市・町・村との協議・調整 (ニ)現地踏査	(イ)位置図 S=1/25,000~1/10,000 (ロ)条件図 (ハ)検討図 (ニ)検討資料	1~2 近隣住区を単位とした調査地区を設定する。
	(2)広域的条件調査	(イ)母都市の広域的位置づけ (ロ)母都市の歴史の変遷と特色 (ハ)母都市の性格 (ニ)市街化の進行状況 (ホ)上位計画 (ヘ)主要なプロジェクト (ト)調査地区の広域的条件	(イ)広域的条件調査資料 (ロ)主要プロジェクト図 S=1/25,000~1/10,000	
	(3)現地踏査	現地踏査	(イ)現地踏査図 S=1/5,000~1/2,500 (ロ)踏査記録	

区分	作業項目	作業内容	成果資料	摘要
	(4)実態調査	(イ)社会的条件 (a)人口、地区面積、世帯数 (b)社会的圏域、圏域図の作成 (c)社会的活動 (d)整備歴 (e)苦情 (f)権利関係 (g)地価の現況	(イ)調査資料 (ロ)圏域図 S=1/5,000～1/2,500	市街地環境評価及び基本構想作成のための実態調査 調査地区を対象とする。
		(ロ)自然条件 (a)地形、地質、水系、生物等、情報図の作成 (b)災害履歴図の作成 (c)環境基準 (d)水質汚濁等の現況 (e)有害物質の履歴調査 (f)水害リスク情報	(イ)地形等に関する情報図 S=1/5,000～1/2,500 (ロ)災害履歴図 S=1/5,000～1/2,500 (ハ)調査資料	
		(ハ)土地利用・建築物利用 (a)用途別土地利用現況図の作成 (b)都市計画地域図の作成 (c)土地利用に関する特記事項 (d)用途別構造別建築物利用現況図の作成 (e)工場等特殊施設現況表 (f)住宅宅地規模の概況	(イ)土地利用現況図 S=1/5,000～1/2,500 (ロ)都市計画地域図 S=1/5,000～1/2,500 (ハ)用途別構造別建築物利用現況図 S=1/5,000～1/2,500 (ニ)調査資料	都市計画基礎調査資料を利用する。
		(二)交通施設条件 (a)幅員階級別道路現況図の作成 (b)幅員階級別道路計画図の作成 (c)管理者別道路現況図の作成 (d)歩行者用道路等の現況図の作成 (e)歩行者用道路等の計画図の作成 (f)主要道路の交通量図の作成 (g)鉄道路線及び乗降客数 (h)バス路線、停車場、運行回数 (i)交通事故の現況図の作成	(イ)道路現況図 S=1/5,000～1/2,500 (ロ)道路計画図 S=1/5,000～1/2,500 (ハ)管理者別道路現況図 S=1/5,000～1/2,500 (ニ)歩行者用道路等の現況図 S=1/5,000～1/2,500 (ホ)歩行者用道路等の計画図 S=1/5,000～1/2,500 (ヘ)交通量図(現況) S=1/5,000～1/2,500 (ト)調査資料	

区分	作業項目	作業内容	成果資料	摘要
		(ホ)公園緑地条件 (a)公園緑地の現況図の作成 (b)公園緑地の計画図の作成 (c)その他の緑地の現況図の作成 (d)現存植生図の作成 (e)文化財分布現況図 (f)現況表の作成	(イ)現況図 S=1/5,000～1/2,500 (ロ)計画図 S=1/5,000～1/2,500 (ハ)緑地現況図 S=1/5,000～1/2,500 (ニ)分布現況図 S=1/5,000～1/2,500	
		(ヘ)排水施設 (a)河川、水路の現況図の作成 (b)河川、水路の計画図の作成 (c)下水道整備状況図、整備計画図の作成 (d)排水不良区域の現況図の作成	(イ)現況図、計画図 S=1/5,000～1/2,500 (ロ)整備状況図、計画図 S=1/5,000～1/2,500 (ハ)不良区域図	
		(ト)供給処理施設 (a)上水道、ガス、電気、通信等の整備現況、整備計画図の作成 (b)ゴミ処理施設の整備現況、整備計画図の作成	(イ)整備現況及び計画図 S=1/5,000～1/2,500 (ロ)調査資料	
		(チ)公益施設 (a)公益施設の整備現況、整備計画図の作成	(イ)整備現況、計画図 S=1/5,000～1/2,500 (ロ)調査資料	
	(5)市街地環境評価	(イ)市街地環境の評価 (ロ)環境要素図の作成 (ハ)将来の市街地環境の評価 (ニ)問題地区図の作成	(イ)環境評価調書 (ロ)環境要素図 S=1/5,000～1/2,500 (ハ)問題地区図 S=1/5,000～1/2,500	
	(6)整備課題の設定	(イ)整備課題図の作成 (ロ)前提条件の整備	(イ)整備課題図 S=1/5,000～1/2,500 (ロ)前提条件検討調書 (ハ)前提条件図 S=1/5,000～1/2,500	1～2 近隣住区を単位とする。

区分	作業項目	作業内容	成果資料	摘要
基本構想	基本構想の策 定	(イ)計画テーマの設定 (ロ)基本方針の設定 (ハ)地域の基本的構成 (ニ)人口及び諸施設の配置構想 (ホ)実現方策の検討 (ヘ)将来の設計のガイドとなる設計概要 図の作成	(イ)基本構想説明書 (ロ)基本構想図 S=1/5,000~1/2,500 (ハ)実現方策検討図 S=1/5,000~1/2,500 (ニ)区画整理設計概要図 S=1/2,500	1~2 近隣住区を単位 とする。
			注：図面以外の成果資料は報 告書に収録すること。	

第3章 土地区画整理事業計画協議

3-1 土地区画整理事業計画協議の取扱いについて

計画協議は、市町村が早急に土地区画整理事業に着手する必要があると認められる区域において、関係権利者の区画整理手法による整備に対して合意を得た段階で市街地整備の基本構想及び施行地区の設定、並びに主要な都市施設の配置及び設計について、建設事務所を經由して都市・交通局長と協議するものである。

なお、協議事項のなかには、地元での合意形成の段階において、その内容に変更点が生じたり、事業化に向けて設計を進めるにあたり継続的な検討が必要な場合がある。これらの事項については、協議が完了したものとして前提条件にせず、関係機関と継続的に協議を行っていくことが重要である。

運用については、土地区画整理事業計画協議要領及びその解説によることとする。

また、計画協議で意見聴取を行う課の選定にあたっては、上記要領の他、表3-1も参考とすること。

表3-1 (参考) 計画協議関係課一覧表

課名	必要性の目安	摘要
都市計画課	右記に該当する場合	県決定の都市計画（市街化編入・道路等）を含むとき
公園緑地課	右記に該当する場合	県決定の都市計画（公園・緑地等）を含むとき
下水道課	右記に該当する場合	県決定の都市計画（下水道）を含むとき
道路維持課	右記に該当する場合	県管理（予定を含む）道路の改築を含むとき
道路建設課	右記に該当する場合	道路建設課所管予定の国・県道の改築を含むとき
河川課	全地区を対象	
港湾課	右記に該当する場合	県決定の都市計画（臨港地区）を含むとき 港湾施設等を含むとき
農業振興課	右記に該当する場合	農地（市街化区域内農地を除く）を含むとき 農業振興地域を含むとき
農地計画課	右記に該当する場合	県管理施設（農業用排水施設等、農地海岸施設）を含むとき 農業用排水施設等を含むとき 土地改良区との協議を要するとき
砂防課		必要に応じて
森林保全課		
自然環境課		
建築指導課		
資源循環推進課		
林務課		
水大気環境課		
文化芸術課文化財室		

※本表はあくまで参考であり、協議先を制限するものではない。

協議者は地区の特性等に合わせ、任意に協議先を選択するものとする。

なお、本庁都市整備課を含む関係各課との協議における条件や意見については、必要に応じて都市整備課担当者とともに条件整理を行い、意見処理表に意見者の押印を受け、提出すること。

3-2 土地区画整理事業計画協議要領について

(平成15年9月22日付け15都整第86号建設部長通知)

このことについては、昭和45年6月24日付け45都施号外にて土木部長通知がなされたあと、昭和57年2月12日付け57都施第112号にて土木部長通知による改正等を経て、現在実施されているところですが、今回、別添のように要領を改正しましたのでご承知ください。

適用は、平成16年4月1日からとし、上記通知は同日付けで廃止します。

なお、貴管内市町村への通知をよろしく申し上げます。

別添

土地区画整理事業計画協議要領

主旨

1. 市町村は早急に土地区画整理事業に着手する必要があると認められる区域において、関係住民の区画整理手法による整備に対して合意を得た段階で市街地整備の基本構想、施行地区の設定、並びに主要な都市施設の配置及び設計について、建設事務所を経由して建設部長と協議することができる。ただし別に定める事業については必ず協議を行わなければならない。

位置づけ

1. 本計画協議は、以後の土地区画整理設計を円滑に推進していくため、総合的、広域的な視点に立った都市整備の計画策定プロセスの中に位置づけられる。今後市町村は、都市計画マスタープランを基本として土地区画整理事業の計画水準を向上させることが望まれる。
2. 計画協議においては、権利者個々の利害に影響されずに各市町村の市街地整備に対する基本的な計画思想を明確にすること。
3. 本協議においては、以後の区画整理設計の前提条件となるような主要施設について概略設計を行い、関係部局と調査及び設計の進捗状況に合わせて協議を行うことにより設計条件を確定していくものとする。
4. 本協議後、施行予定者または市町村は1/500測量、区画整理設計の過程を経て、より詳細な精度の高い計画を確定するために関係各機関との調整及び関係権利者への説明を適宜実施すること。

なお、以上の考え方をフローチャートにまとめたものが図3-1である。

協議内容

1. 土地区画整理事業の施行予定地区の選定
2. 予定地区を含む一応の完結性を有すると思われる区域の基本構想
3. 上記基本構想をもとに健全な市街地として具体化するための整備手法の検討
4. 上記基本構想に基づいた都市施設の配置計画
5. 主要な都市施設の概略設計
6. 以上の内容を別添様式により提出するものとする。

取扱い

1. 計画協議を要する事業

事業の種類	適用
補助事業※ ¹ 予定地区	施行予定者を問わない
県管理施設を含む地区	施行予定者を問わない
県決定の都市計画施設を含む地区	施行予定者を問わない
市街化区域編入等を要する地区	施行予定者を問わない
その他	県が協議を要すると認める場合 協議者が必要とする場合

ただし、県において予定地区を把握する必要があることから、計画協議を行う必要のない全ての地区について、施行地区の概要を示す資料を添えて、区画整理設計開始前に建設事務所を経由して都市整備課に報告をしなければならない。(施行予定地区報告書)

概要を示す資料については、計画協議書の第1～第4まで、及び位置図、基本構想図、区画整理概要図とする。(別添 様式参照)

2. 計画協議で意見聴取を行う課および時期について

計画協議を実施する場合、協議者は地区の特性に合わせ意見聴取を行う課を県担当者の助言指示を参考にしながら任意に選択するものとする。※²

また協議者は施行予定地区にかかる調査・設計の進捗状況にあわせて随時計画協議を提出することができる。例えば、まちづくり基本調査完了時点で「第1回計画協議」として都市計画課に新規都市計画決定路線等について都市整備課を通じて協議を行い、その後、区画整理設計を開始し、河川課との協議に必要な調査・設計が完了したところで「第2回計画協議」として都市整備課を通じて河川課と協議を行うことができる。

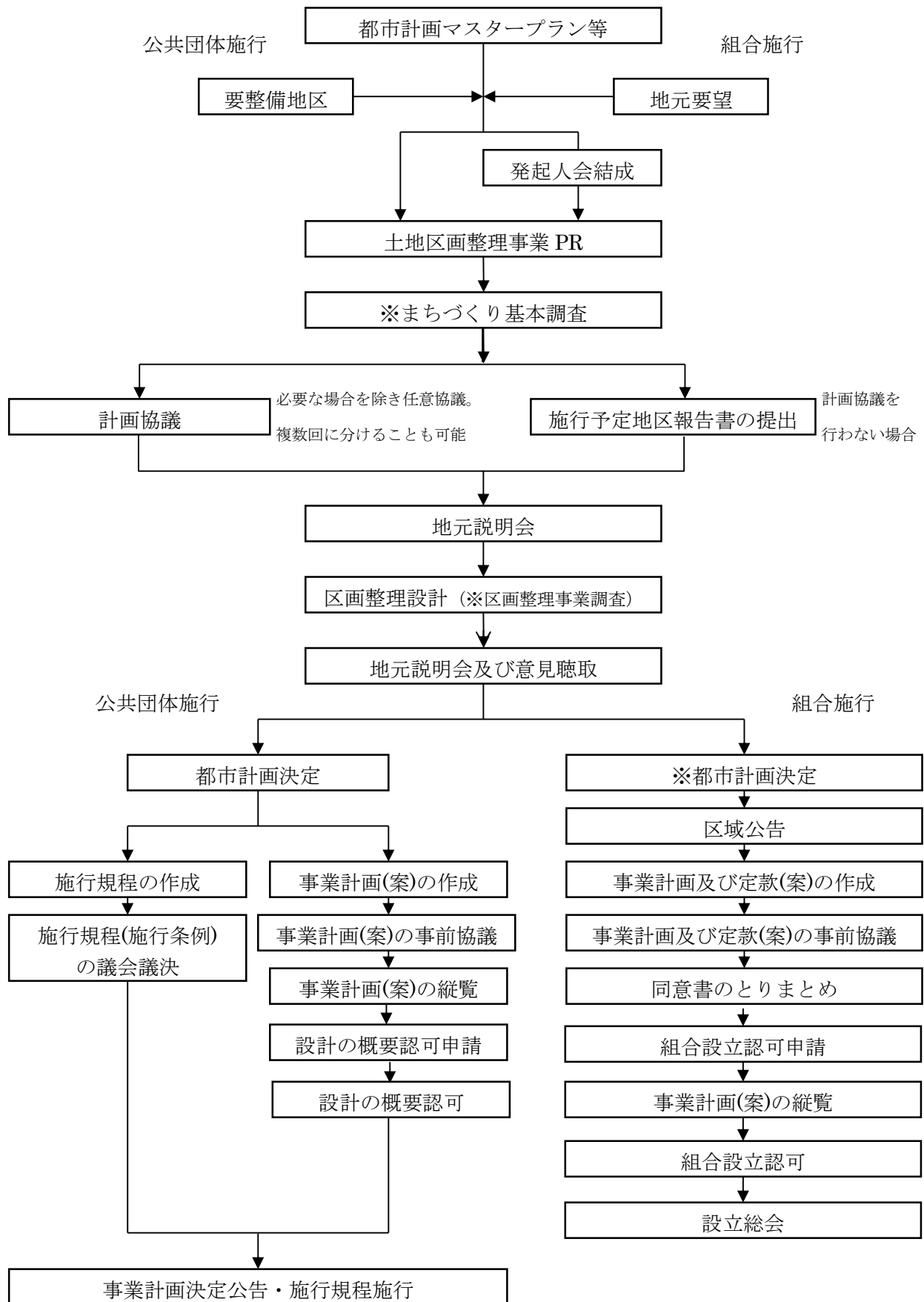
その他

1. 本計画協議書の作成にあたっては、建設省都市局区画整理課監修「区画整理計画標準(案)※³」に準拠すること。
2. 本計画協議により作成された基本構想は今後の地域整備の指針として活用を図り、土地区画整理事業の事業効果を高めることが望まれる。
3. 都市整備課として施行予定地区の把握を行う、また計画協議の必要性について市町村と意見交換をする機会を設けるといった観点から、施行予定地区報告書を提出すること。

※1 社会資本整備総合交付金(道路事業)

※2 表3-1も参考とすること。

※3 区画整理計画標準(案)は土地区画整理事業運用指針に移行しているため、これに準拠すること。



※印は、必要に応じて実施

図 3 - 1

別添

(様式)

番 号
年 月 日

愛知県建設部長 殿

※現在は、愛知県都市・交通局長

○ ○ 市町長

土地区画整理事業施行予定地区報告書の提出について（提出）

○市○○町地内において土地区画整理事業を施行したいので別添図書により報告します。

別添

(様式)

番 号
年 月 日

愛知県建設部長 殿

※現在は、愛知県都市・交通局長

○ ○ 市町長

土地区画整理事業の第○回計画協議について（協議）

○○市○○町地内において土地区画整理事業を施行したいので別添図書により協議します。

○ ○土地区画整理事業計画協議書

目 次

- 第1 事業の名称等
 - 1 事業名
 - 2 施行予定者
 - 3 施行予定期間

- 第2 基本構想
 - 1 都市計画マスタープラン等
 - 2 基本構想の概要

- 第3 都市施設の配置計画

- 第4 施行地区

- 第5 主要公共施設の概略設計
 - 1 主要道路
 - 2 排水施設
 - 3 公園緑地

- 第6 関連法令による制限

- 第7 添付図面
 - 1 位置図
 - 2 基本構想図
 - 3 主要都市施設配置図
 - 4 道路設計図
 - 1) 平面展開図 2) 縦断面図
 - 3) 横断面図 4) 交差点平面図
 - 5 排水計画図
 - 6 公園施設計画図
 - 7 県管理道路付替予定図
 - 8 設計概要図（参考図）

※ 第2回計画協議以降においては、第1回計画協議の状況がわかる資料を添付すること。

第1 事業の名称等

- | | |
|----------|--------------------|
| 1 事業名 | フリガナ
〇〇土地区画整理事業 |
| 2 施行予定者 | 組合、〇〇市町 等 |
| 3 施行予定期間 | 〇〇年度 ～ 〇〇年度 |

第2 基本構想

1 都市計画マスタープラン等

施行予定地区を含む基本構想策定区域が、市町村における都市計画マスタープランの中でどのように位置づけられているかを優先順位、上位計画、主要プロジェクト等との関連を記述する。

2 基本構想の概要

市街地整備を行う場合において、地域的に完結性を有すると判断される区域を、生活圏、土地利用、地形、道路、河川、鉄道等の諸条件を基に設定する。この区域の規模は、原則として近隣住区を基本単位とするが、商業地等、地域の特性によっては特別の考慮をすることができる。このようにして設定した区域において、市街地整備の課題を明確にし、それに基づく土地利用計画の検討、公園及び公益施設の配置の思想、主要な交通動線とその性格、処理方法を記述する。

第3 都市施設の配置計画

基本構想に基づき、道路、公園、排水施設の配置を検討し、その結果を記述する。特に主要都市施設については、「主要都市施設配置図」において、即地的な検討を行うが、それ以外の施設についても、概略的な配置方針を記述する。配置計画を策定する範囲は次章の「施行地区」の検討と関連して決められるものである。

第4 施行地区

基本構想を実現するために整備手法を検討し、公共公益施設の整備及び宅地整備の緊急性並びに、周辺地区への波及効果等に基づいて、早急に区画整理事業を施行すべき区域を設定し、設定根拠を記述する。

さらに、施行地区外となる部分の公共公益施設の実現方策を検討し、本区画整理の事業効果を高めるように各施設の施行予定者と調整を図り、その協議の結果を記述する。

第5 主要公共施設の概略設計

1 主要道路

施行地区内に配置計画された「主要道路」について、計画交通量を明らかにした上で 1/2,500 地形図から読み取れる精度での縦横断設計及び平面設計を行う。

「主要道路」の定義は、以後の区画整理設計を行うために、前提条件として確定しておかなければならないような、設計の基本となる道路で幹線街路として定められる都市計画道路や国道、県道のことであり、施行地区の大小、形状、土地利用等、地区の特性によって定まるもので、一定の基準があるものではない。

特に、県道以上の道路の改良、付替えを伴う場合や、現道への取付等交差点については、資金計画、交通安全、交通処理の問題等、以後の設計に与える影響も大きいので、現地を再調査して、精度の高い設計を行い、道路管理者と協議を行う。協議の結果について内容を整理し、記述する。

2 排水施設

施行地区を含む流域について、主要な排水路の現況及び流下能力を調査し、開発後の流末に与える影響を予測する。予測に基づいて、調整池及び主要排水路の概略設計を行い、排水計画図とあわせて記述をする。

3 公園緑地

基本構想において明確にされた配置構想に基づいて、公園緑地の位置、規模、性格、誘致範囲、アクセス経路を具体的に検討し、内容を記述する。近隣公園以上の公園については、その性格を明確にするため、施設計画図を作成する。

第6 関連法令による制限

施行地区に関連する各種法令に基づく許認可事務を表3-2 土地区画整理事業に関連する主要な規制等一覧表により確認する。必要に応じて、今後の事業推進、計画の策定に支障のないように、各機関との協議の予定時期、調整の内容について記述する。また、基本構想策定区域に各種規制区域等の該当がある場合は、その範囲が分かる図面を作成する。

第7 添付図面

1 位置図 (S = 1/30,000~1/10,000)

市町村の都市計画総括図に施行地区の区域、地区名、面積を記入する。本文の「都市計画マスタープラン」の記述を補完する表示内容であることが必要である。都市内の面的整備事業について、施行済、施行中、施行予定の各区域を色分けする。さらに予定区域については優先順位についても表示する。表示方法、色分けは任意とするが凡例を設ける。

2 基本構想図 (S = 1/5,000~1/2,500)

都市計画道路、市街化区域の判明する地形図を用い、基本構想策定区域及び施行地区を表示する。使用図面の大きさは基本構想を策定する区域全体が含まれる大きさとする。本文の「基本構想の概要」、「各法令による制限」の記述と一体となって、土地利用、交通体系、公園緑地系統、各種規制等、本地域の市街地整備の指針となるような整備課題、前提条件、諸施設の配置構想を本地区の特性に応じた任意の表示方法で表現する。特に、主要な交通動線の性格とその処理の方法は、直接、道路の配置に影響するものであるから、的確に思想を表現できるよう十分な配慮をする。

3 主要都市施設配置図 (S = 1/5,000~1/2,500)

本文の「都市施設の配置計画」に基づいて事業計画書中の市街化予想図の作成方法に従って作図する。本協議においての中心的なテーマである「主要道路」や「公園緑地」、「主要排水施設」、「公益施設」等について、平面的に本図上で確定する。さらに施行地区外となる主要都市施設については、その実現方策を図示する。本協議の対象として確定しておくべき道路は、「第5 主要公共施設の概略設計」において検討された「主要道路」であり、その他は「主要道路」の交通処理、設計に影響を及ぼすと判断される道路までを配置計画し、本図に表示する。それ以外の区画道路は、以後の区画整理設計の手順を経て確定するものであるから、本協議においては表示する必要はない。

公園緑地、調整池、排水路、その他公共施設については、区画道路及び画地街区の設計の手順を経て確定するものであるから、本図においては、概ねの位置形状を表示するにとどまり、以後の区画整理設計の検討において、形状の修正や位置の多少の移動が生じてもやむを得ないものである。

4 道路設計図

「第5 主要公共施設の概略設計」において検討された「主要道路」について、以下の各図を作成することにより、本文の記述と一体となって設計の内容を記述する。

1) 道路平面展開図 (S = 1/500)

「主要都市施設配置図」では表現のできない各種の数値、設計の諸元を明確に記述する。各路線の屈曲部、曲線部、支道交差点については交通安全上の検討を十分行う必要があるから、設計の思想を明確に表現すること。変化のない、長い直線の区間等は中間部を省略してもよい。

2) 縦断図 (縦 S = 1/100 横 S = 1/1,000)

「主要都市施設配置図」の等高線、標定点等から縦断計画図を作成する。地形的に変化がなく、設計上においても特別の制約がない場合は省略してもよい。主要交差点付近については縦断計画に対する制約があるので各諸元を明確にする。

3) 横断図 (S = 1/100)

1路線1測点を標準として、縦断図と同様の方法により作成する。地形的な変化があり、宅地の造成計画や構造物の設計等に与える影響が多いと判断される部分については、測

点を適宜追加する。現地盤線は地形図から読みとることを原則として必ず記入し、幅員構成、道路排水施設、植樹、宅地造成高等が判明するようにする。各測点の位置が「主要都市施設配置図」及び「縦断図」において確認できるように各図面に測点を記入する。

4) 交差点平面図 (S = 1/500~1/300)

現道への取付部、信号処理をする主要な交差点については、現地調査を実施し、平面図に建物、工作物等を表示し、交差点設計を行う。交差点部のチャンネルリゼーションにより、物件移転、公共減歩に与える影響も大きいので、拡幅区間は全体を表示し、各設計諸元を明記すること。

特に物件もなく、交差点位置が地形、地物と対応していなくても以後の設計に手戻りを生じない箇所については、「道路平面展開図」中で表示してもよい。

5 排水計画図 (S = 1/30,000~1/2,500)

施行地区内の排水を処理する主要な排水路の流域全体が含まれる地形図を使用する。「第5公共施設の概略設計」の本文の記述と対応するように主要排水路の計画位置、集水区域、調整池の位置、流末水路の状況を明示する。計画を表示する主要排水路は、5 ha 以上の集水面積を有するもの又は 1.0m³/s 以上の流下能力を有するものを目途とし、地域の特性を考慮して選択した水路とする。

図面余白を利用して、調整池の概略構造図、排水路断面、下流水路断面、流下能力等を記述する。

6 公園施設計画図 (S = 1/1,000~1/500)

施行地区内に計画された近隣公園規模以上の公園について、「主要都市施設配置図」に表示された形状をそのまま拡大し、施設配置の計画を表示する。本文の記述を補完して、この公園のもつ性格を記述する。

7 県管理道路付替予定図 (S=1/5,000~1/2,500)

施行地区内に県管理道路がある場合に添付する。なお、図面の範囲は、区画整理事業完了時における県道体系がわかるよう適切な縮尺とする。(別添イメージ図参照)

1. 現在の県管理道路を緑色で縁取りすること。
2. 将来の県管理道路を青色で縁取りすること。
3. 区画整理事業完了時の県管理道路を赤色で塗りつぶすこと。
4. 上記1~3における標準断面図を添付すること。

8 設計概要図 (参考図) (S=1/5,000~1/2,500)

「2-3 基本構想」にて作成した「設計概要図」を参考図として添付する。

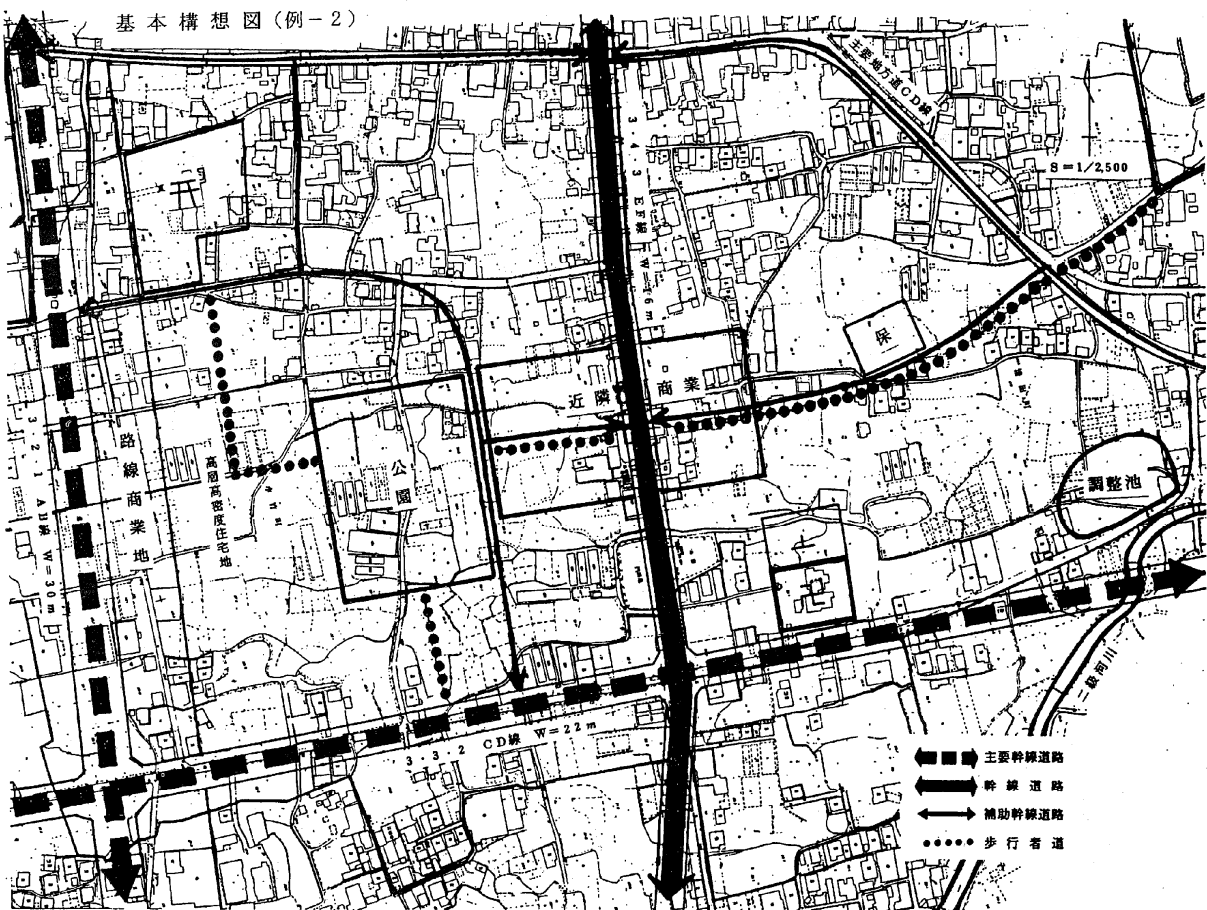
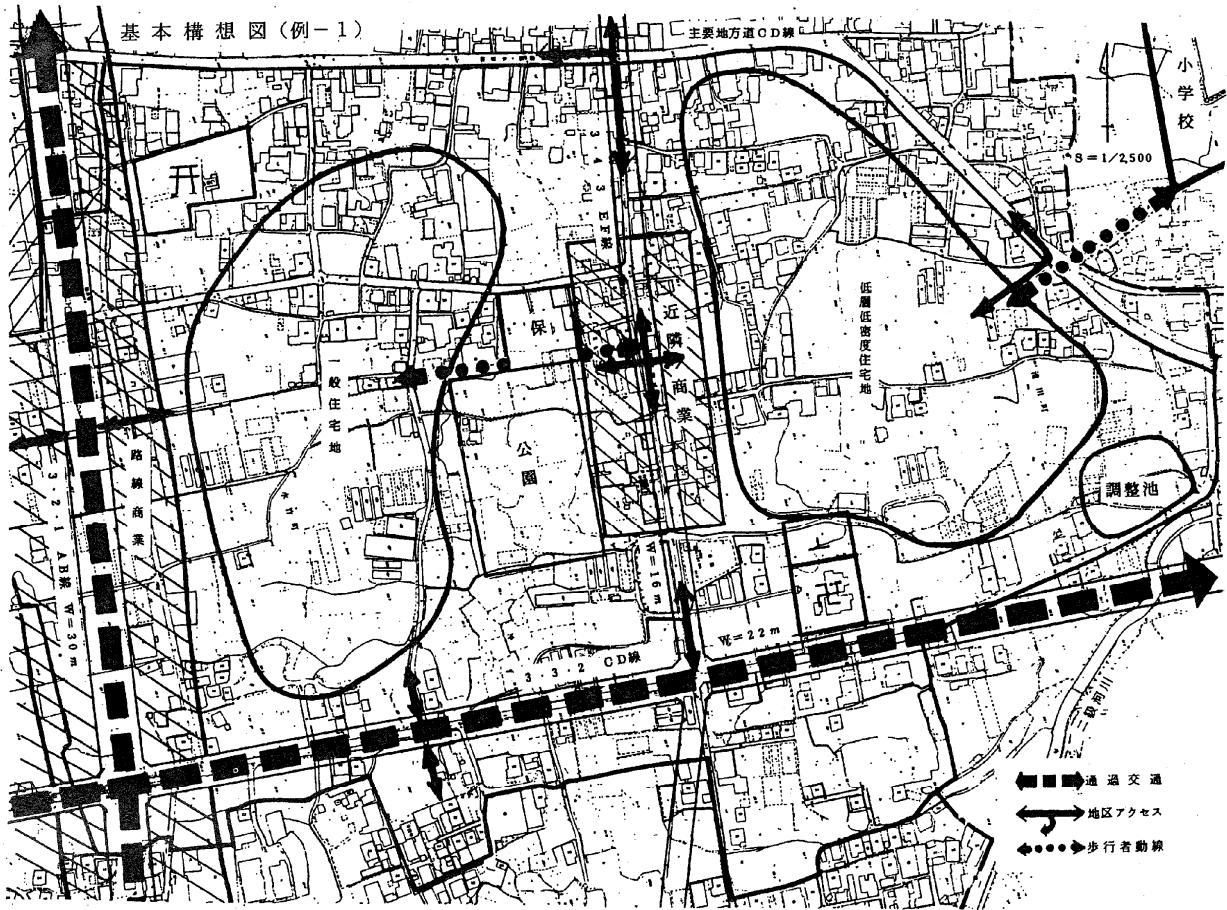
設計概要図については、区画整理設計の手順を経て確定するものである為、本図は、概要を表示する参考図にとどまり、以後の区画整理設計の検討において多少の変更が生じてもやむを得ないものである。

表3-2 土地区画整理事業に関連する主要な規制等一覧表

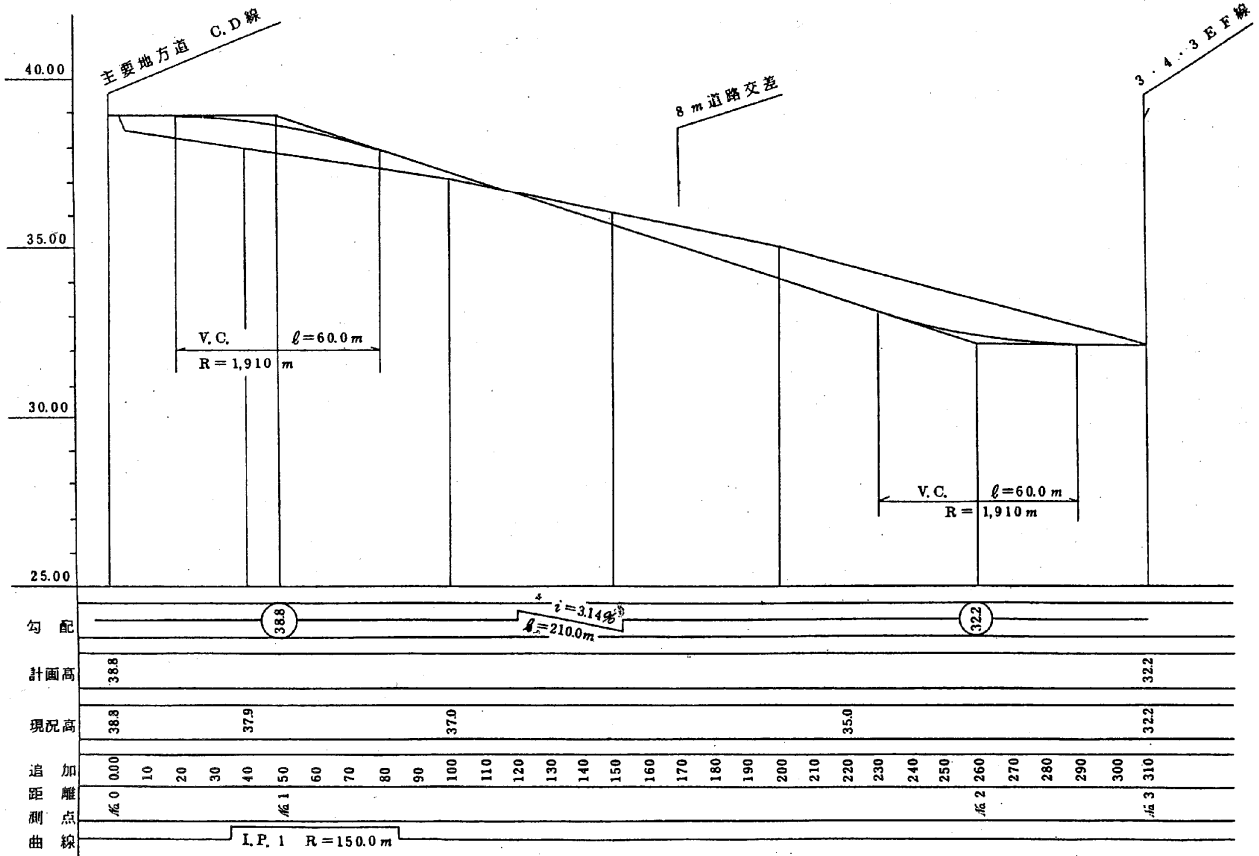
区分	許認可等事務名	根拠法令等	規制の対象となる行為等	許可権者等	受付機関	処理機関	摘要
都市地域に係る規制	生産緑地地区内行為許可	生産緑地法第8条	生産緑地地区内において、建築物の建築、宅地の造成、土石の採取、土地の形質の変更等の行為をしようとするとき。	市町村長	市町村	市町村	
	特別緑地保全地区内行為許可	都市緑地法第14条	特別緑地保全地区内において、建築物の建築、宅地の造成、土石の採取、土地の形質の変更等の行為をしようとするとき。	知事 市長	公園緑地課 市町村	公園緑地課 市町村	2以上の市町村の区域にわたり、かつ10haを超えるもの 上記以外の場合。(なお、平成30年3月31日現在、上記に該当する地区はない。)
	風致地区内行為許可	都市計画法第58条	風致地区内において、建築物の建築、宅地の造成、木竹の伐採、その他の行為をしようとするとき。	知事 市町村長	公園緑地課 市町村	公園緑地課 市町村	2以上の市町村の区域にわたり、かつ10haを超えるもの 上記以外の場合。(なお、平成30年3月31日現在、上記に該当する地区はない。)
	雨水浸透阻害行為の許可	特定都市河川浸水被害対策法第30条、35条	新川・境川・猿渡川流域内で500㎡以上の土地で雨水が浸み込みにくくなる行為をしようとするとき。	河川管理者 市長 知事	市 市町村	市 建設事務所担当課	新川流域、境川・猿渡川流域の指定都市、中核市、施行時特別市の場合(一宮市、春日井市、豊田市) 上記以外の新川流域、境川・猿渡川流域内の市町村の場合
森林地域に係る規制	伐採の届出等	森林法第10条の8	【事前の届出】 地域森林計画対象民有林内の立木を伐採しようとするとき。(開始前90日から30日までの間) 【事後の報告】 伐採及び伐採後の造林が完了したとき。(完了した日から30日以内)	市町村長	市町村	市町村	
	所有者の届出	森林法第10条の7の2	地域森林計画対象民有林において新たに森林の土地の所有者となったとき。(所有者となったから90日以内)	市町村長	市町村	市町村	国土利用計画法第23条第1項に基づく届出がなされた場合は不要。
	林地開発許可	森林法第10条の2	地域森林計画対象民有林において1haを超える開発行為をしようとするとき。土地区画整理事業は適用除外であるが、林地開発審査基準に適合する計画とし、事前に連絡調整が必要である。	知事	県農林水産事務所担当課	県農林水産事務所担当課 新城設楽農林水産事務所 新城林務課	林地開発連絡調整に係る森林の開発面積が50ha未満の場合 新城設楽農林水産事務所及び東三河農林水産事務所にまたがり、かつ林地開発連絡調整に係る森林の開発面積が50ha未満である場合 林地開発連絡調整に係る森林の開発面積が50ha以上の場合 2農林水産事務所の所管区域にまたがる場合(上記に該当するものを除く)
	保安林の指定の解除	森林法第26条第2条の2	保安林を森林以外の用途に転用しようとするとき。	知事 農林水産大臣	県農林水産事務所担当課	森林保全課 新城設楽農林水産事務所 新城林務課	法第25条第1項第1号から第3号(重要流域内を除く)及び第4号から第11号の保安林で、名古屋市の場合は森林保全課が処理 新城設楽農林水産事務所又は東三河農林水産事務所管内の場合は、新城設楽農林水産事務所新城林務課が処理
	保安林内立木伐採許可	森林法第34条第1項	保安林において立木を伐採しようとするとき。	知事	県農林水産事務所担当課	県農林水産事務所担当課	
	保安林内作業許可	森林法第34条第2項	保安林において、土地の形質変更等の行為をしようとするとき。 (立木の伐採、立木の損傷、家畜の放牧、下草、落葉又は落枝の採取、土石又は樹根の採掘、開墾その他土地の形質を変更する行為)	知事	県農林水産事務所担当課	県農林水産事務所担当課	
災害防止に係る規制	砂防指定地内行為許可(許可有効期間更新)	砂防指定地内における行為の規制に関する条例第4条(第6条)	砂防指定地内において、砂防設備の使用、立竹木の伐採、土地の形状の変更、土石の採取等の行為をしようとするとき。	知事	建設事務所担当課	建設事務所担当課 砂防課	主として砂防指定地内における行為の面積が5ha未満の場合 砂防指定地内における行為の面積が5ha以上の場合、砂防施設の公用廃止を伴う場合及び複数の建設事務所の所管区域にわたる場合
	急傾斜地崩壊危険区域内行為許可	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第7条	急傾斜地崩壊危険区域内において、工作物の設置、切土、盛土、立木竹の伐採、土石の採取等の行為をしようとするとき。	知事	建設事務所担当課	建設事務所担当課 砂防課	急傾斜地崩壊防止施設の用途の廃止を伴わない場合 急傾斜地崩壊防止施設の用途の廃止を伴う場合
	地すべり防止区域内行為許可	地すべり等防止法第18条	地すべり防止区域内において、地下水の誘致、地表水の放流、切土、工作物の新設等の行為をしようとするとき。	知事	建設事務所担当課	砂防課	
	特定開発行為許可	土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律第10条	土砂災害特別警戒区域内において、自己用以外の住宅並びに高齢者、障害者、乳幼児その他の特に防災上の配慮を要する者が利用する社会福祉施設、学校及び医療施設以外の用途でない建築を目的とした土地の区画形質の変更をしようとするとき。	知事	建設事務所担当課	建設事務所担当課	
	宅地造成工事許可	宅地造成等規制法第8条	宅地造成工事規制区域内において宅地造成に関する工事をしようとするとき。	知事 岡崎市長 豊田市長 春日井市長 瀬戸市長 東海市長 大府市長	市町村	県建設事務所担当課 岡崎市 豊田市 春日井市 瀬戸市 東海市 大府市	下記以外の場合 左記の各市内における場合 ※令和5年5月26日に宅地造成等規制法の改正法である宅地造成及び特定盛土等規制法が施行されました。新たな規制区域の指定にあたり、施行の日から2年間の経過措置期間が定められております。 新たな規制区域が指定されるまでの間は引き続き改正前の宅地造成等規制法が適用されます。
文化財保護に係る規制	重要文化財の現状変更等許可	文化財保護法第43条	重要文化財に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするとき。	文化庁長官	市町村文化財行政主管部局	文化庁	
	県指定有形文化財の現状変更等許可	愛知県文化財保護条例第12条	県指定文化財に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするとき。	知事	市町村文化財行政主管部局	文化芸術課文化財室	
	史跡名勝天然記念物の現状変更等許可	文化財保護法第125条、第168条	史跡名勝天然記念物に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするとき。	文化庁長官	市町村文化財行政主管部局	文化庁	「軽微な現状変更」については、県教育委員会又は市教育委員会が許可(第125条)。
	県指定史跡名勝天然記念物の現状変更等許可	愛知県文化財保護条例第33条	県の指定史跡名勝天然記念物に関しその現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす行為をしようとするとき。	知事	市町村文化財行政主管部局	文化芸術課文化財室	「軽微な現状変更」については、市教育委員会が許可。
	土木工事による埋蔵文化財包蔵地発掘の届出又は通知	文化財保護法第93条、第94条	土木工事その他埋蔵文化財の調査以外の目的で周知の埋蔵文化財包蔵地を発掘しようとするとき。(届出は着手60日前、国の機関、地方公共団体等の機関の場合は計画策定の段階)	-	市町村文化財行政主管部局	文化芸術課文化財室 小牧市、岡崎市	国の機関等以外が小牧市、岡崎市内で事業を行う場合(第93条)。
遺跡の発見に関する届出又は通知	文化財保護法第96条、第97条	土地の所有者又は占有者が出土品の出土等により遺跡と認められるものを発見したとき。(遅滞なく)	-	市町村文化財行政主管部局	文化芸術課文化財室 小牧市、岡崎市	国の機関等以外が小牧市、岡崎市内で事業を行う場合(第93条)。	

区分	許認可等事務名	根拠法令等	規制の対象となる行為等	許可権者等	受付機関	処理機関	概要
公物管理に係る規制	国土交通省所管公共用財産使用収益許可第3条	愛知県国土交通省所管公共用財産管理規則第3条	道路法、海岸法、河川法等の適用されない国土交通省所管公共用財産を使用又は収益しようとするとき。	知事	建設事務所担当課	建設事務所担当課 用地課	下記以外の場合 国土交通大臣の承認を要する場合
	道路に関する工事の承認	道路法第24条	道路管理者以外の者が、道路に関する工事又は道路の維持を行おうとするとき。	道路管理者 知事	市町村長 建設事務所担当課	市町村 建設事務所担当課 道路維持課	市町村道の場合 国道(知事管理)、県道の場合 下記以外のもの 橋りょうの新設 縦断延長1,000m以上の改良工事
	道路占用許可	道路法第32条	道路に工作物、物件又は施設を設け、継続して道路を使用しようとするとき。 ※道路法第37条に係る緊急輸送道路の占用制限について留意すること。	道路管理者 知事	市町村長 建設事務所担当課	市町村 建設事務所担当課 道路維持課	市町村道の場合 国道(国直轄)の場合 国道(知事管理)、県道の場合 下記以外のもの 国土交通省協議を要するもの及びアーチに係るもの
	河川工事の承認	河川法第20条	河川管理者以外の者が、河川工事又は河川の維持を行おうとするとき。	河川管理者 知事	市町村長 建設事務所担当課	市町村 建設事務所担当課 河川課	準用河川の場合 一級河川(知事管理)、二級河川(知事管理)の場合 維持に関するもの 維持以外に関するもの
	河川区域内土地占用許可	河川法第24条	河川区域内の土地を占用しようとするとき。	河川管理者 知事	市町村長 建設事務所担当課	市町村 建設事務所担当課 河川課	準用河川の場合 一級河川(知事管理)、二級河川(知事管理)の場合 建設事務所処分に係る河川法第26条の許可に伴うもの、占用の更新、一時占用及び軽易な変更の許可に係るもの 上記以外のもの
	河川区域内行為許可	河川法第25条 第26条 第27条	河川区域内の土地において、土石の採取、工作物の新築、土地の掘さく等土地の形状を変更する行為をしようとするとき。	河川管理者 知事	市町村長 建設事務所担当課	市町村 建設事務所担当課 河川課	準用河川の場合 一級河川(知事管理)、二級河川(知事管理)の場合 一般的なもの 上記以外のもの
	河川保全区域内行為許可	河川法第55条	河川保全区域内において、工作物の新築、土地の掘さく等土地の形状を変更する行為をしようとするとき。	河川管理者 知事	市町村長 建設事務所担当課	市町村 建設事務所担当課	準用河川の場合 一級河川(知事管理)、二級河川(知事管理)の場合 土地の形状変更 工作物の新築等
	海岸保全区域占用許可	海岸法第7条	海岸管理者以外の者が、海岸保全区域内において、施設又は工作物を設けて当該区域を占用しようとするとき。	河川管理者 知事	市町村長 建設事務所担当課	市町村 建設事務所担当課 建設事務所・港務所担当課	市町村管理の海岸の場合 名古屋港管理組合管理者の長の管理する海岸の場合 知事管理の海岸の場合
	海岸保全区域内行為許可	海岸法第8条	海岸保全区域内において土石の採取、施設の新築、改築、土地の掘削等の行為をしようとするとき。	河川管理者 知事	市町村長 建設事務所担当課	市町村 建設事務所担当課 建設事務所・港務所担当課	市町村管理の海岸の場合 名古屋港管理組合管理者の長の管理する海岸の場合 知事管理の海岸の場合
	公有水面埋立免許	公有水面埋立法第2条	公有水面の埋立をしようとするとき。	市町村長 名古屋港管理組合の長(知事又は名古屋市長) 知事	市町村 名古屋港管理組合 港務課	市町村 名古屋港管理組合 港務課	市町村管理の港湾区域内における場合 名古屋港管理組合管理の港湾区域内における場合 県管理の港湾区域内の場合 漁港区域内の場合 上記以外の場合
	埋立地の用途変更許可	公有水面埋立法第29条	竣功認可の告示後10年以内に、用途変更をしようとするとき。	市町村長 名古屋港管理組合の長(知事又は名古屋市長) 知事	市町村 名古屋港管理組合 港務課	市町村 名古屋港管理組合 港務課	市町村管理の港湾区域内における場合 名古屋港管理組合管理の港湾区域内における場合 県管理の港湾区域内の場合 漁港区域内の場合 上記以外の場合
	漁港区域内行為許可	漁港及び漁場の整備等に関する法律第39条	漁港区域内の水域又は公共空地において、工作物の建設、土砂の採取、水面・土地の占用等の行為をしようとするとき。	漁港管理者 知事	市町長 建設事務所・港務所担当課	市町 建設事務所・港務所担当課	市町管理の漁港における場合 知事管理の漁港における場合
	港湾区域内行為許可	港湾法第37条	港湾区域内又は港湾隣接地域内において、土砂の採取、水域又は公共空地の占用、施設の建築等の行為をしようとするとき。	市町長 名古屋港管理組合の長(知事又は名古屋市長) 知事	市町 名古屋港管理組合 建設事務所・港務所担当課	市町 名古屋港管理組合 建設事務所・港務所担当課	市町管理の港湾における場合 名古屋港管理組合管理の港湾における場合 県管理の港湾における場合

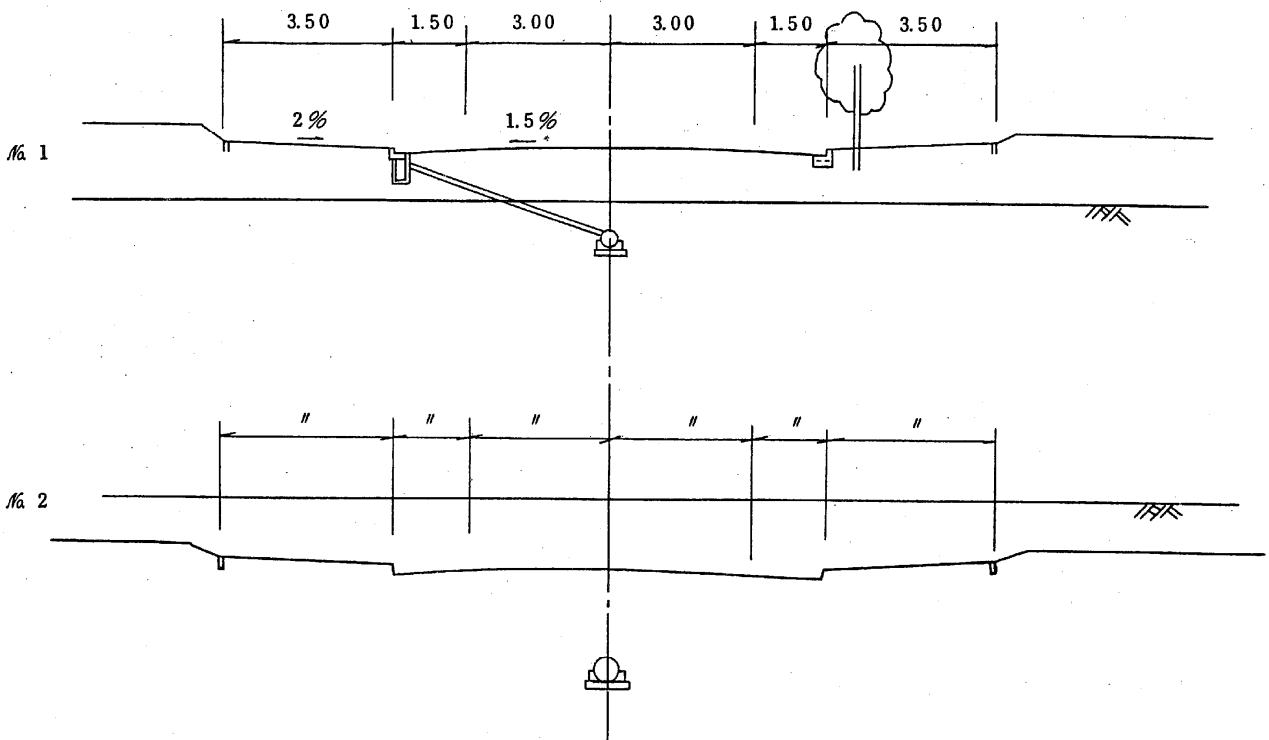
区分	許認可等事務名	根拠法令等	規制の対象となる行為等	許可権者等	受付機関	処理機関	摘要
自然公園・地 域に係る 条例に 係る	国定公園特別地域内 行為許可	自然公園法 第20条第3項	国定公園の特別地域内で行為をしようとするとき。	知事	市町村	東三河総局担当課 県民事務所担当課	下記以外の場合
	国定公園特別保護地 域内行為許可	自然公園法 第21条第3項	国定公園の特別保護地区内で行為をしようとするとき。	知事	市町村	東三河総局担当課 自然環境課	5ha以上の鉱物採掘、土石採取、水面干拓、土地開墾等の場合
	国定公園普通地域内 行為の届出	自然公園法 第33条第1項	国定公園の普通地域内で行為をしようとするとき。(行為着手30日前)	知事	市町村	東三河総局担当課 県民事務所担当課	
	県立自然公園特別地 域内行為許可	愛知県立自然公園条例 第20条第4項	県立自然公園の特別地域内で行為をしようとするとき。	知事	市町村	東三河総局担当課 県民事務所担当課	下記以外の場合
	県立自然公園普通地 域内行為の届出	愛知県立自然公園条例 第30条第1項	県立自然公園の普通地域内で行為をしようとするとき。(行為着手30日前)	知事	市町村	東三河総局担当課 県民事務所担当課	5ha以上の鉱物採掘、土石採取、水面干拓、土地開墾等の場合
自然環境保 全地域に係 る条例	愛知県自然環境保全 地域特別地区内行為 許可	自然環境保全地域に係 る条例 第23条第4項	愛知県自然環境保全地域の特別地域内で行為をしようとするとき。	知事	自然環境課 東三河総局担当課 県民事務所担当課	自然環境課 東三河総局担当課 県民事務所担当課	
	愛知県自然環境保全 地域普通地区内行為 の届出	自然環境保全地域に係 る条例 第25条第1項	愛知県自然環境保全地域の普通地区内で行為をしようとするとき。(行為着手30日前)	知事	自然環境課 東三河総局担当課 県民事務所担当課	自然環境課 東三河総局担当課 県民事務所担当課	
生息 地等保 護区に 係る条 例	生息地等保護区 監視地区内行為の届 出	自然環境保全地域に係 る条例 第47条第1項	監視地区内で行為をしようとするとき。(行為着手30日前)	知事	自然環境課 東三河総局担当課 県民事務所担当課	自然環境課 東三河総局担当課 県民事務所担当課	
	生息地等保護区 管理地区内行為の許 可	自然環境保全地域に係 る条例 第45条第4項	管理地区内で行為をしようとするとき。(行為着手30日前)	知事	自然環境課 東三河総局担当課 県民事務所担当課	自然環境課 東三河総局担当課 県民事務所担当課	
	生息地等保護区 立入制限地区内への 立入の許可	自然環境保全地域に係 る条例 第46条第6項	立入制限地区内の区域に立ち入ろうとするとき。	知事	自然環境課 東三河総局担当課 県民事務所担当課	自然環境課 東三河総局担当課 県民事務所担当課	
鳥獣保 護法律 に係 る	鳥獣保護区特別保護 地区内行為許可	鳥獣の保護及び狩猟の適 正化に関する法律 第29条第7項	鳥獣保護区特別保護地区内において、水面埋立若しくは干拓、立木竹の伐採又は工作物の設置をしようとするとき。	知事	自然環境課 東三河総局担当課 県民事務所担当課	自然環境課 東三河総局担当課 県民事務所担当課	県の指定地の場合
				環境大臣	中部地方環境事務所	中部地方環境事務所	国の指定地の場合
土壌汚 染に係 る法律 及び条 例	土地の形質変更の届 出	土壌汚染対策法 第4条第1項	土地の掘削その他の土地の形質の変更であって、その面積の合計が3,000m ² 以上(有害物質使用特定施設が設置されている場合は900m ² 以上)である行為をしようとするとき。(行為着手30日前)	東三河総局長 県民事務所 豊橋市長 岡崎市長 豊田市長 一宮市長 春日井市長	東三河総局担当課 県民事務所担当課 豊橋市 岡崎市 豊田市 一宮市 春日井市	東三河総局担当課 県民事務所担当課 豊橋市 岡崎市 豊田市 一宮市 春日井市	
	特定有害物質等取扱 事業所設置状況等調 査の報告	県民の生活環境の保全等 に関する条例 第39条の2第1項(※)	土地の掘削その他の土地の形質の変更であって、その面積の合計が原則3,000m ² 以上である行為をしようとするとき。(行為着手前(※名古屋市内は行為着手30日前))				(※)名古屋市内にあっては市民の健康と安全を確保する環境の保全に関する条例第57条第1項に依る。
に産 係る 廃棄 物	土地の形質の変更の 届出	廃棄物の処理及び清掃に 関する法律 第15条の19	指定区域内において土地の形質の変更をしようとするとき	知事 豊橋市長 岡崎市長 豊田市長 一宮市長	東三河総局担当課 県民事務所担当課 豊橋市 岡崎市 豊田市 一宮市	東三河総局担当課 県民事務所担当課 豊橋市 岡崎市 豊田市 一宮市	
そ の 他	大規模行為の届出	自然環境の保全及び緑化 の推進に関する条例 第31条	既に宅地化された土地等を除き、行為に係る区域の面積が1haを超える大規模な宅地の造成等をしようとするとき。(行為着手61日前)	知事	東三河総局担当課 県民事務所担当課	東三河総局担当課 県民事務所担当課	20ha未満の場合
						自然環境課	20ha以上の場合
	都道府県公安委員会 との調整	道路法 第95条の2	道路管理者が道路に区画線の設置、道路通行の禁止、制限、横断歩道橋の設置、道路の交差部分及びその付近の道路の部分の改築を行おうとするとき、公安委員会の意見をきかなければならない。	—	公安委員会	公安委員会	
	調整池設置	土地区画整理事業におけ る調整池設置指導基準	土地区画整理事業の施行にあたり下流河川が5年確率降雨に対応する能力が確保されていないとき。	—	河川課	河川課	砂防指定地等、他の法令要綱等による基準がある場合は、それらの基準と本基準の双方を満たすように計画すること。



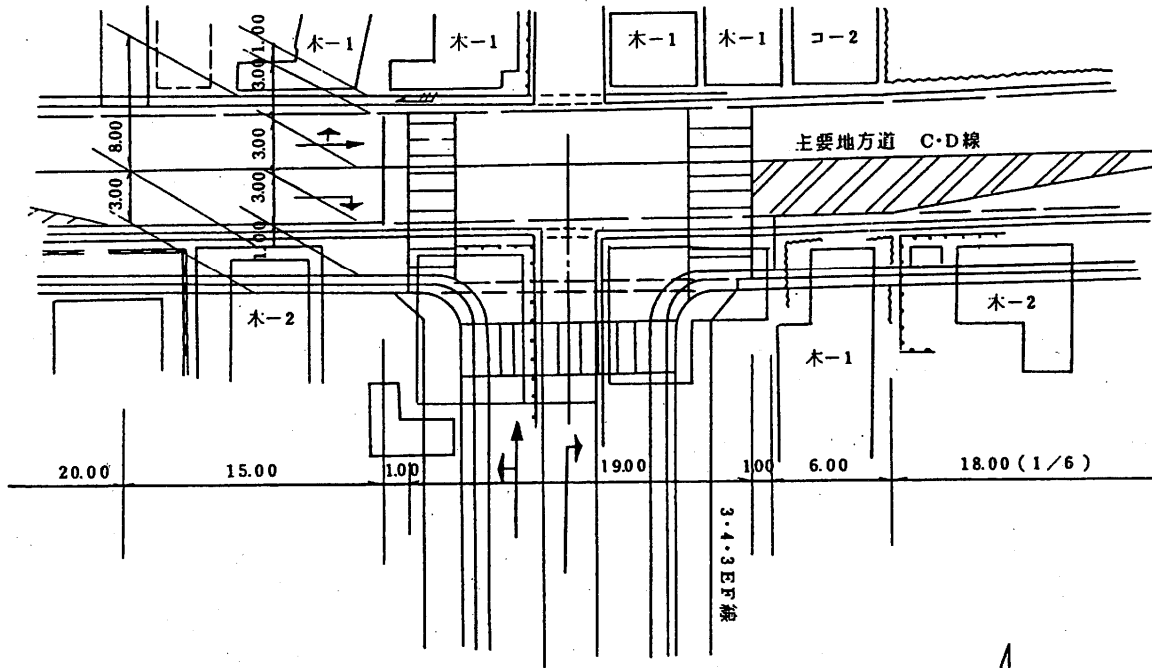
16-2 縱斷圖
 縱: $S = 1/100$
 橫: $S = 1/1,000$



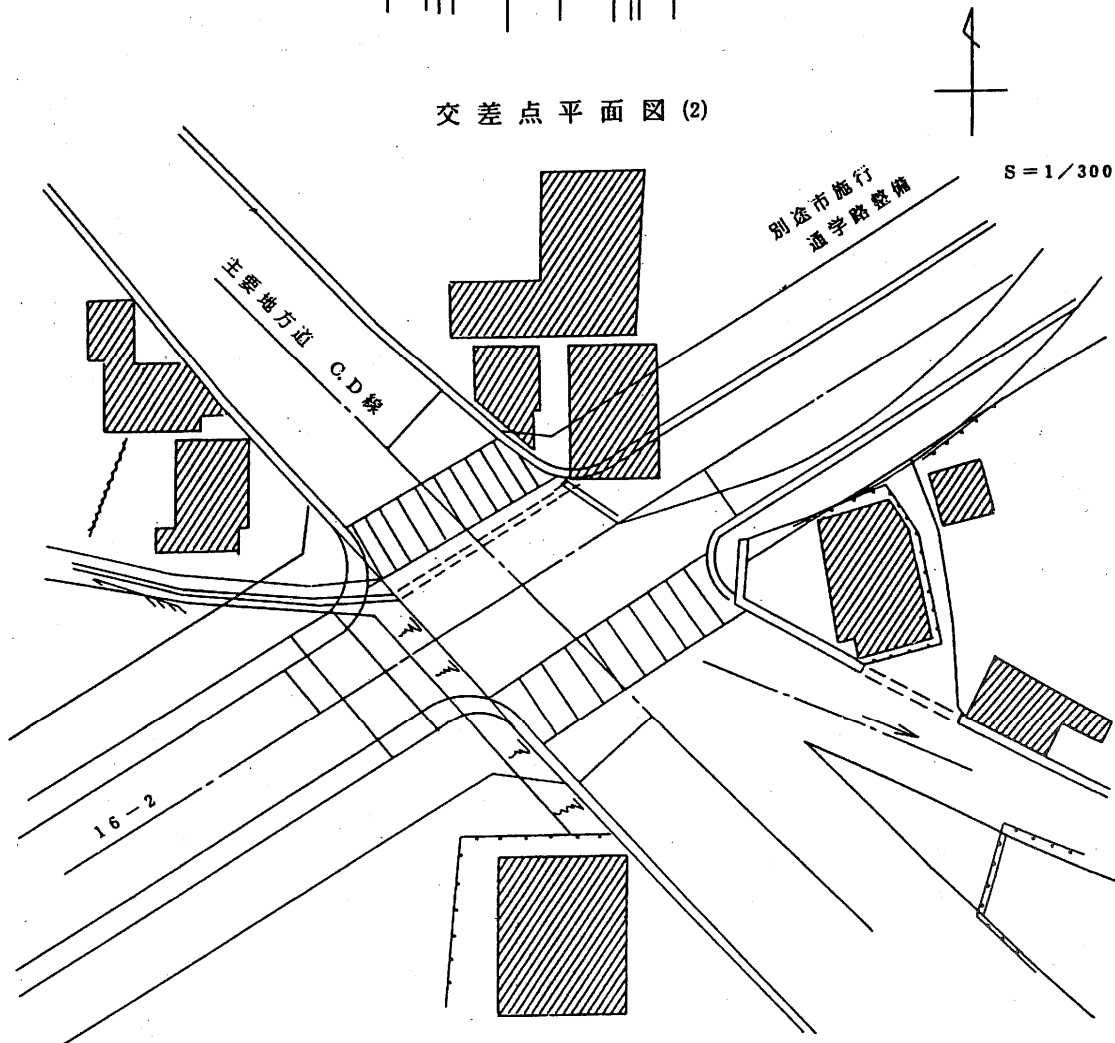
16-2 橫斷圖 ($S = 1/100$)



交差点平面図(1)

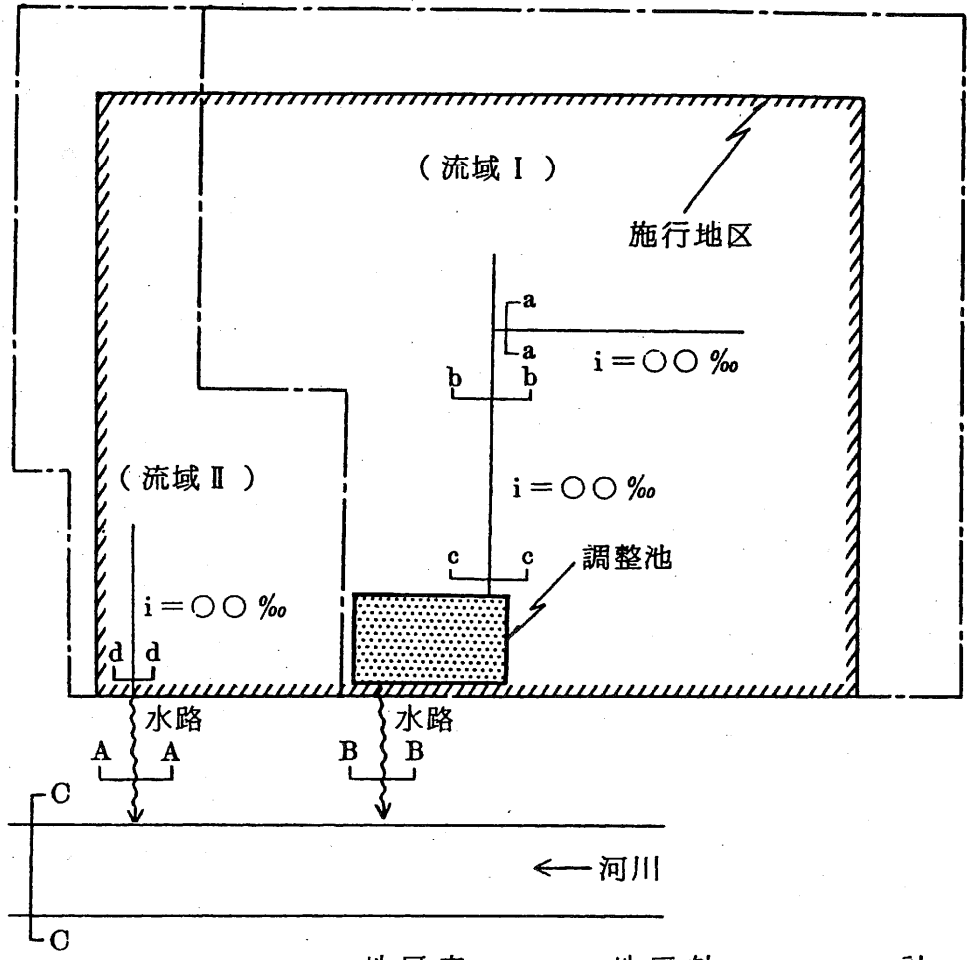


交差点平面図(2)



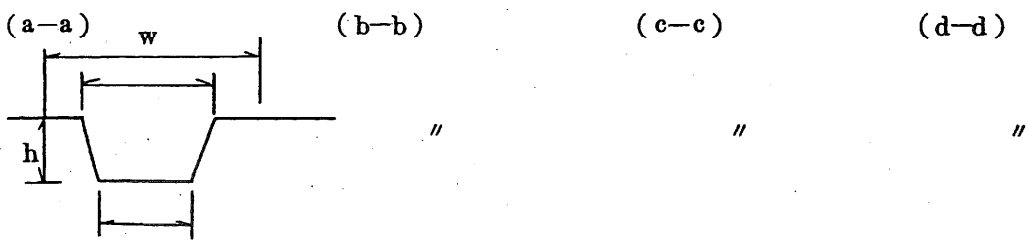
排水計画図

1. 排水区域図 (1/2,500~1/30,000 地形図を使用)



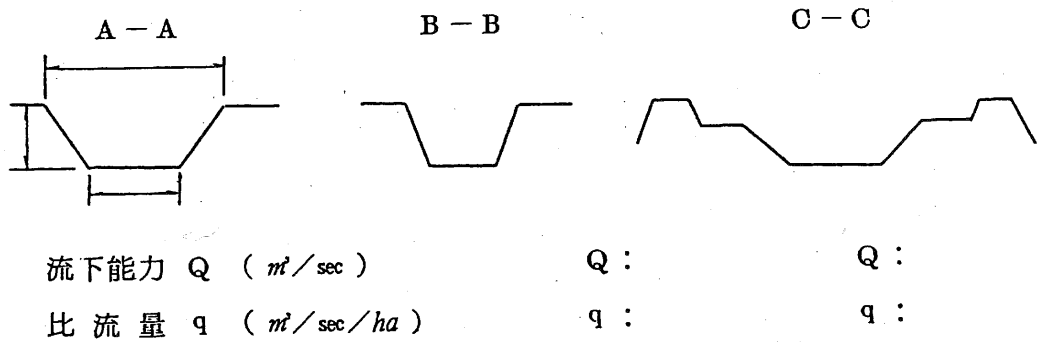
	地区内	地区外	計
流域 I	ha	ha	ha
流域 II	ha	ha	ha
計	ha	ha	ha

2. 主要排水路断面 (上記図面の余白に記入)

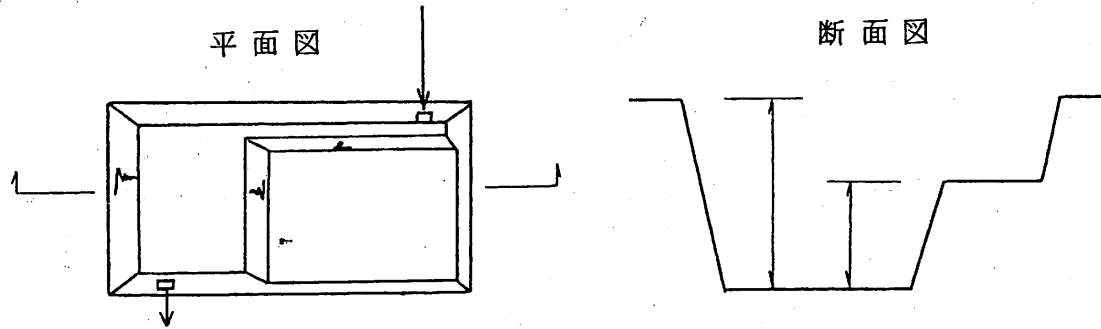


流出量 m^3/sec
 計画流量 m^3/sec

3. 下流河川流下能力



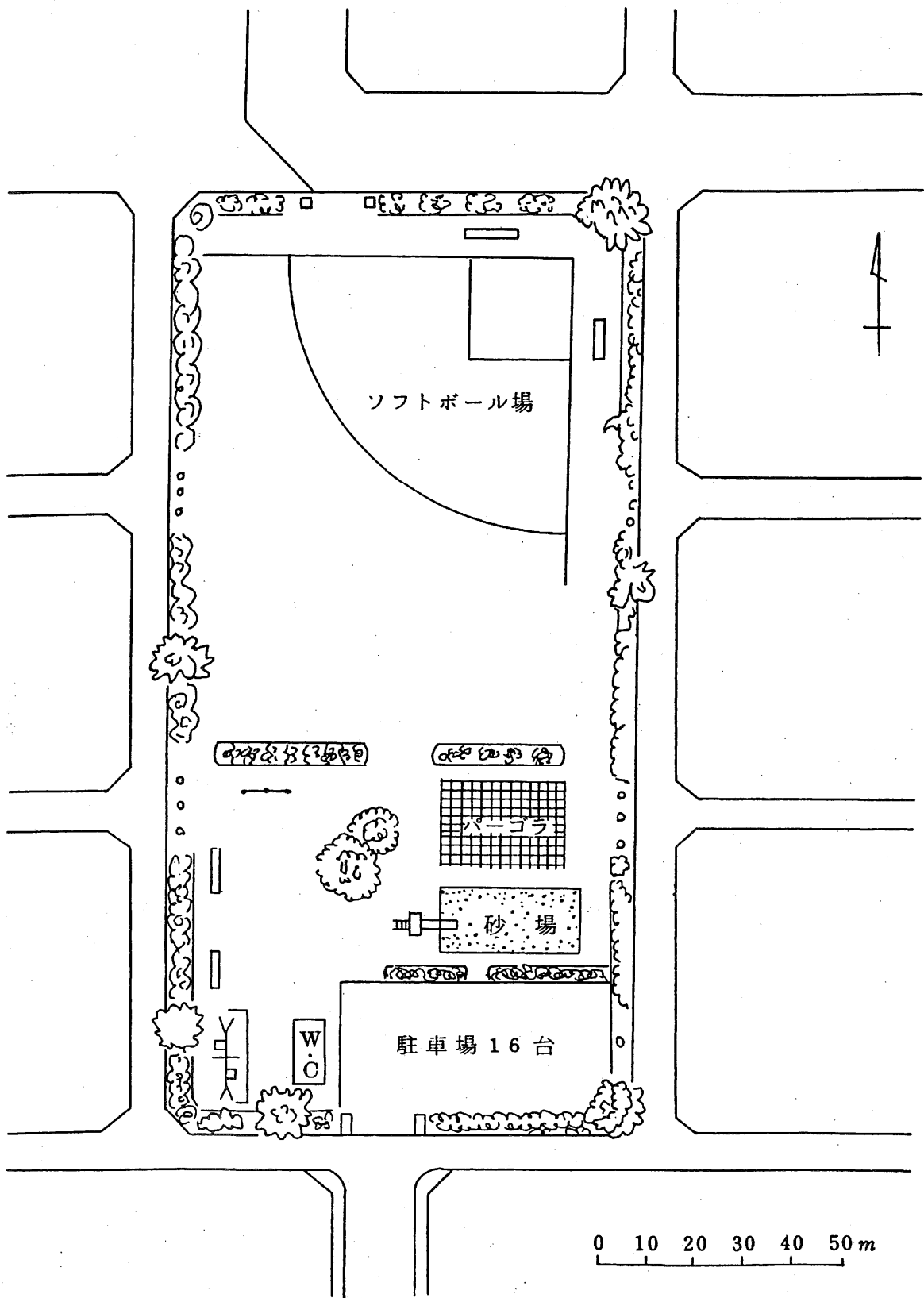
4. 調整池構造



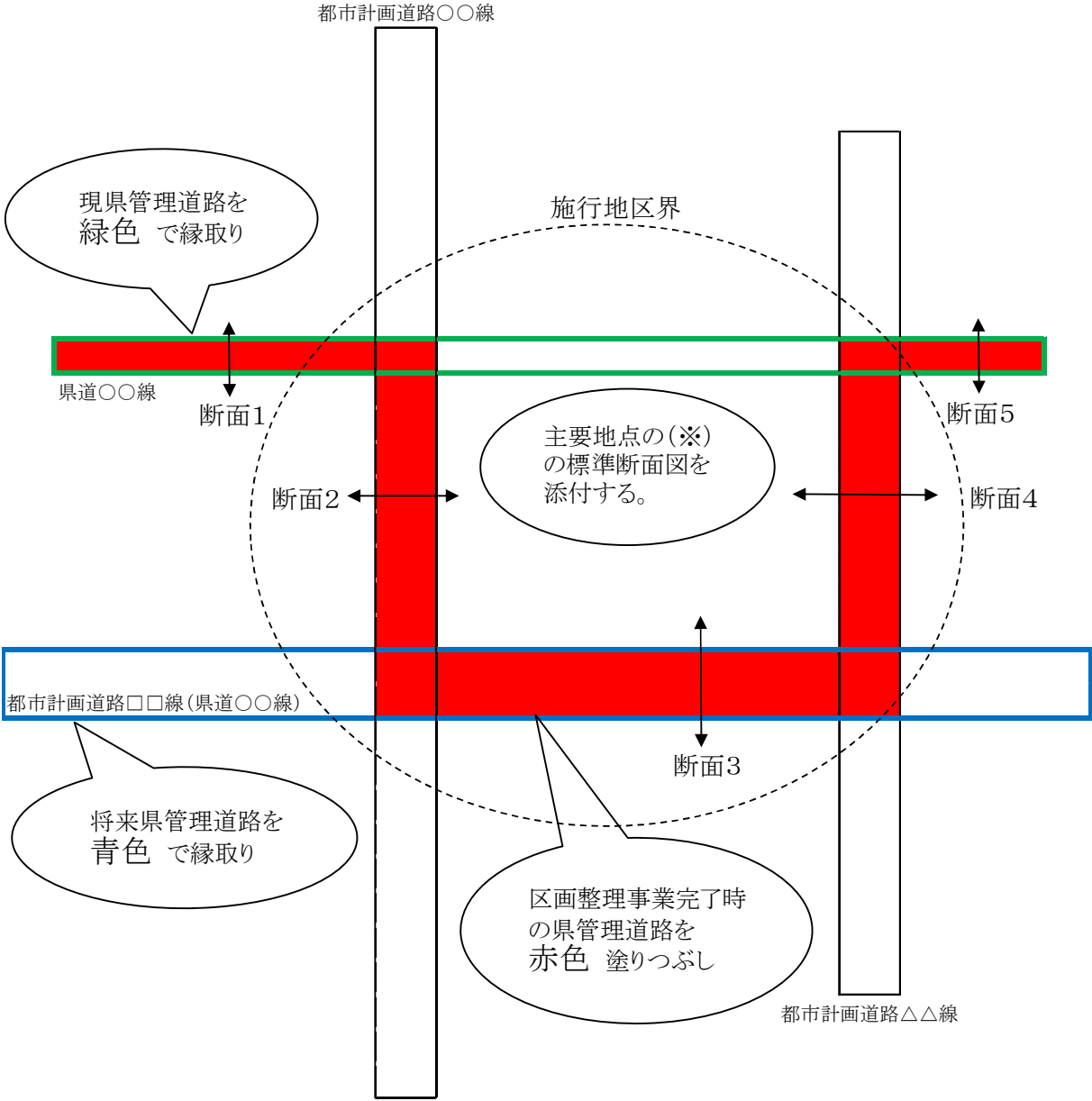
諸元

- 面積 m^2
- 容量 m^3
- 流入口 断面： , 流量 m^3/sec
- 流出口 断面： , 流量 m^3/sec
- 余水吐 m^3/sec

近隣公園施設計画図



県管理道路付替予定図イメージ



※主要地点の例
 区画整理事業完了時における県管理道路の主要地点とする。
 断面1、5: 施行地区近隣 断面2: 都市計画道路〇〇線
 断面3 : 都市計画道路□□線 断面4: 都市計画道路△△線

※県管理の都市計画道路については、県道名も併せて記載すること

3-3 土地区画整理事業計画協議要領の解説について

(平成15年9月22日付15都整第87号建設部長通知)

このことについては、平成15年9月22日付15都整第86号で改正した旨の通知をしたところですが、別添のとおり本要領の解説を作成しましたので送付します。

なお、貴管内市町村への通知をよろしくお願ひします。

別添

土地区画整理事業計画協議要領について（解説）

要領改正の背景

計画協議は、市町村が早急に土地区画整理事業に着手する必要があると認められる区域において、関係住民の区画整理手法による整備に対して合意を得た段階で市街地整備の基本構想、施行地区の設定、並びに主要な都市施設の配置及び設計について、建設事務所を經由し建設部長※と協議するものとされ、協議後概ね2、3年後を目途として事業に着手すべく運用されてきた。

しかしながら近年、各市町村に都市計画マスタープランが義務づけられたこともあり、計画協議の持つ意義が変わってきている。昭和57年の計画協議要領改正時には、協議の内容を区画整理設計の前提条件となるような事項について協議を行うこととされているが、協議の本来の趣旨を振り返れば「事業計画書作成後、事前協議によって公共施設配置に変更が生じると手戻りが大きいと、それ以前に道路公園等の配置について認可権者の意見を固めておこう」というものである。土地区画整理事業を取り巻く環境が困難かつ複雑化してきた中で、事業計画書作成後に手戻りを生じないようなレベルで計画の内容を審査するために、以前より詳細な内容の協議資料が必要とされてきているという実態があり、区画整理設計を実施する前のある特定の一時点（計画協議時）に、施行地区の設定や主要な都市施設の配置などのすべてを同時期に協議し計画を固めていくことが土地区画整理事業調査の進捗状況からみて困難な状況となっている。

たとえば、主要幹線道路の配置計画を協議したい時期と、調整池の構造まで入り込んだ協議を行いたい時期はその土地区画整理事業の設計レベルから自然に異なるものである。

そのため、要領を改正し適切な運用を期するものである。

改正の要旨

今回、従来の計画協議をある時点のポイント的な協議から、土地区画整理事業の設計段階にあわせて随時、複数回に分けて協議を行う形式に変更するものである。

土地区画整理事業に着手する必要がある区域において関係住民の区画整理手法による整備に対する合意を得た段階で、都市整備課は施行予定地区の報告を受ける。その際に市町村と意見交換を行い、計画協議の必要性の有無を助言・審査する。

計画協議が必要であると認められる場合、あるいは市町村が計画協議を行いたい場合は、設計レベルにあわせてその時点で協議を行いたい関係課と協議を行う。その後、その事業の調査レベルに応じて再度、第2回計画協議として関係課との協議を進めることができ、最終的に区画整理設計の条件が固まった後に事前協議段階へ進めていくというものである。

新協議形式の具体的な進め方については以下のとおりとする。

計画協議の進め方

1. 施行予定地区報告書提出

施行地区を所管する市町村から、建設事務所を経由して建設部長※に施行予定地区報告書を提出する。都市整備課は、計画協議の必要性の有無を助言・審査し、必要に応じて協議すべき課室の指示、今後の進め方等について助言を行う。

2. 計画協議書提出

設計レベルにあわせて施行地区を所管する市町村から、建設事務所を経由して建設部長※に計画協議書を提出する。

3. 関係各課協議

都市整備課との協議を踏まえ、設計段階にあわせて必要課と協議を行う。協議は市町村が協議資料を用意した段階で都市整備課長から関係各課へ協議を行う。その際、都市整備課が窓口となって協議を進める。必要に応じて都市整備課担当職員とともに関係課室への説明を行う。協議終了後、建設部長※より回答する。

注) 設計レベルにあわせて、上記2、3を繰り返し行ってもよい。

4. 事前協議

計画協議で残った意見について意見処理届を提出した後に、計画協議の回答と意見処理届を添付して事前協議手続きへ進む。

添付図面について（例示図面参照）

1. 基本構想図……地区の市街地整備の指針として、地区の特性に応じた内容を任意の方法で表現するものである。例-1のケースは低密度の住宅地を含む地区の計画例であるが、この場合にはまとまった交通動線がないため、自動車交通の処理としては幹線道路からのアクセスを示すにとどまり、居住区内の明確な動線は示していない。歩行者動線の表示については、公園や学校等公益施設周辺のように明確に表現できるところに限定している。例-2のケースは高密度住宅地を含む地区の例であるが、積極的に発生交通を幹線道路に導くため、住区内に補助幹線道路を構想している。歩行者動線も各施設、商業地を連絡してネットワークを形成するような構想となっている。この例の場合は前提条件としては都市計画道路、2級河川、主要地方道等を考えており他法令による制限は特になく地区であるため、特別な表現はしていない。なお、本図の場合、基本構想策定区域全体が紙面の関係上で表示していない。図面の大きさは区域全体が含まれる大きさとする。
2. 主要都市施設配置図……基本構想に基づいて主要道路や公園、排水路、調整池等を配置する。本例の場合、都市計画道路、主要地方道、16-1、16-2、16-3までが「主要道路」である。基本構想に基づいて、都市計画道路を含め都市施設の配置を検討した結果、16-1、16-2、16-3の道路配置と公園の配置が本協議の対象となった例である。主要区画道路についても表示されているが、都市計画道路、補助幹線道路、現主要地方道等の交通処理、配置計画を検討する上で必要となる1ランク下の主要区画道路の配置思想や配置パターンが表現されていればよい。施行地区外となる主要施設の実現方策も表示してあるが、それらを踏まえてより事業効果の上がる施行区域の検討がなされる。

3. 道路設計図……道路設計図は 1/2,500 地形図を使用して作成された「主要都市施設配置図」から地形を読み取って作成する。このような概略設計を行う目的は、全体的に精度の高いものを作成するのではなく、以後の設計の前提となる基本的事項を確定しておこうという主旨である。例の場合 16-1 と 16-2 の平面線形、幅員構成、幹線道路との交差、主要区画道路の取付について平面展開図上で検討するとともに、単路部における線形の屈折、支道の取付位置、幹線道路のチャンネルリゼーション等を検討するために作成する。

本例の縦横断図は 16-2 の設計に地形上の制約が存在するか、あるいは特別の考慮が必要か否かを判断し、造成計画や排水計画の前提条件を確定するために作成する。

交差点平面図は現地踏査をし、建物、工作物の状況、現道の状態を十分把握して作成する。例の場合、現主要地方道 CD 線と都市計画道路 3・4・3EF 線及び補助幹線道路 16-2 の交差点について表示してある。(1) の EF 線との交差点はチャンネルリゼーションの全区間が紙面の関係上表示してないが、拡幅に伴う支障物件の把握、交通処理の検討、道路管理者との協議において重要な資料となるので全区間を表示し、改築計画を明確に表示する。

※現在は都市・交通局長

第4章 区画整理設計

4-1 概 説

- 1) 区画整理設計は、基本構想で抽出された地区について具体的な計画を作成するものであり、概ね1/1,000～1/500のスケールで行う。
- 2) 区画整理設計は、整備課題、前提条件、基本構想に基づき、実態調査を踏まえ、安全、健康、利便、快適の諸要素の実現を目標として行い、特に人と自動車交通の分離、土地利用に対応した画地・街区の設計、水と緑のネットワーク、建築物の整備、まちのデザインなどに十分配慮する。
- 3) 区画整理設計にあたっては、土地区画整合法施行規則第9条の技術基準に基づく。
- 4) 「土地区画整理事業運用指針（平成13年12月）」により、上記3)について施行地区の地区特性を生かした独自性を尊重する弾力的運用も活用可能である。

1) 区画整理設計は、基本構想を具体的な計画とするため、公共、公益施設等の細部計画を立てるものであり、各街区の形状や、区画道路の幅員・線形、公園・緑地や鉄道、学校等の位置・規模・形状等を定めるものである。

2) 区画整理設計にあたって特に留意すべき課題としては、以下の事項が挙げられる。

イ) 自動車交通の安全対策から要請される課題

交通安全上、地区内からなるべく通過交通を排除することが必要であり、居住環境地区の設定、道路網の段階的構成、歩行者専用道路の設置等総合的な交通安全対策を取り入れて設計する必要がある。商業地の設計では、幹線道路による分断を避け、歩行者優先の商店街形成に配慮するとともに、ショッピングモールの計画においては、商店街の建築物や公園、広場あるいは貨物搬出入用サービス道路、来街者用公共交通、駐車場などの整備と一体となった計画を立てる必要がある。住宅地の設計では、歩行者専用道路を設けるだけでなく、それに沿って小学校、幼稚園、保育所、地区センター、近隣公園などの公共、公益施設を配置するなどしてコミュニティモールの形成に配慮する必要がある。

ロ) 土地利用計画に対応した設計手法の工夫

わが国の市街地は、特に都心部とその周辺部においては、住宅、商店、工場などの各種建築物が混在している場合が多く、土地区画整理事業はこのような市街地の有効な整備手法である。

土地利用計画に対応した設計として、住宅地、商業地、工業地各々の土地利用計画に応じた道路のあり方、道路幅員、断面構成、あるいは公園の配置計画、緑道の取扱い、街区の形状、大きさ等について工夫する必要がある。

ハ) 公共緑地の確保

居住環境の整備、改善のためには、公園・緑地を系統的に配置し、例えば緑道を軸として近隣公園、街区公園その他の公共空地を配置するなど、緑とオープンスペースのネットワークを形成する計画が望まれる。

ニ) 土地区画整理事業と建築物整備

土地区画整理事業区域内の土地利用計画を実現する建築活動は、個々の権利者の意志に任せられていることから、市街化の誘導・促進、望ましい土地利用、良好な居住環境の実現、用途の純化といった観点から、再開発との一体的施行や、建築協定・地区計画などの活用も考えて計画にあたる必要がある。

ホ) まちのデザイン

区画整理設計では、街路樹の選定や歩道の舗装、区画道路の線形、公園の配置・形状などを決定するにあたり、まちをデザインする観点からも検討し、うるおいのある、親しみのもてる、やさしく美しいまちづくりを目標としていく必要がある。また、ユニバーサルデザインの導入についても検討することが望ましい。

3) 土地区画整理法施行規則第9条に規定する技術基準の概要は次の通りである。

イ) 設計の概要は近隣住区を想定して定める。

ロ) 幹線道路とそれ以外の道路との交差を少なくする。

ハ) 区画道路の幅員は、住宅地6 m以上、商業地・工業地8 m以上とする。ただし、特別の事情により、やむを得ないと認められる場合は各々4 m以上、6 m以上とすることができる。

ニ) 住宅地における道路は、できる限り通過交通を排除するように配置する。

ホ) 道路の交差、屈曲部は隅切を設ける。

ヘ) 公園面積の合計を地区内計画人口について3 m²/人以上で、かつ地区面積の3%以上とする。

ト) 宅地利用に必要な排水施設の整備改善を考慮する。

チ) 施行地区内の樹木の保存、表土の保全など植生の確保に必要な措置が講じられるよう定める。

4-2 現況図の作成

区画整理設計にあたっては、現況測量（細部測量：縮尺 1/500 程度）を行い、施行地区及びその周辺の施行前の地形、地物を詳細に把握して現況図を作成しなければならない。

現況図は、事業計画における基本設計、換地計画における換地設計並びに建物移転計画等を行うための基本図である。

地区周辺部の現況図は、地区内外を一体性のある計画とするためにも不可欠の資料となる。従って、現況測量を行う区域は、施行地区内にとどめず、地区周辺の地域について必要とする範囲をも対象にすべきである。

4-3 実態調査

実態調査は区画整理設計の成否を左右するものであり、事前の検討を十分に行って実施項目、方法等を整理し、調査の成果が最大限に生かせるようにしなければならない。

実態調査は、第2章2-2の（5）に基づき実施するが、区画整理設計の段階においては更に以下の点に留意することが必要である。

- 1) 地質条件については現地踏査を綿密に行う。
- 2) 災害履歴については、概ね過去20年程度までのものを調査する。
- 3) 水質汚濁等は日変動が大きい場合があるので、通年的な資料を把握する。
- 4) 土地利用の地歴から土壤汚染や産業廃棄物の有無等を調査する。
- 5) 土地区画整理事業が環境に与える影響にも十分注意し、必要がある場合は事前の調査を行う。

4-4 設計の手順

4-4-1 設計の内容

区画整理設計の内容は、次の通りとする。

- 1) 設計の方針
- 2) 画地・街区の設計
- 3) 道路の設計
- 4) 公園・緑地の設計
- 5) 排水施設の設計
- 6) 供給処理施設の設計
- 7) 公益施設の設計
- 8) 造成計画
- 9) 建築物整備計画
- 10) まちのデザイン

- 1) 設計の方針は、基本構想を踏まえて設定し、土地利用、幹線道路等の地区の骨格を構成する配置構想図を作成する。
- 2) 画地・街区の設計は、その規模・形状について、土地利用や道路等に応じ標準タイプを設定し、街区の配置を決定する。
- 3) 道路の設計は、段階構成、通過交通の排除等に留意して設計を行う。
- 4) 公園・緑地の設計は、水と緑のネットワークの形成に配慮し、位置・規模・形状を定める。
- 5) 排水施設は、現施設における下流部の処理能力や放流先の河川の改修計画、排水能力等を勘案して、設計を行う。
- 6) 供給処理施設の設計は、上水道、電気、電話、ガス、ごみ処理施設等について整備計画を策定する。下水道については、排水施設の設計に含める。
- 7) 公益施設の設計においては、基本構想における配置構想に基づいて位置・規模・形状を定める。
- 8) 造成計画は、現地形活用や植生の保全、自然環境との調和、土量バランス等に配慮しつつ造成地盤や公共施設の高さを決定する。
- 9) 建築物整備計画においては、建築物整備事業との合併施行や建築協定等の活用等について具体的な方策を検討する。

10) まちのデザインは、まちなみや道路公共空間の設計に注意し、まちなみ、並木道や公園、モール等のスケッチやイメージパース、CG等を用いて検討する。

4-4-2 設計の手順

設計は図4-1のフローチャートに従って行い、各部の計画の整合性を保つように配慮しなければならない。

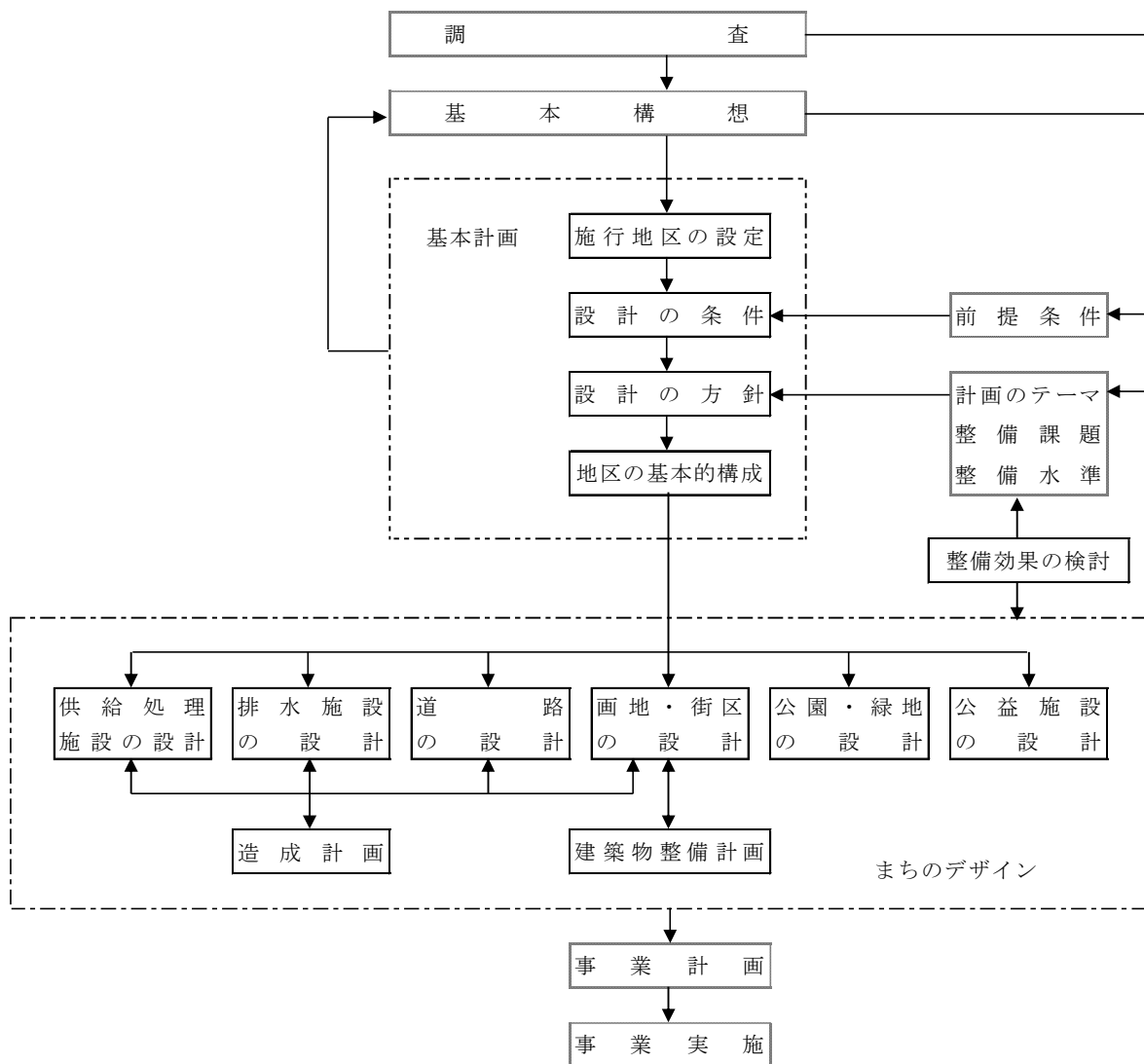


図4-1 区画整理計画のフローチャート

4-5 設計の方針

4-5-1 設計の条件

設計にあたっては、調査、基本構想における土地条件、社会的条件等を前提とし、地形上や排水上の制約条件、交通、植生、土質、気象等の土地条件、地域社会形成やコミュニティ活動などの社会的条件を整理し、設計の前提条件とする。

4-5-2 設計の方針

主として次の事項について設計の方針を設定する。

- 1) 計画のテーマをうけて設計において実現すべき目標の設定。
- 2) まちをデザインする上での基本方針の設定。
- 3) 地区における現在又は将来の居住者の年齢、職業、経済力、行動パターン等を推定し、画地規模、街区構成、動線計画、公益施設計画等の指針とする。

4-5-3 地区の基本的構成

基本構想に基づき、当該地区の基本的構成図を作成する。

- 1) 基本構想図が区画整理予定地区を含む広い地域を対象とするのに対し、基本的構成（ストラクチャープラン）は区画整理予定地区に限定されるが、必要に応じて周辺地区との調整を行う。
- 2) 1/5,000～1/2,500 のスケールで次の項目を含む図を作成する。
 - イ) 住区の構成（人口配分を含む。）
 - ロ) 土地利用のゾーニング
 - ハ) 自動車、歩行者、自転車動線の幹線ルート（幹線道路、歩行者専用道路、自転車道の位置）
 - ニ) 公園緑地のネットワーク
 - ホ) 公益施設の配置
 - ヘ) 排水経路の概略

4-6 画地・街区の設計

4-6-1 画地・街区の設計

画地・街区の設計にあたっては、以下の事項に留意して進める。

- 1) 土地利用計画
- 2) 建築物整備計画
- 3) 居住者
- 4) 建築物の規模・形式
- 5) 宅地規模
- 6) 画地の配置
- 7) 街区の設計

画地・街区の設計は建築敷地や区画道路を定めることであり、関連する諸計画との十分な調整が要求される。また、設計に当っては以下の点にも配慮が必要である。

- 1) 住宅地、商業地、工業地により設計は異なり、また同じ住宅地でも低層住宅地か中高層住宅地かで設計を変えなくてはならない。
- 2) 建築物整備計画との整合はできる限りきめ細かく検討し、二次造成や細街路整備について、建築計画に合わせて整備するなど、建築計画と土地区画整理事業で整備する細街路、街区構成などの考え方にも配慮しなければならない。
- 3) 画地・街区の規模と形状を定めるには、将来のまちづくり計画や居住者の再建計画、建築物などからの検討が重要となるため、居住者の経済力、家族構成、生活様式などを予想し、その宅地規模・居住水準を想定した画地規模の設定を行う。
- 4) 建築物の規模・形式を想定し、これに対応した画地・街区の設計をするとともに、必要に応じて地区計画や建築協定などの手法も含めて居住環境を良好に保つことを設計の要素とする。
- 5) 土地所有規模及び換地規模を考慮し、小規模な画地となる場合は特に3)、4)についての検討が重要になる。

- 6) 画地の設計にあたっては、原則として二画地配列とし、裏界線は街区内を直通又は連続させ、側界線は表界線に直交させ、できるだけ整形にする。

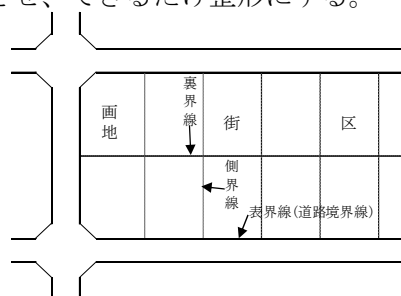


図4-2 画地境界線

7) 街区の設計

街区の設計は上記1)～6)を総合的に勘案して行うが、新市街地整備等においては以下の点に留意する。

- イ) 短辺は画地の奥行きに基づいて定め、長辺は住宅地ではやや長くてもよく、商業地では交通の便を考慮し短くする。
- ロ) 形状は一般に長方形とするが、工業地では工場の規模・形状に応じた形状とする。
- ハ) 幹線道路に面する場合は、原則として長辺を幹線と平行にする。
- ニ) 住居併用店舗、住居併用工場等が想定される場合は、特に住環境確保に留意する。
- ホ) 住宅地の長辺は、東西方向を原則とする。さらに、小規模画地を集約すべき街区等では、日照等を考慮し道路に接する方向が北向きとなる画地の増加を招かない検討を行う。
- ヘ) 共同住宅用街区は、一辺以上が主要な区画道路以上の道路に接するようにする。また、1街区1棟とせず、適度に集約する。
- ト) 傾斜地では、地形を生かした中高層共同住宅等を想定した街区を検討する。
- チ) 公益施設、公園、歩行者専用道等へのアクセスが便利ないように配置する。
- リ) 農地については、生産緑地、相続税猶予農地、宅地化農地など将来の宅地転換の時期を考慮し、営農環境が健全に保てるように計画する。

4-6-2 画地・街区の規模と形状

画地・街区の規模と形状は4-6-1で述べた諸条件を総合的に勘案して設定されるが、新市街地整備等においては、以下の点に留意する。

1) 住宅地

イ) 街区の短辺は30~70m、長辺は120~200mを標準とする。

ロ) 南北方向の街区の短辺は、東西方向の街区の短辺に比して短くする。

2) 商業地

イ) 街区の短辺は40~60m、長辺は100~150mを標準とする。

ロ) 大規模な商業ビル等が想定される場合には、大街区とする。

3) 工業地

イ) 工業地は工場の規模や形状に応じて定める。

4) 新市街地における街区規模は、当面の営農との調整を図るために、将来の土地利用計画に適合する規模より大きく設定される場合がある。この場合、街区内に地区計画に基づく予定道路を定めておく等、将来の市街化に際し劣悪な市街地を形成させない配慮が必要である。

〔参考〕 居住環境と空地幅

居住水準の確保や隣家への悪影響防止のため、画地と建築物の間には適当な空地幅が必要であり、それぞれ以下の意義を持つ。

南庭の奥行 a 日照・通風の確保、プライバシー距離、庭の広がり、延焼防止、増築余裕など。

空地幅 b, c, d 採光、宅地内サーキュレーションのための幅員、玄関前スペース等。

面積 s 住戸プランのフレキシビリティの増大、接地度の増大。

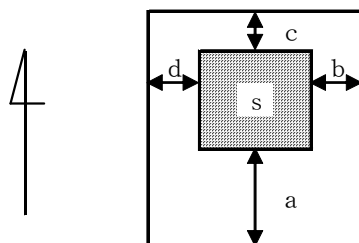


図4-3 画地と建築物

住宅面積100m²の想定における、画地・街区の設定例を表4-1に示す。

表4-1 住宅地における画地・街区の設定例

画地規模	建築様式	建築の制限	画地				画地の最小間口		街区	
			北入	南入	東入	西入	北入・南入	東入・西入	北入・南入 (東西軸)	東入・西入 (南北軸)
250㎡	1～2階	<ul style="list-style-type: none"> 概ね自由な建築が可能。 					10m	15m		
200㎡	戸建住宅	<ul style="list-style-type: none"> フロンテージセーブの必要がある。 相隣関係、隣家の日照、採光、通風に留意する。 					10m	13m		
150㎡	2階 戸建住宅	<ul style="list-style-type: none"> フロンテージセーブの必要がある。 壁面線位置の指定や壁面の共有等の必要がある。 								
100㎡	テラスハウス タウンハウス 中高層 共同住宅		道路・建物・プレイロト等と一体として個々に設計する。							

4-7 道路の設計

4-7-1 道路の設計

- 1) 道路の設計にあたっては、基本構想の道路網計画をうけ、道路の段階構成、歩車分離などに留意して道路網の配置方針を策定する。
- 2) 道路網の配置にあたっては、現況の家屋や地形、地物に配慮しながら行うものとし、特に以下の事項に留意する。
 - a) 土地利用計画との整合性
 - b) 地区の空間構成における役割
 - c) 住環境形成上の役割
 - d) 排水施設及び供給処理施設設計との整合性
 - e) 地形の活用

1) 道路網は、住宅地では人間優先型とし、工業地では自動車優先型で広幅員の格子状道路網が適する。

また商業地では、歩行者動線と荷捌きのための車の動線が交差しないよう配慮する。

2) 道路は市街地の主要な公共空間であり、単に交通処理上の観点からのみでなく、市街地景観や住区の構成、コミュニティの形成など空間構成上の役割にも留意して設計する。

3) 道路は通風・採光・日照等の住環境の確保に重要な役割を果たすものであり、既成市街地等で住環境が悪化している地域では拡幅や道路網の変更が必要であるが、現況の道路の水準がやや劣っていても居住環境が良好な場合には、拡幅や道路網の変更は必要最小限とし、家屋移動や道路の付け替えは、柔軟な設計を取り入れ、できるだけ避けなければならない。

4) 道路は、交通空間であると同時に上下水道や電気、ガス施設等の収容空間でもある。従って道路網の計画にあたっては、これら排水施設や供給処理施設の計画と調整をとる必要がある。

5) 道路の配置は、地形の改変に大きな影響を与えることから、現況の地形をできるだけ生かし、いたずらに地形の改変を大きくするようなことは極力避けなければならない。

6) 電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにするとともに、現に設置・管理されている電柱又は電線の撤去を事業の実施と併せて行うことができるときは、当該電柱又は電線を撤去するものとする。

7) 構造詳細については、道路構造令及び道路構造の手引きを参照のこと。

4-7-2 幹線道路の設計

(1) 幹線道路の設計

- 1) 幹線道路は、次の機能に配慮して設計する。
 - イ) 都市の根幹的自動車道路として円滑な都市活動の維持
 - ロ) 近隣住区の構成及び都市骨格の形成
 - ハ) 都市のオープンスペース機能の確保と都市景観の形成
- 2) 設計にあたっては、停車帯、中央分離帯、立体交差の必要性、歩車道の分離、歩道の植樹等、交通安全、都市美観上の配慮にも留意する。
- 3) 道路の性格、交通需要の量及び質、沿道土地利用の状況、地形等を考慮して、必要に応じ沿道環境対策を講じる。
- 4) 構造は、主として道路構造令における4種1級又は2級の構造基準を適用する。

- 1) 歩行者の安全を図るために複断面とし、歩道部には、有効幅員を確保したうえで、1.5m以上の植栽ができる場合、植樹帯または植樹柵を設けることとする。また、多車線道路が交差する主要交差部は立体交差とすることが望ましく、鉄道とは立体交差を原則とする。
- 2) 沿道環境対策が必要な場合は、道路構造のみではなく、沿道土地利用計画、建築物整備計画を考慮して総合的に検討する。

(2) 幹線道路の幅員構成

- 1) 幅員構成は、周辺土地利用、利用交通の種類等に応じて定めるものとする。
- 2) 交差部では右左折車線、車道幅員等に応じて必要な値を加えるものとする。

(3) 交差点の設計

平面交差点の設計にあたっては、次の事項に留意する。

- 1) 交差点は、直角又は直角に近い角度で交差させることとし、くいちがい四差交差点や、五差路以上の交差点はつくらない。
- 2) 幹線道路と区画道路の直結はできる限り少なくし、幹線道路の交差点間隔は交通処理の必要からできるだけ大きく取る。
- 3) 交差点は極力平坦にし、視距を十分とり、必要に応じ右左折車線、交通島等を設ける。
- 4) 右左折時の運転の円滑化と見通しのために必要な隅切を設ける。

4-7-3 補助幹線道路の設計

(1) 補助幹線道路の設計

- 1) 補助幹線道路は、次の機能に配慮して設計する。
 - イ) 幹線道路と区画道路との連絡
 - ロ) 近隣住区内の生活幹線道路
- 2) 配置については、土地利用計画に対応させる。
- 3) 構造については、主として道路構造令における4種3級の構造基準を適用する。

- 1) 補助幹線道路は地域における生活幹線道路であり、住宅地では通勤、通学、買物などを、商業業務地では歩行者数、駐停車、荷物搬出入などを、工業地においては貨物自動車、通勤などをそれぞれ主な考慮の対象として設計する。

(2) 補助幹線道路の幅員構成

幅員構成は、沿道土地利用等を勘案し、車線、植樹帯、歩道、自転車道等の必要性に応じて決定する。

4-7-4 区画道路の設計

(1) 区画道路の設計

- 1) 区画道路は、次の機能に配慮し設計する。
 - イ) 沿道宅地への交通サービス
 - ロ) 供給処理施設等の収容スペース
 - ハ) 立ち話、子供の遊び場等日常生活に必要な空間の確保
 - ニ) 日照、通風等生活環境保全のための空間確保
 - ホ) 街区の外郭の形成及びその規模の規定
- 2) 配置計画にあたっては、次の事項に留意する。
 - イ) 土地利用計画との整合性を図る。
 - ロ) 区画道路相互又は補助幹線と直接接続することとし、幹線道路と直接接続させることはできる限り避ける。歩行者専用道との組合せも必要である。
 - ハ) 自動車等の通過交通を可能な限り排除し、走行速度が高くないようにする。
 - ニ) 歩行者の動線に合わせる。
- 3) 構造は、主として道路構造令における4種4級の構造基準を適用する。

1) 土地利用計画との整合性については、住宅地においては、不必要な通過交通を排除し、走行速度の上昇を抑え、良好な居住環境を保全することを主目的とする。

商業地においては、道路網、道路構造ともに自動車交通と歩行者の分離が可能となるよう配慮する。

工業地においては、トラック等の自動車交通が主体となるため、これら自動車交通の処理を重視した道路網とする。

2) 配置パターンには、図4-5のような基本型がある。

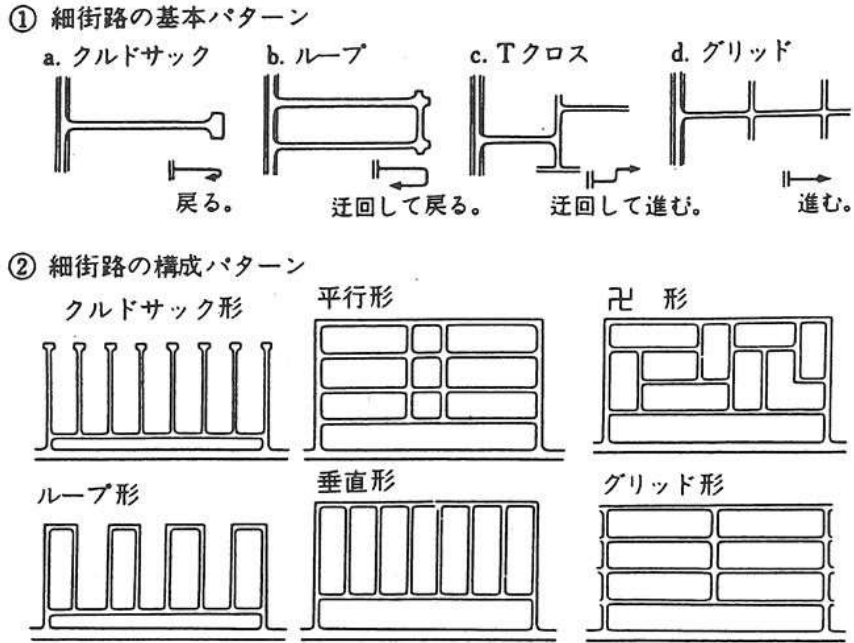


図4-5 区画道路のパターン (資料: 都市空間の計画技法)

3) 歩行者専用道路との組み合わせには、図4-6のような基本型があるが、必要に応じて歩車分離の区画道路を設ける。

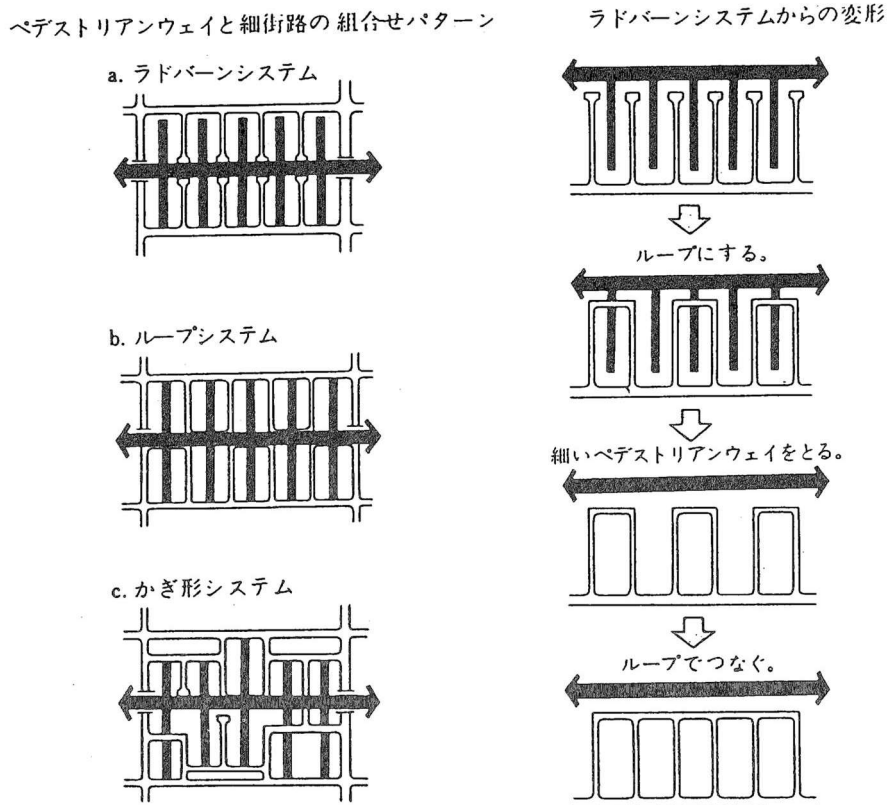


図4-6 歩行者専用道路の組合せ (資料: 都市計画の計画技法)

4) 設計上の主な留意事項は、以下のとおりである。

イ) 幅員の差のない十字路の設置は避ける。

ロ) 延長（見通し）は短くする。

ハ) ループの場合は排水、防災などに注意する。

ニ) クルドサックの場合は、延長は50m程度までとし、必ず車回しをつける。また、反対方向へ必ず歩行者専用道路をつけ、2方向避難ができるよう配慮する。

(2) 区画道路の幅員構成

1) 区画道路の幅員は、住宅地では6m（積雪地では8m）、商業地又は工業地では8m以上を原則とする。

2) 住区のまとまりや、わかりやすさ、あるいは空間構成上必要な場合には主要な区画道路を設け、日常生活の幹線道路とする。

区画道路の幅員構成は、図4-7の標準タイプが考えられる。

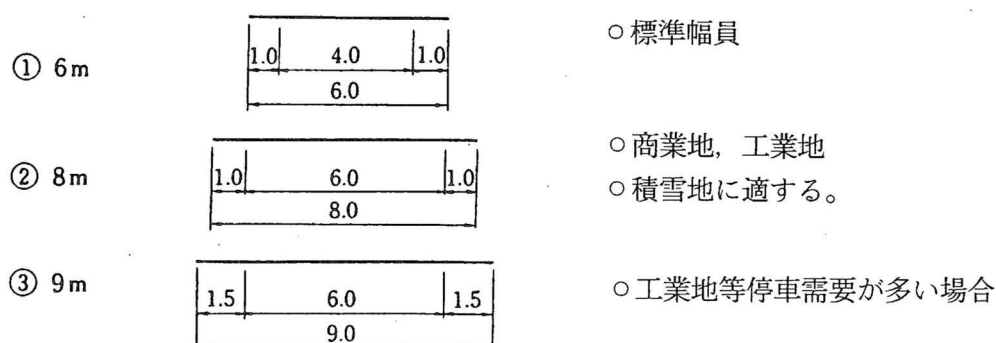


図4-7 区画道路の幅員構成

(3) 区画道路設計の特例

区画道路の幅員は、次のような場合には、規則第9条第3号の「特別の事情により、やむを得ないと認められる場合は、住宅地にあつては4m以上、商業地または工業地にあつては6m以上であることをもって足りる。」を適用することが考えられる。

1) 敷地整序型土地区画整理事業

2) 特定市の市街化区域内において、市街化が相当程度進んでいる地域に介在的に残されている農地等の低未利用地について、地権者が主体的に行う土地区画整理事業

上記2) に示す土地区画整理事業では、事業を契機として良好な市街地形成を推進するため、

施行地区外の道路に接続して地区内及びその周辺地域の生活の軸となる区画道路を整備することが望ましい。なお、ただし書きの適用は上記例に限定されるものではなく、これら以外であっても、周辺の道路状況、市街化の状況からみてやむを得ないと認められ、かつ交通機能及び宅地サービスの機能確保並びに災害時の避難、救助、消防活動等の円滑な実施に支障がない場合は、ただし書きの適用を図ることが考えられる。

4-7-5 特殊道路の設計

(1) 特殊道路の設計

- 1) 特殊道路は、周辺の土地利用計画に応じ、交通の安全、快適な歩行空間、市街地の景観及び主要な公共、公益施設の連絡等に留意して設計する。
- 2) 特殊道路は、その空間の専用の仕方から次のように分類される。
 - イ) 歩行者専用道路
 - ロ) 自転車道路等
 - a) 自転車道
 - b) 自転車歩行車道
 - c) 自転車専用道路
- 3) 特殊道路は、その機能から次のように分類される。
 - イ) ショッピングモール
 - ロ) コミュニティモール
 - ハ) 散策道
- 4) 特殊道路の構造は、道路構造令等の技術基準に適合して定めなければならない。

(2) ショッピングモールの配置と設計

ショッピングモールの配置と設計にあたっては、商店街の規模と性格、店舗の整備計画、商店街への交通、商品・貨物の搬出入、自動車交通の代替、修景・休憩施設等を考慮して行う。

ショッピングモールの延長や幅員は、商店街の規模や性格に応じて異なる。すなわち、延長は、商店街の長さや規模により決定され、幅員は、歩行者の交通量、商店街の性格や建物の高さ、あるいは休憩施設（ストリートファニチュア）の計画などによって決まる。

設計にあたっては、断面図よりもむしろ主として平面図で検討をすすめ、必要に応じてイメージパース、CG等を用いてイメージを具体的にしておく必要がある。

(3) コミュニティモールの配置と設計

コミュニティモールの配置と設計にあたっては、コミュニティモールが安全で快適な歩行空間を確保するとともに、地区の日常生活の軸を形成し、散歩、立ち話、子供の遊び場等の場となるように、さまざまな歩行者の動線、公共公益施設の配置、水と緑のネットワーク、周辺の環境、修景・休憩施設等を十分考慮して行う必要がある。

また、街区の構成が大規模な場合は駅などの主要な施設への歩行者の動線の確保は大切である。

設計にあたっては、以下の事項に留意する必要がある。

- 1) 公園、学校など夜間人口の殆どない施設の間を通り抜ける配置は、防犯上危険なため避けること。
- 2) 街区の短辺を横切る近道となるものを状況に応じて設置すること。
- 3) 主要な施設と各住戸を結ぶ最短経路となるよう配置すること。
- 4) 幹線道路を横断する場合は、地区進入路等に沿わせ信号取付箇所を少なくすること。

(4) 散策道の配置と設計

斜面緑地、水路、河川、水田、歴史的遺産など優れた風景が備わっている場合には、積極的に散策道を配置し、静的なレクリエーションの場を提供できるよう設計する。

- 1) 散策道が備えるべき自然の資質の程度は地区の特性によって異なり、市街地では斜面緑地等の活用にとどまるが、郊外部では、ある程度広大な樹林等を組み合わせる必要がある。
- 2) 散策道にサイクリングの機能をも併せもたせる場合には、幅員構成において分離する必要がある。
- 3) 単調な空間とならないように、幅員を変えたり、曲線を用いたり、たまりやよどみを設けたりするほか、休憩所、案内板を配置したり、あるいは遠景の眺望にも留意する必要がある。

4-7-6 駅前広場の設計

駅前広場は、基本構想による規模、形状、幹線道路の取付け及び計画諸元（乗降客数、車種別利用台数等）に基づき、円滑な交通処理、美観、周辺の土地利用等を考慮して設計する。

駅や駅周辺空間の再構築を図るにあたっては、駅や周辺の施設を、それぞれ個別にとらえるのではなく、駅・駅前広場・周辺市街地を「駅まち空間」として一体的に捉え、行政、鉄道事業者、開発事業者等の様々な関係者が「まちを良くする」視点をもって連携していくことが重要である。

なお、駅前広場は鉄道事業者との協定により、都市側・鉄道側で相互に費用を負担して整備することが多く、この協定の経緯や内容を把握して鉄道事業者と協議・調整を行う。

＊ 駅前広場に関する協定等について

- ・都市計画による駅前広場の造成に関する協定（昭和 62 年 4 月 1 日）建設省・運輸省協定
- ・都市計画による駅前広場の造成に関する申合せ（平成 13 年 12 月 1 日）JR3 社（東日本、東海、西日本）

4-8 公園・緑地の設計

4-8-1 公園・緑地の配置計画

- 1) 公園・緑地の計画にあたっては、基本構想に基づき、街区公園、近隣公園、地区公園及び保全緑地等の具体的な配置計画を立て、地区の水と緑のネットワークを完成させる。
- 2) 公園面積は、地区内に居住することとなる人口について1人当り3㎡以上、かつ地区面積の3%以上とする。
- 3) 公園の配置計画にあたっては、面積規模、誘致距離とともに配置のバランスについて配慮する。
- 4) 水と緑のネットワークを構成する公共緑地及びその他の緑地については、保全と担保の方策を検討するとともに緑の復元に努める。また、生態系ネットワークの形成についても可能な限り取り組む必要がある。

公園面積は、地区内に居住することとなる人口について1人当り3㎡以上、かつ地区面積（特定市の市街化区域内において、市街化が相当程度進んでいる地域に介在的に残されている農地等の低未利用地について、地権者が主体的に行う土地区画整理事業で、施行区域内に生産緑地を含む場合には、施行地区の面積から生産緑地の面積を控除した面積）の3%以上とする。ただし、次の場合には、規則第9条第6号の「ただし書き」を適用することができる。

イ. 施行地区の大部分が都市計画法第8条第1項第1号の工業専用地域である場合

ロ. 道路、広場、河川、堤防又は運河の整備改善を主たる目的として土地区画整理事業を施行する場合

ハ. 敷地整序型土地区画整理事業を施行する場合

また、同号の「ただし書き」の「健全な市街地を造成するのに支障がないと認められる場合」としては、以下のようなものが考えられる。

イ. 施行地区が周辺における既存の公園（整備されることが確実と見込まれるものを含む）の誘致距離内にある場合

ロ. 地区計画の地区施設等、総合設計制度の公開空地等により、同等のオープンスペースが整備されることが確実な場合

なお、特定市の市街化区域内において、市街化が相当程度進んでいる地域に介在的に残されている農地等の低未利用地について、地権者が主体的に行う土地区画整理事業で、施行地区内に生産緑地を含む場合には、施行地区の面積から生産緑地の面積を控除した面積の3%以上を

公園として確保すれば、健全な市街地を造成するのに支障がないと考えられる。

4-8-2 公園・緑地の設計

公園・緑地の設計にあたっては、以下の事項に留意して位置形状を確定する。

- 1) 地形、周辺の土地利用計画及び道路計画等との調整。
- 2) 公園敷地についてのゾーニング、動線計画及び施設の配置計画。

- 1) 位置形状の確定にあたっては、周辺の土地利用計画、建築計画を考慮する。また、原則として周囲を道路で囲み、少なくともその3辺は道路に接するようにする。特に街区公園は、繁華な商店街、工場、鉄道、交通の煩雑な道路、火葬場、危険な地形の土地等に隣接させないようにする。
- 2) 公園敷地についてのゾーニング、動線計画及び施設の配置計画については、以下の事項等から十分に検討を行う。
 - イ) 園地の勾配と可能な利用方法
 - ロ) 各種広場の標準単位規模
 - ハ) 遊戯運動スペースの規模・形状
 - ニ) 遊戯施設の標準スペース
 - ホ) 緑化面積率
- 3) 街区公園の設計にあたっては、次の事項に留意する。
 - イ) 街区に居住する者の利用に供することを目的とする。
 - ロ) 自由広場と遊具のほか、修景施設としての植栽等によって構成する。
- 4) 近隣公園の設計にあたっては、次の事項に留意する。
 - イ) すべての住民の利用を可能にする。
 - ロ) レクリエーション広場と植樹した休養スペース等によって構成する。
 - ハ) 文化財、水辺、地区固有の樹林等がある場合には、それらの特性を活用して設計する。
- 5) 緑地の設計にあたっては、自然地の保全、地形の活用、市街地の景観や周辺土地利用との調和などを考慮するとともに、樹木の選定、見通しなどに留意して設計する必要がある。
- 6) 人口密度が高く、宅地の庭部分が著しく少ないなど、まとまったオープンスペースの確保が難しい地区（住工混合地区等）においては、必要に応じて高齢者や幼児等のためのポケットパークを設けることも有効である。

4-8-3 回復緑地

地区内の緑地面積については、植生の回復等のため「愛知県自然環境保全地域の許可、届出等及び大規模な宅地造成等の規制に関する事務取扱要領」に規定される「緑地の確保に関する基準」を満足するよう設計する。

県の「自然環境の保全及び緑化の推進に関する条例」(昭和48年3月30日 条例3号)により、都市計画区域の市街化区域における既存の宅地を含む住宅地を造成する土地区画整理事業の場合の緑地面積は次式を満足する必要がある。

$$\text{緑地面積} \geq (\text{全区域面積} \times 0.03 + \{(\text{全区域面積} - \text{既存宅地面積}) \times 0.02\})$$

(出典：愛知県自然環境保全地域の許可、届出等及び大規模な宅地造成等の規制に関する事務取扱要領 第54、別表第3、備考6)

なお、緑地面積については公園面積を含むことができる。

また、回復緑地の植栽の基準は、次のとおりとする。

表4-3 回復緑地の植栽の基準

植栽の方法 植栽地の区分	周囲の幅	樹 木		芝 生
公園、空地等の周囲	1.5m以上	10㎡ 当たり	①高木2本以上 ②低木6本以上 ③高木1本、低木3本以上 (三者択一)	1区画の面積が50㎡以上全面芝生地のもの
人工池、人工川等の水面の周囲				
道路(緑道)の周囲	1.0m以上			
計画樹林地				

- (1) 「高木」とは、成木に達したときに樹高3.5m以上となるものをいう。
なお、都市計画区域の市街化区域において、高木を植栽するときは、その時点で樹高2m以上でなければならない。
- (2) 「低木」とは、高木以外のものをいう。
- (3) 植栽地の区分のうち、計画樹林地については樹木による植栽のみとする。その他の植栽地についても樹木による植栽を原則とする。

(出典：愛知県自然環境保全地域の許可、届出等及び大規模な宅地造成等の規制に関する事務取扱要領 第54、別表第3、備考7)

計画区域内に保安林が含まれる場合、開発には許可を要し、用途変更の可能性が低いことから、計画において緑地として算定することが可能である。

また、地域森林計画対象民有林についても、緑地として算定することが可能であるが、開発区域面積に対して確保すべき基準が定められているので、関係機関と連絡調整が必要である。

4-9 排水施設

4-9-1 排水施設の計画

排水施設の計画にあたっては、河川の改修計画、下水道整備計画、農業用利水などとの調整を図りつつ、雨水排水、汚水排水の計画を定めるものとする。

土地区画整理事業における排水施設の整備は、下水道事業との同時施行によることが望ましい。また、下水道事業との同時施行が困難な場合であっても、管の埋設等については将来の手戻りを避けるため、下水道計画との調整が必要である。

1) 雨水排水計画

イ) 計画排水区域

計画排水区域は、施設計画の基本となるものであり、現況地形及び事業による地形の改変等を考慮し、かつ地形図をもとに道路、鉄道、河川の配置等を踏査により十分調査し、正確に設定しなければならない。特に新市街地の開発型の事業にあたっては、造成計画による流域の変更等に留意する必要がある。

ロ) 計画雨水量

排水施設の設計においては、基本的に各市町村の雨水排水計画と整合を図った排水緒元を採用する。なお、それによらない場合は、「都市計画法 開発許可の実務手引き」に準拠する。

ハ) 河川改修計画との調整

土地区画整理事業の実施にあたっては、次の事項について河川管理者と協議し、必要に応じて対策を検討することが必要である。

- a) 関係河川の改修計画の有無又は将来計画
- b) 現在整備中の河川改修事業と土地区画整理事業の実施スケジュールの調整
- c) 区域の定め方（公管金を受け入れて区画整理地区に取り込むか又は除外するか。）
- d) 下流の河川改修計画と、土地区画整理事業による雨水流出増の対応可能性
- e) 河川管理上の事項（橋梁、排水口等）

特に新市街地の開発型の事業にあつては、流出機構の変化による流出増のため、下流河川の改修が完了するまでの暫定的な調整池が必要となるケースもあり、設計上も流出増を抑えるよう配慮することとする。なお、暫定調整池の場合は、永久施設と異なり、市街地開発のテンポと河川改修のテンポを総合的に検討し、必要な調整池の容量を定めることと

する。

調整池については土地区画整理事業における調整池設置指導基準（10－1参照）を準拠する。

ニ) 下水道計画との調整

市街地整備上の観点から、排水計画は都市の下水道計画の一環として実施することが望ましく、同時施行を原則とする。

ホ) 農業用利水との調整

溜池・水路等の農業用利水施設は、排水計画において機能の一定の役割分担するものであり、営農継続の意向等により水路の改廃・配置等について利水組合等の関係者と協議することが必要である。

2) 汚水排水計画

汚水排水施設の整備は、原則として下水道事業により整備することとし、このため関係機関と十分協議することが必要である。

4－9－2 河川・水路の設計

河川・水路は原則として開渠で設計するものとし、配置及び構造は流下勾配、放流先及び水と緑のネットワークを考慮して定める。

なお、市街地では、河川空間はまとまった自然が存在する貴重な空間であり、まちづくりのうえで重要な要素である。水は排除というのみでなく雨水等を限りある資源としてとらえ、親水河川等コミュニティの場として積極的に活用することが求められていることから、河川空間を「まち」の一部として一体利用することを検討する。

1) 施行地区内の河川・水路の整備は次の2つに大別される。

イ) 河川法に基づき、河川管理者の計画に従い実施するもの。

ロ) 土地の区画・形質の変更、用排水系統の整理などのために、施行者が計画・実施するもの。

このうち、特にロ)の施行者が計画するもののうち、水路については以下の事項に留意して設計しなければならない。

a) 浸水に対する安全性の検討

水路については、原則として下水道の基準に合わせて5～10年の確率年で計画雨水量を定めて設計することとするが、計画以上の降雨に対する安全性の検討を実施しなければな

らない。

b) 小断面水路

小断面水路(概ね内のり幅 1.5m未満)については、原則として開渠とするが、土地利用、用地確保など地区の状況に応じて上面を歩道又は歩行者専用道路等の道路として利用することも可能とする。

c) 大断面水路

大断面水路(概ね内のり幅 1.5m以上)については、計画以上の降雨に対する安全性が重要であり、小断面水路の越流水を集水するため原則として開渠とする。

d) 水路の設置及び配置

水路は常に地区住民の目に触れるところに設置し、児童の安全確保、水流を清浄に保つことなどを配慮しなければならない。また、配置は地区の状況に応じ、中断面・大断面水路が公園・緑地・歩行者専用道路などとともに有機的なオープンスペースのネットワークを構成するよう設計することが望ましい。

2) 河川・水路の設計の留意すべき事項は次の通りである。

イ) 水路は、街区を分断して通さない。

ロ) 水路は、街区(住宅地)の長辺に沿わせないようにする。

4-9-3 下水道

下水道は、原則として下水道事業により整備するが、雨水排水については、9.2 河川・水路の設計に準じて設計し、汚水排水については、埋設管、汚水処理施設の配置などについて事業者と調整の上、設計することとする。

下水道の設計は、原則として「下水道施設計画・設計指針と解説」(日本下水道協会)に基づいて行うこととする。

汚水排水は、雨水排水と同様、自然流下方式を原則としており、地形的な条件により大きく左右される。このため、幹線管渠の配置は、各家庭から排水に必要な勾配を確保し得るルートにしなければならない。また、地区の性格上、汚水の処理施設が必要な地区については、処理場の位置の選定が最も大きな問題であり、地形的条件、土地利用との調和、植樹などを総合的に検討して定めなければならない。

4-10 供給処理施設

上水道、電気、ガスなどの供給処理施設は、日常生活に必要不可欠な都市施設であり、地区の状況に応じ、施設の必要性、整備計画などを各事業者と協議の上、原則として土地区画整理事業と同時に整備する。

供給処理施設は、都市生活を営む上で必要な都市施設であり、かつ、健康で文化的な生活水準を維持するためには必要不可欠な施設であり、土地区画整理事業と併せて供給処理施設の整備を行うことは、市街地整備をすすめる上で基本的な事項である。特に新市街地の事業にあつては、各事業者の事業計画及び採算性などと十分調整をとる必要があるが、管の埋設等の手戻りを防ぐ意味からも積極的に同時施行を行う必要がある。

1) 上水道

上水道の計画は、上位計画における当該地区の位置づけをよく理解し、特に整備のタイミングの調整を図る必要がある。

イ) 計画給水人口、計画給水量

計画給水人口は、原則として地区の計画人口とするが、市町村の上水道計画による場合は、上水道計画に基づく計画給水人口とする。

計画給水量は、水道法5条に基づく水道施設基準によることとするが、特に消火水の確保に留意することが必要である。

ロ) 配水方式等

配水方式は、自然流下方式を原則としており、開発計画、地勢などに応じて配水系等を計画しなければならない。

また、防火水槽については、必要に応じて消防水利及び地方公共団体等の設備基準などを考慮して検討することとする。

2) 電気・電話

電気、電話の架空電線、電柱の道路占用は、景観上及び道路の有効幅員の確保の点で好ましくなく、地区の状況により、各事業者との協議の上、積極的に電線類の地中化を図られたい。

平成28年度に、「無電柱化の推進に関する法律」が施行され、土地区画整理事業を含む市街地開発事業その他これらに類する事業が実施される場合には、事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにするとともに、現に設置・管理されている電柱又は電線の撤去を事業の実施と併せて行うことができるときは、当該電柱又は電線を

撤去するものとされている。

令和2年3月には、土地区画整理事業等における無電柱化の運用について整理した、「無電柱化の推進に関する法律を踏まえた土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業及び住宅市街地総合整備事業等の運用について（技術的助言）」が発出され、主に以下の点について整理されている。

イ) 無電柱化の実施にあたっては、道路を掘削する工事着手2年前までに、関係事業者はその旨を通知することが必要。

ロ) 費用負担については、関係事業者が負担することを基本として調整する。

なお、高圧線に関しては、膨大な工事費を要するため、原則として土地区画整理事業によっては移設を行わないものとし、地区の状況等により移設を要する場合は、移設計画、費用分担などについて管理者と十分協議を行わなければならない。

3) ガス供給施設・ゴミ処理施設

イ) ガス供給施設については、事業者と十分協議の上、必要に応じてガスガバナーなどの施設用地の確保及び配管ルートを検討する。

ロ) ゴミ処理施設については、市町村等の担当部局と十分協議の上、地域の特性に応じて住宅地等についてのゴミ収集方法とその施設用地を検討するものとする。

4) 地域冷暖房施設

区画整理設計では、地区の実情に応じ、地域冷暖房施設の導入について考慮するものとする。

4-11 砂防関係区域・施設

砂防関係の区域・施設がある場合には、管理者等とよく協議の上、土砂災害防止の観点から土地区画整理事業と同時に整備する。

砂防関係の区域・施設には下記のものがある。

1) 区域

- ・砂防指定地（砂防法）
- ・地すべり防止区域（地すべり等防止法）
- ・急傾斜地崩壊危険区域（急傾斜地法）
- ・土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域（土砂災害防止法）

2) 施設

- ・砂防設備
- ・地すべり防止施設
- ・急傾斜地崩壊防止施設

設計にあたっては下記の点に留意して行う。

・砂防指定地

造成計画上、砂防施設計画等への配慮が必要であり、調整池設置の検討も必要である。砂防施設の改修や整備計画の有無、その事業主体や実施手法を確認する。

・地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域

計画上、区域の造成に対して配慮が必要であり、施設計画がある場合、事業主体や実施手法を確認する。

・土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域

造成計画上、建築等の制限の対象地とならないような配慮が必要である。

4-12 公益施設

4-12-1 公益施設等の設計

公益施設は、地区内外における既存施設及び施設配置計画の有無、公益施設相互の関係、利用人口等を勘案して計画を定める。

公益施設は、特に新市街地の場合に、計画的かつ早期の市街地形成の核となるものである。このため、基本構想を受けて、次のような施設の配置について設計を行う。

- 1) 教育施設
- 2) 行政サービス施設
- 3) コミュニティ施設
- 4) 商業施設
- 5) その他の公益施設

位置は、人口重心、人の動線、周辺地域との関係などから総合的に定める。その際、施設相互間の関係、歩行者専用道路又は補助幹線道路（生活幹線）等との関係及び利用者の利便性に留意して配置する。この場合、施設を集約して地区のセンターを形成することは多くの利点がある。

規模及び形状は、各公益施設の設置基準等の原単位を参考にして定める。

4-12-2 教育施設

幼稚園、小学校、中学校は、将来の人口計画に対応する規模を確保するとともに、位置は、学校区の人口分布の重心的位置が望ましく、かつ教育的環境としてふさわしい場所とし、安全かつ快適な通学・通園ルートを確保することとする。

4-12-3 行政サービス施設

市役所出張所、警察署、郵便局、消防署等の行政サービス施設は、関係諸機関と十分協議の上、居住者との接近性を高めるよう位置、規模などを定めるものとする。

4-12-4 コミュニティ施設

公民館、地区センター等は、地区のコミュニティ形成のため、状況に応じ積極的に整備を図る必要がある。施設は、性格上公園等のオープンスペースと一体的に整備されることが望ましく、また、住民の利用の促進を図るため、歩行者専用道路等の歩行者動線及び環境その他の立地条件を考慮して位置、規模などを定めるものとする。

4-12-5 商業施設

- 1) 商業施設は、地区の性格、広域的立地条件等に応じて店舗数、業種構成、規模を検討し設計する。
- 2) 駅前商店街等の既成の商店街については、土地区画整理事業を機会に集客力を高めるようなしくみの導入など、商店街との連携・役割分担の検討を十分行いながら計画する。

1) 商業施設の誘致を踏まえた土地区画整理事業

地区の状況、周辺の店舗施設の立地状況を勘案して商業施設の設計を行う。この場合、保留地の活用等により、まとまった商業施設を形成するよう設計し、集約的な立地により利用者の利便の向上及び集積のメリットの向上を図ることとする。また、商業施設の配置は、歩行者動線、立地条件、周辺市街地の状況などを考慮しつつ、補助幹線道路又は主要な歩行者専用道路に面し、人の集まりやすい位置に設計する。

4-12-6 その他の公益施設

医療施設、高齢者福祉施設、図書館、駐車場等その他の公益施設は、関係機関と十分協議の上、必要性に応じて位置、規模等を定める。

4-13 造成計画

造成計画は、土地利用計画等との調整を図りつつ、以下の事項に留意して定めることとする。なお、関係法規及び公共団体の指導要綱等に従わなければならない。

造成は現況の地形を将来の土地利用に適合するように改変・修復するものであり、造成計画は単独で計画できるものでなく、土地利用計画、道路計画、排水計画などとの調整を行いながら定めなければならない。

1) 現況地形にできるだけ近い形とすること。

造成を行う場合に、現況地形を生かすことは、景観上、排水上、事業実施前後の照応性等の観点から基本となるものである。このため造成計画では、現況地形を活かし、ある一定のまとまり毎に改変の程度を定めなければならない。

2) 防災上の安全、法面の安全

造成による排水上の安全性については、排水計画の中で流出機構の変化による雨水流出増に対する措置を検討するとともに、造成計画では造成工事による一時的な雨水流出増に対する工事用調整池、宅地内貯留などによる対応を定めなければならない。

また、法面の高さは原則として5 m以下とし、土質・擁壁工等に応じ適正な勾配としなければならない。宅地造成工事規制区域外であっても、高さ2 mを超える擁壁を施工する場合は、建築確認申請を要するので留意すること。

3) 造成計画と土地利用計画及び道路縦断・水路勾配との調整

計画地盤高は、将来の土地利用における制約条件との調整を行い、適切に定め、以下の事項についてチェックしなければならない。

イ) 道路の縦断勾配の上限値

ロ) 水路勾配の上限値

ハ) 造成計画の経済性

ニ) 宅地と道路の関係

ホ) 宅地相互の関係

ヘ) 日照

なお、原則として道路より低い宅地は造らないものとする。

4) 現況保存区域の取扱い及び表土の保全・活用

造成に関しては、緑地の保全と回復が常に課題となる。土地区画整理事業では区画整理設計で

公園・緑地・民有緑地などを設計上配慮するとともに、造成計画では、現況保存及び表土の保全、活用方針を定める。このため、必要に応じて切盛土計画図、造成計画図、表土利用計画図を作成するものとする。

5) 工区の設定と土量のバランス

土工量の検討を行う場合は、工事費の節減及び使用収益の段階的な開始等を考慮し、能率的かつ適正な工事工区を設定し、工区ごとに土量のバランスを図ることが必要である。

このため必要に応じて、土量計算図、運土計画図（工区割図）、段階計画図を作成するものとする。

6) 土壌汚染の調査

土壌汚染は、事業途中に発覚した場合、撤去費用が膨大であり撤去期間も長期に渡ることから事業進捗に重大な影響を与える。また、撤去費用について本来撤去すべき者の特定が困難である等訴訟に至るケースもある。これらは、事前に知り得ていれば、施行区域の設定、土地利用計画、造成計画、換地設計等に反映させることによりリスクを回避することが可能となるので、事業化にあたっては、法令等に基づき費用及び期間等が可能な限り十分な調査を行う必要がある。

7) がけ附近の建築物

施行地区内に高さ2mを超えるがけが含まれる場合、愛知県建築基準条例第8条の規定により、建築が制限される場合があるので、これに配慮した設計を行うなど、注意が必要である。

(以下、愛知県建築基準条例抜粋)

第8条 建築物の敷地が、高さ2mを超えるがけに接し、又は近接する場合は、がけの上にあつてはがけの下端から、がけの下にあつてはがけの上端から、建築物との間にそのがけの高さの2倍以上の水平距離を保たなければならない。ただし、堅固な地盤又は特殊な構造方法によるもので安全上支障がないものとして知事が定める場合に該当するときは、この限りでない。

2 高さ2mを超えるがけの上にある建築物の敷地には、地盤の保全及びがけ面への流水防止のため、適当な排水施設をしなければならない。

4-14 建築物整備計画

4-14-1 建築物整備計画の目的

区画整理設計において建築物整備計画を策定する目的は、土地区画整理事業による都市基盤の整備と併せ、建築物を整備し、市街地整備の諸課題と住民の様々なニーズに対応した、より完成された総合的なまちづくりを目指すことである。

建築物整備計画は、地区の状況に応じて次の事項等について検討するものとする。

- 1) 住環境の改善
- 2) 中心市街地の活性化
- 3) 公害防止と工場移転
- 4) 建築物の移転と更新
- 5) 市街化の促進（住宅の供給、公益施設の整備等）
- 6) 地区計画・建築協定・緑地協定等

4-14-2 住環境の改善

不良住宅及び小規模な宅地の多い木造密集市街地の地区の整備では、住宅地区改良事業、住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）等との合併施行により住環境の改善を図ることも検討する。

既成市街地の土地区画整理事業区域内には、木造密集市街地が存する 경우가多く、この場合過小宅地に過小の老朽住宅が密集している。特に借家住宅では、修繕や改良が長年に亘って行われておらず、また零細な家主が多いので、土地区画整理事業だけでは従来の建物を存置あるいは曳移転しただけにとどまり、抜本的な住環境の改善につながらない場合がある。

このような地区においては、住宅市街地総合整備事業、住宅地区改良事業等の住宅整備関連の事業制度と連携して土地区画整理事業を実施することにより、効率的な事業推進が可能となる。例えば、老朽化除却のメニューを換地移転されない物件に活用すれば、地権者の住宅更新を支援できる。また、換地移転される物件に活用すれば、土地区画整理事業の事業費削減効果がある。

また、従前居住者のための住宅整備メニュー（住宅市街地総合整備事業のなかの都市再生住宅等整備）を活用すれば、借家人や零細権利者についても、従前の居住環境やコミュニティを維持したまま居住継続することが可能となる。

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）や住宅地区改良事業と土地区画整理事業の合併施行については、合併施行のメリットや事業の進め方、役割分担等について整理した「住市総（密集型）事業・土地区画整理事業等合併施行マニュアル」（全国市街地再開発協会・街づくり区画整理協会発行）が策定されているので、これを参考にされたい。

4-14-3 中心市街地の活性化

中心商店街における区画整理では共同建築、個別店舗の近代化等を併せて誘導し、中心市街地の活性化を図るよう、商店街や行政の関係部門等と十分検討しながら、設計を行う。

- 1) 中心市街地の活性化においては、まちなぎわいの回復を図るためにも、商業等の活性化が不可欠であり、商店街、商業者等の積極的な取組を促すため、高度化事業に対する融資制度等の活用を検討するなど、商業活性化の取組と連携し、総合的かつ一体的なまちづくりを進めることが必要である。
- 2) 中心市街地の活性化にあたっては、市街地再開発事業により核施設を誘致して集客力を高めるとともに、土地区画整理事業によりその周辺に戸建て商店を適切に再配置することにより集客効果を街全体に波及させることが可能であり、土地区画整理事業と市街地再開発事業を同時に施行することが効果的である。

土地区画整理事業と市街地再開発事業の一体的施行については、「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」（全国市街地再開発協会・日本土地区画整理協会発行）が策定されているので、これを参考にされたい。

4-14-4 公害防止と工場移転

住宅と工場が混在している地区においては、工場を地区内の適地又は地区外に移転し、用途の純化と居住環境の改善を図ることが望ましいが、多大な事業費を要する場合もあるため、行政の関係部門等とも十分協議し、計画策定する必要がある。

工場の移転や公害防止に対する融資制度としては、日本政策金融公庫や県等による各種制度があり、土地区画整理事業の移転補償金と併せ活用することにより、工場の移転を円滑に推進することが望まれる。

4-14-5 建築物の移転と更新

土地区画整理事業による建築物の移転を積極的に誘導・助成し、建築物の整備と望ましい土地利用の実現を図る。

4-14-6 市街化の促進（住宅の供給、公益施設の整備等）

新市街地の土地区画整理事業においては、施行地区の計画的な市街化の促進を図る。

このため、都市住民に良好な住宅を供給し、地区の市街化と発展を図るための住宅群の導入に努めるとともに、市街化の核形成のための公益施設の整備を推進する必要がある。

4-14-7 地区計画・建築協定・緑地協定等

土地区画整理事業施行後の良好な居住環境の確保、あるいは美しいまちなみの保存と創成を図るため、地区計画、建築協定、緑地協定等について積極的に導入することが望まれる。

- 1) 土地区画整理事業施行後における建築物整備の主体は、地域の住民であり、これら住民の建築活動をいかに誘導、助成、規制していくかが、計画的市街地形成を図っていく上での鍵となる。
- 2) 例えば商業地にあっては、歩行者空間の確保のため壁面位置を後退させたり、商店街のイメージアップを図るために看板や壁面の外装を統一させるなどが考えられる。
また、住宅地にあっては、良好な居住環境を守るため宅地の最小規模を定めたり、ブロック塀をやめて生垣にすることなどが考えられる。
- 3) このような規制、誘導を行うための手段として、地区計画、建築協定、緑地協定等の制度の積極的な活用が望まれる（表4-4参照）。

表 4 - 4 地区計画制度の概要

決定主体 (都; § 15)	市町村		
決定手続 (都; § 16, 19)	<p>現行の都市計画手続による。</p> <p>ただし次の点は異なる。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地区計画案は、区域内の土地所有者の意見を求めて作成する。 2. 計画に定めようとする事項のうち一部について都道府県知事の承認が必要。 		
地区計画を定める区域 (都; § 12-5)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市街化区域内の土地の区域 <ol style="list-style-type: none"> (1) 市街地開発事業等の事業が行われる又は行われた土地の区域 (2) 今後市街化する土地の区域で不良な街区の環境が形成される恐れのある区域 (3) 現に良好な居住環境が形成されている土地の区域 2. 市街化調整区域内の土地の区域 <ol style="list-style-type: none"> (1) 住宅市街地の開発その他相当規模の建築物等の整備が行われる又は行われた土地の区域 (2) 現に良好な居住環境が形成されている土地の区域 		
計 画 事 項	区域 (都; § 12-4, 5)	地区計画区域 (名称、位置及び区域地)	地区整備計画区域 (地区計画区域の全部又は一部について定めることができる。)
	内容 (都; § 12-5)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 地区整備計画 (一部について定める場合は区域を定める。) 2. 地区計画の目標 3. 地区の整備、開発及び保全に関する方針 (2, 3については、定めるように努める) 	<p>次の事項のうち必要なものを定める。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 地区施設の配置及び規模 2. 建築物等の用途の制限、容積率の最高限度、又は最低限度、建蔽率の最高限度、建築物の敷地面積の最低限度、壁面の位置の制限、建築物等の高さの最高限度又は最低限度、その他建築物等に関する事項で、政令で定めるもの。 3. 土地の利用の制限に関する事項で政令で定めるもの。
制限等			<ol style="list-style-type: none"> 1. 届け出、勧告制度 (都; § 58-2) (当該行為に着手する30日以前に届け出、計画不適合について市町村が設計の変更その他必要な措置を執ることを勧告) 2. 開発許可の基準 (都; 33) 3. 市町村の条例に基づく制限 (建; § 68-2) (建築物の敷地又は用途に関する事項) 4. 道路の位置の指定に関する特例 (建; § 68-6) (道路の位置の指定は計画に即して行う) 5. 予定道路の指定 (建; § 68-7)
地区施設の整備主体	建築を行うもの、開発行為を行うもの又は市町村		
助成措置	-		土地に関する権利の処分に関する斡旋その他の措置 (都; § 58-2)

(注) 都—都市計画法、建—建築基準法

4-15 まちのデザイン

4-15-1 まちのデザインの目的

区画整理の設計においては、従来の機能を中心にしすぎた設計を見直し、まちなみや市街地の景観、公共空間のデザインなどに関心を払い、都市的魅力や居住環境の向上を図る必要がある。

路面舗装の材質、街路樹の樹種、区画道路の線形、公園の配置、形状等の決定にあたっては、「まちをデザインする」観点からも検討し、また、特色あるまちなみや、まちかどのたたずまい、あるいはモールや公園、並木道などについて良い事例を豊富に集め、これらを参考にするとともに、住民参加などを含めた検討を行い、楽しく親しみのもてるまちづくりを誘導・推進する。

4-15-2 まちのデザインの手法

- 1) まちのデザインは道路、公園等の公共空間を中心に展開する。
- 2) 透視図、模型、スケッチ、事例写真等によりわかりやすく表現する。

1) デザインの対象

イ) 区画整理の設計でデザインに自由度のあるのは主として公共空間であり、概ね次のものがその対象となる。

- a) 幹線道路（歩道、植樹、バスストップ等）
- b) 区画道路（線形、舗装、植樹等）
- c) モール（線形、平面計画、舗装、ストリートファニチュア等）
- d) 公園（特色づけ、保存樹林、植栽、遊具、水、地形等）
- e) 広場（装置、舗装、特色づけ等）
- f) 水路（水質、護岸の材質、しつらえ、親水性等）
- g) 河川敷（水質、護岸の材質、しつらえ、親水性等）
- h) その他の施設（ごみ収集所、掲示板等）

ロ) 建築物のデザインも重要であり、次のような事項について検討を行う必要がある。

- a) まちなみの保存
- b) まちなみの創成

- c) 公共建築物等主要な建物のデザイン
- d) 地区計画、建築協定、緑地協定等

4-15-3 景観形成

土地区画整理事業は、公共施設や宅地等の整備により、質の高い都市空間の形成を目指すものであるが、この重要な要素の1つとして「景観」があり、事業の実施にあたっては良好な景観形成に積極的に取り組むことが望まれる。

良好な景観形成を図るための指針として、『愛知県公共事業整備指針』（平成21年3月策定、令和5年8月一部改訂）や『景観形成ガイドライン「都市整備に関する事業」（案）』（平成23年6月改訂 国土交通省 都市・地域整備局）等が公表されており、景観形成の基本的考え方、実践的方策、事業により良好な都市景観を如何にして具現化するかという道筋が示されているため参考にされたい。

4-16 整備効果の検討

区画整理設計は、次の事項について、整備効果の検討を行い、必要な場合には、設計の修正を行う。

1) 設計のチェック

イ) 設計の方針

- a) 整備課題は解決しているか。
- b) 設計条件に背反していないか。
- c) 計画のテーマが設計に反映されているか。

ロ) 画地・街区の設計

- a) 画地・街区の規模・形状は土地利用、予想される建築物等からみて適切か。
- b) 街区の配置と区画道路パターンは、整合しているか。
- c) 生産緑地等農地の日照・水利は確保されているか。

ハ) 道路の設計

- a) 道路の段階的な構成が図られているか。
- b) 幹線道路、補助幹線道路の配置及び幅員構成は適切か。また、その機能は十分に発揮できるか。
- c) 幹線道路沿いの土地利用計画は適切か。
- d) 生活幹線となる補助幹線道路から通過交通が排除されているか。
- e) 直線的な延長路線は長すぎないか。
- f) 歩行者にとって安全、快適な設計となっているか。
- g) 区画道路の配置は防災上適切か。
- h) 避難道路、避難広場は適切か。
- i) 歩行者専用道路及び歩道によって住民の生活動線（通勤、通学、買物等）が十分確保されているか。
- j) 歩行者専用道路はアプローチしやすくなっているか。
- k) 駅前広場の規模、形状、施設構成は適切か。
- l) バスルート、バスストップについて考慮されているか。
- m) 植樹計画について視距等への十分な考慮が払われているか。
- n) 樹種について、まちのデザイン、管理等の観点からチェックされているか。

ニ) 公園・緑地の設計

- a) 水と緑のネットワークの体系が確立されているか。
- b) 民有地の緑化について考慮されているか。
- c) 公園の配置は公園の誘致圏からみて適切か。
- d) 近隣公園が確保されているか。
- e) 街区公園が適切に配置されているか。
- f) 公園は施設設計に基づいて規模・形状が定められているか。

ホ) 排水施設の設計

- a) 排水施設と道路の適合性が図られているか。
- b) 排水施設の設計は放流先の排水能力に対応しているか。
- c) 調整池において多目的な利用が図られているか。

ヘ) 供給処理施設の設計

- a) 供給処理施設は人口の段階的はりつきに対応して設計されているか。
- b) 関係部局との調整は十分か。

ト) 公益施設の設計

- a) 公益施設の配置は、各施設間、生活幹線道路、歩行者専用道路との関係からみて適切か。
- b) 関係部局との調整は十分か。

チ) 造成計画

- a) 造成計画と土地利用、道路及び排水計画との整合性が図られているか。
- b) 造成計画において、環境保全、緑化及びまちのデザインからの配慮がなされているか。

リ) 建築物整備計画

- a) 建築物の整備計画を十分に考慮した区画整理の設計がなされているか。
- b) 建築物整備事業との合併施行の検討を十分行ったか。
- c) 施行地区内の市街化促進を図るための方策を講じているか。

ヌ) 土地利用計画

- a) すべての施設計画は、土地利用計画と整合しているか。
- b) 農地の配置は、将来のまちの熟成に適合できるか。

ル) まちのデザイン

- a) 各設計がまちのデザインに適合したものとなっているか。特に歩行者専用道路、公園その他の公共空間について十分に考慮されているか。

2) 施行前・後市街地環境評価の比較

区画整理設計について、市街地環境調査で示された保全環境要素、阻害環境要素、不足環境要素について、区画整理施行前・後の環境評価図を比較して整備効果の検討を行う。この場合の縮尺は1/5,000～1/2,500を原則とする。

3) 施行前・後施設整備充足度の比較

区画整理施行前・後について、道路率、公園率、供給処理施設、公益施設等に関し、施行前・後における整備効果の検討を行う。

4-17 土地区画整理事業調査の委託業務における標準作業内容及び成果品

区分	作業項目	作業内容	成果	資 料	摘 要
調査	(1) 計画協議結果のまとめ	(イ) 計画協議ありの場合に、意見調整・県等関係機関の意見処理をおこなう	(イ) 計画協議処理届		必要に応じて計上
	(2) 施行地区の設定	(イ) 計画協議なしの場合に、施行予定地区を現地踏査し、施行地区を確定する	(イ) 施行区域図		計画協議結果あり場合は不用
	(3) 土地権利調査	(イ) 登記簿閲覧及び公図照合 (ロ) 登記要約書、公図の申請及び受理 (ハ) 要約書と土地データの照合及び公図照合 (ニ) 分筆、所有権移転等の異動修正 (ホ) 不突合抽出調査・整理 (ヘ) 土地調書とりまとめ (ト) 住民データ調査・相続対象者抽出 (チ) 公共用地調書の作成 (リ) 現況と公図の調整重ね図の作成 (ヌ) 区域図・公共施設用地図(原図)の作成 (ル) 所有者名・地籍入り区域図の作成 (ヲ) 整理前種目別地積の集計表作成	(イ) 土地権利変更調書 (ロ) 要約書、公図 (ハ) 土地権利変更調書 (ニ) 土地権利調書(所有権・借地権) (ホ) 不突合抽出調書 (ヘ) 土地調書、名寄せ簿 (ト) 住所録 (チ) 公共用地調書、図面 無地番公共用地調書、図面 (リ) 現況・区域重ね図(原図) S=1/1,000 (ヌ) 区域図(原図) S=1/1,000 公共施設用地図(原図) S=1/1,000 (ル) 所有者名入り区域図 (ヲ) 種目別集計表		
	(4) 土地評価額調査	(イ) 公示価格、県基準地価、近隣地の実売買価格を調査し、地価分布図を作成 (ロ) 固定資産税・相続評価額を調査し、地価分布図を作成	(イ) 地価分布図 (ロ) 地価分布図		固定資産税等は、約1.0haに1ヶ所の割合で調査地を抽出選定する 不動産鑑定をとる場合は別途積算
設計	(1) 実態調査(2)	(イ) 世帯数及び人口の概要調査、土地利用の現況 (ロ) 建築物の利用状況の調査 (ハ) 地質・植生・水質等の調査	(イ) 土地利用現況図、調書 (ロ) 用途別建物現況図、調書 (ハ) 地形傾斜度現況図、調書		
	(2) 設計の方針	(イ) 設計の前提条件の整理 (ロ) 計画テーマを受けて設計にの目標の設定 (ハ) まちづくりのデザインの基本方針及び基本的構成の策定	(イ) 基本的構成図 S=1/2,500 (ロ) 設計の方針説明		計画協議時の成果を利用
	(3) 画地・街区の設計	(イ) 土地利用構成に基づく画地・街区の設計・公共施設の再配置	(イ) 設計(平面)図(原図)		
	(4) 道路の設計	(イ) 道路の構成グレードの検討、協議 (ロ) 幹線道路(都計道)の用買事業費算定根拠となる設計	(イ) 幹線道路縦断面図、標準横断面図 (ロ) 主要交差点平面図 (ハ) 数量調書、工事費概算書		区画道路は、標準横断面図・数量計算・工事費概算
	(5) 駅前広場の設計	(イ) 平面計画の作成	(イ) 平面図 (ロ) 数量調書、工事費概算書		
	(6) 排水施設(雨水)の設計	(イ) 排水方針の設定、各管理者と構造協議を行い方針を確定 (ロ) 排水計算・調整池構造設計協議・数量計算・工事費概算	(イ) 雨水排水方針説明書 (ロ) 排水計算書・調整池計算書 (ハ) 数量調書、工事費概算書		
	(7) 調整池の設計	(イ) 排水計算・調整池構造設計協議・数量計算・工事費概算	(ニ) 排水施設図 (ホ) 主要排水構造物断面図、主要幹線水路縦断面図 (チ) 調整池構造概略図		
	(8) 排水施設(汚水)の設計	(イ) 汚水排水計算及び施設設計・数量計算・工事費概算	(イ) 汚水排水計算書 (ロ) 汚水施設図 (ハ) 数量調書、工事費概算書		処理場は別途
	(9) 公園・緑地の設計	(イ) 配置計画、各管理者とグレード協議 (ロ) 施設・植栽計画、数量計算・工事費概算	(イ) 施設計画図 (ロ) 数量調書、工事費概算書		
	(10) 供給施設の設計	(イ) 水道・ガス・電気等の供給施設について基本方針を協議 (ロ) 工事費の概算	(イ) 施設図 (ロ) 数量調書、工事費概算書		
	(11) 公益施設配置設計	(イ) 規模等の検討、協議 (ロ) 公益施設の配置設計	(イ) 方針説明書 (ロ) 公共施設配置計画図		公益施設がある場合に適用
	(12) 造成計画	(イ) 造成計画方針の設定 (ロ) 整地計画、土工計画 (ハ) 数量計算、工事費の概算	(イ) 造成計画方針説明書 (ロ) 造成計画高図、主要構造物概要設計図、土工計算書 (ハ) 数量調書・工事費概算書		
	(13) まちのデザイン	(イ) 将来のまちをデザイン、スケッチ・写真・イメージパース等で表現	(イ) イメージプラン		必要に応じて計上
	(14) 資金計画・減歩率の検討	(イ) 現時点適正価格調査、宅地動向予測 (ロ) 保留地処分単価、処分計画 (ハ) 事業計画書の保留地処分金及び平均単価の設定	(イ) 資金計画 (ロ) 減歩率検討書		
	(15) 資金計画(収入)	(イ) 土地評価・用地求積及び用地費積算・事業費の概算 (ロ) 計画に要するデータのとりまとめ	(イ) 土地評価調書、土地評価図、面積計算書 (ロ) 用地買収事業費・補助限度額の積算、資金別路線図 (ハ) 地価の現況・施行前単価・事業費等積算説明図		
	(16) 市町村及び地元との設計協議	(イ) 市町村及び地元との設計協議			
	(17) 整備効果の検討	(イ) 整備効果の検討	(イ) 検討調書		

第5章 土地区画整理事業の都市計画決定

5-1 都市計画決定の手順

① 都市計画の決定権者

都市計画		決定権者
土地区画整理事業	50ha を超えるもの (国の機関又は県が 施行すると見込まれ るものに限る)	県又は名古屋市
	上記以外	市町村
土地区画整理促進区域		市町村

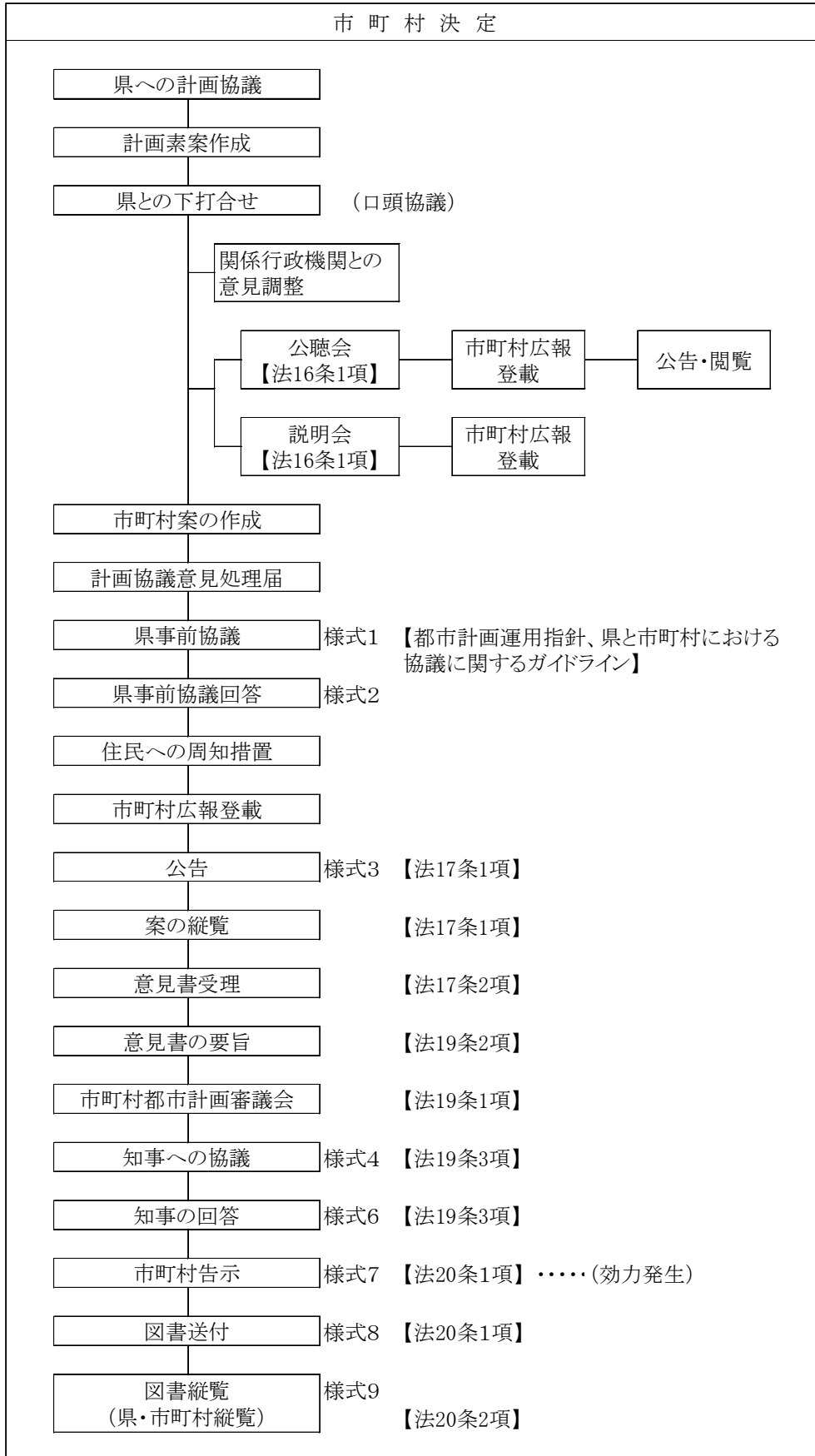
② 都市計画の決定を必要とする土地区画整理事業

- (イ) 土地区画整理事業における公共団体が施行する土地区画整理事業
- (ロ) 国の補助※を受けて施行する土地区画整理事業
- (ハ) 独立行政法人都市再生機構が施行する土地区画整理事業
- (ニ) 地方住宅供給公社が施行する土地区画整理事業

※社会資本整備総合交付金（道路事業）

③ 土地区画整理事業の都市計画決定の流れ

都市計画決定（変更）手続きに関する一般的フローチャート



④ 関連事項

(イ) 環境影響評価について

a. 対象事業

- ・環境影響評価法（アセス法）

- 第一種事業……都市計画事業として施行され、施行区域の面積が 100ha 以上の土地
地区画整理事業

- 第二種事業……都市計画事業として施行され、施行区域の面積が 75ha 以上 100ha
未満の土地地区画整理事業

- ・愛知県環境影響評価条例

- 施行区域の面積が 75ha 以上の土地地区画整理事業

* 結果として施行面積 75ha 以上の土地地区画整理事業は全てアセス法または県条例の対象となり、環境影響評価を実施しなければならないこととなる。

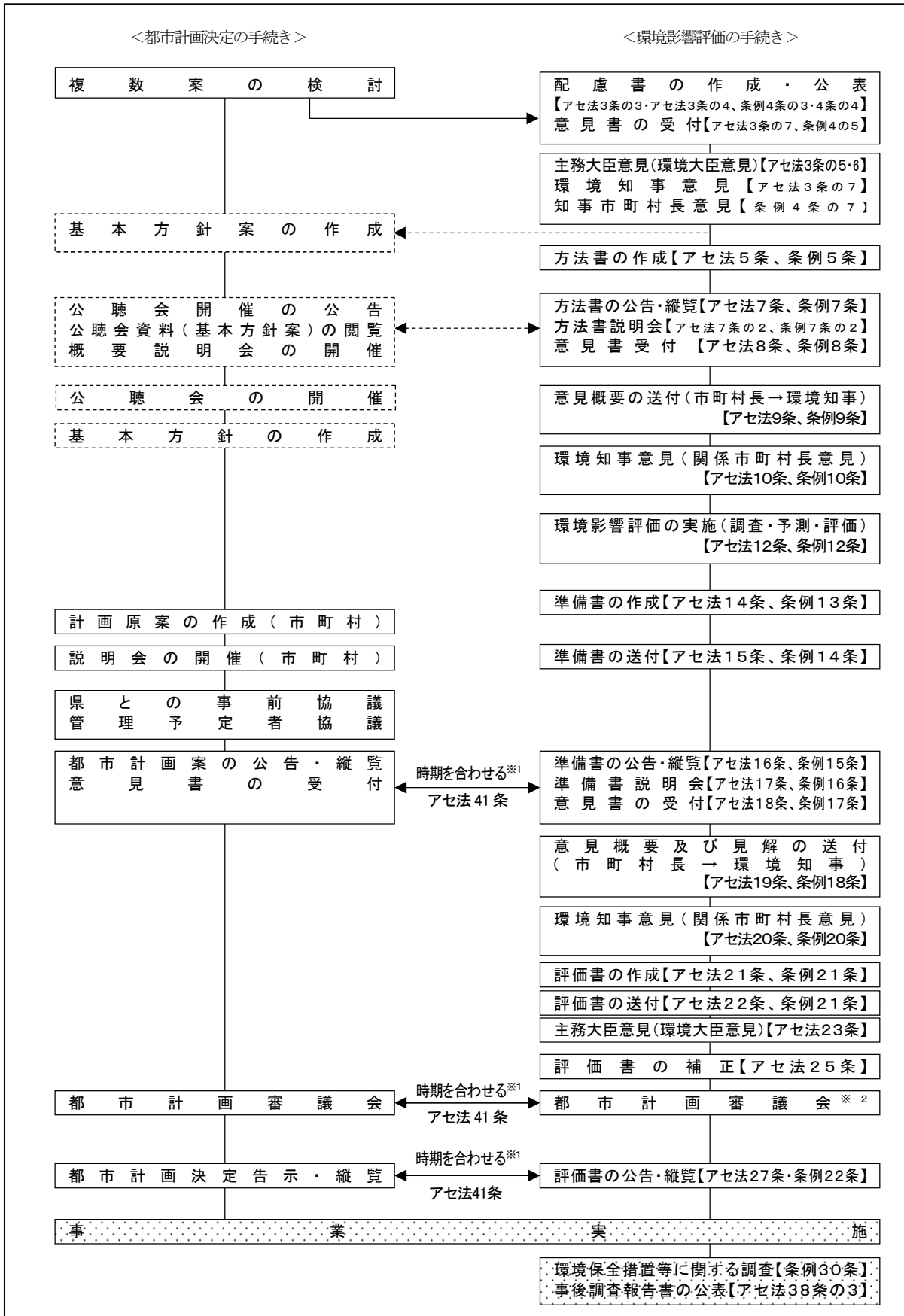
b. 事業主体

環境影響評価を実施するものは、対象事業を実施する事業者である。ただし、対象事業が都市計画に定められる場合は都市計画決定権者が事業者に代わって環境影響評価を実施する。

<参考：環境影響評価を含む都市計画決定案件（土地地区画整理事業関連）>

名称	規模	決定年度	根拠法令等
下志段味特定土地地区画整理事業	面積約 160.0ha	平成3年度	都市局長通達
豊田浄水特定土地地区画整理事業	面積約 155.8ha	平成4年度	〃
上志段味特定土地地区画整理事業	面積約 193.3ha	平成5年度	〃
大高南特定土地地区画整理事業	面積約 121.7ha	平成6年度	〃
中志段味特定土地地区画整理事業	面積約 192.0ha	平成7年度	〃
春日井熊野桜佐土地地区画整理事業	面積約 109.5ha	平成19年度	環境影響評価法

市町村が実施する都市計画アセス手続の主な流れの例（アセス法第一種事業又は県条例対象事業の場合）



※1 県条例に基づいて実施する場合は任意事項

※2 県条例に基づいて実施する場合、評価書の都市計画審議会への付議は任意事項

・【アセ法】：環境影響評価法（環境アセスメント法）
・【条例】：愛知県環境影響評価条例
・図中網掛いは事業者が実施
・破線囲いの手続きは必要に応じて実施

市町村決定に係る都市計画

【事前協議】

様式1

	〇〇 第 〇 号 年 月 日
愛知県都市・交通局長殿	
	〇〇市町村 代表者 〇〇市町村長
〇〇都市計画〇〇土地区画整理事業の決定（変更）について（事前協議）	
このことについて、別添のとおり決定（変更）したいので事前協議します。	

建設事務所においては、内容を十分に検討し、必要な修正・意見処理を行った上で都市・交通局長宛て副申を添えて送付すること。

注） 参考として都市計画策定の経緯の概要（様式5）に予定年月日を調整のうえ記入し添付する。

【事前協議に対する回答】

様式2

	(〇〇建設事務所経由) 〇〇都整第 〇 号 年 月 日
〇〇市町村 代表者 〇〇市町村長 殿	
	愛知県都市・交通局長
〇〇都市計画〇〇土地区画整理事業の決定（変更）について（回答）	
年 月 日付け〇〇第 号で事前協議のありましたことについては、異存ありません。	

公 告

都市計画法（昭和43年法律第100号）第17条第1項（第21条第2項において準用する同法第17条第1項）の規定に基づき、次の都市計画を決定（変更）するため当該都市計画の案を次のように一般の縦覧に供する。

なお、住民及び利害関係人は、縦覧期間満了の日までに当該都市計画の案について〇〇市（町村）に対し、意見書を提出することができる。

年 月 日

〇〇市町村長 ○ ○ ○ ○

1 都市計画の種類及び名称

〇〇都市計画〇〇土地区画整理事業

2 都市計画を定める土地の区域

〇〇市〇〇町〇丁目、〇丁目及び〇丁目

3 縦覧場所

〇〇市役所（町村役場）

4 縦覧期間

年 月 日から 年 月 日まで

〇〇 第 ○ 号
年 月 日

愛 知 県 知 事 殿

〇〇市町村

代表者 〇〇市町村長 ○ ○ ○ ○

〇〇都市計画〇〇土地区画整理事業の決定（変更）について（協議）

このことについて都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第3項（第21条第2項において準用する同法第19条第3項）の規定により協議します。

なお、本協議に係る計画書、総括図及び計画図は、年 月 日付け〇〇第 号で行った事前協議の際に提出した図書と変更ありません。

注1) 関係図書が事前協議の際の図書と同一の場合は、添付を省略できる。

注2) 提出の際に次の資料を添付する。

- (1) 都市計画策定の経緯の概要(事前協議時から時点修正したもの)
- (2) 縦覧公告及び市町村広報の写し
- (3) 審議会答申の写し

※意見書が提出された場合は、参考資料として「意見書の要旨及び都市計画決定権者の見解」を添付。

〇〇都市計画〇〇土地区画整理事業の〔 決 定 〕 (〇〇市決定)
 変 更

事 項	時 期	備 考
説 明 会	年 月 日	
公 聴 会	年 月 日	
事 前 協 議	年 月 日	
事 前 協 議 回 答	年 月 日	
案 の 縦 覧	年 月 日 から 年 月 日 まで	意見書提出 (有・無)
市町村都市計画審議会	年 月 日	
知 事 へ の 協 議	年 月 日	
知 事 回 答	年 月 日	
決 定 告 示	年 月 日	

注) 各事項について、数回にわたって行った場合は、その開催ごとに記入する。

【知事回答】

様式6

(〇〇建設事務所経由)
〇〇都整第 〇 号
年 月 日

〇〇市町村
代表者 〇〇市町村長 殿

愛知県知事 〇 〇 〇 〇

〇〇都市計画〇〇土地区画整理事業の決定（変更）について（回答）

都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第3項（第21条第2項において準用する同法第19条第3項）の規定に基づく、 年 月 日付け〇〇第 号の協議については、異存ありません。

【都市計画決定告示例】

様式7

〇〇告示第 号

都市計画法（昭和43年法律第100号）第19条第1項（第21条第1項）の規定に基づき、次の都市計画を決定（変更）した。

なお、関係図書は、〇〇市〇〇部〇〇課において一般の縦覧に供する。

年 月 日

〇〇市町村長 〇 〇 〇 〇

〇〇都市計画〇〇土地区画整理事業

【都市計画決定図書の送付】

様式8

	〇〇 第 〇 号 年 月 日
愛 知 県 知 事 殿	
	〇〇市町村 代表者 〇〇市町村長 〇 〇 〇 〇
〇〇都市計画〇〇土地区画整理事業の決定（変更）の関係図書について（送付）	
このことについて都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項（第21条第2項において準用する同法第20条第1項）の規定により関係図書の写しを送付します。	

- 注) 1 縦覧用図書を1部添付する。
2 都市計画の決定（変更）告示の写しを添付する。

【関係図書の写しの縦覧公告】

様式9

公 告	
都市計画法（昭和43年法律第100号）第20条第1項（第21条第2項において準用する同法第20条第1項）の規定による図書の写しの送付を受けたので、同法第20条第2項（第21条第2項において準用する同法第20条第2項）の規定により次のとおり一般の縦覧に供する。	
年 月 日	
	愛知県知事 〇 〇 〇 〇
1 都市計画決定権者の名称	〇〇市（町村）
2 都市計画の種類及び名称	〇〇都市計画〇〇土地区画整理事業
3 縦覧場所	愛知県都市・交通局都市基盤部都市整備課及び〇〇市役所（町村役場）

5-2 都市計画図書の作成要領

1. 法定図書（都市計画法第14条）

(1) 計画書

① 土地区画整理事業の場合

〇〇都市計画土地区画整理事業の $\frac{\text{決定}}{\text{変更}}$ { 〇〇県決定
〇〇市決定 }

都市計画〇〇土地区画整理事業を次のように $\frac{\text{決定}}{\text{変更}}$ する。

名 称	〇〇土地区画整理事業			
面 積	約 h a			
公 共 施 設 の 配 置	道 路	種 別	名 称	これらについては、別に都市計画において定め るとおりとする。
	公 園 及 び 緑 地	種 別	名 称	これらについては、別に都市計画において定め るとおりとする。
	その他の 公共施設			
	宅地の整備			

「施行区域は計画図表示とおり」
理 由 （理由は、別紙に記載すること。）

注1) 「名称」は、地区名とし、統一すること。

注2) 「面積」は少数点以下1位まで記載する。

- 注3) 「道路」については、都市計画として定められているもの及び本事業の都市計画と同時に定める予定のものがあるときは、その種別、名称について記載し、施行区域内のその他の道路については、必要に応じてその標準幅員と配置の方針を記載する。
- 注4) 「公園及び緑地」については、都市計画として定められているもの及び本事業の都市計画と同時に定める予定のものがあるときは、その種別、名称について記載し、その他の公園及び緑地については、必要に応じてその配置の方針、標準規模及び施行区域の面積に対するおおむねの割合を記載する。
- 環境に与える影響について記載する必要がある場合は、「理由」の中に次の例のように記載する。
- 例：また、本都市計画による〇〇土地区画整理事業が周辺環境に与える影響については、〇〇土地区画整理事業環境影響評価準備書に示すとおり、都市計画を定める上で支障がないと判断する。（環境影響評価が作成されたものについては、環境影響評価書とする）。
- 注5) 「その他の公共施設」については、上記に準じて記載する。
- 注6) 「宅地の整備」については、土地利用、街区の規模、宅地の整地等についてその方針を記載すること。
- 注7) 変更の場合は、当初決定のものをそのまま赤書きで、今回変更のものを全部黒書きで別葉に作成する。

② 土地区画整理促進区域の場合

〇〇都市計画土地区画整理促進区域の $\frac{\text{決定}}{\text{変更}}$ (〇〇市決定)

都市計画〇〇土地区画整理促進区域を次のように $\frac{\text{決定}}{\text{変更}}$ する。

名 称	〇〇土地区画整理促進区域
位 置	〇〇市△△町字〇〇の全部 字△△、字□□、字〇〇〇〇の各一部 〇〇〇町字〇〇の一部
面 積	約 h a
住宅市街地としての開発の方針	(記入例) 本区域においては、良好な住環境を有する住宅市街地を整備する。また住宅地内への通過交通の流入を極力排除した道路網のほか、地域住民の健康増進に寄与する公園、緑地等の公共施設を、街区構成地形等を考慮して設置するものとする。

「区域は計画図表示とおり」
理 由 (理由は、別紙に記載すること。)

注1) 「位置」は区域内の全部の地籍を「字」まで記載する。「字」の全部が含まれるものは「……の全部」一部が含まれるものは「……の一部」と記載する。

注2) 「面積」は少数点以下1位まで記載する。

注3) 「住宅市街地としての開発の方針」は土地利用に関する事項、居住環境の整備に関する事項、公共公益施設の整備に関する事項、宅地の整備に関する事項を記載する。

注4) 変更の場合は、当初決定のものをそのまま赤書きで、今回変更のものを全部黒書きで別葉に作成する。

(2) 総括図

- ① 図面は縮尺 1/25,000 以上の地形図を用いる。
- ② 図面には次の事項を記載する。

種 類	表 示 す べ き 事 項	備 考
区 域 区 分	おおむねの区域	用途地域が表示されている図面を用いて、別図としてもよい。
用 途 地 域 風 致 地 区 臨 港 地 区	10ha 未満のものは、おおむねの位置 10ha 以上のものは、おおむねの区域	
促 進 区 域	おおむねの区域	
都 市 施 設	10ha 以上の一団地の住宅施設、一団地の官公庁施設または 流通事業団地にあつてはおおむねの区域、 その他の都市施設にあつてはおおむねの位置	
市街地開発事業	おおむねの施行区域	

- ③ 総括図には、当該市街地開発事業（土地区画整理事業）又は促進区域の区域を表示する。
- ④ 図面の表示方法
 - ア 総括図には次の表題を記入する。

○○都市計画	〔	土地区画整理事業 土地区画整理促進区域	〕
		〔総括図〕	
1		(△△△)	縮尺 1/25,000

注 1) △は地区名称を記入する。

イ 総括図は原則として(2)で定める事項が印刷表示されている既存の都市計画図を利用するものとし、とくに凡例は定めない。

ウ 当該土地区画整理事業の区域又は促進区域はその外郭をこげ茶色の実線で、内側縁取りぼかし(巾2mm)表示し、その区域の周辺部の見やすい位置に引出線を用い名称、面積を表示する。(赤色)

エ 計画の変更の場合、面積あるいは外郭が変更となる時は廃止となる外郭線を黄色実線で追加となる外郭線を赤色実線で各々内側縁取りぼかし(巾2mm)表示する。引出線を用いて表示してある名称、面積については変更前を()書き上段、変更後を下段に赤字で併記する。

(3) 計 画 図

① 計画図は縮尺1/2,500以上のものとされているが、都市計画法第14条第2項の規定の「土地に関し権利を有する者が自己の権利に係る土地がこれらの区域に含まれるかどうか也容易に判断することができるものでなければならない」とする規定の趣旨に従い、できるだけ縮尺の大きい図面により作成するよう努めることとされているので、原則として縮尺1/1,000以上の図面により作成する。

② 計画図には、施行区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、市街化区域界を下記の凡例により表示するものとする。

区 別	配 色	
	色 別	方 法
施行区域界	こげ茶 (ヴァンダイクブラウン)	実線(幅1mm)で折点には○印(直径3mm)を付し明確に表示する。
行政区域界	しゅ (ヴァーミリオン)	都道府県 —(・)— 市町村 ———— 町・大字 ———— 小字 ————— }にて表示する。
都市計画区域界	うすべに (ローズマダー)	縁取りぼかし 巾3mm
市街化区域界	うすべに (ローズマダー)	巾2mm実線
土地区画整理 促進区域界	コーラルレッド	縁取りぼかし 巾3mm

③ 計画図は現況測量図に前項②に定める区域界とその名称を記入し、施行区域界（促進区域を決定する場合も同じ）や代表的折点（○印表示）に一連番号（赤色）を付し、凡例にその目標となる地形地物の名称を一覧表としておく。この場合、その目標とした地形地物に固有名称がある場合には、その名称を図面中にも記入しておく。図面中に記入する文字は黒色とする。

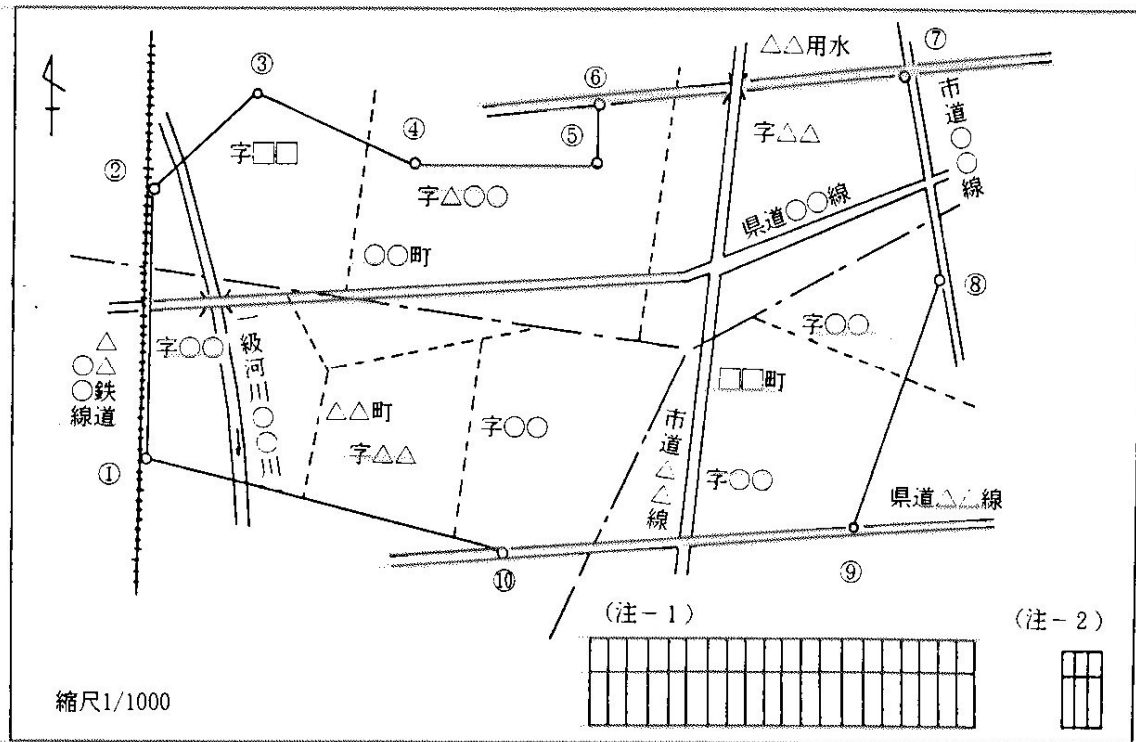
④ 計画図には次の表題を記入する。

○○都市計画	土地区画整理事業 土地区画整理促進区域
[計 画 図]	
2	(△△△) 縮尺1/1,000

注1) △は地区名を記入する。

⑤ 計画を変更する場合は、変更で廃止となる線を黄色実線で追加となる線を赤色実線で表示するものとし、原則として図面は一葉とする。

(例 示)



※縮尺が小さく、境界が不明確となる箇所については、適宜拡大図を挿入すること。

※施行区域界は、土地区画整理法施行規則第8条第1号及び第2号の規定を遵守して定めること。

(注-1)

① ∪ ②	② ∪ ③	③ ∪ ④	④ ∪ ⑤	⑤ ∪ ⑥	⑥ ∪ ⑦	⑦ ∪ ⑧	⑧ ∪ ⑨	⑨ ∪ ⑩	⑩ ∪ ①
△△鉄道○線 東側	筆界	筆界	筆界	筆界	△△用水 南側	市道○線 西側	筆界	県道△△線 北側	筆界

(注-2)

凡例			
	施行区域界	町界	字界

(4) 都市計画の案の縦覧の際の理由書 (17 条理由書)

①理由書で説明すべき事項

- ア 当該都市計画の都市の将来像における位置づけ
- イ 当該都市計画の必要性、位置、区域、規模等の妥当性

②土地区画整理事業における記載の際のポイント

- ア 都市の将来像における位置づけ及び都市計画の必要性

次の項目等について記載する。

- ・市町村総合計画や都市計画マスタープランにおける都市の将来像
- ・上位計画における当該地区の位置づけ
- ・当該都市計画の上位計画との整合性
- ・都市（当該地区）の現状及び将来における課題等を踏まえた、事業の必要性及び効果

- イ 施行区域、規模等の妥当性

施行区域、規模等の妥当性について記載する。

施行区域界については、決定根拠を具体的に記載する。特に中抜きや筆界を使用している場合は丁寧な説明が必要。

2. 参考図書

(1) 計画予想図

ア 計画図と同一縮尺(1/1,000以上)とし、公共施設の配置、宅地の配置その他区画整理の予想を表示するものであるので、土地区画整理法施行規則第6条第3項に定める設計図の作成方法を準用して作成するものとする。

細部の表示方法は次表のとおり。

区 分	凡	例	備 考
施 行 区 域 界	ヴァンダイクブラウン	縁取りぼかし幅2mm	
都 市 計 画 道 路	バーントシーナ	縁取り淡塗潰し	道路種別、番号、名称、幅員を記入すること
都市計画歩行者専用道路	ビリジアン	〃	
区 画 道 路	ヴァーミリオン	〃	名称、幅員を記入すること
特 殊 道 路	クロームグリーンNo.1	〃	〃
河 川 ・ 運 河 ・ 水 路	コバルトブルー	縁取りぼかし幅2mm	幅員を記入すること
堤 防 護 岸	クロームイエロー	ホーカスグリーン 縁取りぼかし幅2mm、 附クロームイエロー 淡塗潰し	
公 園 緑 地	クロームグリーンNo.1	縁取りぼかし幅2mm	面積を記入すること
公 共 物 揚 場	イエローオーカ	淡塗り潰し	
鉄 道 軌 道	セピア	〃	
官 公 署	ライトレッド	縁取りぼかし幅2mm	名称記入
学 校	ビリジアン	〃	小中記入
墓 地	モーブ	〃	記入

その他施設があれば記入着色のこと。

注1) 実測図を用い下図(現形)が明瞭に見えるようにすること。

注2) 各施設の敷地について配色すること。

注3) 道路については歩車道の区分線及び分離帯を記入すること。

注4) 凡例は必ず記載すること。

イ 計画予想図には次の表題を記入する。

○○都市計画 [土地区画整理事業 土地区画整理促進区域] [計 画 予 想 図] 参考図1 (△△△) 縮尺1/1,000
--

注1) △は地区名称を記入する。

(2) 計画詳細図

ア 計画図の施行区域界を明確にするための参考図の一つで「地図」（通称整理図、又は公図）の写しに、計画図と同様に施行区域界をヴァンダイクブラウンの実線（幅1mm）で折点には○印（直径3mm）を付し、計画図と対照となる一連番号を記載する。

イ 計画詳細図には次の表題を記入する。

○○都市計画 [土地区画整理事業] [土地区画整理促進区域] [計 画 詳 細 図] 参考図2-□ (△△△) 縮尺1/600 (又は1/500)

注1) □は図面番号を記入する。

注2) △は地区名称を記入する。

(3) 計画図（区域区分）

市街化区域編入と同時に土地区画整理事業の都市計画決定を行う場合、区域区分の計画図を添付すること。

3. 参考事項

参考事項として次のものを添付すること。

用紙はA-4とする。

変更の場合は当初のものをそのまま赤書きで、変更のものを全部黒書きで別葉に作成する。

ア 土地区画整理事業

参考事項

1. 施行区域に含まれる町の名称

（最小単位の「字」まで記載し、その「一部」とか「全部」と表示する。必要に応じてルビを打つ。）

2. 実施目標および実施予定者

(1) 実施目標 ○○年度～ ○○年度

(2) 予定施行者 ○○○土地区画整理組合、△△市（町村）

(3) 事業概要

土地の種目別施行前後対照表 別添

減歩率計算表 //

保留地予定地積 //

資金計画 //

以上の様式は、土地区画整理事業認可申請書の作成で定める様式を準用すること。

イ 土地区画整理促進区域

参考事項

1. 施行区域に含まれる都市計画施設
(道路)

種 別	名 称	車線数	幅 員	延 長	備 考
幹線街路	3・3・〇〇 〇〇〇線		() m ～ m	約 m	都市計画決定済

注) 種別、名称、幅員(最小～最大)延長等を記載し、上段()書きでその標準幅員を書き、備考に「都市計画決定済」と記載する。

(公園・緑地)

種 別	名 称	面 積	備 考

2. 実施目標および実施予定者

- (1) 実施目標 〇〇年度～ 〇〇年度
 (2) 予定施行者 〇〇〇土地区画整理組合、△△市(町村)
 (3) 事業概要

土地の種目別施行前後対照表	別添
減歩率計算表	〃
保留地予定地積	〃
資金計画	〃

以上の様式は、土地区画整理事業認可申請書の作成で定める様式を準用すること。

4. 都市計画決定手続の図書の一覧 (___は法定図書)

決定者	手続の別	書 類	図 面	部 数	備 考
市町村	事前協議	送付文 計画書 理由書 都市計画の策定経緯の概要 参考事項	総括図 計画図 参考図 (計画予想図) (計画詳細図) (計画図(区域区分))	原則2部 (都市整備課1部) (建設事務所1部)	建設事務所において副申書添付のうえ提出
	協議	関係図書が事前協議の際と同一の場合は、上記書類の添付を省略できる。 その他は、下記のとおり。 ・送付文 ・都市計画の策定経緯の概要(時点修正版) ・縦覧公告及び市町村広報の写し ・都市計画審議会答申の写し ※意見書が提出された場合は、参考資料として「意見書の要旨及び都市計画決定権者の見解」を添付		同上	同上

第6章 土地区画整理事業計画

6-1 事業計画に定める事項と基本的考え方

土地区画整理事業を施行しようとする場合には、規準、規約、定款又は施行規程と共に事業計画を定めなければならない。土地区画整理法第6条は、事業計画に定める事項とその基本的な考え方を規定している。

土地区画整理法

(事業計画)

第六条 第四条第一項の事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、施行地区（施行地区を工区に分ける場合においては、施行地区及び工区）、設計の概要、事業施行期間及び資金計画を定めなければならない。

2 住宅の需要の著しい地域に係る都市計画区域で国土交通大臣が指定するものの区域において新たに住宅市街地を造成することを目的とする土地区画整理事業の事業計画においては、施行地区における住宅の建設を促進するため特別な必要があると認められる場合には、国土交通省令で定めるところにより、住宅を先行して建設すべき土地の区域（以下「住宅先行建設区」という。）を定めることができる。

3 住宅先行建設区は、施行地区における住宅の建設を促進する上で効果的であると認められる位置に定め、その面積は、住宅が先行して建設される見込みを考慮して相当と認められる規模としなければならない。

4 都市計画法第十二条第二項の規定により市街地再開発事業（都市再開発法（昭和四十四年法律第三十八号）による市街地再開発事業をいう。以下同じ。）について都市計画に定められた施行区域をその施行地区に含む土地区画整理事業の事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、当該施行区域内の全部又は一部について、土地区画整理事業と市街地再開発事業を一体的に施行すべき土地の区域（以下「市街地再開発事業区」という。）を定めることができる。

5 市街地再開発事業区の面積は、第八十五条の三第一項の規定による申出が見込まれるものについての換地の地積の合計を考慮して相当と認められる規模としなければならない。

6 高度利用地区（都市計画法第八条第一項第三号の高度利用地区をいう。以下同じ。）の区域、都市再生特別地区（都市再生特別措置法（平成十四年法律第二十二号）第三十六条第一項の規定による都市再生特別地区をいう。以下同じ。）の区域又は特定地区計画等区域（都市再開発法第二条の二第一項第三号に規定する特定地区計画等区域をいう。以下同じ。）をその施行地区に含む土地区画整理事業の事業計画においては、国土交通省令で定めるところにより、当該高度利用地区の区域、都市再生特別地区の区域又は特定地区計画等区域内の全部又は一部（市街地再開発事業区が定められた区域を除く。）について、土地の合理的かつ健全な高度利用の推進を図るべき土地の区域（以下「高度利用推進区」という。）を定めることができる。

7 高度利用推進区は、第八十五条の四第一項及び第二項の規定による申出が見込まれるものについての換地の地積及び共有持分を与える土地の地積との合計を考慮して相当と認められる規模としなければならない。

8 事業計画においては、環境の整備改善を図り、交通の安全を確保し、災害の発生を防止し、

その他健全な市街地を造成するために必要な公共施設及び宅地に関する計画が適正に定められていなければならない。

9 事業計画においては、施行地区は施行区域の内外にわたらないように定め、事業施行期間は適切に定めなければならない。

10 事業計画は、公共施設その他の施設又は土地区画整理事業に関する都市計画が定められている場合においては、その都市計画に適合して定めなければならない。

11 事業計画の設定について必要な技術的基準は、国土交通省令で定める。

(1) 事業計画に定めるべき事項

事業計画に定める内容は施行者を問わず次のようになっている。

- ① 施行地区（施行地区を工区に分ける場合は、施行地区及び工区）
- ② 設計の概要
- ③ 事業施行期間
- ④ 資金計画

(2) 施行地区の定め方

土地区画整理法第2条（定義）には、「施行区域」とは、都市計画法第12条第2項の規定により土地区画整理事業について都市計画に定められた施行区域をいうとあり、都市計画として決定された区域のことである。これに対し土地区画整理事業を施行する土地の区域を「施行地区」という。

「施行区域」が定めてある場合には、「施行地区」は「施行区域」の内外にわたらないように定めなければならない。（法第6条第9項）

「施行区域」の土地についての土地区画整理事業は、都市計画事業として施行する。（法第3条の4第1項）

「施行区域」の一部を「施行地区」とすることができるが、残りの部分が一つの「施行地区」として成立することを困難とするような地区の取り方は適当でなく、「施行区域」を定めるには、それがそのまま「施行地区」となるよう定めることが望ましい。

6-2 事業計画の内容と技術的基準

事業計画を策定する場合、その内容と技術的基準については、土地区画整理法施行規則第5条から第10条に規定されている。

施行規則

(施行地区位置図及び施行地区区域図)

第五条 法第六条第一項（法第十六条第一項、第五十一条の四、第五十四条、第六十八条及び第七十一条の三第二項において準用する場合を含む。以下この条から第十条までにおいて同じ。）又は第十六条第二項に規定する施行地区（施行地区を工区に分ける場合においては、施行地区及び工区。以下この条において同じ。）は、施行地区位置図及び施行地区区域図を作成して定めなければならない。

2 前項の施行地区位置図は、縮尺3万分の1以上とし、施行地区の位置、都市計画区域及び市街化区域を表示した地形図でなければならない。ただし、土地区画整理事業が災害の発生その他特別の事情により急施を要すると認められるものである場合において縮尺3万分の1以上の地形図がないときは、施行地区位置図の縮尺は、5万分の1以上であることをもって足りる。

3 第一項の施行地区区域図は、縮尺2,500分の1以上とし、施行地区の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、市街化区域界並びに宅地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

(設計の概要に関する図書)

第六条 法第六条第一項に規定する設計の概要、同条第二項に規定する住宅先行建設区、同条第四項に規定する市街地再開発事業区及び同条第六項に規定する高度利用推進区は、設計説明書及び設計図を作成して定めなければならない。

2 前項の設計説明書には、次に掲げる事項を記載しなければならない。

- 一 当該土地区画整理事業の目的
- 二 施行地区内の土地の現況
- 三 土地区画整理事業の施行後における施行地区内の宅地の地積（保留地の予定地積を除く。）の合計の土地区画整理事業の施行前における施行地区内の宅地の地積の合計に対する割合
- 四 保留地の予定地積
- 五 公共施設の整備改善の方針
- 六 法第二条第二項に規定する工作物その他の物件の設置、管理及び処分に関する事業又は埋立て若しくは干拓に関する事業が行われる場合においては、その事業の概要
- 七 住宅先行建設区の面積
- 八 市街地再開発事業区的面積
- 九 高度利用推進区的面積

3 第一項の設計図は、縮尺1,200分の1以上とし、土地区画整理事業の施行後における施行地区内の公共施設並びに鉄道、軌道、官公署、学校及び墓地の用に供する宅地の位置及び形状を、土地区画整理事業の施行により新設し、又は変更される部分と既設のもので変更されない部分とに区別して表示したものでなければならない。

(資金計画書)

第七条 法第六条第一項に規定する資金計画は、資金計画書を作成し、収支予算を明らかにして定めなければならない。

(施行地区及び工区の設定に関する基準)

第八条 法第六条第一項に規定する施行地区の設定に関する同条第十一項（法第十六条第一項、第五十一条の四、第五十四条、第六十八条及び第七十一条の三第二項において準用する場合を含む。）に規定する技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 施行地区は、道路、河川、運河、鉄道その他の土地の範囲を表示するに適当な施設で土地地区画整理事業の施行によりその位置が変更しないものに接して定めなければならない。ただし、当該土地地区画整理事業によりこれらの施設の整備改善を図ろうとする場合において、この整備改善により利益を受けることとなる宅地の範囲で施行地区を定める必要がある場合その他特別の事業がある場合においては、この限りでない。
- 二 施行地区は、当該土地地区画整理事業の施行を著しく困難にすると認められる場合を除き、都市計画において定められている公共施設の用に供する土地を避けて定めてはならない。
- 三 施行地区を工区に分ける場合においては、工区と工区との境界は、できる限り道路、河川、運河、鉄道その他の土地の範囲を表示するに適当な施設で土地地区画整理事業の施行によりその位置が変更しないものに接して、又はその中心線により定めなければならない。
- 四 施行地区を工区に分ける場合においては、土地地区画整理事業の施行後における工区内の宅地の地積（保留地の予定地積を除く。）の合計の土地地区画整理事業の施行前における工区内の宅地の地積の合計に対する割合において、各工区間に著しい不均衡を生じないように工区を定めなければならない。

(設計の概要の設定に関する基準)

第九条 法第六条第一項に規定する設計の概要の設定に関する同条第十一項（法第十六条第一項、第五十一条の四、第五十四条、第六十八条及び第七十一条の三第二項において準用する場合を含む。）に規定する技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 設計の概要は、施行地区又は施行地区を含む一定の地域について近隣住区（小学校を中心とする人口一人当たり30㎡から100㎡までの地積を基準とし、人口約一万を収容することができることとされる地区をいう。以下同じ。）を想定し、その住区内に居住することとなる者の生活の利便を促進するように考慮して定めなければならない。
- 二 設計の概要は、幹線道路と幹線道路以外の道路との交差が少なくなるように考慮して定めなければならない。
- 三 区画道路（幹線道路以外の道路をいい、裏口通路を除く。）の幅員は、住宅地にあつては6m以上、商業地又は工業地にあつては8m以上としなければならない。ただし、特別の事情により、やむを得ないと認められる場合においては、住宅地にあつては4m以上、商業地又は工業地にあつては6m以上であることをもって足りる。
- 四 住宅地においては、道路をできる限り通過交通の用に供され難いように配慮しなければならない。
- 五 道路（裏口通路を除く。）が交差し、又は屈曲する場合においては、その交差又は屈曲の部分の街角について適当なすみきりをしなければならない。

六 設計の概要は、公園の面積の合計が施行地区内に居住することとなる人口について一人当たり3㎡以上であり、かつ、施行地区の面積の3%以上となるように定めなければならない。ただし、施行地区の大部分が都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第八条第一項第一号の工業専用地域である場合その他特別の事情により健全な市街地を造成するのに支障がないと認められる場合及び道路、広場、河川、堤防又は運河の整備改善を主たる目的として土地区画整理事業を施行する場合その他特別の事情によりやむを得ないと認められる場合においては、この限りでない。

七 設計の概要は、施行地区内の宅地が建築物を建築するのに適当な宅地となるよう必要な排水施設の整備改善を考慮して定めなければならない。

八 設計の概要は、施行地区及びその周辺の地域における環境を保全するため、当該土地区画整理事業の目的並びに施行地区の規模、形状及び周辺の状況並びに施行地区内の土地の地形及び地盤の性質を勘案して、施行地区における植物の生育の確保上必要な樹木の保存、表土の保全その他の必要な措置が講ぜられるように定めなければならない。

（資金計画に関する基準）

第十条 法第六条第一項に規定する資金計画に関する同条第十一項（法第十六条第一項、第五十一条の四、第五十四条、第六十八条及び第七十一条の三第二項において準用する場合を含む。）に規定する技術的基準は、次に掲げるものとする。

- 一 資金計画のうち収入予算においては、収入の確実であると認められる金額を収入金として計上しなければならない。
- 二 資金計画のうち支出予算においては、適性かつ合理的な基準によりその経費を算定し、これを支出金として計上しなければならない。

（1） 施行地区の設定

これに関する技術的基準は施行規則第8条に定められているが、留意すべき点は以下のとおりである。

- ① 地区界の設定については施行規則第8条第1号、第2号の趣旨により設定するが、地区界としてとった公共用地について、この事業で整備改善工事を実施するか否かによって公共施設用地の外側、中心線、内側のいずれをとるかを充分検討すること。また、土地の交換分合や地籍の整備などを目的としたものや、根幹的公共施設の整備に重点を置いた土地区画整理事業など、事業目的や地域の状況に応じ、地域や地権者の理解を前提に区画整理事業の目的を逸脱しない適切な範囲で、柔軟な区域設定を行うことも考えられる。
- ② 施行地区内に都市計画や市町村計画等で公共施設が定められている場合には、その計画に適合しなければならないので、地区の設定に当っては故意に減歩負担を軽くする目的等のために、公共施設の用に供する土地を避けて定めることは適当でない。
- ③ 土地区画整理事業の工区は「施行地区」の一部であるが、一般の工事施工における工区とは異なるもので、換地計画、換地処分、清算、登記が工区ごとにでき、土地区画整理審議会の委員や土地区画整理組合役員を選任も工区ごとに行うことなど、一つの独立した地区とも考えられるので、工区を分ける場合には注意を要する。

（2） 設計の概要の設定

これに関する技術的基準は施行規則第9条に定められているが、留意すべき点は以下のとお

りである。

① 近隣住区の設定

近隣住区の設定は、原則として都市計画道路又は幹線道路等の通過交通の用に供されている道路に囲まれた範囲を単位として小学校区の構成に適合するよう行う必要がある。

居住想定人口は、土地利用、住居形式により人口密度がかなり異なってくること、また、人口計画は公共公益施設計画の基礎となることに注意を要する。

② 区画道路の配置について

区画道路の機能としては、ア) 地区内交通の処理、イ) 幹線道路へのアクセス、ウ) 街区の形成、エ) 良好な居住環境形成のための空間としての機能がある。したがって、幹線道路から順次段階的に配置される交通路の機能ア)、イ) のみに着目した考えであってはならない。区画道路の配置に当たっては、宅地の利用面についても考慮し、想定される区域の部分ごとの画地の大きさや形を定め、これらの集合体である街区を定めることにより行う。

③ 公園の配置

地区面積との関係ばかりでなく、人口密度との関係にも注意すること。

(3) 事業施行期間と資金計画

事業施行期間とは、事業計画の決定又は組合設立認可の公告の日から、清算金の徴収交付事務をも含め土地区画整理事業の全てが終了する日（個人施行の場合は終了認可の日、組合施行の場合は解散認可の日）までの間をいう。事業施行期間は、地区の大小、地区内の土地の状況、工事の難易等を勘案して適切に定めなければならない。

資金計画は、資金計画書を作成し、収支予算を明らかにして定める（施行規則第7条）と規定され、その技術的基準は施行規則第10条に定められている。

施行地区とこれらは密接に関連するので、事業効果を考慮するとともに施行者の財政上及び施行上の能力を勘案して慎重に決定することが必要である。

(4) 関係各機関との調整

計画協議の意見に対し十分な検討がされているか、事前協議までに再度確認するとともに、協議調整すること。計画協議を実施しない地区においても、事前協議時に計画に手戻りが生じないように関係各機関と十分に調整を行うことが必要である。

6-3 土地区画整理事業の認可申請等の取扱いについて

6-3-1 事業計画事前協議

事前協議に際しては下記の図書を提出するものとする。提出は建設事務所を経由して都市・交通局長あてに提出するものとする。建設事務所においては、内容を十分検討し、必要な修正・意見処理を行った上で、都市・交通局長あて副申を添えて送付すること。

(1) 協議書（別添 様式参照）

(2) 事業計画

事業計画の記載内容は、土地区画整理法、同施行規則を遵守すること。

様式は別記（土地区画整理事業事業計画）によること。

施行地区位置図、施行地区区域図、設計図を添付すること。

(3) 定款又は施行規程

(4) 事前協議資料

事業計画に含まれる図書のほか、下記の資料を提出すること。

名 称	縮 尺	摘 要
年度別工事費の明細書	—	
工 事 設 計 書	—	
土 地 評 価 計 算 書	—	整理前後の宅地価格の根拠を確認できるもの
保 留 地 単 価 計 算 書	—	別添資料参照
現況図（土地利用及び建物用途別現況）	1/2, 500 以上	別記図面作成要領による（P171～P173）
現況図（給排水、交通施設、交通量、地下埋設物、土地の所有者別現況）	1/2, 500 以上	別記図面作成要領による（P171～P173）
市 街 化 予 想 図	1/2, 500 以上	別記図面作成要領による（P171～P173）
道 路 標 準 断 面 図	1/100	
道 路 縦 断 面 図	縦 1/100 横 1/1,000	都市計画道路、国道及び県道
交 差 点 平 面 図	1/500	主要な交差点
県 管 理 道 路 付 替 予 定 図	1/2, 500 ～1/5, 000	現県管理道路を緑色縁取り 将来県管理道路を青色縁取り 区画整理完了時の県管理道路を赤色塗り
建 物 移 転 調 書	—	
移 転 計 画 図	1/2, 500 以上	
工 作 物 構 造 図	適 宜	橋梁等
造 成 計 画 高 図	1/2, 500 以上	盛土部をビリジアン、切土部をクロームイエローで着色し、交差点の地盤高を記入する。
排 水 計 画 図	〃	各集水区域を色分し、水路には流水方向、大きさを記入する。

排水計算書	—	調整池計算書含む
事業進捗図	1/2, 500 以上	変更の場合、必ず添付すること。
設計前後対照図	〃	設計図に変更がある場合のみ。 変更前を黄色、変更後を赤色で着色する。 図面上に個別の変更理由を具体的にコメントすること。
工程表	—	事業施行期間が適切か判断できるもの
各筆調書	—	設計の概要/設計説明書/整理施行前後の地積のうち、土地の種目別施行前後対照表の地積を確認できるもの ※当初、最終事業計画変更時並びに施行前の内訳変更時に提出
事業計画事前協議チェックシート 無電柱化検討チェックリスト	—	公共団体施行については、事業計画事前協議チェックシートの提出不要

注：事業計画と事前協議資料とは別冊にすること。

(5) その他参考資料

・地元警察署協議内容

事業計画策定に先立ち、地元警察署と協議し、協議結果の写しを添付する。

・宅地以外の土地を管理する者の承認書

事業計画の作成に際し、将来管理者と編入協議し、協議結果の写しを添付する。

また、公共施設用地調書及び公共施設用地図も添付する。

・費用負担協定書等

公共施設管理者負担金、県道にかかる負担金、鉄道負担金等、他事業実施者からの負担金を事業計画に計上する場合、事業計画策定に先立ち、協議を行い、内容、負担内容等の分かる、費用負担協定書、事前協議書、覚書、協議結果等の写しを添付する。

・農業委員会・土地改良区等との下打合せ結果

土地区画整理法第136条第1項に該当する地区については、事業計画事前協議の提出に先立ち、農業委員会・土地改良区等との下打合せを行い、結果（議事録等）の写しを添付する。

・計画協議の意見処理等

計画協議で関係各課と協議を行った地区については、その計画協議に付された意見に対し、その後の経過等を追記したものを添付する。

(6) 関係各課協議資料

本庁関係各課との協議資料は、原則として下記の共通資料及び別表に記載された個別資料とする。なお、本庁都市整備課を含む関係各課との協議における条件、意見については、必要に応じて都市整備課担当者とともに条件整理を行い、意見処理経過表に意見者の押印を受け、提出すること。

ア. 共通資料

(ア) 事業計画の写し（公共施設別調書、年度別歳入歳出資金計画書、添付図書は除く）

(イ) 施行地区位置図

(ウ) 設計図

イ. 個別資料

別表のとおり

事業計画事前相談関係課一覧表

(別表)

課名	市街化 予想図	排水計画図 排水計算書	その他	摘要
都市計画課	○		都市計画道路の標準断面図 縦断面図及び交差点平面図	全地区を対象
公園緑地課	○			全地区を対象
下水道課	○	○		全地区を対象
道路維持課			右記対象道路の標準断面図 縦断面図、交差点平面図及 び県管理道路付替予定図	県管理(予定を含む)道路の改築 を含むとき
道路建設課			〃	道路建設課所管(予定を含む) の国・県道の改築を含むとき
河川課	○	○		全地区を対象
港湾課	○			港湾施設を含むとき
砂防課	○	○	造成計画高図	砂防指定地等を含むとき
生活衛生課	○		現況図、施行地区区域図	墓地・上水道等があるとき
農業振興課	○		施行地区区域図	計画協議を行ったとき*
農地計画課		○	造成計画高図	・県管理施設(農業用排水施設 等、農地海岸施設)を含むとき ・農業用排水施設等を含むとき ・土地改良区との協議を要するとき
森林保全課		○	〃	保安林・地域森林計画対象民有 林を含むとき
自然環境課	○			全地区を対象
建築指導課	○	○	造成計画高図	宅地造成工事規制区域を含むと き ※令和5年5月26日に宅地造成等 規制法の改正法である宅地造成及び 特定盛土等規制法(以降、盛土規制 法)が施行され、新たな規制区域の 指定にあたり、施行の日から2年間 の経過措置期間が定められている。 新たな規制区域が指定されるまで の間は引き続き改正前の宅地造成等 規制法が適用される。盛土規制法の 規制区域内の取扱いについての事前 相談先は都市計画課となる。
資源循環推進課				廃棄物が地下に存在すると思わ れる指定区域を含むとき
文化芸術課文化財室				文化財関係

※土地区画整理事業の事業化を背景に市街化区域への編入が行われた地区のうち、編入前に農地
(市街化区域内農地を除く)または農業振興地域が含まれていた地区

(7) 事前協議意見処理

事前協議回答において意見が付いている場合は、その処理内容方針を認可申請前に届出すること。

(8) 農業委員会及び土地改良区等への意見聴取用資料

ア. 事業概要（別紙様式）

イ. 位置図

都市計画図に事業名称、面積、駅・鉄軌道・幹線道路・河川・小中学校等主要な公共施設を明記したものに施行区域を赤縁取りすること。施行区域を中心にA4サイズに切り出すこと。

ウ. 設計参考図

- ① 設計図に用排水路を下記の要領で記入したものとする。
 - a. 施行前を破線、施行後を実線で記入すること。
 - b. 流水方向を記入すること。
 - c. 幹線的な用排水路については名称を記入すること。
- ② 施行地区区域界、調整池、公園・緑地等を判別できるようにすること。なお、配色は表に示すとおりとすること。

区 別	配 色
施行地区区域界	(こげちゃ) ヴァンダイクブラウン
公園・緑地	クロームグリーン No. 1 (公 、 緑 を付記)
調整池	〃

- ③ 縮尺は任意とするが、設計図をA4判に縮小して使用すれば良い。地区面積が大きく判別しづらい場合はA3判折込みでも可。都市計画道路名、主要施設名等は見やすいように記入すること。縮尺、バースケールを記入すること。
- ④ 道路幅員（区6-1等）は記入しないこと。

※農業委員会及び土地改良区等への意見聴取について

知事等認可権者は事業計画やその変更について審査する場合、当該事業計画が用排水施設等の廃止・変更等を伴うとき、又はこれらの施設の管理や改良等の計画に影響を及ぼすおそれがあるときには土地区画整理法第136条に基づき、農業委員会及びその施設を管理する土地改良区から意見を聞かなければならない。なお、施行者は知事による農業委員会及び土地改良区等への意見聴取に先立ち、管轄する農業委員会及び関係する土地改良区等と下打合せを行うものとし、議事録等の結果の写しを事業計画事前協議資料として、添付するものとする。

事業計画の概要

1. 施 行 者 ○○市、○○^{フリガナ}土地区画整理組合、○○^{フリガナ}特定土地区画整理組合
2. 事業の名称 ○○都市計画事業○○^{フリガナ} (特定) 土地区画整理事業
○○市○○^{フリガナ} (特定) 土地区画整理事業
3. 事業の目的 本施行地区について、当該事業を施行しようとする目的及び地区選定の理由を具体的に説明する。
4. 位 置 当該都市内における施行地区の位置を総括的に説明する。
5. 地区の現況 地区の性格、発展状況等を概括的に述べると共に、道路及び宅地の現況、建物の高度化の傾向、地勢、用排水、上下水、ガス等の供給処理施設、学校等文教施設、工場の立地状況等を述べる。
6. 設計の方針 地区内の各公共施設、公益的施設の配置等について設計に関する基本構造を述べる。
7. 施行前後の地積 別紙のとおり (事業計画書の写し)
(従前の生産緑地面積を備考欄に記入)
8. 施行面積 ○○㎡
9. 減 歩 率 保留地減歩率 ○○%
公共減歩率 ○○%
合算減歩率 ○○%
10. 資金計画 補 助 金 ○○○ 千円
保 留 地 処 分 金 ○○○ 〃
公共施設管理者負担金 ○○○ 〃
市、町、村助成金 ○○○ 〃
そ の 他 ○○○ 〃
合 計 ○○○ 〃
11. 施行期間 土地区画整理事業の開始及び完成の時期を表示する。

* 文字の大きさは12ポイント以上で見やすい配置とすること。

6-3-2 事業計画認可申請書及び設計の概要認可申請書

事業計画の認可申請（組合施行）及び設計の概要の認可申請（公共団体施行）に際しては、下記の図書を提出するものとする。なお、事前協議において提出済の図書は省略してよい。

(1) 申請書（別添 様式参照）

(2) 事業計画

(3) 定款又は施行規程

(4) 施行規則第2条第4項に規定する書類（組合のみ）

ア 設立認可申請者の資格を証する書面

(ア) 土地所有者については、登記事項証明書、住民票及び印鑑証明書

(イ) 借地権については、既登記のものについては登記事項証明書、住民票及び印鑑証明書、未登記のものについては借地権申告書、住民票及び印鑑証明書

イ 宅地以外の土地（道路、水路等）を管理する者の承認書、公共施設用地調書及び公共施設用地図

ウ 定款及び事業計画に関する宅地の所有者及び借地権者（既登記の者又は申告した者）の同意書、及び宅地各筆調書

(ア) 施行地区の総地積及び組合員となるべき者の総数

総地積 (登記簿)	組合員	摘要
m ²		所有権及び借地権の面積の合計並びに組合員となるべき者の合計を示す。

(イ) 施行地区内の宅地所有者及び借地権者の数並びに地積

種別	人員	地積	摘要
所有者	人	m ²	
借地権者	人	m ²	

(ウ) 法第18条による法定同意者数及び地積並びに同意者数及び地積

種別	権利の別	同意者	地積	摘要
法定同意数	所有権	人	m ²	
	借地権	人	m ²	
同意数	所有権	人	m ²	同意割合 { 同意者 % 同意地積 %
	借地権	人	m ²	同意割合 { 同意者 % 同意地積 %

(5) 費用負担協定書等

公共施設管理者負担金、県道にかかる負担金、鉄道負担金等他事業施行者からの負担金を資金計画に計上する場合は、協定書、事前協議書、覚書等の写し

(6) その他（組合のみ）

ア 組合設立認可申請までの経過表（土地区画整理組合事務処理要領 様式第4-2）

イ 同意書未提出者の氏名及び理由書（同上要領 様式第4-3）

ウ 土地区画整理法第19条第2項 施行地区予定地の公告の写し

(7) その他（公共団体施行のみ）

ア 施行地区内の宅地所有者及び借地権者の数並びに地積

6-4 事業計画の変更の取扱いについて

- (1) 変更のない項目については当初認可の内容をそのまま記載すること。変更のある項目については、上段赤書で変更前の内容を記入すること。なお、本手引（平成31年3月改訂版）に掲載の様式「（別記）土地区画整理事業事業計画」は、平成31年度以降新規に協議・申請を行うものに適用するものとし、既認可のものには適用しない。
- (2) 位置図、設計図、市街化予想図の添付は省略しないこと。
- (3) 施行令第4条で定める軽微な修正又は変更の場合は口頭協議、それ以外の場合は事前協議を行うこと。【軽微な変更に該当するか都市整備課の確認を得ること】
- (4) 大規模な変更となるもので必要のある場合は、関係各課との協議を行うこと。
- (5) 変更のある項目については目次の欄に「変更」と明記すること。
- (6) 過去の変更の経緯のわかる一覧表を作成して添付すること。
- (7) 事業進捗図、設計前後対照図（設計図に変更のある場合）を作成し、添付すること。
- (8) 事業計画の事前協議チェック表を作成し添付すること。
- (9) 事業施行期間を延伸する場合は、延伸理由及び必要性が分かるよう変更前後の工程表等を作成し、添付すること。
- (10) 未処分の保留地がある場合は、保留地単価計算書を作成し、添付すること。

別添【組合施行の場合の事前協議（新規） 施行者から県への提出】

(様式)	年 月 日			
愛知県都市・交通局長 殿	土地区画整理組合設立認可申請者 住 所 氏 名 (発起人7名以上連署)			
土地区画整理組合の設立認可事前協議について				
市(町村)内の下記区域内において、土地区画整理事業を施行するため土地区画整理組合を設立し たく、別冊のとおり定款案及び事業計画案を作成したので、協議します。				
記				
施行地区に含まれる地域の名称				
市	町	丁目、同町	丁目及び町	丁目の全部
	町	丁目、同町	丁目及び町	丁目の各一部

(注) 愛知県土地区画整理組合事務処理要領(様式第3の1)参照

別添【組合施行の場合の事前協議（新規） 市町村から県への提出】

(様式)	番 号 年 月 日
愛知県都市・交通局長 殿	市町村長
土地区画整理組合の設立認可事前協議について(副申)	
このことについて、年 月 日付けで 土地区画整理組合設立認可申請者 氏 始め 名より提出がありました。 内容を審査したところ適正と認められますので、よろしくお願ひします。	

別添【組合施行の場合の事前協議（変更） 施行者から県への提出】

(様式)	番	号
	年	月 日
愛知県都市・交通局長 殿		
	土地区画整理組合	
	理事長	
事業計画・事業基本方針（定款）の変更の事前協議について		
本組合の事業計画・事業基本方針（定款）の変更について、別冊のとおり変更案を作成しましたので、協議します。		

(注) 愛知県土地区画整理組合事務処理要領（様式第 12 の 1）参照

別添【組合施行の場合の事前協議（変更） 市町村から県への提出】

(様式)	番	号
	年	月 日
愛知県都市・交通局長 殿		
	市町村長	
事業計画・事業基本方針（定款）の変更の事前協議について（副申）		
このことについて、 年 月 日付け 号で 土地区画整理組合理事長 氏		
から別添のとおり提出がありました。		
内容を審査したところ適正と認められますので、よろしくお願ひします。		

別添【公共団体施行の場合の事前協議（新規） 施行者から県への提出】

(様式)	番	号
	年	月 日
愛知県都市・交通局長 殿		
	市町村長	
都市計画事業	土地区画整理事業の事業計画の事前協議について	
このことについて、別冊のとおり事業計画案を作成したので、協議します。		

別添【公共団体施行の場合の事前協議（変更） 施行者から県への提出】

(様式)	番	号
	年	月 日
愛知県都市・交通局長 殿		
	市町村長	
都市計画事業	土地区画整理事業に係る	
事業計画の変更（第 回）の事前協議について		
本事業の事業計画の変更について、別冊のとおり変更案を作成しましたので、協議します。		

別添【組合施行の場合の本申請（変更） 施行者から県への提出】

(様式)						番		号
						年	月	日
愛知県知事		殿						
					市			
					郡	町	番地	
					土地区画整理組合			
					理事長			印
事業計画・事業基本方針（定款）の変更の認可申請について								
本組合は、 年 月 日の総会（総代会）において別冊のとおり事業計画・事業基本方針（定款）の変更を議決しましたので、土地区画整理法第 39 条第 1 項の規定により認可くださるよう関係書類を添えて申請します。								

(注) 愛知県土地区画整理組合事務処理要領（様式第 13 の 1）参照

別添【組合施行の場合の本申請（変更） 市町村から県への提出】

(様式)						番		号
						年	月	日
愛知県知事		殿						
					市町村長			印
事業計画・事業基本方針（定款）の変更の認可申請について（副申）								
このことについて、 年 月 日付けで 土地区画整理組合設立認可申請者 氏 始め 名より提出がありました。 内容を審査したところ適正と認められますので、よろしくお願ひします。								

別添【公共団体施行の場合の本申請（新規） 施行者から県への提出】

(様式)			番	号
			年	月 日
愛知県知事	殿			
		市町村長		印
都市計画事業	土地区画整理事業の設計の概要の認可申請について			
本事業の事業計画において定める設計の概要について、認可を受けたく、土地区画整理法第 52 条第 1 項の規定により申請します。				

別添【公共団体施行の場合の本申請（変更） 施行者から県への提出】

(様式)			番	号
			年	月 日
愛知県知事	殿			
		市町村長		印
都市計画事業	土地区画整理事業の設計の概要の変更の認可申請について			
本事業の事業計画において定めた設計の概要の変更について、認可を受けたく、土地区画整理法第 55 条第 12 項の規定により申請します。				

別記

〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業
(〇〇市〇〇〇〇土地区画整理事業)
事業計画

目 次

- 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
 - (イ) 地区の性格及び発展状況
 - (ロ) 地区内人口及び人口密度
 - (ハ) 土地利用状況
 - (ニ) 道路の状況
 - (ホ) 宅地・建物の状況
 - (ヘ) 地勢
 - (ト) 用排水
 - (チ) 上下水道
 - (リ) ガス等供給処理施設
 - (ヌ) 学校等文教施設
 - (ル) 地価
 - (3) 設計の方針
 - (イ) 設計内容の概要
 - (ロ) 土地利用計画（市街化予想）
 - (ハ) 人口計画
 - (二) 公共施設計画
 - (A) 道 路
 - (B) 公 園
 - (C) 水 路
 - (ホ) 公益的施設
 - (A) 学 校

○ ○

(へ) その他

- (A) 整 地
- (B) 建 物 移 転
- (C) 上 水 道 移 設
- (D) ガ ス 移 設
- (E) 電柱移設

○ ○

(4) 整理施行前後の地積

- (イ) 土地の種目別施行前後対照表
- (ロ) 減歩率計算表
- (ハ) 減価補償金計算書

(5) 保留地の予定地積

(6) 公共施設整備改善の方針

- (イ) 都市計画関係
 - (A) 用途地域
 - (B) 防火地域及び準防火地域
 - (C) 生産緑地
 - (D) 道 路
 - (E) 公 園 (緑地)
 - (F) 下 水 道
 - (G) 地区計画
- (ロ) 都市計画以外の重要な施設
 - (A) ○ ○
 - (B) ○ ○

(ハ) 公共施設別調書

(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) 事業施行のため必要な工作物その他の物件の内容
 - (A) ○ ○
 - (B) ○ ○
- (ロ) 事業施行に係る土地利用促進のため必要な工作物その他の物件の内容
 - (A) ○ ○
 - (B) ○ ○

2 設 計 図

第4 共同住宅区 (大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法における共同住宅区を定める場合に記載)

1 設計説明書

2 設 計 図

- 第5 集合農地区（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法における集合農地区を定める場合に記載）
 - 1 設計説明書
 - 2 設 計 図
- 第6 住宅先行建設区（住宅先行建設区を定める場合に記載）
 - 1 設計説明書
 - 2 設 計 図
- 第7 市街地再開発事業区（市街地再開発事業区を定める場合に記載）
 - 1 設計説明書
 - 2 設 計 図
- 第8 高度利用推進区（高度利用推進区を定める場合に記載）
 - 1 設計説明書
 - 2 設 計 図
- 第9 誘導施設整備区（都市再生特別措置法における誘導施設整備区を定める場合に記載）
 - 1 設計説明図
 - 2 設 計 図
- 第10 事業施行期間
- 第11 資金計画書
 - 1 収 入
 - 2 支 出
 - 3 年度別歳入歳出資金計画表
 - 4 他事業施行分

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

〇〇都市計画事業^{フリガナ}〇〇(特定)土地区画整理事業・・・(土地区画整理法第3条の4による場合)

〇〇市^{フリガナ}〇〇(特定)土地区画整理事業

2 施行者の名称

〇〇市、^{フリガナ}〇〇土地区画整理組合、^{フリガナ}〇〇特定土地区画整理組合

第2 施行地区

1 施行地区の位置

(注) 当該都市内における施行地区の位置を総括的に説明する。

2 施行地区位置図

別添総括図のとおり

(注) 施行規則第5条第2項により作成するが、都市計画法第14条の総括図に施行地区界をヴァンダイクブラウン内側縁取りぼかし巾2mmで表示し、事業名称、施行者、面積、事業費、施行期間を記入すること。

3 施行地区の区域

本地区内の名称は次のとおりである。

〇〇市

^{フリガナ}〇〇町字^{フリガナ}〇〇、字^{フリガナ}〇〇 および字^{フリガナ}〇〇の各全部

字^{フリガナ}〇〇、字^{フリガナ}〇〇 および字^{フリガナ}〇〇の各一部

4 施行地区区域図

別添施行地区区域図のとおり

(注) 区域外の一筆を含めた図面を用いて、施行規則第5条第3項により作成するがその配色は次表によること。S=1/1,000以上

変更事業計画において、区域に変更が生じない場合は、「別添施行区域図のとおり」の後ろに「(変更無きにつき添付省略)」と記載し、区域図の添付は省略して良い。

<施行規則第5条第3項>

第1項の施行地区区域図は、縮尺2,500分の1以上とし、施行地区の区域並びにその区域を明らかに表示するに必要な範囲内において、都道府県界、市町村界、市町村の区域内の町又は字の境界、都市計画区域界、市街化区域界並びに宅地の地番及び形状を表示したものでなければならない。

区 別	配 色	
	色 別	方 法
施行地区区域界	(こげちゃ) ヴァンダイクブラウン	実線(幅1mm)で折点には○印(直径3mm)を付し、明確に表示する。
行政区域界	(しゅ) ヴァーミリオン	都道府県-(・)-にて表示のこと 市町村-----〃 町字界.....〃
都市計画区域界	(うすべに) ローズ・マダー	縁取りぼかし 幅3mm
市街化区域界	〃	幅2mm 点線
地籍形状	ブラック(墨) 図面のままでよい	細実線にて土地の筆界、地番等を記入すること。
道路広場	バーントシーナ	淡塗り潰し
公園緑地	クロームグリーンNo.1	〃 ブラック(公)、(緑)付記
河川運河水路	(そらいろ) コバルトブルー	淡塗り潰し
堤防護岸	(やまぶき) クロームイエロー	〃
公共物揚場	(おうど) イエローオーカー	〃
宅地	(あか) クリームソーンレーキ	〃
田	無 色	
畑	(やまぶき) クロームイエロー	淡塗り潰し
山林	サップグリーン	〃
原野	ライトレッド	〃
池沼溜池等	コバルトブルー	〃
生産緑地	グリーン(緑)	縁取り幅2mm
塩田	無 色	(塩)付記
鉱泉地	〃	(鉱)付記
雑種地	インディゴ	淡塗り潰し
官公署公営施設	ライトレッド	〃 公営施設は○の中に施設名記入
学校	ビリジアン	淡塗り潰し 学校名記入
神社	無 色	卍
寺院	〃	卍
墓地	〃	卍
火葬場	〃	(火)
土地区画整理 促進区域界	コーラルレッド	縁取りぼかし 幅3mm

(注) 1 上記以外の施設は適宜の配色になる。

2 図面に各施設を着色する。

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

(注) 施行地区について、当該事業を施行しようとする目的及び区域選定の理由を具体的に説明すること。

(2) 施行地区内の土地の現況

(注) 以下を参考に、地区の性格、発展状況等を概括的に述べると共に、地区内人口、その密度、土地利用状況（農地を含む）、道路及び宅地の状況、建物の高度化の傾向、工場の立地状況、地勢、用排水、上下水道、ガス等供給処理施設、学校等文教施設、地価等について述べる。また、該当のある場合は、保安林、宅地造成工事規制区域、砂防指定地、風致地区、自然公園等についても述べる。

(イ) 地区の性格及び発展状況

本地区は、〇〇市中心市街地の一角にあり、市街化率はほぼ100%に達している。このため、人口も飽和状態で経年推移もほぼ横ばいを示している。

(ロ) 地区内人口及び人口密度

地区内人口は、〇年〇月現在〇〇〇人、人口密度は、約〇〇人/haである。

なお、最近5カ年間の行政区域内の人口動態は次のとおりである。

年度	年	年	年	年	年	摘要
人口(人)						各年〇月時点
密度(人/k m ²)						面積〇〇.〇k m ²

(ハ) 土地利用状況（農地を含む）

土地利用状況は、住・商・工・農の混在地区で、住居系が多く、地区面積の約〇〇%を住宅地、約〇〇%を公共公益施設、約〇〇%を工業地、約〇〇%を商業地、約〇〇%を農地が占める。

住区は〇〇小学校区に含まれ、同小学校が地区の中心部に立地している。

整理前	種別	住	商	工	公用	公共	農耕地 その他	計	小数点以下 2位まで 〔100 m ² 以下 のものは0.01と 表示する〕
	面積 (ha)								
	%								
	戸数 (戸)								
	人口 (人)							計 密度 人/ha	

公用地の内訳 〇〇〇 〇〇m²
 〇〇〇 〇〇m²

(ニ) 道路の状況

幅員〇〇mの現況道路が東西に2本、南北に1本ある他は、幅員4m未満の道路が多く、道路総延長の約〇〇%（延長〇〇km）を占める。

(ホ) 宅地・建物の状況（高度化の傾向・工場の立地状況を含む）

本地区は、狭宅地が極めて多く、このため街区の規模も狭小で必然的に道路幅員が狭く、道路延長率を高めているのが特徴的である。また、構造的にみた建物の現況は、木造

(注) 地区内の用水の計画について記述する。

(ホ) 公益的施設 (土地区画整理法第 95 条第 1 項に該当するもの)

(A) 学 校

○市には小学校○○校、中学校○○校があつて、本地区は○○小学校及び○○小学校、○○中学校の通学区域に予定されている。

学 校 名	学 童 数	敷地面積	収容人員	備考
○○小学校	人	m ²	人	
○○小学校				新設
○○中学校				

(注) 地区内に用地を確保する場合はその詳細についても記載する。

(B) ○ ○

(C) ○ ○

(へ) そ の 他

(A) 整 地

(注) 整地の方針を具体的に記述する。

(B) 建物移転

地区内には家屋が約○○戸あり、公共用地確保等に支障となる○○戸を移転又は除却して本事業を円滑に進めようとするものである。

(C) 上水道移設

(D) ガス移設

(E) 電柱移設

○ ○

○ ○

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考
		地 積m ²	%	筆 数	地 積m ²	%	
公 共 用 地	国 有 地	道 路					道路名称、記入出 来ない場合別記
		公 園					
		広 場					
		河 川					
		運 河					
		船 だ ま り					
		水 路					
		堤 防					
		護 岸					
		公共物揚場					
		緑 地					
		計					
	地方公共団体 所有地	道 路					
		公 園					
		広 場					
		河 川					
		運 河					
		船 だ ま り					
		水 路					
		堤 防					
		護 岸					
		公共物揚場					
緑 地							
計							
合 計							

種 目		施 行 前			施 行 後		備 考	
		地 積㎡	%	筆 数	地 積㎡	%		
宅 地	民 有 地	田						
		畑						
		宅 地						
		塩 田						
		鉦 泉 地						
		池 沼						
		山 林						
		牧 場						
		原 野						
		墓 地					○号該当地 ○筆○○㎡	
	地 有 地	境 内 地						
		運 河 用 地						
		水 道 用 地						
		用 悪 水 路						
		た め 池						
		堤						
		井 溝						
		保 安 林						
		公 衆 用 道 路						
		公 園						
	地 有 地	雑 種 地						
		鉄 道 用 地					駅前広場○○㎡	
		計						
		地 方 公 共 団 体 所 有 地	県 有 地					学校用地○○㎡
			市(町)有地					保育園用地○○㎡
			○○公社用地					
			計					
国 有 地	公 用 財 産							
	公 共 用 財 産							

種 目			施 行 前			施 行 後		備 考
			地 積m ²	%	筆 数	地 積m ²	%	
宅 地	国 有 地	皇室用財産						
		企業用財産						
		普通財産						
		計						
	準 国 有 地	(独)日本高速道路保有・債務返済機構用地						
		(独)水資源機構用地						
		(独)都市再生機構用地						
		〇〇〇〇用地						
		計						
		合 計						○号該当地 ○筆〇〇m ²
保 留 地								
測 量 増 (減)								
総 計				100		100		

- (注) (1) 公共用地、宅地の区分及び公共用地欄の種目は、土地区画整理法により、宅地の私有地欄及び国有地欄の種目は不動産登記法及び国有財産法によったものである。なお、準国有地の種目欄は便宜上設けたものであって、単独立法による公社、機構の用地を別個に記入する。
- (2) 土地の種目は、現況によらず台帳又は登記簿によること。
- (3) 工区に分けた場合は、工区ごとに作成し且つ総括表も作成すること。
- (4) 該当のない種目欄は必ず省略すること。
- (5) 宅地の私有地公衆用道路、用悪水路等の欄については、地方公共団体以外の者が所有するものを記入すること。
- (6) 整理後開設される通路については、公共用地の地方公共団体道路欄に記入すること。
- (7) 法95条の各号に該当する宅地については、備考欄に「○号該当地 ○筆〇〇m²」と記入し、合計欄にも記入すること。
- (8) 義務教育施設用地、集合保留地を生み出した場合及び大都市法第21条により保留地を公営住宅等の用地にあてる場合には、それぞれの面積を備考欄に記入すること。
- (9) 無地番の公共用地は、座標計算により求積すること。
- (10) 施行後の宅地の種目別面積が不確定の場合は、一括計上しても良い。
- (11) 私有地の鉄道用地欄の備考欄に鉄道会社を記入すること及び駅前広場で鉄道会社用地であるものは、備考欄に駅前広場面積を記入すること。

(ロ) 減歩率計算表

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
㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	㎡	%	%

- (注) (1) 減価補償金相当額の全部又は一部をもって、整理前の宅地を買収し減歩率を緩和する場合は、その旨を欄下に記載するとともに、(ハ) 減価補償金計算書を記載すること。
- (2) 大都市法第 21 条による公営住宅等用地としての保留地がある場合には、その面積を加えた数値を () 書として記入すること。

(ハ) 減価補償金計算表 (減価補償地区の場合のみ記載)

施行前 宅地総価格	施行後 宅地総価格 (予想)	立体換地 建築物 総価格	宅地総価格 の減少額 (減価補償金)	用地買収費			交付金
				買収予定 地積	単価	用地買収費	
千円	千円	千円	千円	㎡	円/㎡	千円	千円

(5) 保留地の予定地積

整理前 宅地総額	整理後宅地 価格総額 (予想)	宅地価格 総額の 増加額	整理後 1㎡当り 予定価格	保留地とし て取り得る 最大限地積 (Rmax)	保留地の 予定地積 (R)	割合 (R/Rmax)	摘要
円	円	円	円	㎡	㎡	%	整理前単価 円/㎡

- (注) (1) 整理後宅地総額が整理前より減少する場合は、増加額欄に負号を附して記入し、保留地関係欄は記入を要しない。
- (2) 保留地として取り得る最大限地積のうち、一部しか予定しない場合は、その割合を示すこと。
- (3) 「整理前宅地総額」は、更正地積により算出すること。
- (4) 大都市法第 21 条による公営住宅等用地として保留地がある場合には、その面積を加えた数値を () 書として記入すること。
- (5) 整理前後の宅地価格の根拠資料として、事前協議資料に「土地評価計算書」を添付すること。

(6) 公共施設整備改善の方針

(イ) 都市計画関係

(A) 用途地域（施行地区内に専用地区等あれば記入）

〇年〇月〇日 〇〇告示第〇〇号にて決定（変更）された。

用 途 地 域			施行地区内	
種 類	面積 (ha)	%	面積 (ha)	%
第一種低層住居専用地域				
第二種低層住居専用地域				
第一種中高層住居専用地域				
第二種中高層住居専用地域				
第一種住居地域				
第二種住居地域				
準住居地域				
近隣商業地域				
商業地域				
準工業地域				
工業地域				
工業専用地域				
計				
市街化区域				
行政区域				

- (注) (1) 用途地域は市街化区域に対する割合を示す。
 (2) 市街化区域は行政区域に対する割合を示す。
 (3) 施行地区内については施行面積に対してそれぞれの割合を示す。
 (4) 数字は小数点以下第1位まで記載すること。

(B) 防火地域及び準防火地域

〇年〇月〇日 〇〇告示第〇〇号にて決定（変更）された。

種 類	面 積 (ha)	施行地区内
		面 積 (ha)
防 火 地 域	約	
準 防 火 地 域	約	

(注) 「面積」は小数点以下第1位まで記載すること。

(C) 生産緑地

〇年〇月〇日 〇〇告示第〇〇号にて決定（変更）された。

種 類	面 積 (ha)	施行地区内
		面 積 (ha)
生産緑地地区	ha	ha

(D) 道 路

種別	名 称 構 造					摘 要
	番 号	路線名	車線数	幅 員	構 造	
						〇年〇月〇日 〇〇告示第〇〇号にて決定 (変更)

- (注) (1) 「種別」は都市計画法施行規則第7条第1項第1号による。(幹線街路、区画街路等)
(2) 「構造」は嵩上式、掘割式、地表式の内、該当するものを記載すること。
(3) 地区に関係あるもののみを記載すること。

(E) 公 園 (緑地)

種別	名 称		位 置	面 積 (ha)	摘 要
	番 号	公園名			
					〇年〇月〇日 〇〇告示第〇〇号にて決定 (変更)

- (注) (1) 「種別」は都市計画法施行規則第7条第1項第5号による。(街区公園、近隣公園等)
(2) 「面積」は小数点以下第2位まで記載すること。
(3) 地区に関係あるもののみを記載すること。

(F) 下 水 道

	面 積 (ha)	摘 要
公 共 下 水 道	約	〇年〇月〇日 〇〇告示第〇〇号にて決定 (変更)
流 域 下 水 道	約	〃
都 市 下 水 道	約	〃
特 別 都 市 下 水 道	約	〃

- (注) 地区に関係あるもののみを記載すること。

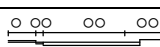
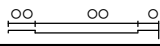
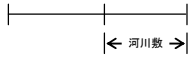
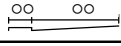
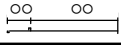
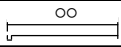
(G) 地区計画

- (注) (1) 地区内に指定がある場合はその内容を記載すること。

(ロ) 都市計画以外の重要な施設

- (A) 道 路
- (B) 河 川
- (C) 運河等
- (D) 鉄 道
- (E) 軌 道
- (F) 港 湾
- (G) 共同住宅区
- (H) 集合農地区
- (I) 住宅先行建設区
- (J) 市街地再開発事業区
- (K) 高度利用推進区
- (L) 誘導施設整備区

(ハ) 公共施設別調書

区分	名称	道路種別	形状寸法			整備計画	摘要
			幅員(m)	延長(m)	面積(m ²)		
道 路	幹線道路	都市計画道路○・○・○ ○○○線	□			断面を記入(例) 	各路線別、幅員別・断面構成別に記入すること。 他事業は他事業と記入すること。
		都市計画道路○・○・○ ○○○線	○				
		○駅前広場					
		小計					
	区画道路	幅員 15 m				断面を記入	(注) (1) 各路線別の幅員・延長面積は工事設計書の総括表に明記すること。 (2) 河川敷等を占用する場合は、占用面積を()内に記入すること。 
		幅員 12 m				(例) 	
		幅員 10 m					
		幅員 9 m					
		幅員 8 m					
		幅員 6 m					
		幅員 4 m					
		小計					
	特殊道路	都市計画道路○・○・○ ○○○線	◇			断面を記入	幅員別かつ断面構成別に記入すること。
		幅員 6 m					
		幅員 4 m					
		小計					
	通路	幅員 3 m				断面を記入	
		小計					
	合計						
公園	○号公園				施設については具体的に記入		
	○号						
	計						
緑地	○号緑地				施設については具体的に記入	調整池	
	○号						
	計						
水 路	下水道○号				断面を記入		
	〃○号						
	小計						
	用水路○号				断面を記入		
	〃○号						
	小計						
排 水 路	排水路○号				断面を記入	道路敷を占用する場合は、占用面積を()内に記入すること。	
	〃○号						
	小計						
	計						

- (注) (1) 工区に分けた場合は工区ごとに作成すること
- (2) 都市計画道路については、路線ごとに名称欄に番号・路線名を記入し、道路種別欄に国道 □、主要地方道 ◎、一般県道 ○、市町村道 ◇の符号により記入すること
- (3) 整備計画欄には、種別ごとに次の事項を記入すること
- (イ) 道路については、標準断面を記入する
- (ロ) 公園については、植樹及び主要な施設の種類等を具体的に記入する
- (ハ) 緑地については、植樹及び主要な施設の種類等を具体的に記入する
- (ニ) 水路については、標準断面、構造等を具体的に記入する
- (4) 摘要欄には、種別ごとに次の事項を記入する
- (イ) 道路については、平均切盛高、最高切盛高、舗装種別、植樹の内容、照明灯並びに側溝の種類及び規模、橋梁（河川に架橋するもの）等を具体的に記入する
- (ロ) 公園については、平均切盛高、最高切盛高を記入する
- (5) その他の施設があれば記入すること

(7) 土地区画整理法第2条第2項に規定する事業の概要

各事業別にその事業の概要を説明すること。

(注) 法第2条第2項の前段の事業の内容を例示すれば次のとおりである。

(イ) 事業施行のため必要な工作物その他の物件の内容

(A) 法第79条に規定する移転、除去、建築物居住者のための一時的収容施設

(B) 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

(C) 工事のため設置される仮橋、工事用道路等

(ロ) 事業施行に係る土地利用促進のため必要な工作物その他の物件の内容

(A) 上下水道管、ガス等の供給処理施設

(B) 保留地に建築する分譲住宅、店舗、事務所等

(C) 既存墳墓整理のため設置する納骨堂

2 設計図

(例) 別添設計図のとおり

施行規則第6条第3項により作成するが、細部の表示方法は次表によること。

S = 1 / 1,000 以上 (図面が2枚以上になる場合は1 / 2,500 も添付のこと)

区 分	凡	例	備 考
土地区画整理事業 施行地区界	ヴァンダイクブラウン	縁取りぼかし幅2mm	
都市計画道路	バーントシーナ	縁取り淡塗り潰し	道路種別、番号、名称、幅員 を記入すること。
都市計画歩行者専用 道 路	ビ リ ジ ア ン	〃	〃
区 画 道 路	ヴァーミリオン	〃	名称、幅員を記入すること。
特 殊 道 路	クロームグリーンNo.1	〃	〃
河川・運河・水路	コバルトブルー	縁取りぼかし幅2mm	幅員を記入すること。
堤 防 護 岸	クロームイエロー	ホーカスグリーン縁取り幅 2mm 附クロームイエロー淡塗り 潰し	
公 園 緑 地	クロームグリーンNo.1	縁取りぼかし幅2mm	面積を記入すること。
公 共 物 揚 場	イエローオーカー	淡塗り潰し	
鉄 道 軌 道	セ ピ ア	〃	
官 公 署	ライトレッド	縁取りぼかし幅2mm	名称記入
学 校	ビ リ ジ ア ン	〃	⊙ 小 ⊙ 中 記入
墓 地	モ ー ブ	〃	⊥ 記入

(注) (1) 実測図を用いて下図 (現形) が明瞭に見えるようにすること。

(2) 各施設の敷地について配色すること。

(3) 道路については歩車道の区分線及び分離帯を記入すること。

(4) 凡例は必ず記載すること。

第4 共同住宅区 (大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法における 共同住宅区を定める場合に記載する)

1 設計説明書

(1) 共同住宅区の設定の目的

(2) 設計の方針

(注) 施行地区内の土地利用計画、人口計画、公共公益施設計画、現況等に関連して説明する。

(3) 共同住宅区的面積

2 設計図

(注) 「第3計画の概要、2設計図」における設計図に、レモンイエロー縁取りぼかし幅2mmで共同住宅区の区域を表示する。

第5 集合農地区（大都市地域における住宅及び住宅地の供給の促進に関する特別措置法における集合農地区を定める場合に記載する）

1 設計説明書

（1）集合農地区の設定の目的

（2）設計の方針

（注）施行地区内の土地利用計画、公共公益施設計画、現況等に関連して説明する。

（3）集合農地区の面積

2 設計図

（注）「第3計画の概要、2設計図」における設計図に、オリーブグリーン縁取りぼかし幅2mmで集合農地区の区域を表示する。

第6 住宅先行建設区（住宅先行建設区を定める場合に記載する）

1 設計説明書

住宅先行建設区的面積

2 設計図

（注）「第3計画の概要、2設計図」における設計図に、パーマネントイエロー縁取りぼかし幅2mmで住宅先行建設区の区域を表示する。

第7 市街地再開発事業区（市街地再開発事業区を定める場合に記載する）

1 設計説明書

市街地再開発事業区的面積

2 設計図

（注）「第3計画の概要、2設計図」における設計図に、イエローグレイ縁取りぼかし幅2mmで市街地再開発事業区の区域を表示する。

第8 高度利用推進区（高度利用推進区を定める場合に記載する）

1 設計説明書

高度利用推進区的面積

2 設計図

（注）「第3計画の概要、2設計図」における設計図に、スカイブルー縁取りぼかし幅2mmで高度利用推進区の区域を表示する。

第9 誘導施設整備区（都市再生特別措置法における誘導施設整備区を定める場合に記載する）

1 設計説明図

誘導施設整備区的面積

2 設計図

（注）「第3計画の概要、2設計図」における設計図に、ゴールドイエロー縁取りぼかし幅2mmで誘導施設整備区の区域を表示する。

第10 事業施行期間

自 年 月 日

至 年 月 日

(うち、法第103条第4項の告示の日から 年 月間を指定期間とする。)

- (注) (1) 「事業施行期間」は、土地区画整理事業の開始及び完成の時期を表示する。
- (2) 事業開始の日は、個人施行の場合は施行認可の公告日、組合施行の場合は組合設立の認可の公告日、地方公共団体又は行政庁施行の場合は事業計画の決定の公告日、機構又は公社の施行の場合は施行規程及び事業計画の認可の公告日をもって定めること。
- (3) 事業の完成の日は、清算金の徴収交付事務を含め事業の全てが終了する日を予定して定めること。

第11 資金計画書

1 収入（組合施行の場合）

区 分				金 額	摘 要
社会資本整備総合交付金／防災・安全交付金	基幹事業	道 路	旧 通 常 費	国 費 県 費 市 町 村 費 計	※通常費の執行分含む 路線名を記入
			旧 地 域 活 力 基 盤 創 造 交 付 金	国 費 県 費 市 町 村 費 計	※臨時交付金・地域活力基盤創造交付金の執行分含む 路線名を記入
			連 立 関 公	国 費 県 費 市 町 村 費 計	路線名を記入
		住 環 境 整 備 住 宅 基 盤	国 費 県 費 市 町 村 費 計	路線名を記入	
		計			
	関 連 社 会 資 本 整 備 事 業				
	効 果 促 進 事 業				
	そ の 他 補 助 金 ・ 交 付 金 等				
	保 留 地 処 分 金				積 算 根 拠
	負公 共施 担設 管 理 金者	道 路			路線名等を記入
公 園					
河 川					
そ の 他 ※施行令第64条の2に該当する公共施設名を記入					
計					
市町村助成金	都市再生区画整理		国 費 市 町 村 費 計		
		土地区画整理		国 費 市 町 村 費 計	
			都市再生区画整理	国 費 市 町 村 費 計	※まちづくり交付金の執行分含む
	都市再生整備計画	提 案	国 費 市 町 村 費 計	※まちづくり交付金の執行分含む	
		そ の 他	国 費 市 町 村 費 計	※都市構造再編集中支援事業	
	単 独 助 成 金				
	計				
賦 課 金					
寄 付 金 そ の 他					
合 計					

(注) (1) 該当無い区分は省略すること。

(2) 平成22年度以降の社会資本整備総合交付金（基幹事業：道路事業のうち都市計画決定道路分）については旧地域活力基盤創造交付金欄に記入すること。

(3) 保留地処分金は処分時期の地価を想定して単価設定すること。

1 収入（公共団体施行の場合）

区 分				金 額		摘 要		
社会資本整備総合交付金／防災・安全交付金	基幹事業	道 路	旧 通 常 費	国 費	※通常費の執行分含む	路 線 名 を 記 入		
				県 費				
				市 町 村 費				
			計					
			旧 地 域 活 力 基 盤 創 造 交 付 金	国 費	県 費	※臨時交付金・地域活力基盤創造交付金の執行分含む	路 線 名 を 記 入	
		市 町 村 費						
		計						
			連 立 関 公	国 費	県 費	路 線 名 を 記 入		
		市 町 村 費						
		計						
			住 環 境 整 備	住 宅 基 盤	国 費	路 線 名 を 記 入		
		県 費						
	市 町 村 費							
		計						
		市 街 地 整 備	都 市 再 生 区 画 整 理	国 費				
				市 町 村 費				
				計				
			都 市 再 生 区 画 整 理	国 費	※まちづくり交付金の執行分含む			
				市 町 村 費				
				計				
	都 市 再 生 整 備 計 画	提 案	国 費	※まちづくり交付金の執行分含む				
			市 町 村 費					
	そ の 他	国 費	市 町 村 費	※都市構造再編集集中支援事業				
			計					
	関 連 社 会 資 本 整 備 事 業							
	効 果 促 進 事 業							
	そ の 他 補 助 金 ・ 交 付 金 等							
	地 方 特 定 道 路 線 A (補 助 対 象)							
	保 留 地 処 分 金							
負 公 共 施 担 設 管 理 金 者	道 路				路 線 名 等 を 記 入			
	公 園							
	河 川							
	そ の 他		※施行令第64条の2に該当する公共施設名を記入					
	計							
	地 方 特 定 道 路 線 B (単 独 事 業 路 線 分)							
	市 町 村 単 独 費							
	鉄 道 負 担 金							
	賦 課 金							
	寄 付 金 そ の 他							
	合 計							

- (注) (1) 該当無い区分は省略すること。
(2) 平成22年度以降の社会資本整備総合交付金（基幹事業：道路事業のうち都市計画決定道路分）については旧地域活力基盤創造交付金欄に記入すること。
(3) 保留地処分金は処分時期の地価を想定して単価設定すること。
(4) 緊急防災空地整備事業等は「都市再生区画整理事業」欄に記入してください。

2 支出

		事 項	単位	事業量	事業費	摘要	
公 共 施 設 整 備 費	築 造	道 築 造 路 幹 線 道 路	m				
		道 築 造 路 幹 線 道 路	m				
		水 築 造 路 幹 線 水 路	m				
		水 築 造 路 支 線 水 路	m				
		公 園 施 設 費	m ²				
	緑 地 施 設 費	m ²					
		計					
	移 転	建 物 移 転 費	戸				
		墓 地 移 転 費	式			墓数及び面積を記入	
		計					
	移 設	電 柱 移 設 費	本				
		ガ ス 移 設 費	m				
		電 纜 移 設 費	m				
		鉄 軌 道 移 設 費	m				
		上 水 道 移 設 費	m				
		下 水 道 移 設 費	m				
		計					
	法 第 2 条 第 2 項 事 項	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				
工 事 の た め に 設 置 さ れ る 仮 橋 ・ 工 事 用 道 路		m					
上 水 道		m					
下 水 道		m					
ガ ス		m					
保 留 地 に 建 築 す る 分 譲 住 宅		戸					
既 存 墳 墓 整 理 の た め に 設 置 す る 納 骨 堂		戸					
整 地 費		m ²					
附 帯 工 事 費	式				内容を記入（法第135条によるもの）		
機 械 器 具 費	式						
工 事 雑 費	式						
調 査 設 計 費	式						
負 担 金	式				内容を記入		
	工 事 費 計						
損 失 補 償 費	式						
減 価 補 償 費	式						
	計						
借 入 金 利 子	式						
	計						
事 務 費	式						
	合 計						

- (注) (1) 該当無い区分は省略すること。
(2) 建物移転費欄に法第 77 条第 1 項の規定による移転除去費及び法第 78 条の規定による損失補償費を含めて記載のこと。
(3) 損失補償費欄には法第 73 条の規定による土地の立入等にもなる損失補償及び法第 101 条の規定による仮換地の指定による損失補償費を記載のこと。
(4) 調査設計費欄には測量（工事のための測量を含む）、換地、清算事務等に要する費用を記載のこと。
(5) 借入金利子は、保留地処分金を見返りとしたものに限る。

3 年度別歳入歳出資金計画表

単位：千円

区 分		○年度	○年度	○年度	○年度	○年度	計	摘 要	
歳 出	工 事 費								
	補 償 費								
	利 子								
	事 務 費								
	計								
歳 入	補 助 金 ・ 交 付 金	国 費							
		県 費							
		市 町 村 費							
		計							
	保 留 分 公 理 共 者	地 金							
		設 担 管 金							
	市 単	町 独 村 費						※公共の場合記入	
	市 助 町 成 村 金	国 費							※組合の場合記入
		市 町 村 費							
		単 独 助 成 金							
		計							
		鉄 道 負 担 金							
		賦 課 金							
		寄 附 金 他							
	計								
	差 引 過 不 足								
	借 入 金								
	償 還 金								

(注) 該当無い区分は省略すること。

4 他事業施行分

事 業 名 称	事 業 費	摘 要

- (注) (1) 当該区画整理事業と並行して他の事業が施行される場合に記載する。
 (2) 「摘要欄」に当該他事業の施行(予定)時期、施行者(予定)を記載する。

【事前協議資料】

(別記)

図面作成要領

1 現況図

(イ) 土地利用及び建物用途別現況 S = 1 / 2,500 以上

区 分		配 色	
市 街 地	官公署 (国、地方公共団体)	ライトレッド	塗り潰し
	都市運営施設 (供給処理、運輸、通信)	ヴァンダイクブラウン	〃
	文教施設 (文化財、学校等)	ビリジアン	〃
	厚生施設 (医療、運動、社会保護)	ネーブルイエロー	〃
	娯楽施設 (興業、風俗営業)	ヴァイオレット	〃
	専用商業施設 (宿泊、業務、集合施設)	カーマイン	〃
	一般店舗施設	ピンクマダー	〃
	工業施設 (家内工業)	スカイブルー	〃
	工業施設 (専用工業)	ブルッシュャンブルー	〃
	住居施設 [独立及び2戸建住宅、 集合住宅]	レモンイエロー	〃
聚落地、 農漁業施設 (農業、漁業)	クロームグリーンNo.2	〃	
普通 緑地	公園、運動場、公園道路、 社寺境内地内の園地、 公開の庭園、団体園、遊園地	クロームグリーンNo.1	縁取り塗り潰し
	墓地		
	その他	モーブ	淡塗り潰し
		無着色	

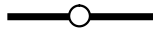
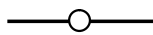
(注) (1) 市街地、聚落地内の各施設はその建物に配色し、その敷地は無着色とする。

(2) 堅牢建築物は当該施設をブラック実線で枠取り表示する。

(ロ) 給排水、交通施設、交通量、地下埋設物、土地の所有者別現況

区 分	配 色
排水路、下水道	淡ヴァンダイクブラウン 塗り潰し
上水道、浄水場、取水給水等の施設	■ コバルトブルー 塗り潰し 3×3mm
	主要配管コバルトブルー 幅 1mm
送配電施設 主要送電線	カーマイン実線 幅 1mm
主要配電線	〃 幅 0.5mm
発電所	■ カーマイン 塗り潰し 3×3mm
変電所	▲ 〃 〃 1辺 3mm
ガス供給状況 ガス施設	● ヴァイオレット 径 3mm
主要配管	ヴァイオレット実線 幅 0.5mm
道 路 舗装道路	淡イエローオーカー 塗り潰し (舗装の種別を付記)
交通量 調査地点毎	
歩行者 } 自転車 } 低速車 } 自動車 }	毎時間最大
	ヴァーミリオンにて数量表示
所有権 非課税民有地	淡カドミウムイエロー 塗り潰し
国有地 (公共用地は除く)	淡クロームグリーン No. 1 〃
準国有地	淡セピア 〃

(ハ) (ロ) と同一図面に下記内容記入も可

鉄 道	J R  ブラック幅 1mm
軌 道	その他  適宜色別幅 0.5mm
バ ス 路 線	} 系統別に適宜色別
定期トラック路線	
航 路	

区 分	凡 例
住 宅 地 { 普 通	レモンイエロー 淡塗り潰し
{ 集 合	〃 ヴァンダイクブラウン縁取り
商 業 地 { 店 舗	ピンクマダー 〃
{ 専 用	カーマイン 〃
工 業 地 { 家 内	スカイブルー (コバルト) 〃
{ 専 用	ブルッシュャンブルー 〃
河川・運河・水路	コバルトブルー 縁取りぼかし
堤防護岸	クロームイエロー 淡塗り潰し ホーカスグリーン縁取り
官公署	ライトレッド 縁取りぼかし
学 校 { 小中学校	ビリジアン 〃 ① ② を付記
{ その他	〃 ③ 名称付記
公 園 緑 地 { 公 園	クロームグリーンNo. 1 〃 ④ を付記
{ 緑 地	〃 ⑤ を付記
墓地	モーブ 〃
神社寺院	クロームグリーンNo. 2 〃
文化財保護施設	ヴァーミリオン 縁取り 名称付記
鉄道軌道	セピア 塗り潰し
都市運営施設	ヴァンダイクブラウン 〃 各施設名称を付記
厚生施設	ネーブルイエロー 〃
娯楽施設	ヴァイオレット 〃
共同住宅区	レモンイエロー 淡塗り潰し
共同住宅	イエローグレイ 縁取り
集合農地区	コンポーズグリーンNo. 1 縁取りぼかし
住宅先行建設区	パーマメントイエロー 淡塗り潰し、ヴァーミリオン縁取り
市街地再開発事業区	〃 〃
高度利用推進区	〃 〃
誘導施設整備区	〃 〃

(注) 各施設はその敷地を表示すること。

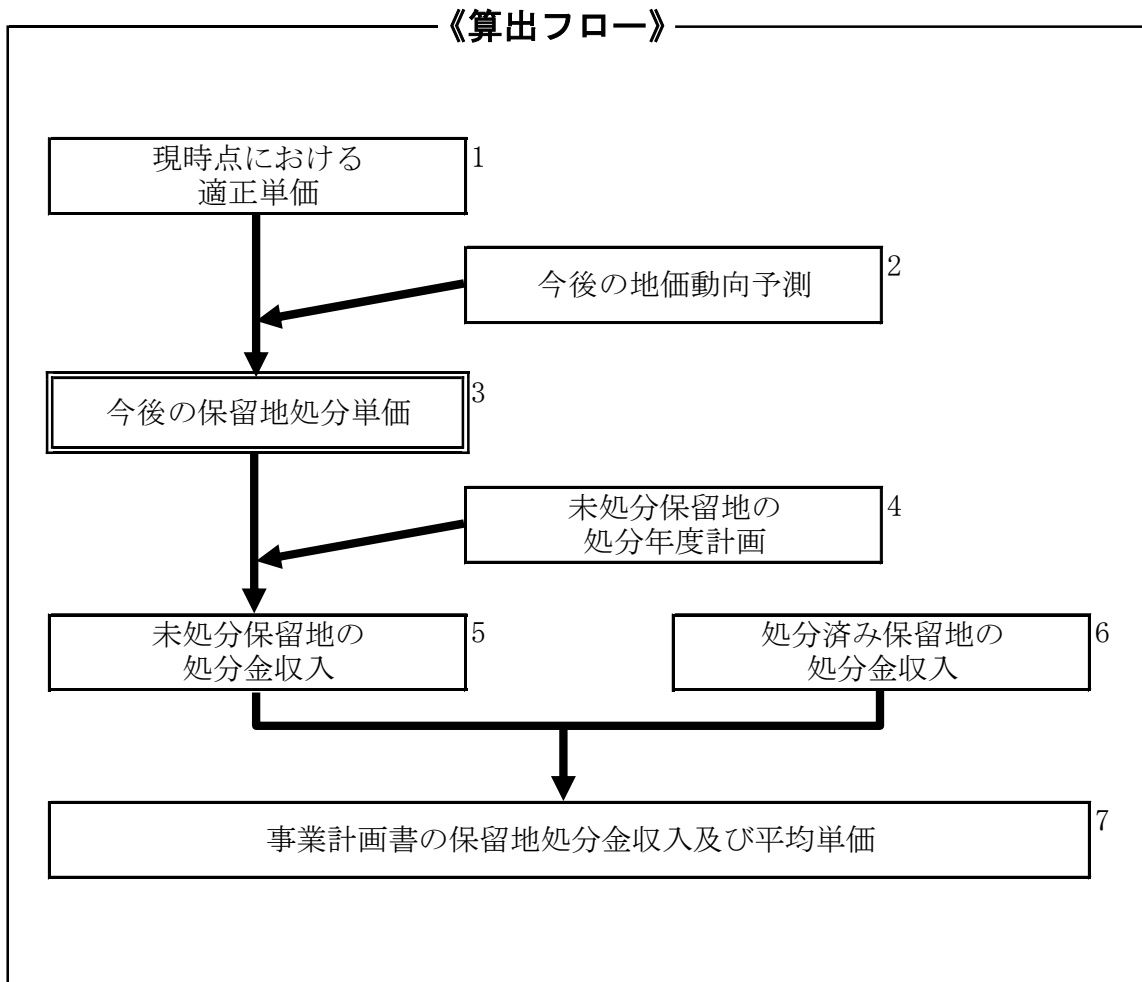
土地区画整理組合の事業計画(変更)認可における 保留地処分単価の算定検討資料(案)

バブル経済崩壊後から長引く地価下落、宅地需要の低迷等により、保留地処分金の収入を主な財源とする土地区画整理組合を取り巻く環境は厳しい状況が続いている。このため認可者は、組合の事業収支を健全に保つため、事業計画を認可する際は保留地処分単価をより適正に審査する必要がある。

そこで、当面の間、愛知県建設部都市整備課としては、組合から次により作成した資料の提出を求め審査することとする。

なお、今後の社会・経済状況の変化により、本検討資料による審査が適切でないと判断される時期が来た場合は、本検討資料を改正する等により対応するものとする。

また、本検討資料は保留地処分単価設定についての基本的な考え方を示したものであり、地区特性、地域特性によりこの方法により難しい場合は、その特性について都市整備課で十分判断の上、その他の合理的な方法により算出することができるものとする。



1. 現時点における適正単価

A. 住居系用途

注1) 住居系用途の未処分保留地がない場合は、算定の必要はない。

①地価公示及び地価調査(県)の比準価格

1. 公示地等の状況

番号	単価	前面道路	時点	用途	備考
(例) 公示地-1	85,000 円/㎡	北4.5m	○年1月	1低	民間開発済
(例) 公示地-2	105,000 円/㎡	東6.0m南6.0m	○年1月	2低	地区内仮換地
(例) 基準地-3	95,000 円/㎡	北9.0m	○年7月	1中高	区画整理済

注2) 住居系の代表的な未処分保留地に類似する、地区周辺の地価公示又は都道府県地価調査地点を3点選ぶこと。

2. 代表的な未処分保留地の状況

番号	前面道路	用途	備考
(例) 保留地-1	南6.0m	1低	整形地
(例) 保留地-2	北6.0m	1低	不整形地

注3) 住居系の代表的な未処分保留地を選ぶこと。ただし、付け保留地は地区の実情に応じて単価設定することとしているため対象としない。

注4) 仮換地指定前で保留地位置が確定していない場合は、代表的な保留地を想定すること。

注5) 仮換地指定後で未処分保留地が多数あり、未処分保留地をブロック割りでできるような場合は、ブロック毎に1筆ずつ選ぶこと。また、未処分保留地に不整形地が多い等の理由により代表的な保留地が何種類かに分類できる場合は、それぞれについて1筆ずつ選ぶこと。

注6) 上記注5)にかかわらず、未処分保留地位置が確定した場合は、全ての保留地について算定することが望ましい。

3. 価格判定の基準日

年 月 日

注7) 「1. 公示地等の状況」で選んだ地価公示又は地価調査(県)の時点とすること。

4. 価格の算定

番号	公示地等の価格	時点修正	地域要因の比較	個別的要因の比較	比準価格
公示地-1	円	$\times \frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100} =$	円
公示地-2		$\times \frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100} =$	
基準地-3		$\times \frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100} =$	
価格の算定 (保留地-1)					円

注8) 「価格の算定」にあたっては、「土地価格比準表」の「住宅地調査及び算定表」により算定すること。

注9) 「住宅地調査及び算定表」の環境条件「画地の標準的面積」については、当該地域における最もありふれた面積を用いること。(同じ地域区分の中では、標準的な面積が大きい地域ほど、品等は優ることとなる。)

注10) 「時点修正」は、公示地等の直近1年の変動率を用いて、1ヶ月単位で価格判定の基準日に補正すること。

注11) 「地域要因の比較」は、「住宅地調査及び算定表」の内、(造成宅地)の算定表を用いること。

注12) 「個別的要因の比較」は、代表的な未処分保留地が不整形地の場合に補正すること。

注13) 「価格の算定」は、3つの比準価格を平均して求めること。

注14) 代表的な未処分保留地を2地点以上選んだ場合は、それぞれについて算定すること。

注15) 「住宅地調査及び算定表」及び「各地点を表示した図面」を添付すること。

②保留地処分事例の比準価格

1. 地区内の住居系用途での保留地処分事例

番号	単価	前面道路	取引年月	用途	備考
(例) 事例－1	円/m ²	南9.0m	○年○月	1低	
(例) 事例－2	円/m ²	北6.0m	○年○月	2低	
(例) 事例－3	円/m ²	西6.0m	○年○月	1中高	

注16)住居系の代表的な未処分保留地に類似する保留地処分事例を3点選ぶこと。ただし、過去1年以内の事例に限る。
その際、付け保留地等単価設定に特別な事情があるものは対象としない。

注17)事例が3地点に満たない場合は、保留地処分事例の比準価格を求める必要はない。

2. 代表的な未処分保留地の状況

番号	前面道路	用途	備考
(例) 保留地－1	南6.0m	1低	整形地
(例) 保留地－2	北6.0m	1低	不整形地

注18)①地価公示及び地価調査(県)の比準価格を算定する場合と同じ。

3. 価格判定の基準日

年 月 日

注19)①地価公示及び地価調査(県)の比準価格を算定する場合と同じ。

4. 価格の算定

番号	処分事例の価格	時点修正	地域要因の比較	個別的要因の比較	比準価格
事例－1	円	$\times \frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100}$	円
事例－2		$\times \frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100}$	
事例－3		$\times \frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100}$	$\times \frac{(\quad)}{100}$	
価格の算定 (保留地－1)					円

注20)①地価公示及び地価調査の比準価格(県)を算定する場合と同じ。

③現時点における適正単価の設定

「①地価公示及び地価調査(県)の比準価格」及び「②保留地処分事例の比準価格」のうち、低い単価を採用し、○年○月時点の適正単価を以下のとおりとする。

図面番号	単価	用途	備考
保－1	(例) 100,000円/m ²	1低	整形地
保－2		1低	不整形地

注21)事業収支の安全性を考慮し、必ず低い方の単価を採用すること。

注22)事例が3地点に満たず「②保留地処分事例の比準価格」を求められない場合は、「①地価公示及び地価調査(県)の比準価格」を現時点における適正単価とすること。

注23)地区内に仮換地指定後の宅地についての鑑定評価データがある場合は、その価格から比準してもよい。

B. 商業系用途

注24)上述したA.住居系用途と同様に「商業系用途の平均適正単価」を設定すること。その際、「土地価格比準表」の「商業地調査及び算定表」により算定すること。ただし、「①地価公示及び地価調査(県)の比準価格」については、該当する地点が少なく3点以上選べない場合は、可能な限りの地点数を用いて必ず算定すること。

注25)商業系用途の未処分保留地がない場合は、算定の必要はない。

C. 工業系用途

注26)上述したA.住居系用途と同様に「工業系用途の平均適正単価」を設定すること。その際、「土地価格比準表」の「工業地調査及び算定表」により算定すること。ただし、「①地価公示及び地価調査(県)の比準価格」については、該当する地点が少なく3点以上選べない場合は、可能な限りの地点数を用いて必ず算定すること。

注27)工業系用途の未処分保留地がない場合は、算定の必要はない。

2. 今後の地価動向予測

A. 住居系用途

注28)住居系用途の未処分保留地がない場合は必要ない。

地区周辺における住居系用途の地価公示及び地価調査(県)の過年度推移は以下のとおりである。

	(例)公示地－1		(例)公示地－2		(例)基準地－3	
	単価 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	単価 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)	単価 (円/㎡)	対前年 変動率 (%)
○-5年度	95,000		115,000		105,000	
○-4年度	93,000	-2.1	113,000	-1.7	103,000	-1.9
○-3年度	91,000	-2.2	111,000	-1.8	101,000	-1.9
○-2年度	89,000	-2.2	109,000	-1.8	99,000	-2.0
○-1年度	87,000	-2.2	107,000	-1.8	97,000	-2.0
○年度	85,000	-2.3	105,000	-1.9	95,000	-2.1
過去5年平均		-2.2		-1.8		-2.0

各地点の過去5年平均変動率の平均＝ $((-2.2)+(-1.8)+(-2.0))/3=-2.0\%/年$

このことから、本地区の「住居系用途における今後の地価変動率」を(例)年2.0%下落と想定する。

注29)「1. 現時点における適正単価」の「①地価公示及び地価調査(県)の比準価格」で選んだ3地点を用いること。

注30)地価が下落傾向にある場合は、事業計画書上の保留地処分年度まで下落させ続けることを原則とする。(ただし、保留地処分最終年度が今後10年以上先となる場合は、都市整備課と相談の上、地区が位置する地域の社会・経済状況等を考慮して、10年後以降の地価を一定にする等別途定めることができる。)

注31)地価が上昇傾向にある場合は、事業収支の安全性を考慮して地価の変動を見込まないこと。

注32)各地点を表示した図面を添付すること。

B. 商業系用途

注33)上述したA.住居系用途と同様に「商業系用途における今後の地価変動率」を設定すること。ただし、商業系用途の未処分保留地がない場合は必要ない。

C. 工業系用途

注34)上述したA.住居系用途と同様に「工業系用途における今後の地価変動率」を設定すること。ただし、工業系用途の未処分保留地がない場合は必要ない。

3. 今後の保留地処分単価

「1. 現時点における適正単価」及び「2. 今後の地価動向予測」から、各用途別の今後の保留地処分単価を以下のとおり設定する。

なお、付け保留地については、(例)住居系における一般保留地単価の○割とする。

処分年度	住居系		商業系		工業系		付け保留地	
	単価 (円/㎡)	スライド値 (-2.0%/年)	単価 (円/㎡)	スライド値 (-○%/年)	単価 (円/㎡)	スライド値 (-○%/年)	単価 (円/㎡)	スライド値 (-2.0%/年)
○年度	100,000	1.000						
○+1年度	98,000	0.980						
○+2年度	96,000	0.960						
○+3年度	94,100	0.941						
○+4年度	92,200	0.922						

注35)付け保留地の処分単価は、地区の実情に応じて設定すればよいが、根拠を説明する資料を添付のこと。

注36)「1. 現時点における適正単価」において、同じ用途系で複数の代表保留地を設定した場合は、適宜表を追加してそれぞれについて設定すること。

注37)未処分保留地がない用途系は必要ない。

4. 未処分保留地の処分年度計画

①過年度の保留地処分状況

本地区における過年度の保留地処分実績は以下のとおりである。

(単位：㎡)

処分年度	処分面積合計	一般保留地			付け保留地
		住居系	商業系	工業系	
○-3年度	500	500			
○-2年度	1,000	1,000			
○-1年度	2,500	2,500			
○年度	3,000	3,000			
合計	7,000	7,000	0	0	0

注38)過去からの保留地処分実績を全て記載すること。

注39)保留地処分実績がない場合は必要ない。

②人口の推移

○○市(町)及び地区が位置する○○小学校区の人口及び世帯数は、以下のとおりである。

	○○市(町)全体		(例)○○小学校区	
	人口(人)	世帯数(世帯)	人口(人)	世帯数(世帯)
○-4年4月	88,500	26,818	2,000	606
○-3年4月	88,400	26,788	2,050	621
○-2年4月	88,500	26,818	2,100	636
○-1年4月	88,400	26,788	2,150	652
○年4月	88,500	26,818	2,200	667

注40)過去5年間以上のデータを記載すること。

注41)市(町)全体の人口及び世帯数の他、地区が位置する小学校区等の市(町)を細分化した地域のデータを記載すること。

③未処分保留地の処分年度計画

(例)○○市の人口は近年横ばいであるが、本地区が位置する小学校区の人口は増加傾向にあること、本地区の保留地処分は○年の売出し以来順調に進んでいることから、今後も本地区における宅地需要は十分見込まれると推測できる。

また、本地区は別紙ブロック割工程図のとおり地区内の造成を計画しており、○年度から○年度に売出し可能となる保留地面積がピークとなることを勘案して、未処分保留地の処分年度計画を以下のとおり設定する。

注42)「需要」と「供給」の観点から今後の処分計画について考察すること。その際、上記データの他、市街化率の推移、住宅着工件数の推移、近隣区画整理地区及びブロック割工程図等、必要なデータを示すこと。

(単位：㎡)

処分年度	処分面積合計	一般保留地			付け保留地
		住居系	商業系	工業系	
○+1年度	2,000	2,000			
○+2年度	2,000	2,000			
○+3年度	2,500	2,500			
○+4年度	1,500	1,500			
合計	8,000	8,000	0	0	0

注43)保留地位置を処分年度ごとに色分して表示し、資料に添付すること。

注44)「1. 現時点における適正単価」において、同じ用途系で複数の代表保留地を設定した場合は、適宜表を追加してそれぞれについて設定すること。

注45)未処分保留地がない用途系は必要ない。

5. 未処分保留地の処分金収入

「3. 今後の保留地処分単価」及び「4. 未処分保留地の処分年度計画」から、未処分保留地の処分金収入を以下のとおり設定する。

処分年度	処分金額合計			一般保留地					
				住居系			商業系		
	面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	金額 (千円)	面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	金額 (千円)	面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	金額 (千円)
○+1年度	2,000	98,000	196,000	2,000	98,000	196,000			
○+2年度	2,000	96,000	192,000	2,000	96,000	192,000			
○+3年度	2,500	94,100	235,250	2,500	94,100	235,250			
○+4年度	1,500	92,200	138,300	1,500	92,200	138,300			
合計	8,000	95,194	761,550	8,000	95,194	761,550			

処分年度	一般保留地			付け保留地		
	工業系					
	面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	金額 (千円)	面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	金額 (千円)
○+1年度						
○+2年度						
○+3年度						
○+4年度						
合計						

注46) 「1. 現時点における適正単価」において、同じ用途系で複数の代表保留地を設定した場合は、適宜表を追加してそれぞれについて設定すること。

注47) 未処分保留地がない用途系は必要ない。

6. 処分済み保留地の処分金収入

本地区における過年度の保留地処分実績は以下のとおりである。

処分年度	処分金額合計			一般保留地					
				住居系			商業系		
	面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	金額 (千円)	面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	金額 (千円)	面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	金額 (千円)
○-3年度	500	116,000	58,000	500	116,000	58,000			
○-2年度	1,000	112,000	112,000	1,000	112,000	112,000			
○-1年度	2,500	108,000	270,000	2,500	108,000	270,000			
○年度	3,000	105,000	315,000	3,000	105,000	315,000			
合計	7,000	107,857	755,000	7,000	107,857	755,000			

処分年度	一般保留地			付け保留地		
	工業系					
	面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	金額 (千円)	面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	金額 (千円)
○-3年度						
○-2年度						
○-1年度						
○年度						
合計						

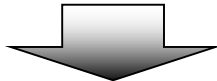
注48) 過去からの保留地処分実績を全て記載すること。

また、処分済み保留地ごとに用途系別、面積、処分価格がわかる一覧表を添付すること。

7. 事業計画書の保留地処分金収入及び平均単価

「5. 未処分保留地の処分金収入」及び「6. 処分済み保留地の処分金収入」から、事業計画書の保留地処分金収入及び平均単価を以下のとおりとする。

	面積 (㎡)	単価 (円/㎡)	金額 (千円)
処分済み	7,000	107,857	755,000
未処分	8,000	95,194	761,550
合計	15,000	101,103	1,516,550



事業計画書	15,000	100,000	1,500,000
-------	--------	---------	-----------

(例)

注49) 仮換地指定により保留地位置が決定している地区の場合、路線価評価式の画地評価により保留地1筆毎に単価設定した資料がある場合が考えられるが、それは換地計画上の評価であって市場価値の評価に用いるのは適当ではないため、都市整備課が認可する際は本検討資料を基に審査する。

添付資料について

なお、本策定検討資料には以下の資料を添付すること。

- (1) 比準地及び各施設の位置関係図（「算定表」内で用いる基準地、未処分保留地、処分事例保留地の位置及びそれらの画地と最寄駅・最寄商店街・最寄公共施設の位置関係並びに距離を示した図）
- (2) 比準地画地図（基準地及び未処分保留地、処分事例保留地の位置及び各画地の間口・奥行距離を示したもの）
- (3) 「住宅地調査及び算定表」における各細項目の判定基準一覧表（商業地、工業地についても該当あれば添付）

各注に示した以下の資料も添付のこと（上記（1）～（3）で足りる資料については省略可）

- 注15)：「住宅地調査及び算定表」及び「各地点を表示した図面」
- 注32)：「各地点を表示した図面」
- 注35)：付け保留地処分単価の設定根拠
- 注43)：保留地位置を処分年度ごとに色分け表示した図
- 注48)：処分済み保留地の用途系別、面積、処分価格がわかる一覧表

第7章 助成制度

7-1 助成制度の概要

土地区画整理事業に対する助成は、社会資本整備事業特別会計道路整備勘定による土地区画整理事業費補助、都市再生区画整理事業、都市再生整備計画事業（旧まちづくり交付金事業）等様々な補助制度が講じられてきたが、これらの補助事業制度等は、平成22年度より原則として社会資本整備総合交付金に移行した。これにより、土地区画整理事業に係る助成制度は、社会資本整備総合交付金、街路交通調査費補助等の個別補助、都市開発資金貸付金等の融資制度、起債制度等に大別される。これらの助成制度の体系を図7-1に示し、主要な制度の概要を説明する。

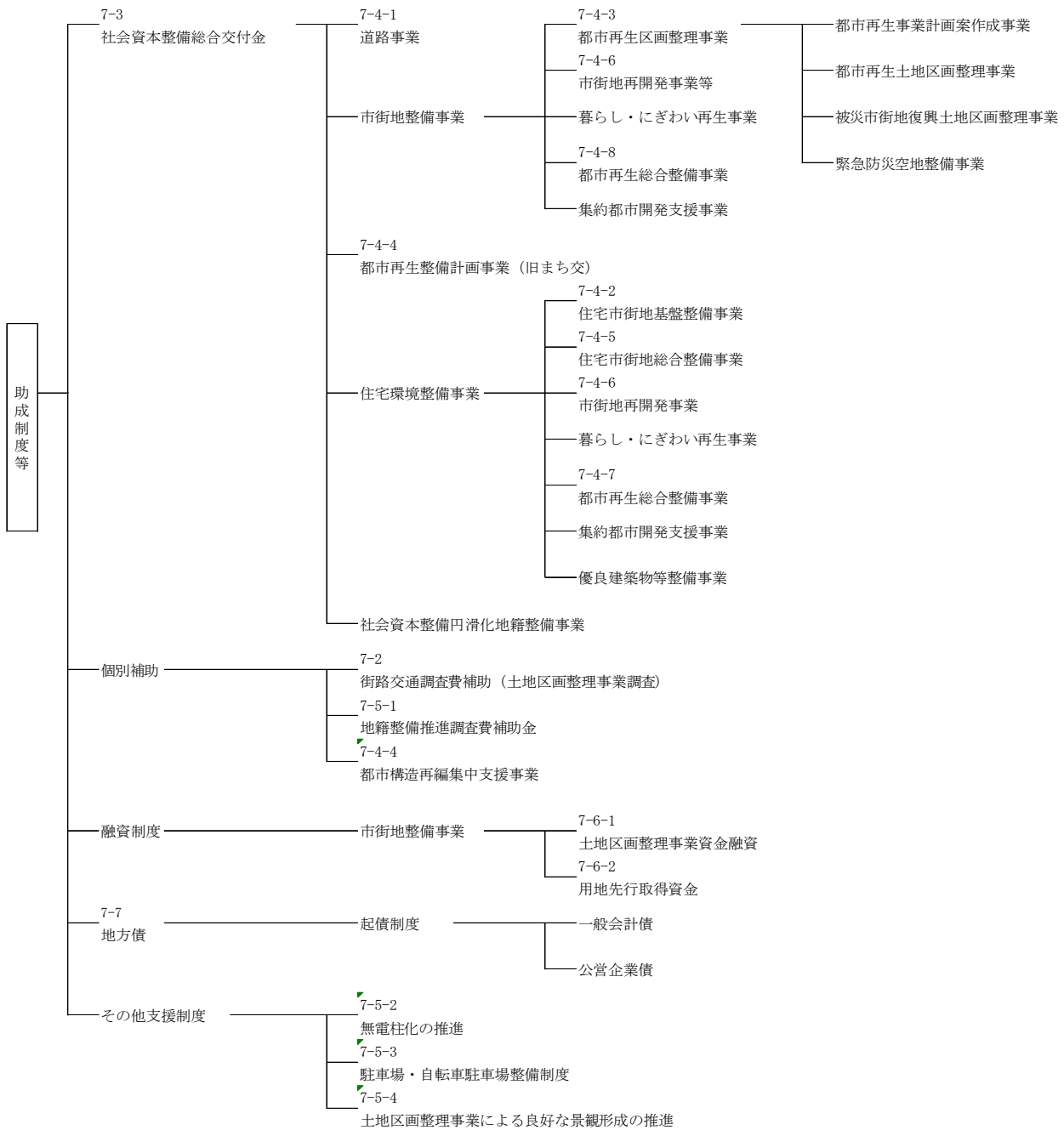


図7-1 土地区画整理事業の助成制度の体系

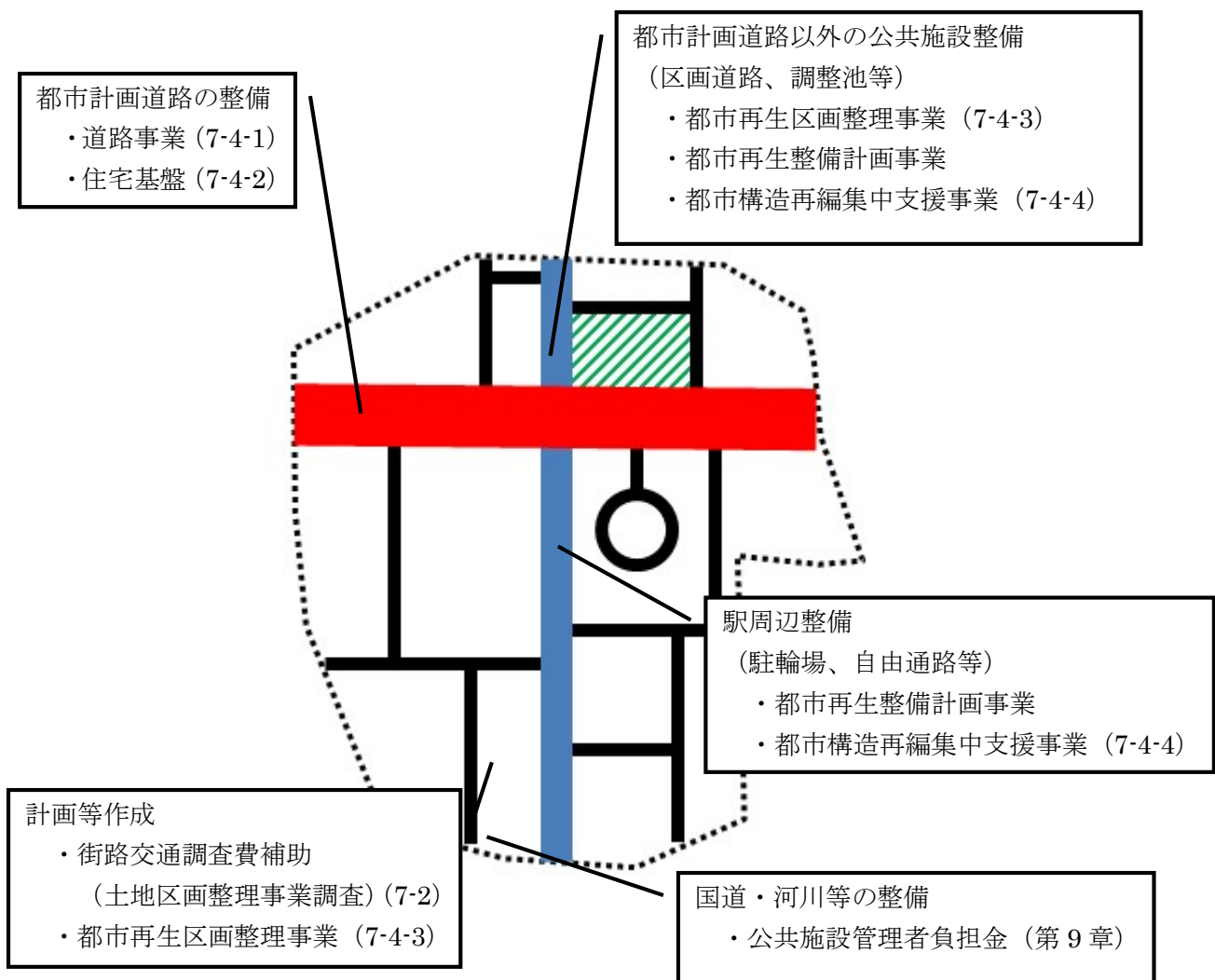


図7-2 土地区画整理事業における補助事業の活用イメージ

7-2 街路交通調査費補助（土地区画整理事業調査）

街路交通調査費補助の一環として行われる土地区画整理事業調査に係る補助制度は、「土地区画整理事業調査要綱」（平成16年7月1日改正）に基づいて実施されている。目的・採択基準・調査主体及び補助率等は表7-1のとおりである。

表7-1 街路交通調査費補助（土地区画整理事業調査）の採択基準・補助率等

区 分	内 容
目的	早急に土地区画整理事業に着手する必要があると認められる区域において、土地区画整理事業調査を行い、もって土地区画整理の事業化を促進することを目的とする。
採択基準 (次の条件の1つに該当する地区)	① 市街化区域内又は市街化区域の区域区分を行わない都市計画区域内の用途地域内 ② 大規模なプロジェクト等に伴い緊急に調査を必要とする区域
調査主体	都道府県、指定市、市区町村、独立行政法人都市再生機構
補助率	1/3
調査区分及び調査内容	① まちづくり基本調査 市街地整備のプログラムから区画整理予定地区を含む市街地整備の緊急性が高い地区について、計画の前提条件を整理し、市街地環境評価から整備の必要性を明確化し、整備課題を設定した上で、まちづくりの基本構想を作成する。さらに、基本構想の実現方策を検討する。 ② 区画整理事業調査 まちづくり基本調査またはこれに相当する調査により、基本構想を作成して事業化の機運が醸成されている区画整理予定地区について、現況測量や区画整理設計を行い、それを基に事業計画の案を作成する。 ③ 区画整理促進調査 まちづくり基本調査、区画整理事業調査またはこれらに相当する調査と併行して、事業化を確実にさせることが必要な地区について、換地設計の準備、その他必要な事項を行う。

※ 具体的な調査内容は、第2章土地区画整理事業調査及び第4章区画整理設計の項を参照のこと。

7-3 社会資本整備総合交付金の概要

社会資本整備総合交付金は、国土交通省所管の地方公共団体向け個別補助金を一つの交付金に原則一括し、地方公共団体にとって自由度が高く、創意工夫を生かせる総合的な交付金として平成22年度に創設された。

地方公共団体は、活力創出、水の安全・安心、市街地整備、地域住宅支援等の政策目的を実現するため、目標や目標実現のための事業等を記載した社会資本総合整備計画を作成する。国は、地方公共団体が作成した社会資本総合整備計画に基づき、目標実現のための基本的な社会資本整備事業のほか、関連する社会資本整備やソフト整備を総合的・一体的に支援する。その制度の特徴は、これまで事業別にバラバラに行ってきた関係事務が一本化・統一化されたことや、計画に位置付けられた事業の範囲内で、地方公共団体が国費を自由に充当できることや、基幹となる社会資本整備事業の効果を一層高める事業についても、一定の範囲内で創意工夫を生かして実施できること等である。

社会資本整備総合交付金の交付対象事業は、基幹事業、関連社会資本整備事業、効果促進事業、社会資本整備円滑化地籍整備事業からなる。

ア 基幹事業

社会資本総合整備計画の目標を実現するために交付金事業者が実施する基幹的な事業であって、次に掲げる事業。

- | | |
|---------------|----------------|
| ① 道路事業 | ⑩ 都市再生整備計画事業 |
| ② 港湾事業 | ⑪ 広域活性化事業 |
| ③ 河川事業 | ⑫ 都市公園・緑地等事業 |
| ④ 砂防事業 | ⑬ 市街地整備事業 |
| ⑤ 地すべり対策事業 | ⑭ 都市水環境整備事業 |
| ⑥ 急傾斜地崩壊対策事業 | ⑮ 地域住宅計画に基づく事業 |
| ⑦ 下水道事業 | ⑯ 住環境整備事業 |
| ⑧ その他総合的な治水事業 | ⑰ 地域公共交通再構築事業 |
| ⑨ 海岸事業 | |

イ 関連社会資本整備事業

社会資本総合整備計画の目標を実現するため、基幹事業と一体的に実施することが必要な社会資本整備事業。

ウ 効果促進事業

社会資本総合整備計画の目標を実現するため、基幹事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業。ただし、交付金事業者の運営に必要な人件費、賃借料その他の経常的な経費への充当を目的とする事業等を除く。交付対象事業の全体事業費の2割以内とする。

エ 社会資本整備円滑化地籍整備事業

社会資本整備と地籍調査の連携を推進し、基幹事業に先行し、又は併せて地籍調査を実施することで、社会資本整備の円滑化を図る事業。

7-4 土地区画整理事業に対する支援制度

7-4-1 道路事業（旧通常費、旧地域活力基盤創造交付金）

ア 概説

本事業は、土地区画整理事業により施行地区内の都市計画道路も整備されることから、施行地区内の都市計画道路を用地買収方式により整備することとして積算した事業費の額を限度額として補助するものであり、条件つきではあるが一部の例外を除き法に定められている施行者の全てに対して補助できる。これを直接補助（国が施行者に直接補助する）と間接補助（都道府県等が施行者に補助する場合、国は都道府県等に対し補助する）と分けて整理すると表7-2のとおりである。

また、平成22年度より土地区画整理事業に係る予算については、従来の個別補助金が原則廃止され、社会資本整備総合交付金に一括化された。従前の土地区画整理事業は「土地区画整理補助事業の執行について」（平成15年5月27日付け国都市第67号、国土交通省都市・地域整備局長通達）の別紙第1「公共団体等区画整理補助事業実施要領」、別紙第2「組合等区画整理補助事業実施要領」に基づき実施されてきた。

イ 公共団体等区画整理補助事業

公共団体等区画整理補助事業とは、都道府県、市町村、都市再生機構が施行する土地区画整理事業に要する経費を施行者に対し、国が補助する事業であり、「土地区画整理補助事業の執行について」（平成15年5月27日付け国都市第67号、国土交通省都市・地域整備局長通達）の別紙第1「公共団体等区画整理補助事業実施要領」に基づき実施されるものである。なお、採択基準・補助率等は表7-3のとおりである。

ウ 組合等区画整理補助事業

組合等区画整理補助事業とは、都道府県等が個人施行者、農住組合、土地区画整理組合、都市再生機構、地方住宅供給公社、区画整理会社に対し、土地区画整理事業に要する経費の補助を行う場合に都道府県等に対し、国が補助する事業であり、「土地区画整理補助事業の執行について」（平成15年5月27日付け国都市第67号、国土交通省都市・地域整備局長通達）の別紙第2「組合等区画整理補助事業実施要領」に基づき実施されるものである。なお、採択基準・補助率等は表7-4のとおりである。

表 7 - 2 施行者別補助方式等一覧

補助の種別	補助方式	交付対象		補助根拠等
		補助事業者	間接補助事業者	
公共団体等区画整理補助事業	直接補助	<ul style="list-style-type: none"> ○都道府県 ○市町村等 ○都市再生機構 	—	『法律補助』 公共団体施行 <ul style="list-style-type: none"> ○「土地区画整理法」第121条 ○「道路整備事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」第2条 ○「沖縄振興特別措置法」第105条等 『予算補助』 都市再生機構施行
組合等区画整理補助事業	間接補助	<ul style="list-style-type: none"> ○都道府県、指定都市 ○市町村等 	<ul style="list-style-type: none"> ○個人 ○農住組合 ○土地区画整理組合 ○都市再生機構 ○地方住宅供給公社 ○区画整理会社 	『予算補助』

表 7 - 3 公共団体等区画整理補助事業の採択基準・補助率等

区 分	内 容
補助対象施行者	都道府県、市町村等、都市再生機構
補助方式	補助対象施行者に対し国が直接補助金を交付する直接補助方式である。
採 択 基 準	次に掲げる①から④の要件の全てに該当する地区 ① 施行地区の面積が 5 ha 以上（次の(1)又は(2)に該当する場合は 2 ha 以上）の地区 (1) 直前の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に係る又は隣接する区域に存する地区 (2) 被災市街地復興特別措置法第 5 条第 1 項の規定による被災市街地復興推進地域内の地区 ② 街路事業の採択基準に適合する都市計画道路の新設又は改築を含む地区 ③ 次の各号のいずれかに該当する地区 (1) 主要駅付近又は中心市街地で、交通の隘路打開、又は土地の高度利用を図るため整備を必要とする地区 (2) 道路、河川事業等の重要な公共施設の新設又は改築と併せて市街地の整備を必要とする地区 (3) 市街地における火災、水害等災害復興と併せて緊急に整備を必要とする地区 (4) 鉄道、高速道路等、重要施設の新設又は改築に伴って市街地の整備も併せて必要とする地区 (5) 市街化の速度が顕著であるため、緊急に整備を必要とする地区 (6) 大量の宅地を整備し、秩序ある都市の発展を図るため、緊急に整備を必要とする地区 (7) 要請土地区画整理事業施行地区 (8) 土地区画整理促進区域内の地区 (9) 被災市街地復興推進地域内の地区 ④ 補助基本額が 3 億円以上の地区
補助基本額	補助基本額＝土地区画整理総事業費－負担金等控除額(公共施設管理者負担金、鉄道負担金、保留地処分金等)
補助基本額の限度額	① 補助基本額は、施行地区内の幅員 12m（既成市街地内の土地区画整理事業、被災市街地復興土地区画整理事業にあつては幅員 8m、安全市街地形成型土地区画整理事業にあつては一定の要件を満たす幅員 6m）以上の都市計画道路を用地買収方式により積算した事業費（用地買収方式事業費：用地費、補償費、築造費、舗装費及び交通安全施設費等の合計）の額を限度とする。 ② 宅地の立体化（立体換地）を行う土地区画整理事業の補助基本額は、①に定める限度額および宅地の立体化を行わずに当該事業を施行する場合における補助基本額を超えてはならないものとする。
補助率	1/2、5.5/10*1
補助対象範囲	土地区画整理法施行令第 63 条第 1 項各号に掲げる費用の範囲で、別途定める「公共団体等区画整理補助事業実施細目」による。その概要は建物、工作物等の移転、移設費、道路の改築、舗装費、整地費、河川水路整備費、調査設計費、事務費等となっており、基本的には土地区画整理法第 2 条第 2 項に該当する事業費以外は補助対象となり得る。
国の他の助成措置との関係	国道等公共施設管理者負担金の対象となる都市計画道路については、この補助の対象としない。

* 1 「道路整備事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」に該当する場合

表 7 - 4 組合等区画整理補助事業の採択基準・補助率等

区 分	内 容
補 助 対 象 施 行 者	直接補助事業者……都道府県、指定都市、市町村等 間接補助事業者……個人施行者*1、農住組合（特定土地区画整理事業に限る）、土地区画整理組合、都市再生機構、地方住宅供給公社、区画整理会社
補 助 方 式	直接補助事業者（都道府県*2、指定都市、市町村等）が土地区画整理組合等の間接補助事業者に対し補助する場合に、国は直接補助事業者を通じ間接的に補助金を交付する間接補助方式である。
採 択 基 準	次に掲げる①～⑥の要件の全てに該当する地区とする。ただし、特定土地区画整理事業若しくは、大都市地域周辺部で施行される土地区画整理事業のうち重点供給地域において施行される住宅及び住宅地の供給に資する事業、又は都市再生機構若しくは地方住宅供給公社が施行する土地区画整理事業にあつては、要件①～③及び⑥に該当すればよい。 ① 都市計画事業として施行されるもの ② 面積 10ha 以上（次の(1)又は(2)に該当する地区については 2 ha 以上）の地区 (1)直前の国勢調査の結果に基づく人口集中地区に係る又は隣接する区域に存する地区 (2)被災市街地復興推進地域内の地区 ③ 街路事業の採択基準に適合する都市計画道路の新設又は改築を含む地区 ④ 施行後の公共用地率が概ね 25%以上の地区 ⑤ 施行地区面積 20ha 未満の地区では、幅員 12m以上の都市計画道路の用地買収方式事業費が当該土地区画整理総事業費の 1 / 3 以上の地区 ⑥ 補助基本額が 3 億円以上の地区
補 助 基 本 額	補助基本額＝土地区画整理総事業費－負担金等控除額(公共施設管理者負担金、鉄道負担金、保留地処分金等)
補 助 基 本 額 の 限 度 額	補助基本額は、施行地区内の幅員 12m（既成市街地内の土地区画整理事業、被災市街地復興土地区画整理事業にあつては幅員 8m、安全市街地形成型土地区画整理事業にあつては一定の要件を満たす幅員 6m）以上の都市計画道路を用地買収方式により積算した事業費の額を限度とする。
補 助 率	1/2、5.5/10*3
補 助 対 象 範 囲	土地区画整理法施行令第 63 条第 1 項各号（8 号の減価補償金を除く）に掲げる費用の範囲で、その概要は公共団体等区画整理補助事業の場合と同じであり、「組合等区画整理補助事業実施細目」による。
国 の 他 の 助 成 措 置 と の 関 係	国道等公共施設管理者負担金の対象となる都市計画道路については、この補助の対象としない。

* 1 同意施行者又は特定土地区画整理事業を単独で若しくは共同して施行する公的主体に限る。

* 2 県費補助については、幅員 12m 以上の都市計画道路に限る。

* 3 「道路整備事業に係る国の財政上の特別措置に関する法律」に該当する場合

7-4-2 住宅市街地盤整備事業

ア 概説

平成16年度より、地方公共団体の裁量による総合的な計画策定と事業実施を推進し、都市再生の推進に必要な課題に、より機動的に対応するため、住宅市街地の整備に関する補助金を再編・整理し、総合的な支援制度として住宅市街地盤整備事業が創設された。平成22年度社会資本整備総合交付金の創設に伴い、地方公共団体が実施する住宅市街地盤整備事業は、社会資本整備総合交付金の基幹事業である住環境整備事業に統合されている。

本事業は、住宅及び宅地の供給を促進することが必要な三大都市圏の重点供給地域等における住宅建設事業及び宅地開発事業並びに既存ストックを有効活用するための住宅ストック改善事業の推進を図るため、これに関連する公共施設等の整備を行う事業である。

イ 制度

本制度の内容は表7-5のとおりである。

表7-5 住宅市街地盤整備事業の採択基準・補助率等

区 分	土地有効活用タイプ	居住環境整備タイプ	団地再生タイプ
地域要件	<ul style="list-style-type: none"> 重点供給地域 都市再生緊急整備地域等 	<ul style="list-style-type: none"> 重点供給地域 都市再生緊急整備地域 全国のDID地区等における低層住宅密集市街地、市街化区域内農地等の介在地域 等 	<ul style="list-style-type: none"> 計画的に開発された住宅団地において良好な居住環境の形成を図る旨が住生活基本計画、地域住宅計画等に位置付けられた地域
団地要件	<ul style="list-style-type: none"> 公的住宅を含む概ね100戸以上の住宅供給又は5ha以上の宅地供給が見込まれるもの 	<ul style="list-style-type: none"> 住環境要整備地区要件（接道に関する要件など）を満たし、概ね5年以内に100戸以上又は5ha以上の供給が見込まれること 等 	<ul style="list-style-type: none"> 100戸以上の住宅に効果のある住宅ストック改善事業であること
交付対象	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設整備*1 居住環境基盤施設整備*2 鉄道施設整備 公共施設用地取得 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設整備*1 居住環境基盤施設整備*2 鉄道施設整備 公共施設用地取得 	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設整備*1 居住環境基盤施設整備*2
国 費 率	通常事業と同じ国費率〔公共施設整備〕 $4/10^{*3}$ 〔居住環境基盤施設整備〕 1/2、1/3〔鉄道施設整備〕 1/2〔公共施設用地取得〕	通常事業と同じ国費率〔公共施設整備〕 $4/10^{*3}$ 〔居住環境基盤施設整備〕 1/2、1/3〔鉄道施設整備〕 1/2〔公共施設用地取得〕	通常事業と同じ国費率〔公共施設整備〕 $4/10^{*3}$ 〔居住環境基盤施設整備〕

*1 通常の国庫補助採択基準に該当する道路、都市公園、下水道、河川、砂防設備、急傾斜地崩壊防止施設

*2 道路（用地補償費を含む。）、下水道及び河川（用地補償費を含む。）、多目的広場（用地補償費を含む。）、公開空地及び通路（用地補償費を含む。）、立体遊歩道、人工地盤、防災関連施設、立体駐車場（公的主体が管理する施設の基盤部分に限る。）、大都市地域における優良宅地開発の促進に関する緊急措置法の認定を受けて行われる宅地開発事業に係る景観配慮型調整池、植栽・緑化施設及び高齢者等歩行支援施設、電線類の地下埋設（補償費を含む。）

*3 戸当たり限度額160万円/戸（大都市居住環境整備推進制度要綱に基づき指定された都市・居住環境整備重点地域にあたっては240万円/戸）

ウ 土地区画整理事業における住宅市街地基盤整備事業費の導入について（道路事業）
土地区画整理事業については、事業そのものが住宅宅地供給を行う事業である場合もあることから、良好な住宅宅地の供給、早期市街化の促進のためにも要件に適合する場合には、積極的な導入が望まれる。なお、採択基準・補助率等は表7-6のとおりである。

表7-6 土地区画整理事業における住宅市街地基盤整備事業の採択基準・補助率等

区 分	内 容		
対 象 事 業	交付対象となる土地区画整理事業施行地区内の都市計画道路の工事（用地対応工事も含む）であり、社会資本整備総合交付金の道路事業における土地区画整理事業が対象とする事業		
対 象 団 地 規 模 要 件	土地区画整理事業地区内における公社、民間デベロッパー等における先買地および保留地の合計面積5ha以上又は合計建設戸数100戸以上		
対 象 団 地	施行地区内における公社、民間デベロッパー等による先買地、保留地の合計面積が施行地区の30%以上 (団地と施行地区が同一とみなされる)	施行地区内における公社、民間デベロッパー等による先買地、保留地の合計面積が施行地区の30%未満 (一団で計画的な供給がされる場合にその区域を団地とみなす)	対象団地が、土地区画整理事業施行地区に隣接又は近傍に存する場合
対 象 路 線	土地区画整理事業施行地区内の全ての路線に導入可能	土地区画整理事業施行地区内の路線のうち団地に密接に関連する路線について導入可能	土地区画整理事業施行地区内の路線のうち団地に密接に関連する路線について導入可能
補助基本額	道路事業と同様		
国 費 率	1/2		

エ 対象路線の選定

住宅市街地基盤整備事業交付対象路線を選定するにあたっては、団地と団地外の主要な道路、最寄り駅といった交通上の重要拠点を連絡する路線、団地と団地外の義務教育施設といった公益施設を連絡する路線など、団地と密接な関連があり、また、入居にあわせたアクセス道路の整備が必要不可欠であるなど、事態の緊急性が高い路線を選定するように留意する。

オ 関連事業への導入

道路、河川、公園等の公共施設も住宅市街地基盤整備事業の対象施設となっている。土地区画整理事業地区へのアクセス道路の整備、河川改修等が、当該地区の市街化促進に寄与すると判断される場合には、土地区画整理事業に住宅市街地基盤整備事業を導入するのにあわせて、これら関連事業にも住宅市街地基盤整備事業を導入することができる。

なお、これら関連事業が土地区画整理事業施行地区内に含まれる場合、公共施設管理者負担金として土地区画整理事業に充当することも可能である。

カ 留意事項

住宅市街地基盤整備事業は、協議窓口は国土交通省住宅局となっているが、土地区画整理事業に住宅市街地基盤整備事業を導入する場合は、個々の施設の技術的な採択基準への適合、住宅市街地基盤整備事業の執行能力、通常事業との関連及び各々の施設の管理の面等で、国土交通省都市局市街地整備課と事前に十分な調整を図る必要があるため、留意されたい。

7-4-3 都市再生区画整理事業（旧一般会計）

ア 概説

本事業は、防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等、都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地の再生、街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地における街区再編・整備による都市機能更新、低未利用地が散在する既成市街地における低未利用地の集約化による誘導施設の整備並びに被災した市街地において、土地区画整理事業の実施により、都市基盤の整備と併せて街区の再編を行い、土地の有効利用を促進するとともに、安全・安心で快適に暮らすことができ、活力ある経済活動の基盤となる市街地への再生・再構築を行うことを目的とする支援制度である。

表 7-7 都市再生区画整理事業の概要

都市再生区画整理事業	調査	都市再生事業計画案作成事業	都市再生土地区画整理事業及び被災市街地復興土地区画整理事業の事業計画の案の作成に関する事業等
	事業	都市再生土地区画整理事業	都市基盤が脆弱で整備が必要な既成市街地の再生、街区規模が小さく敷地が細分化されている既成市街地における街区再編・整備（大街区化）による都市機能更新、低未利用地が散在する既成市街地における低未利用地等の集約化による誘導施設の整備を推進するため施行する土地区画整理事業等
		被災市街地復興土地区画整理事業	大規模な災害により被災した市街地の復興を推進するために施行する土地区画整理事業等
		緊急防災空地整備事業	土地区画整理事業が予定される地区において、既成市街地の防災性向上及び土地区画整理事業の促進を図ることを目的に公共施設充当地を取得し、緊急に防災空地を整備する事業

イ 事業主体

① 都市再生事業計画案作成事業

原則として施行予定者（ただし、重要な公共施設の整備が予定される事業については施行予定者に関わらず地方公共団体が実施主体となることができる。）

② 都市再生土地区画整理事業及び被災市街地復興土地区画整理事業

地方公共団体、土地区画整理組合

個人施行者（3人以上の地権者からなる共同施行者（立地適正化計画に誘導施設の整備を行う者が位置づけられた場合は2人以上の地権者からなる共同施行者を対象とする）又は公的同意施行者（同意施行者が民間事業者である場合は、地権者2人以上の同意を得て、かつ立地適正化計画に位置づけられた誘導施設の整備主体となる場合に限る）に限る）

区画整理会社、都市再生機構、地方住宅供給公社

防災街区整備組合（密集法に基づく法人）等

③ 緊急防災空地整備事業

地方公共団体

表 7-8 都市再生区画整理事業の地区要件等

都市再生事業計画案作成事業	<p>◇地区要件 都市再生土地区画整理事業の地区要件と同様。 但し、右欄に※1がある要件は適用しない。また、※2がある要件は予定を含む。</p> <p>◇国費率 重点地区：1/2 一般地区：1/3</p>													
都市再生土地区画整理事業（都市基盤整備タイプ）	<p>◇地区要件</p> <p>○一般地区 次の要件を全て満たす地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・直前の国勢調査に基づく人口集中地区（DID）に係る地区（重点地区については、施行後直近の国勢調査に基づくDID内（都市機能誘導区域にあつては、施行後直近の国勢調査に基づくDIDに含まれると見込まれる区域を含む）に存する地区に限る） ※ 重点地区に関するDIDに係る要件の見通しについては、平成30年度末までに事業着手する場合に限り、従前のとおり取り扱う。ただし、直前の国勢調査の結果に基づくDIDの区域外で行う事業にあつては、一般地区として取り扱う。 ・市町村の都市計画に関する基本方針、都市再生整備計画、立地適正化計画等法に基づく計画に位置付け ・施行前の公共用地率15%未満（幹線道路等を除く。拠点的市街地形成重点地区において、狭隘道路等を解消するとともに公益施設等を整備する事業については、道路幅員6m未満（住宅地においては、4m未満とする）の狭隘道路等についても除く。） ※ 機能誘導区域内において都市構造再編集集中支援事業として実施されるものにあつては、20%未満 ※ 幹線道路等とは、都市計画道路をはじめとする通過交通を処理する幹線道路（バス路線等を含む）、河川・水路、公有水面、大規模な都市公園をいう。 <p>○重点地区 一般地区の要件に加え、次のいずれかの要件を満たす地区</p> <p>[安全市街地形成重点地区] 以下の①～④のいずれかに該当する地区</p> <p>① 以下のいずれかの要件を満たす地区</p> <ul style="list-style-type: none"> (イ) 防災再開発促進地区（密集法）の区域内に存する地区 (ロ) 以下の全ての要件を満たす地区 <ul style="list-style-type: none"> a. 地域防災計画（災害対策基本法）に位置付けられた地区 b. 以下のいずれかの区域内の地区 <ul style="list-style-type: none"> ・三大都市圏の既成市街地等 ・政令指定都市、県庁所在地 ・地震防災対策強化地域、南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域、地震予知連の指定地域 <p>(イ)及び(ロ)については以下の要件に該当する地区に限る</p> <p>② 地区内の老朽住宅棟数が50棟以上かつ建築物棟数密度に応じた老朽住宅棟数率の要件を充たす地区</p> <table border="1" data-bbox="520 1435 1134 1626"> <thead> <tr> <th>建築物棟数密度（1haあたり）</th> <th>老朽住宅棟数率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>30以上40未満</td> <td>7割以上</td> </tr> <tr> <td>40以上50未満</td> <td>6割以上</td> </tr> <tr> <td>50以上60未満</td> <td>5割以上</td> </tr> <tr> <td>60以上70未満</td> <td>4割以上</td> </tr> <tr> <td>70以上</td> <td>3割以上</td> </tr> </tbody> </table> <p>ただし、面積要件が緩和される事業について、地区内の老朽住宅棟数を以下のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・安全市街地形成重点地区のうち重点供給地域において行う事業については、25棟以上とする。 <p>③立地適正化計画に定められた防災指針に基づき浸水対策として事業を実施する地区</p> <p>④高規格堤防の整備と一体的に事業を実施する地区。（ただし、都市構造上の理由等（市街化区域内の人口密度40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される等）により、立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村に存する地区に限る）</p> <p>[拠点的市街地形成重点地区] 以下の①から③のいずれかに係る地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 都市再生緊急整備地域又は都市再開発方針2号、2項地区 ② 都市鉄道等利便増進法に基づく交通結節機能高度化構想区域 ③ バリアフリー基本構想区域 	建築物棟数密度（1haあたり）	老朽住宅棟数率	30以上40未満	7割以上	40以上50未満	6割以上	50以上60未満	5割以上	60以上70未満	4割以上	70以上	3割以上	<p>※2</p> <p>※1</p> <p>※2</p> <p>※2</p> <p>※1</p> <p>※2</p>
建築物棟数密度（1haあたり）	老朽住宅棟数率													
30以上40未満	7割以上													
40以上50未満	6割以上													
50以上60未満	5割以上													
60以上70未満	4割以上													
70以上	3割以上													

	<p>[歴史的風致維持向上重点地区] 「歴史的風致維持向上計画」に基づく事業地区</p> <p>[都市機能誘導重点地区] 立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域内で行われる土地区画整理事業の地区（立地適正化計画に定められ、又は定めることが確実な地区に限る）</p>	
	<p>◇面積要件 指定容積率（予定を含む）／100×（施行面積）≥2.0ha</p> <p>※ 一体的土地区画整理事業プログラムにおいて、街路等の他事業と一体的に行われる複数の土地区画整理事業であって、一体的に整備すべき一団の区域の1/2以上が土地区画整理事業により整備される場合を含む。</p> <p>※ 安全市街地形成重点地区のうち重点供給地区において行う事業については、「指定容積率（予定を含む）／100×（施行面積）≥1.0ha」とする。</p> <p>※ 拠点市街地形成重点地区に該当し、狭隘道路等を解消するとともに公益施設を整備する事業については、「指定容積率（予定を含む）／100×（施行面積）≥1.0ha」とする。</p> <p>※ 都市機能誘導重点地区に該当し、都市機能誘導区域内において都市構造再編集集中支援事業として実施されるものにあつては、「指定容積率（予定を含む）／100×（施行面積）≥0.5ha」とする。</p>	
都市再生土地区画整理事業（大街区化タイプ）	<p>◇地区要件</p> <p>○一般地区 次の要件を全て満たす地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DID内（都市機能誘導区域内にあつては、施行後直近の国勢調査の結果に基づくDIDに含まれると見込まれる地区を含む）に存し、かつ、立地適正化計画、市町村マスタープラン等の計画若しくは方針に都市機能増進施設又は国際競争力強化施設を整備することが定められ、又は定められることが確実な地区であること ・鉄道・地下鉄駅から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・駐車場から500mの範囲内（いずれもピーク時運行本数が片道3本以上を満たすものに限る）に存する地区であること ・地方公共団体により大街区化による土地の有効高度利用事業に係る方針が定められること ・施行地区における事業実施後の公共施設の用に供する土地及び公開空地（災害時に一次滞在施設として活用される又は活用されることが確実な建築物の屋内部分を含む）の面積の合計が事業実施前の面積の合計を超えるものであること <p>○重点地区 一般地区の要件に加え、次のいずれかの要件を満たす地区</p> <p>[拠点市街地形成重点地区] 上記、都市再生土地区画整理事業における拠点市街地形成重点地区と同様</p> <p>[都市機能誘導重点地区] 上記、都市再生土地区画整理事業における都市機能誘導重点地区と同様</p>	※1
	<p>◇面積要件 指定容積率（予定を含む）／100×（施行面積）≥2.0ha</p> <p>※ 一体的土地区画整理事業プログラムにおいて、街路等の他事業と一体的に行われる複数の土地区画整理事業であって、一体的に整備すべき一団の区域の1/2以上が土地区画整理事業により整備される場合を含む。</p> <p>※ 拠点市街地形成重点地区に該当し、狭隘道路等を解消するとともに公益施設等を整備する事業については、指定容積率（予定を含む）／100×（施行面積）≥1.0haとする。</p> <p>※ 都市機能誘導重点地区に該当し、都市機能誘導区域内において都市構造再編集集中支援事業として実施されるものにあつては、指定容積率（予定を含む）／100×（施行面積）≥0.5haとする。</p>	
都市再生土地区画整理事業（空間再編賑わい創出タイプ）	<p>◇地区要件 次の要件を全て満たす地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DID内（施行後直近の国勢調査の結果に基づくDIDに含まれると見込まれる地区を含む）に存し、かつ、立地適正化計画（低未利用土地利用等指針等の低未利用地の活用に関する方針が記載されているものに限る。）で定められた都市機能誘導区域の区域内において土地区画整理事業を施行しようとする地区であること。 ・施行前の公共用地率20%未満（幹線道路等を除く。） ・事業計画に誘導施設整備区が定められた土地区画整理事業を施行する地区 	※2 ※1 ※1
	<p>◇面積要件 指定容積率（予定を含む）／100×（施行面積）≥0.5ha</p>	※1
都市再生土地区画整理事業（地域生活	<p>◇地区要件 次の要件を全て満たす地区</p> <ul style="list-style-type: none"> ・DID内（施行後直近の国勢調査の結果に基づくDIDに含まれると見込まれる区域を含む）に存し、かつ、立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域の区域内において土地区画整理事業 	※2

拠点形成タイプ	業を施行しようとする地区であること。 ・施行前の公共用地率20%未満（幹線道路等を除く） ・任意の申出換地によって土地を集約する土地区画整理事業を施行し、集約した土地に誘導施設を導入する地区	※1 ※1
	◇面積要件 指定容積率（予定を含む）/100×（施行面積）≥0.5ha	※1
被災市街地復興土地区画整理事業	◇地区要件 次の要件を全て満たす災害に係る市街地 ・被災市街地復興特別措置法に基づく被災市街地復興推進地域 ・被災地の面積が概ね20ha以上 ・被災戸数が概ね1,000戸以上 ◇面積要件 ：なし	
緊急防災空地整備事業	◇地区要件 ①次の要件を全て満たす地区 (イ) 都市計画決定済で減価補償地区となることが確実な地区 (ロ) DID内（都市機能誘導区域内にあっては、施行後直近の国勢調査の結果に基づくDIDに含まれると見込まれる区域を含む）に存する地区で、以下のいずれかに該当する地区 ・三大都市圏の既成市街地等 ・人口10万人以上の市 ・地震防災対策強化地域、南海トラフ地震防災対策推進地域、日本海溝・千島海溝周辺海溝型地震防災対策推進地域、地震予知連の指定地域 ・都市機能誘導区域 ②次の要件のいずれかに満たす地区 (イ) 立地適正化計画に定められた防災指針に基づき浸水対策として事業を実施する予定の地区 (ロ) 高規格堤防の整備と一体的に事業を実施する地区。（ただし、都市構造上の理由等（市街化区域内の人口密度40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される等）により、立地適正化計画によらない持続可能な都市づくりを進めている市町村に存する地区に限る） ◇面積要件 ：なし（ただし画地単位）	

表 7-9 都市再生区画整理事業の交付対象等

	都市再生土地区画整理事業	被災市街地復興土地区画整理事業	緊急防災空地整備事業
支援対象	調査設計費、宅地整地費、移転移設費、公共施設工事費、供給処理施設整備費、電線類地下埋設施設整備費、減価補償費、公開空地整備費、立体換地建築物工事費、仮設建築物整備費、防災関連施設整備費、浸水対策施設整備費、機械器具費、エリアマネージメント活動拠点施設整備費	左記に加え、被災者用仮設住宅等整備費*1、液状化対策推進工事費*2	防災空地の取得に要する経費
限度額	交付金算定対象費用（限度額） ＝公共用地の増分の用地費×2/3*3*4 ＋公共施設整備費*5（移転補償費*6含む） ＋立体換地建築物工事費（共同施設の工事費等を限度） ＋公益施設等*7用地上の従前建築物等の移転補償費 ＋浸水対策整地に係る移転補償費*8 ＋電線類地下埋設施設整備費 ＋公開空地整備費 ＋防災関連施設整備費 ＋浸水対策施設整備費*9 ＋浸水対策整地費*10 ＋エリアマネージメント活動拠点施設整備費*11	左記*1*2に加え、津波防災整地費*2、液状化対策推進工事費*2、公共施設整備に関連して移転が必要となる公共用地以外の土地に存する建築物等の移転補償費	予定される減価補償費の80%*1*3
事業を実施する者	地方公共団体、土地区画整理組合、個人施行者（3人以上*9の地権者からなる共同施行者又は同意施行者*10）、区画整理会社、都市再生機構、地方住宅供給公社、防災街区整備組合（密集法に基づく法人）等		地方公共団体
国費率	（都市基盤整備タイプ・大街区化タイプ） ・重点地区：1/2 ・一般地区：1/3 （空間再編賑わい創出タイプ・地域生活拠点形成タイプ） ・1/2	1/2	1/2

- *1 限度額とは別枠で交付。
- *2 津波防災整地費及び液状化対策推進工事費については東日本大震災により被災した地域において、一定の要件を満たした場合のみ対象とする。
- *3 安全市街地形成重点地区については、施行前15%みなしをせず、2/3を乗じない。安全市街地形成重点地区以外の地区については、施行後の公共用地率が15%を超える場合のみ対象とし、施行前の公共用地率が15%を下回る場合は、施行前を15%又は土地所有者の自助努力によりセットバック（幅員4mを確保した状態。ただし過小宅地は除く。）するとして算定した公共用地率とする。なお、公益施設、誘導施設の整備が図られることが確実な場合は、道路用地について全額算入する。また、一定の要件を満たす公開空地は公共用地とみなす。
- *4 都市再生区画整理事業（大街区化タイプ）については、0とする。
- *5 事業に要する公共施設整備費のうち公園整備費に必要な費用について、人口20万人以上の地方公共団体が施行する土地区画整理事業において概算事業費10億円以上と見込まれる公園の整備に実施する場合は、当該公園施設について社会資本整備総合交付金要綱附属第Ⅱ編イ-12-（1）の2.の第2項に規定するPPP/PFI手法及び公募設置管理制度の導入に係る検討がなされていること。ただし、利用料金の徴収を伴う公園の整備を新に実施する場合は、上記の人口、事業の要件に関わらず、公募設置管理制度の導入に係る検討がなされていること。
- *6 仮設建築物整備費を含む（公共施設整備に係る移転補償費相当額を限度）。
- *7 一定の住宅、公益施設、誘導施設（都市構造再編集中支援事業により整備されるものに限る）、立体換地建築物、耐火建築物（避難路等沿道耐火建築物、不燃領域率40%を確保するために最低限必要となる耐火建築物）及び歴史的資産を活かしたまちなみ形成に資する建築物等*8 東日本大震災により被災した地域において事業を実施する地区については、予定される土地区画整理事業の公共用地の増分の用地費の80%を限度とする。
- *8 中断移転に要する転居費用の掛かり増し分及び仮住居等に係る費用で、次の①～④の要件を満たす事業で行われるものに限る。（①その面積が20ha以上かつ1000棟以上の浸水被害が想定される浸水想定区域内で行われる事業、②居住誘導区域内かつ人口密度が40人/ha以上の区域内で行われる事業、③立地適正化計画に防災指針が記載されており、当該防災指針に基づいて行われる事業、④移転方法が集団移転（複数の建築等を同時期に移転する方法）によること。）
- *9 地区施設以外の調節池については、整備費×1/3とする
- *10 次の①～③の要件を満たす事業で行われるものに限る。（①その面積が20ha以上かつ1000棟以上の浸水被害が想定される浸水想定区域内で行われる事業、②居住誘導区域内かつ人口密度が40人/ha以上の区域内で行われる事業、③立地適正化計画に防災指針が記載されており、当該防災指針に基づいて行われる事業）
- *11 次の①～②の要件を満たす事業で行われるものに限る。（①施行者、エリアマネージメント団体及び地方公共団体間で、当該施設の整備・管理の方法及び費用負担について締結した協定に基づくもの。②新築の建築物は、原則として建築物エネルギー消費性能の向上に関する法律（以下「建築物省エネ法」）第2条第1項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準（以下「省エネ基準」）に適合すること（ただし、建築物省エネ法第18

条により適用除外となる建築物を除く)。また、地方公共団体又は独立行政法人都市再生機構が新築する建築物は、原則として ZEB 水準である再生可能エネルギーを除いた一次エネルギー消費量が、省エネ基準の基準値から用途に応じて 30%削減又は 40%削減(小規模(300m²未満)は 20%削減)となる省エネ性能の水準に適合すること(ただし、建築物省エネ法第 18 条により適用除外となる建築物を除く。)

- *12 公共用地の増分の用地費については、施工前 15%みなしをせず、2/3 を乗じない。また、誘導施設(都市構造再編集中支援事業により整備されるものに限る)、立体換地建築物、耐火建築物(避難路等沿道耐火建築物、不燃領域率 40%を確保するために最低限必要となる耐火建築物)及び歴史的資産を活かしたまちなみ形成に資する建築物等用地上の従前建築物等の移転補償費は算入しない。
- *13 東日本大震災により被災した地域において事業を実施する地区及び推進地域に定められた区域に存する地区区については、予定される土地区画整理事業の公共用地の増分の用地費の 80%を限度とする。
- *14 立地適正化計画に誘導施設の整備を行うものが位置づけられた場合は、2人以上の地権者からなる共同施行者を対象とする。
- *15 同意施行者が民間事業者である場合は、地権者 2人以上の同意を得て、かつ立地適正化計画に位置づけられた誘導施設の整備主体となる場合に限る。

ウ 制度の効果的な活用

① 都市再生事業計画案作成事業

準備組合や個人施行を予定する者が、事業計画作成のための調査等を実施する場合についても支援が可能。

② 都市再生土地区画整理事業

- ・道路事業(旧道路特会)との併用が可能。
- ・DIDに含まれると見込まれる地区についても、立地適正化計画で定められた都市機能誘導区域内で行われる土地区画整理事業の地区ならば、重点地区として採択される。
- ・都市再生整備計画事業等と組み合わせることにより、周辺市街地の公共施設整備改善と一体になった総合的なまちづくりが一層推進される等、土地区画整理事業の単独実施以上の整備効果が期待される。
- ・住宅市街地総合整備事業(密集市街地整備型)、商業活性化施策などと連携した支援が効果的。

③ 緊急防災空地整備事業

- ・公共団体施行の場合、都市計画決定後であれば、緊急防災空地整備事業により公共用地の先行買収費用が交付対象となる。
- ・組合施行の場合、前倒し組合時点での地方公共団体による公共用地の先行買収費用が交付対象となる。これにより、減価するはずだった地区についても減価しない地区にすることができ、組合施行での事業化が可能となる。

7-4-4 都市再生整備計画事業・都市構造再編集中支援事業（旧まち交）

ア 概説

都市再生整備計画事業

地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的とし、地域住民のために市町村が作成する「都市再生整備計画」自体を評価、採択した上で、既存制度に基づくハード整備だけでなく、市町村の提案に基づく事業や、各種調査や社会実験等のソフト事業等の幅広い施設等を支援対象とする交付事業として、「まちづくり交付金」が平成16年度に創設された。

平成22年度社会資本整備総合交付金の創設に伴い、従来のまちづくり交付金の対象となっていた事業は「都市再生整備計画事業」として、社会資本整備総合交付金の基幹事業の1つとして位置付けられており、その後、令和5年度の制度拡充において、災害の発生が想定される地域において、事前復興まちづくり計画等に基づき市町村等が行う防災拠点の形成を総合的に支援し、地域の防災性の向上を図ることを目的として、防災・安全交付金の基幹事業の1つとしても位置づけられた。国費率は従来のまちづくり交付金の算定方法と同様に、都市再生整備計画事業の事業費に対して4割となる。（歴史的風致維持向上計画関連等、国の重要施策に適合するものについては交付率を45%に引き上げ。）

都市再生整備計画事業は、従来のまちづくり交付金における基幹事業と提案事業が含まれる。ただし、都市再生整備計画事業を基幹事業の1つとして位置付けて社会資本総合整備計画を作成する場合、効果促進事業と都市再生整備計画事業の提案事業の合計事業費は、全体事業費の2割以内とし、効果促進事業を実施しない場合にあっては、従来のまちづくり交付金制度同様、提案事業の割合については自由となる。

都市構造再編集中支援事業

「立地適正化計画」に基づき、地方公共団体や民間事業者等が行う都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化、災害からの復興、居住の誘導の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的とする事業である。

令和2年度において都市再生整備計画事業制度の再編等を行い、都市再生整備計画事業のうち「立地適正化計画」に基づく事業に対して総合的・集中的な支援を行う個別支援制度として創設された。国費率は都市機能誘導区域内等及び地域生活拠点（都市計画区域外の拠点）は1/2、居住誘導区域内等は45%となる。

本制度の内容は表7-10のとおりである。

イ 制度の特徴

① 自主性・裁量性の向上

- ・従来の補助制度のように対象事業（基幹事業）を限定するのではなく、市町村の提案に基づく事業（提案事業）についても支援対象とすることができる。
- ・事業ごとに国費率が設定されておらず、年度ごとに交付金が地区単位で一括交付され、交付金を何にどれだけ充当するのかを市町村が自由に選択できる。

② 使い勝手の向上

- ・ 交付対象事業間の流用は自由であり、総額の国費が変わらない場合、変更交付申請手続きを不要としている。
- ・ 事業執行予定が変更となっても、既に交付された交付金を返還等することなく、原則翌年度の交付額で調整することが可能。

③ PDCA サイクルによるマネジメント

- ・ 都市再生整備計画に記載したまちづくりの目標・指標をもとにした事後評価を実施し公表する。

ウ 土地区画整理事業における都市再生整備計画事業等の活用

土地区画整理事業と都市再生整備計画事業等を組み合わせることにより、周辺市街地の公共施設整備改善と一体になった総合的なまちづくりが一層推進される等、土地区画整理事業の単独実施以上の整備効果が期待される。

都市再生整備計画事業では、防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等都市基盤が脆弱で整備の必要な既成市街地並びに被災した市街地において、都市基盤の整備と併せて街区の再編を行う都市再生区画整理事業及び地域の課題に対応する面的なまちづくりの一環として実施される道路事業について支援を受けることができるが、近年の国の方針は、社会資本総合整備計画の基幹事業に位置付けることができる事業は、都市再生整備計画事業ではなく、社会資本総合整備計画に位置付けることを基本としている。

土地区画整理事業を効果的に実施するため、次のように都市再生整備計画事業等を活用することが考えられる。

<ソフト事業と連携して土地区画整理事業を推進>

まちづくり活動推進等の活用により、土地区画整理事業にあわせてまちづくりの課題に取り組むことができる。例えば、

- ・ 区画整理後のまちの管理方法について、地域住民の検討会を開催する
- ・ 再開発ビルのテナント活性化に関して専門家を派遣する など

<土地区画整理事業に関連する施設整備>

他のハード整備事業を交付対象事業として実施することにより、中心市街地の活性化や密集市街地の解消等を目的に既成市街地の再構築を図る土地区画整理事業の効果を最大限に発現させ、安心・快適で活力あるまちづくりを推進することができる。

- ・ 地域交流センターを整備し、土地区画整理事業地区の賑わいの創出
- ・ 住宅整備関連の事業制度を活用し、建築物整備を一体的に実現する
- ・ 土地区画整理事業により整備された歩道や広場の仕上げを高質空間形成施設として整備し、良質な街並み形成
- ・ 土地区画整理事業により整備された道路につながる地区外の道路を整備し、地区内へのアクセス機能の強化 など

表 7-10 都市再生整備計画事業・都市構造再編集中支援事業の制度

区 分	内 容
交付対象事業	<p>市町村が作成する都市の再生に必要な公共公益施設の整備等に関する計画（都市再生整備計画）に基づき実施される以下の事業等を対象とする。都市構造再編集中支援事業については、都市再生整備計画に基づき実施され、立地適正化計画の目標に適合するものを対象とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 道路、公園、下水道、河川、地域生活基盤施設、高質空間形成施設、高次都市施設 等 ・ 優良建築物等、公営住宅等、住宅市街地総合、エリア価値向上 整備事業 等 ・ 事業活用調査、まちづくり活動推進事業（社会実験等）、地域創造支援事業（市町村の提案に基づくソフト事業・ハード事業） ・ 都市機能誘導区域内の誘導施設（都市構造再編集中支援事業のみ） ・ 住居移転支援、元地の適正管理等（都市構造再編集中支援事業のみ） <p>詳細は「社会資本整備総合交付金交付要綱」「都市構造再編集中支援事業費補助交付要綱」参照</p>
交付期間	<p>概ね3年～5年 街路事業や土地区画整理事業など事業期間が5年を超えるようなものを計画に位置付ける場合には、事業期間を第一期と第二期とに分けて、第一期についてその終了時に予定される進捗状況に応じた目標、指標を設定し、それに基づき事業評価を行った上で、第二期の計画を策定する。</p>
交付額算定方法	<p>交付限度額算定方法は、下記のうちいずれか少ない金額となる（A：基幹事業 B：提案事業）</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 交付対象事業費（A+B）×国費率*1 ② 基幹事業費（A）の10/9 *2 の1/2 <p>【都市再生整備計画事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 通常事業（国費率原則40%）*1 ・ 政策的に重要な地域が指定されてから3年以内に着手する都市再生整備計画事業（国費率原則45%）*1 i) 都市再生緊急整備地域 ii) 歴史的風致維持向上計画の重点区域 iii) 低炭素まちづくり計画の区域 iv) 脱炭素先行地域 <p>提案事業は交付限度額の1割を上限</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ まちなかウォークブル推進事業（国費率原則50%）*1 <p>提案事業は交付限度額の2割を上限 *2の割合が10/8となる</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 国として特に推進すべき施策に合致する事業（国費率原則45%） <p>【都市構造再編集中支援事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市機能誘導区域内（国費率原則50%）*1 <p>（ただし、都市機能誘導区域の面積が、市街化区域面積の50%以上の場合は、国費率を45%に引き下げ）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 居住誘導区域内等（国費率原則45%）*1 ・ 地域生活拠点内（国費率原則50%）*1 ・ 居住誘導促進事業（国費率原則50%）*1 <p>提案事業は交付限度額の1割を上限</p> <p>ただし、以下の場合は2割を上限とする*2の割合が10/8となる</p> <p>都市再生整備計画の区域と都市機能誘導区域（地域生活拠点を含む）の重複する部分が、いずれかの計画区域の概ね2/3以上であり、かつ、商業、業務及び居住等の都市機能が相当程度集積し、立地適正化計画に位置付けられた主要な事業等が存する一団の土地を含む場合</p>
対象区域	<p>【都市再生整備計画事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 鉄道・地下鉄駅から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場から半径500mの範囲内の区域（ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る） <p>さらに以下①～③のいずれかに該当する</p> <ol style="list-style-type: none"> ①立地適正化計画策定に向けた具体的な取組を開始・公表している ②市街化区域内の人口密度が40人/ha以上あり、当該人口密度が統計上今後も概ね維持される ③都市計画区域に対する市街化区域の割合が20%以下 <p>市街化区域等の外側における観光等地域資源の活用の計画があり、都市のコンパクト化の方針に齟齬がないと認められる区域</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 都市計画区域外における地域生活拠点 ・ 産業促進区域 ・ まちなかウォークブル推進事業 ・ 滞在快適性等向上区域内 <p>【都市構造再編集中支援事業】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 立地適正化計画の「都市機能誘導区域」及び「居住誘導区域内」 ・ 立地適正化計画に位置付けられた「地域生活拠点内」 ・ 水辺まちづくり計画に位置付けられた、都市機能誘導区域と居住誘導区域に隣接する水辺の区域 ・ 空き地等が発生して外部不経済が発生する可能性がある市街化区域内の居住誘導区域外において、あるべき将来像を提示している区域

7-4-5 住宅市街地総合整備事業

ア 概説

既成市街地において、快適な居住環境の創出、都市機能の更新、密集市街地の整備改善、街なか居住の推進、地域の居住機能の再生等を図るため、住宅や公共施設の整備等を総合的に行う事業について、地方公共団体等に対し、国が必要な助成を行い、もって公共の福祉に寄与することを目的とする事業である。

イ 制度

本制度の内容は表7-11のとおりである。

表7-11 住宅市街地総合整備事業の採択基準・補助率等

区 分	内 容
整備地区要件	<ul style="list-style-type: none"> ① 重点整備地区を一つ以上含む地区 ② 整備地区の面積が概ね5ha以上（重点供給地域にあつては概ね2ha以上（住宅団地ストック活用型は除く）） ③ 原則として住宅戸数密度が30戸/ha以上の地区（連坦して土地利用転換が見込まれる地区を除く）（街なか居住再生型、住宅団地ストック活用型を除く）
重点整備地区要件	<ul style="list-style-type: none"> ① 重点整備地区の面積が概ね1ha以上（重点供給地域にあつては概ね0.5ha以上（住宅団地ストック活用型は除く）） ② 次のいずれかの型の要件に適合すること。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 密集住宅市街地整備型 換算老朽住宅戸数50戸以上（重点供給地域は25戸以上）で、住宅戸数密度と老朽住宅割合が一定以上 (2) 拠点開発型 三大都市圏の既成市街地において、原則として、重点整備地区内に概ね1ha以上、かつ重点整備地区の面積20%以上の拠点開発等の実施が見込まれる区域を含む (3) 街なか居住再生型 中心市街地において、重点整備地区で概ね50戸以上かつ概ね10戸/ha以上の住宅整備が見込まれ、重点整備地区の面積が概ね30ha以下 (4) 住宅団地ストック活用型 入居開始から概ね30年以上を経過し高齢化率が著しく高く、全域が都市機能誘導区域又は居住誘導区域にあるなど一定の条件を満たす住宅団地
事業主体	地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者等
交付対象事業	<ul style="list-style-type: none"> ① 整備計画策定等事業（整備計画作成、事業計画作成等） ② 市街地住宅等整備事業（調査設計計画、共同施設整備、公共空間等整備、循環利用住宅整備等） ③ 居住環境形成施設整備事業（老朽建築物除却、地区公共施設等整備等） ④ 住宅・建築物耐震改修事業（耐震改修等） ⑤ 延焼遮断帯形成事業（調査設計計画、土地整備、延焼遮断機能整備） ⑥ 防災街区整備事業（調査設計計画、土地整備、共同施設整備） ⑦ 優良建築物等整備事業（調査設計計画、土地整備、共同施設整備） ⑧ 関連公共施設整備（道路、都市公園、下水道、河川等） ⑨ 都市再生住宅等整備事業（調査設計計画、従前居住者用賃貸住宅整備等） ⑩ 公営住宅整備事業等（公営住宅、地域優良賃貸住宅の整備等） ⑪ 住宅地区改良事業等（住宅地区改良事業、改良住宅等改善事業等） ⑫ 街なみ環境整備事業（地区施設、修景施設等の整備等） ⑬ 民間賃貸住宅等家賃対策補助事業（家賃対策補助） <p>※④～⑥については、密集住宅市街地整備型に限る</p>
要件、補助率等	各地区要件、各補助対象事業内容の詳細及び各補助率は社会資本整備総合交付金要綱による

ウ 土地区画整理事業等と住宅市街地総合整備事業等との合併施行について

土地区画整理事業と住宅市街地総合整備事業の両事業の特性を生かして合併施行を行うことにより迅速な公共施設整備が可能となり、併せて住宅事情の改善と建築物の不燃化等が進められることにより、総合的な市街地整備が可能となる。

合併施行にあたっては、土地区画整理事業の調査・事業計画案の作成と並行して住宅市街地総合整備事業の検討が進められることが望ましい。この場合、事業分担の調整や地区施設等の用地の確保を考慮した換地設計などが行いやすくなる。なお、住宅市街地総合整備事業の区域が土地区画整理事業施行区域の内外にわたるような地区指定については、両事業の事業分担について綿密に検討した上で行うこと。

合併施行は、土地区画整理事業では除却できない老朽建築物等を建て替え、生活道路や集会所などの地区公共施設、生活環境施設を整備し、土地区画整理事業による公共施設整備を補完するものである。

住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）と土地区画整理事業の合併施行については、合併施行のメリットや事業の進め方、役割分担等について整理した「住市総（密集型）事業・土地区画整理事業等合併施行マニュアル」（全国市街地再開発協会・街づくり区画整理協会発行）が策定されているので、これを参考にされたい。

7-4-6 市街地再開発事業

ア 概説

市街地再開発事業は、都市再開発法に基づく事業であり、建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備等を行うことにより、「市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新とを図る」（都市再開発法第2条）ことを目的として施行される。

この事業は、低層の木造建築物が密集し、生活環境の悪化した地区等において、従前の建築物を除去し、新たに不燃化された共同建築物を建築し、これにより細分化された宅地の統合と、有効なオープンスペースの確保を図るものである。

平成28年度には、第一種市街地再開発事業について、一定の要件を満たす既存建築物を除去することなく、施行地区内に存置・移転することを可能とする個別利用地区制度が創設された。

市街地再開発事業における権利調整は、都市再開発法に定められる権利変換の手法によって進められるが、土地だけを扱う土地区画整理事業と異なり、従前の土地と建物の両方の権利が従後に土地の共有持ち分と施設建築物の床の一部（個別利用区の場合は従前の土地の権利が従後の土地）に移行されることとなる。

事業資金については、一般的には、施行地区の高度利用により上記の権利に見合う床（権利床）以外に、余剰の床（保留床）等を生み出し、この保留床等を売却してまかなう仕組みとなっているが、土地区画整理事業同様、事業資金調達を容易にするために参加組合員制度や公的融資、さらには国庫補助制度が用意されている。

この事業と土地区画整理事業との一体的施行は、大規模な施設建築物の建築を土地区画整理事業による基盤施設整備と同時期に進めることにより継続した土地利用が可能になるとともに、土地区画整理事業の施行に関しては、過小宅地対策、減歩率の緩和に、また、市街地再開発事業の施行に関しては、市街地再開発事業への参加を希望する地権者の土地を区域内に集約化できる効果を有するものである。

7-5 関連する諸制度

7-5-1 地籍整備推進調査費補助金

ア 概説

都市部における地籍整備の推進による街づくりへの支援を行うため、人口集中地区又は都市計画区域において土地境界の情報の調査・測量を行い、国土調査法第19条第5項指定申請等を通じて成果を地籍情報として整備しようとする都道府県、市区町村及び民間事業者等に対し、国が必要な助成を行う制度を確立し、もって都市の再生に寄与することを目的とする地籍整備推進調査費補助金が平成22年度より創設された。また、平成25年度より国が民間事業者等に直接補助できるよう制度の拡充が行われた。制度の活用の仕方や交付要件については、「地籍整備推進調査費補助金制度要綱」及び「地籍整備推進調査費補助金交付要領」が策定されているので、これを参考にされたい。

イ 地域要件

人口集中地区、又は、都市計画区域(地籍調査等により既に不動産登記法第14条第1項で規定する地図が備え付けられている地域を除く)

500㎡以上

ウ 調査実施主体

都道府県又は市町村

民間事業者等（土地区画整理組合を含む）

エ 補助率

直接 地方公共団体：1/2（国）

民間事業者等：1/3（国）

間接 民間事業者等：1/3（国） 1/3（地方公共団体）

※間接補助の場合は、地方公共団体が補助制度を設けていることが必要

オ 補助対象経費

調査計画作成から、資料収集、現況調査、境界確認、予備調査、成果作成までが補助対象となる。

※土地区画整理事業の前後に、確定測量など、土地区画整理事業以外の測量を行った上で、国土調査法第19条5項指定申請等する場合は、全額補助対象となる。

7-5-2 無電柱化の推進

ア 概説

土地区画整理事業にあわせ電線類地中化等による無電柱化を行うことは土工費用や既設埋設物の移設費用が節減可能となるとともに工事の手戻りによる周辺環境への影響も少なくすることができる。

平成22年2月24日付け「無電柱化に係るガイドライン」では、コスト縮減を図りつつ、地域の実情に応じた効率的な整備を推進することが必要であることから、地域の実情に応じてコスト縮減が可能な整備方法として「同時整備」を位置づけている。

平成31年4月1日には「道路法施行規則の一部を改正する省令」が公布され、現行の電線の占用許可基準における、「公益上やむを得ないと認められる場所」の解釈が明確化され、電線を新たに設けないようにすることが求められる場合において、道路管理者が電線の道路上の占用許可を与えないこととなった。

また、軒下・裏配線方式についても、電線共同溝方式に比べ大幅にコスト縮減が図られるとともに、狭い道路などでも採用が可能であることから、積極的に活用することが望まれる。

また、電線共同溝方式以外の自治体管路方式、要請者負担方式の場合についても、都市再生区画整理事業、都市再生整備計画事業、都市構造再編集中支援事業により施行者が整備・負担する費用に対して支援が可能となっているので活用を図られたい。

なお、関連文書として、平成22年9月7日に「無電柱化に係る費用負担、道路占用の取り扱い等の適用について」、「同時整備の対象事業について」、平成30年4月6日に「無電柱化推進計画」、令和2年3月19日に「無電柱化の推進に関する法律を踏まえた土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業及び住宅市街地総合整備事業等の運用について（技術的助言）」、令和5年3月27日に「無電柱化の推進に関する法律を踏まえた土地区画整理事業、市街地再開発事業、防災街区整備事業及び住宅市街地総合整備事業等の運用について（補足）」の通知が発出されているので参考にされたい。

イ 無電柱化の方式

無電柱化の方式は、電線類の地中化を行う手法と地中化以外の手法に区分される。

地中化にあたっては、道路の管理上の要請、電力・通信の安定供給の確保、収容及び作業空間の確保の観点から施行の難易性、支障物件の状況、経済性等を総合的に判断し、下記に掲げる方式の中から適切な方式を選定する。

その際、関係者が協力し、道路管理上の観点から電線共同溝方式を積極的に採用するように努めるものとする。

① 電線共同溝方式

電線共同溝法によって法制化された地中化手法である。同時に改正された道路法によって、道路附属物として位置付けられている。別名「C.C. BOX」とも呼ぶ。なお、地方自治体が管理する道路においては、道路管理者が補助事業又は地方単独事業として電線共同溝の整備を行うもののほか、道路管理者以外の地方自治体が地方単独事業として、道路法第24条に基づく工事により電線共同溝を整備し、道路管理者が管理するものがある。

② 自治体管路方式

道路管理者以外の地方自治体が管路設備を整備する方式であり、基本的には道路の占用物件である。費用負担は、管路設備の材料費及び敷設費を地方自治体が負担し、残りを電線管理者が負担する。

③ 単独地中化方式

電線管理者が自らの費用で地中化を行う手法であり、管路等は電線管理者が道路占用物件として管理する。

④ 要請者負担方式

地中化要請者（自治体など）がそれぞれ自らの費用で地中化を行う手法である。宅地開発事業において、まちづくりの観点からその付加価値を高めるために開発事業者自ら電線類の地中化を行う要請者負担による整備などがある。

ウ 無電柱化に対する助成

① 電線共同溝方式による地中化に対する助成

電線共同溝で道路の新設、改築に併せて行うこの整備費用については、道路事業及び市街地整備事業（都市再生区画）等の基幹事業の対象とすることが可能である。

同様に、住民参加型の合意形成等を行うことにより、無電柱化を効率的・効果的に推進するための計画策定等の調査費、設計等に要する費用についても道路の基幹事業とすることが可能である。

また、無電柱化推進計画事業においても電線共同溝方式による無電柱化が支援対象となり、組合施行の土地区画整理事業において行われる電線共同溝方式による無電柱化も支援可能となった。

② 電線共同溝方式以外の地中化に対する助成

電線共同溝法に基づかず、道路占用物として扱われる自治体管路方式及び要請者負担方式は、市街地整備事業（都市再生区画）等の分野における基幹事業の対象とすることや、無電柱化まちづくり促進事業を活用することが可能である。

また、都市再生整備計画事業・都市構造再編集中支援事業における高質空間形成施設として基幹事業の対象とすることが可能である。

③ 地中化以外の無電柱化（裏配線・軒下配線）に対する助成

歩道整備等の道路整備に伴う軒下・裏配線の場合、次に挙げる移設費用については各種の移設補償費として基幹事業の対象とすることが可能である。

- 1) 整備対象道路の電線等の撤去費用
- 2) 軒下・裏配線の整備費用
- 3) その他、軒下・裏配線に伴って発生する関連施設の移設費用

エ 無電柱化をめぐる最近の状況について

① 道路法第37条の改正に伴う道路の占用の禁止又は制限において

道路法等の一部を改正する法律（平成25年6月5日公布）において、防災上の観点から重要な道路について、その緊急輸送道路や避難路としての効用を全うさせるために必要と認める場合に、道路法第36条による義務占有規定を適用しないこととし、道路管理者が区域を指定して道路の占有を禁止し、又は制限することができるよう措置された。

1) 電柱による占有を禁止する道路の区域

緊急輸送道路について、国管理道路は平成28年4月1日より、県管理道路は平成30年1月15日より、道路上における電柱による占有を禁止する。

2) 既存の電柱の取扱い

電柱による道路の占有禁止日前に占有許可された電柱については、当面の間、占有を認めることとする。

3) 電柱による占有を禁止する道路の区域における例外

以下のa、bの場合であって、直ちに道路区域外に用地の確保ができないと認められる場合は、仮設の電柱の設置を認めることとする。（原則2年間）

a 災害又は事故が原因で、現に供給されていた電力・通信サービスが途絶えた場合

b 宅地開発又は商業施設や工場の新規建設等が原因で新たに電力・通信サービスが必要となった場合

② 無電柱化の推進に関する法律（平成28年12月16日公布）について

災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等を図るため、無電柱化の推進に関し、基本理念を定め、国及び地方公共団体の責務等を明らかにし、並びに無電柱化の推進に関する計画の策定その他の必要な事項を定めることにより、無電柱化の推進に関する施策を総合的、計画的かつ迅速に推進し、もって公共の福祉の確保並びに国民生活の向上及び国民経済の健全な発展に資することを目的とする。

無電柱化の推進に関する法律 第十二条

関係事業者は、社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第二項第一号に掲げる事業（道路の維持に関するものを除く。）、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第七項に規定する市街地開発事業その他これらに類する事業が実施される場合には、これらの事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにするとともに、当該場合においては、現に設置し及び管理する道路上の電柱又は電線の撤去を当該事業の実施と併せて行うことができるときは、当該電柱又は電線を撤去するものとする。

③ 道路法施行規則の一部を改正する省令（平成31年4月1日公布）について

電線の占有場所に関する技術的細目を新設することで、関係事業者が無電柱化法第12条前段に基づき電線を新たに設けないようにすることが適切な場合においては、道路法施行令第11条第1項第1号の規定中「公益上やむを得ないと認めら

れる場所」には該当しないとの解釈を明確化し、道路法令における無電柱化第12条前段の実効性を担保することとなった。

道路法施行規則 第4条の4の2

道路の新設、改築又は修繕に関する事業、都市計画法第四条第七項に規定する市街地開発事業その他これらに類する事業が実施されている区域において電線を地上に設ける場合における令第十一条の二第二項において準用する令第十一条第一項第一号に規定する公益上やむを得ないと認められる場所は、当該事業の実施と併せて当該電線を道路の地下に埋設することが当該道路の構造その他の事情に照らし技術上困難であると認められる場所に限るものとする。

7-5-3 駐車場・自転車駐車場整備制度

ア 概説

駐車場・自転車駐車場の整備を推進するためにはその用地を確保することが必要であるが、都心部においては候補となる用地の不足から、十分な整備を行うことができない状況にある。また、周辺の土地利用との整合をとる必要があり、計画的な駐車場等整備を進めるためには、様々な支障が生じるケースが多い。

土地区画整理事業等により、中心市街地の活性化や拠点市街地の形成を図ることが求められており、都市基盤施設整備の一環として、事業に併せて駐車場等の整備を行うことが有効である。

土地区画整理事業の中で駐車場等を整備する利点を下記に示す。

- ・事業の中で駐車場等を位置付けることにより、土地利用と整合のとれた場所に駐車場等を確保できる。
- ・土地区画整理事業の換地手法による土地の集約等により、計画的に駐車場等の用地を確保することができる。
- ・道路の新設に併せて、機能的・効果的な駐車場等の配置を計画することができる。
- ・公共施設の新設を併せて駐車場等の整備を行うため、効率的な工事の執行が図られる。

イ 社会資本整備総合交付金等による駐車場整備

都市内における道路混雑の緩和、交通事故の防止及び中心市街地の活性化を図るため、土地区画整理事業等による都市計画道路、駅前広場等の新設改築とあわせて、一体的に駐車場整備を行うことができる。

駐車場整備に対する主な支援制度（都市再生区画整理事業、道路（街路）事業、都市・地域交通戦略推進事業、都市再生整備計画事業、都市構造再編集中支援事業）については、これらをまとめると、表7-13のようになる。

ウ 社会資本整備総合交付金による自転車駐車場整備

土地区画整理事業等による都市計画道路、駅前広場等の新設改築とあわせて、当該道路等の安全かつ円滑な交通の確保、その他道路の管理上必要な範囲で、自転車駐車場を整備することができる。

自転車駐車場に対する支援制度（道路（街路）事業（旧特定交通安全施設等整備

事業等、都市・地域交通戦略推進事業、都市再生整備計画事業、効果促進事業（旧道路交通環境改善促進事業）については、平成22年度より社会資本整備総合交付金に再編されたところであり、これらの支援制度をとりまとめると、表7-14のようになる。

表7-13 土地区画整理事業に関連して活用可能な駐車場整備支援制度

事業名	事業主体	概要	国費率
都市再生区画整理事業	地方公共団体等	立体換地建築物の工事に要する費用のうち、 ・減歩で生み出した土地において公共施設として整備する駐車場に対する支援 ・立体換地建築物内の駐車場のうち、附置義務相当分に対する支援	1/2 又は 1/3
道路（街路）事業	地方公共団体等	都市計画道路整備に関する事業等として、地方公共団体が実施する駐車場（道路付属物）の整備に対する支援	1/2 等
都市・地域交通戦略推進事業	地方公共団体等	都市・地域における安全で円滑な交通を確保し、魅力ある土地・地域の将来像を実現するため、徒歩、自転車、自動車、公共交通の適正分担が図られた交通体系を確立することを目的に、地方公共団体が策定した「立地適正化計画」、「低炭素まちづくり計画」等において位置づけられた駐車場の整備に対する支援	1/3 等
都市再生整備計画事業 （従来のまちづくり交付金）	市町村等	地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的に、地方公共団体が策定する「都市再生整備計画」に位置づけられた駐車場の整備に対する支援	4/10 等
都市構造再編集中支援事業	市町村等	「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的に、市町村が策定する「都市再生整備計画」に位置づけられた駐車場の整備に対する支援	1/2 又は 45%

表 7 - 1 4 土地区画整理事業に関連して活用可能な自転車駐車場整備支援制度

事業名	事業主体	概要	国費率
道路（街路）事業	地方公共団体	都市交通の円滑化や市街地の形成等を図る街路等の整備（幹線街路、駐車場、都市計画自転車駐車場等）に対する支援	1/2 等
都市・地域交通戦略推進事業	地方公共団体等	都市・地域における安全で円滑な交通を確保し、魅力ある都市・地域の将来像を実現するため、徒歩、自転車、自動車、公共交通の適正分担が図られた交通体系を確立することを目的に、地方公共団体等が策定した「立地適正化計画」等において位置づけられた自転車駐車場の整備に対する支援	1/3 等
都市再生整備計画事業 （従来のまちづくり交付金）	市町村等	地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを総合的に支援し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的に、地方公共団体が策定する「都市再生整備計画」に位置づけられた自転車駐車場の整備に対する支援	4/10 等
都市構造再編集集中支援事業	市町村等	「立地適正化計画」に基づき、市町村や民間事業者等が行う一定期間内の都市機能や居住環境の向上に資する公共公益施設の誘導・整備、防災力強化の取組等に対し集中的な支援を行い、各都市が持続可能で強靱な都市構造へ再編を図ることを目的に、市町村が策定する「都市再生整備計画」に位置づけられた自転車駐車場の整備に対する支援	1/2 又は 45%

7-5-4 土地区画整理事業による良好な景観形成の推進

ア 概説

景観法が制定されるなど都市景観に対する国民的関心が高まっていることから、土地区画整理事業においても、良質な景観形成に積極的に取り組むことが求められている。そこで、土地区画整理事業に対する国の支援（社会資本整備総合交付金等）においても地域の取り組みの状況に応じて、個性ある街づくりの推進のための支援が行われている。

愛知県においては、平成18年3月に定めた「美しい愛知づくり条例」に基づき、美しい愛知づくりに関する施策を総合的かつ計画的に推進するため「美しい愛知づくり基本計画」が平成19年3月に策定されており、また、公共事業に携わるものが、景観を形成するための基礎知識や指針、配慮事項を示すものとして「愛知県公共事業景観整備指針（案）」が策定されているので、適宜参考とされたい。

土地区画整理事業における景観形成については、国土交通省が平成16年度末に景観形成ガイドライン「都市整備に関する事業」（案）を策定、公表している。また、良好な景観形成のさらなる推進を図るために、景観に対する新たな取組に係る項目を追加するなど景観形成ガイドラインの見直しを行い、平成23年6月に改訂を行っているので、適宜参考とされたい。

なお、土地区画整理事業をはじめとする市街地整備にあたっては、地区の将来像を描きながらその整備が進められているが、良好な景観形成のためには、公共施設のみならず民間事業も含めた景観デザインの明確化、認識の共有、更には事業完了後の管理等が重要である。このため、計画・設計・施行・管理に至る時間軸を通じた「景観」面からのマネジメントが重要であり、これを実現するため景観マネジメントに積極的に取組まれたい。

イ 社会資本整備総合交付金の活用にあたっての考え方

個性ある街づくりの推進のため、地域における取り組みの程度に応じて、土地区画整理事業により整備する公共施設のグレードアップを行うことが考えられる。取り組みの程度とグレードアップによる単価の増加等について、一定の目安を表7-15に示すので参考にされたい。

なお、実施計画の提出の際に、様式1及び様式2を参考として地区の概要等を添付することとする。

ウ 社会資本整備総合交付金（効果促進事業）等との関係

ストリートファニチャー、モニュメント等の道路占有物等、土地区画整理事業の支援対象とならない施設については、社会資本整備総合交付金（効果促進事業）や都市再生整備計画事業（提案事業）、都市構造再編集集中支援事業等を活用し整備することも考えられる。

表 7-15 個性あるまちづくりの推進のための制度の概要

区分	内容	
分類	景観等に配慮した一般的な事業	地域活性化の核の形成や、良好な景観の形成等の観点から、施行者と住民等が協力して、個性ある街づくりに積極的に取り組む事業
対象地区	街づくり委員会等により、地区の街並みについて検討を実施したり、地区の住民の意見を調査し、景観ガイドラインを策定する等の取り組みを実施する地区	以下の全ての取り組みを行う地区 ① 専門家や住民等の参加による事業の推進 ② 個性ある街づくりのための計画の策定及び公表 ③ 建築物の用途、意匠等を制限する地区計画、景観計画、景観条例等の策定 ④ 住民、NPO 法人、企業等による街づくり活動や景観の形成及び維持又は管理
交付対象	・街づくり委員会等の設置・運営 ・専門家の活用 ・地域の特性に応じたカラー舗装、照明等の整備	・街づくり委員会等の設置・運営 ・専門家の活用 ・個性ある街づくりのための計画の作成 ・地域の特性に応じて特に必要となる高品位の舗装、照明、植栽等の整備
手続き	実施計画協議の際にグレードアップの内容、必要性等について国と協議する。	建築物等の用途、意匠等を制限する地区計画、景観計画、景観条例等を定めた上で、実施計画協議の際に計画書を提出するとともに、グレードアップの内容、必要性等について国と協議する。
グレードアップの目安	通常単価の3倍程度	通常単価の5倍程度

(様式1) 概要調書

1. 事業の推進体制

(1)組織の位置づけ

(2)構成員

(3)設立時期

(4)活動内容

3. 地区計画等の規制・誘導措置

(1)種別

(2)策定期限(予定含む)

(3)規制・誘導事項

2. 個性ある街づくりのための計画

(1)策定主体

(2)策定期限

(3)記載事項

4. 住民等によるまちづくり活動又は景観形成・維持・管理の推進体制

(1)活動主体

(2)活動時期(予定含む)

(3)概要

注1)「景観に配慮した一般的な事業(グレードアップの目安が3倍)」の場合、2、3、4の欄について必要に応じて記入すること。

注2)複数の取り組みがある場合には、適宜、欄を追加すること。

(様式2) 支出調書
1. 総括支出調書

(単位 金額:千円)

種別	数量	グレードアップ後 総事業費 (b)+(c) 金額	基本事業費					倍率 (b/a)	活力創出 市街地整備	保留地処分金等 対応工事分 (c) 金額	備考 (土地区画整理事業とは別に 整備する箇所がある場合、そ の旨を記入すること)
			グレードアップ前 (a)		グレードアップ後 (b)						
			金額	単価(円/m)	金額	単価(円/m)	金額				
都計道(〇〇線)	〇〇m										効果促進事業により、モニュメントを整備。
都計道(その他)	〇〇m										
電線類地下埋設施設	〇〇m										
都計道 小計											
区画道路(〇〇線)	〇〇m										効果促進事業により、情報板を整備。
区画道路(その他)	〇〇m										
電線類地下埋設施設	〇〇m										
区画道路 小計											
特殊道(〇〇線)	〇〇m										
特殊道(その他)	〇〇m										
電線類地下埋設施設	〇〇m										
特殊道 小計											
道路 小計											
公園・緑地(〇〇公園)	〇〇㎡										
公園・緑地(その他)	〇〇㎡										
公園・緑地 小計											
河川・水路(〇〇川)	〇〇㎡										
河川・水路(その他)	〇〇㎡										
河川・水路 小計											
その他()											
合計											

- 注1) 当該調書の小計と合計はそれぞれ実施計画書の資金計画(支出)と一致させること。
 注2) グレードアップを行う路線等は、路線名等を明示して計上し、その他のグレードアップしない路線等についてはその他としてまとめて計上すること。
 注3) 電線類地下埋設施設とは、電線共同溝、自治体管路方式又は要請者負担方式による電線類の地中化のための施設をいう。
 注4) 電線類地下埋設施設を整備する場合は、当該整備に要する費用については電線類地下埋設施設欄に計上すること。
 注5) 当該支出を活力創出基盤整備或いは市街地整備の限度額に計上する場合は、活力創出/市街地整備の欄にその別を記入すること。

2. 個別支出調書

(単位 金額:千円)

費目	工種	種別	細別	単位	グレードアップ後 総事業費 (b)+(c) 金額	基本事業費					倍率 (b/a)	保留地処分金等 対応工事分 (c) 金額	備考 (土地区画整理事業とは別に 整備する箇所がある場合、そ の旨を記入すること)
						グレードアップ前 (a)		グレードアップ後 (b)					
						数量	単価	金額	数量	単価			
木工事費	街路工	土工	(〇〇〇〇〇〇〇〇〇線) 幅員 〇〇m、延長 〇〇m 面積 〇〇〇㎡										
			切土	㎡									
	舗装工	準備工	不陸整正	㎡									
											
合計													

- 注1) この調書は、グレードアップを行う路線等についてのみ記入すること。
 注2) グレードアップを行うものについては、カタログ等その単価の根拠となる資料を必要に応じて添付すること。
 注3) この調書に記載された合計額は、総括支出調書の個別の路線等の額と一致することとなるので留意すること。

7-5-5 事業連携について

ア 事業間連携の必要性について

土地区画整理事業と市街地再開発事業は、ともに地区全体を総合的に再構築する面整備事業であるが、両事業の連携又はその他の事業との連携を図ることにより、零細権利者の救済、商店街の活性化、居住人口の回復、バリアフリー化の推進、福祉施設の整備など地区固有の課題に対応したより総合的なまちづくりの展開が可能である。

イ 各種事業間連携の概要

① 土地区画整理事業と市街地再開発事業との一体的施行について

土地区画整理事業は相当程度の建築物が更新され、街区形状が整序される事業であるため、市街地再開発事業を併せて実施すると次のメリットがある。

- ・大街区への再編により公共減歩が抑えられること
- ・過小宅地の地権者についても市街地再開発事業への参加により生活再建が可能となること

また、市街地再開発事業を実施する際にも、土地区画整理事業を併せて実施すると次のメリットがある。

- ・戸建て意向者を再開発街区以外に集約換地すれば、戸建てで継続居住できること
- ・共同化意向者を再開発街区に集約換地すれば、市街地再開発事業の合意形成が円滑にすすめられること

特に、中心市街地の活性化に当たっては、市街地再開発事業により核施設を誘致して集客力を高めるとともに、土地区画整理事業によりその周辺に戸建て商店を適切に再配置することにより集客効果を街全体に波及させることが可能であり、土地区画整理事業と市街地再開発事業を同時に施行することが効果的である。

このような土地区画整理事業と市街地再開発事業の同時施行は、これまで全国で広く実施されてきたが、平成11年に土地区画整理法及び都市再開発法の改正が行われ、従来同時施行を行う際に不明確であった「集約換地と照応の原則との関係」、「再開発の権利者資格」、「換地処分前の権利変換登記の方法」等について、法的な位置付けが整備されたところである。

※一体的施行については、「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 ―一体的施行要領（案）及び解説―」（公益社団法人全国市街地再開発協会・公益社団法人 日本土地区画整理協会発行）が策定されているので、これを参考にされたい。

② 任意の共同化支援制度と土地区画整理事業の連携について

法定の市街地再開発事業によらない任意の敷地及び建築物の共同化事業についても、市街地再開発事業と同様、土地区画整理事業と連携して実施することは双方にとってメリットがある。

また、高度利用地区、都市再生特別地区、特定地区計画等区域をその施行地区に含む土地区画整理事業においては、「高度利用推進区」を定め、土地の所有者の申出に基づき集約化する換地の特例を活用することにより、効率的な敷地の集約と街区の再編を同時に実現することが可能であることから、積極的に活用され

たい。

③ 土地区画整理事業等と住宅市街地総合整備事業等との合併施行について

住宅市街地総合整備事業、住宅地区改良事業等の住宅整備関連の事業制度と連携して土地区画整理事業を実施すれば、効果的な事業推進が可能となる。例えば、老朽化住宅除去のメニューを換地移転されない物件に活用すれば、地権者の住宅更新を支援できる。また、換地移転される物件に活用すれば、土地区画整理事業の事業費削減効果がある。

また、従前居住者のための住宅整備メニュー（住宅市街地総合整備事業のなかの都市再生住宅等整備）を活用すれば、借家人や零細権利者についても、従前の居住環境やコミュニティを維持したまま居住継続することが可能になる。本メニューについては、市街地再開発事業においても活用することが有効である。

※住宅市街地総合整備事業（密集住宅市街地整備型）や住宅地区改良事業と土地区画整理事業の合併施行については、合併施行のメリットや事業の進め方、役割分担等について整理した「住市総（密集型）事業・土地区画整理事業等合併施行マニュアル」（公益社団法人 全国市街地再開発協会・公益社団法人 日本土地区画整理協会発行）が策定されているので、これを参考にされたい。

① 連続立体交差事業との一体的な実施について

地域活性化を図る観点から、都市の中心となる駅周辺に地域発展の核となる市街地整備を行うには、都心環状線の整備など街路ネットワークの形成、街の顔となる駅前広場、シンボルロード等の整備、さらには交流・情報等の高次都市機能を有する拠点施設の整備を実施するなど、駅周辺の都市構造の抜本的な改革が必要である。連続立体交差事業は、鉄道を高架化又は地下化し多数の平面踏切を同時に除却あるいは新設道路と立体交差することにより道路交通を円滑化するだけでなく、鉄道により分断された市街地を一体化することにより都市の健全な発展に大きく寄与するものである。また、鉄道高架周辺の市街地整備が必要な場合には、連続立体交差事業と併せて土地区画整理事業を同時に実施することにより、様々な基盤整備が一体的・総合的に行われ、一層の事業効果が期待される。

なお、土地区画整理事業地区内において、鉄道施設の移転を伴う連続立体交差事業を土地区画整理事業とあわせて施行する場合の鉄道敷地の取扱いについては、鉄道事業者との調整に時間を要する場合があるため、事前によく確認・調整を行うこと。

⑤ その他施策との連携

a) 社会福祉施設

福祉の視点に立ったまちづくりを推進することが求められていることから、土地区画整理事業及び市街地再開発事業等の実施に当たっては、福祉施設整備との連携について検討されたい。なお、国土交通省と厚生労働省においては、市街地整備施策と社会福祉施設整備施策等の連携を下記のとおり、推進していくこととしている。

1) 市街地における社会福祉施設の適切な立地の促進が必要であること。

特に、中心市街地の利用しやすい場所に適切に配置すること。

- 2) 面的な市街地整備において、市街地整備担当部局と社会福祉施設整備担当部局との連携が必要であること。
- 3) 国土交通省及び厚生労働省は、土地区画整理事業及び市街地再開発事業等と社会福祉施設整備に係る国庫補助を連携するよう努めること。

b) 商業活性化施策との連携

中心市街地の活性化においては、まちのにぎわいの回復を図るためにも、商業等の活性化が不可欠であり、商店街、商業者等の積極的な取組を促すため、高度化事業に対する融資制度等の活用を検討するなど、商業活性化の取組と連携し、総合的かつ一体的なまちづくりを進めることが必要である。

c) 水産施策との連携

水産施策とまちづくり施策との連携により民間活力を活用しつつ、漁港区域及び周辺の市街地が一体となった水産都市の活性化方策を展開することが重要である。なお、水産庁と国土交通省においては水産施策と市街地整備施策の連携により下記のまちづくりを推進していくこととしている。

- 1) 水産関係施設の適時の更新と集約化等による施設機能の高度化と維持管理に効率化等による水産振興
- 2) 民間事業者との連携・協働による地域経済への貢献
- 3) 漁港区域及び周辺市街地における土地利用や交通の混乱解消による魅力的な水産都市の形成
- 4) 漁港・水産側、都市・まちづくり側双方にメリットのある一体的な都市型ウォーターフロントのまちづくり

なお、基本的な考え方や活用の仕方については「民間事業者等の連携による水産都市の活性化方策の手引き(案)」が策定されているので参考にされたい。

7-6 融資制度

7-6-1 土地区画整理事業資金融資

ア 概説

本融資制度は、住宅宅地供給の促進に資する土地区画整理組合等による土地区画整理事業の一層の促進を図る必要があることから、土地区画整理組合及び個人施行者（以下「組合等」という。）が施行する事業に要する費用を無利子で融資する制度と、組合等から委託を受けた業務代行者が行う事業推進のための施行地区内の用地取得に要する費用を財投金利で貸付ける制度として、平成5年に創設された。

本制度の前身は、昭和38年度に土地区画整理法改正により創設された組合無利子貸付制度（一般会計・行政部費）であり、平成5年度から、当該規定を土地区画整理法から「都市開発資金の貸付けに関する法律」（以下「貸付法」という。）に移行するとともに、業務代行者への貸付制度を加え、都市開発資金融通特別会計からの貸付金として創設された。

その後、平成11年度より、保留地管理法人に対する無利子貸付制度を創設した。平成14年度には、組合等に対する無利子貸付金及び保留地管理法人に対する無利子貸付金について、既成市街地における住居系の事業を貸付対象として追加し、組合等に対する無利子貸付金及び業務代行者に対する有利子貸付金について、市町村による貸付けが可能となるようにした。

さらに、平成16年度には、景観法の整備を踏まえ、景観計画区域を施行地区に含む土地区画整理事業を貸付対象として追加した。

平成17年度には、施行者として追加された区画整理会社による事業を貸付対象とする、既成市街地での商業系等の事業を貸付対象とする、組合が抜本的に事業計画を見直した場合に償還期限を延長する、組合事業を引き継いだ地方公共団体の事業を貸付対象とする等の拡充を行った。併せて、業務代行者への貸付制度、住宅宅地供給型の事業に係る貸付要件緩和を廃止した。

平成30年度には、都市機能誘導区域において事業計画に「誘導施設整備区」を定め、空き地等を集約し、集約した土地に医療・福祉施設等の誘導施設の整備を図る土地区画整理事業（空間再編賑わい創出事業）を創設し、貸付対象に追加した。

イ 制度

本制度には、無利子貸付金の事業資金貸付金及び保留地取得資金貸付金がある。各貸付金の概要は表7-16のとおりである。

土地区画整理事業は、道路等の公共施設の整備と宅地の整備とを一体的に行う事業であり、宅地の供給や都市の再生に大きく貢献する事業である。

無利子貸付金は、このような土地区画整理事業の性格に鑑み、地権者による組合等が土地区画整理事業を実施する場合に、国と地方公共団体とが協力して組合等の金利負担を軽減して事業の推進を図るものである。

ウ 愛知県の無利子貸付制度

愛知県では、愛知県土地区画整理事業貸付金貸付要綱に従い、都市開発資金の貸付けに関する法律（昭和41年法律第20号。）第1条第4項第1号から第3号の規定に基づき、愛知県が毎会計年度予算の範囲内において、資金の貸付けを行っている。

なお、市認可の組合については、県ではなく市が組合に対して貸付を行う方針としている。

表 7 - 1 6 無利子貸付金の貸付要件等

	事業資金貸付金 (貸付法第1条第4項第1号、第2号、 第3号、第4号、第5号)	保留地取得資金貸付金 (貸付法第1条第4項第5号)
貸付内容	組合等の事業費に対する貸付け	保留地管理法人の保留地取得費に対する貸付け
対象事業の 施行者	土地区画整理組合、個人施行者、区画整理会社、 地方公共団体	土地区画整理組合、個人施行者、地方公共団体、 地方住宅供給公社等
活用の効果	・保留地処分までの「つなぎ資金」の確保 ・金利負担の軽減	・公募で売却できない保留地の早期売却 ・事業費確保の早期化による事業の早期終息
貸付対象者	土地区画整理組合、個人施行者、区画整理会社、 地方公共団体（組合事業を引き継ぐ場合）	施行者、組合員等の出資による保留地管理法人、 区画整理会社
貸付者	地方公共団体	地方公共団体
対象費用	土地区画整理事業に要する費用 ただし、支払利息、工事雑費、事務費（給料、 旅費、諸手当、備品費、消耗品等）等は除く。	保留地の全部又は一部を公募して譲渡しようと したにも関わらず譲渡出来なかった場合に、当 該保留地の全部又は一部の取得に必要な費用
貸付額	①土地区画整理事業に要する費用の1/2以内（う ち1/2以内を国が貸付） かつ ②（貸付単価×施行面積）の1/2以内 貸付単価 平 坦 地：10,100 円/㎡ 丘 陵 地：16,700 円/㎡ 都心部等：75,200 円/㎡	保留地の取得に要する費用の1/2以内（うち1/2 以内を国が貸付）ただし、区画整理会社が引き 続き保留地を管理処分する場合には、未処分保 留地価格を保留地取得に要する費用とする ・公募して譲渡しようとしたが譲渡できなかつ た保留地が対象 ・保留地の一部を取得する場合でも活用可能 ・取得した保留地の利用形態は自由
貸付利率及 び償還方法 等	貸付利率：無利子 償還期間：8年以内（10年以内） 措置期間：6年以内（8年以内） 償還期限：組合設立後若しくは施行認可後10 年以内又は事業計画の見直し後10年以内 償還方法：均等半年賦償還 *（）内は事業計画認可前に設立された組合 *事業継続又は引継ぎの場合の一部の貸付金の 償還期間及び措置期間は、当初の貸付からの年 数	貸付利率：無利子 償還期間：25年以内 措置期間：10年以内 償還方法：均等半年賦償還 （ただし、買い取った土地を譲渡する場合には、 当該土地等に係る借入金の未償還残高を償還す る必要がある）
その他	貸付者が認めた担保または保証人が必要	

表 7 - 1 7 無利子貸付金の施行地区要件等

	市街地要件等	施行面積	整備される道路の幅員	施行後の 公共用地率
既成市街地	◎次のいずれにも該当 ①DID 内又はこれに隣接する 地区内 ②住居系用途地域、商業系用 途地域又は工業系用途地域 * ¹ の区域内の事業	◎次のいずれにも該当 ①0.4ha 以上 ②200/容積率 (%) ha 以上	◎次のいずれかに該当 ①幅員 9 m以上 ②幅員 6 m以上 (防災や市街地の計画的な 整備改善に資する道路を整 備する場合* ⁴ 。ただし、施 行面積 5ha 以上の地区は幅 員 8 m以上)	15%以上
	景観計画区域が設定され ている事業* ²		幅員 6 m以上 (施行面積 5ha 以上の地区は 幅員 8 m以上)	
	市街地再開発事業区又は 高度利用推進区が定めら れた事業* ³ 又は空間再編 賑わい創出事業型	◎次のいずれにも該当 ①0.2ha 以上 ②100/容積率 (%) ha 以上	幅員 6 m以上 (施行面積 5ha 以上の地区は 幅員 8 m以上)	
新市街地	◎次のいずれかに該当 ①新たに造成される住宅市 街地の面積が施行地区の 大部分 (概ね 70%以上) を占める ② 1 住区以上の住宅市街地 が新たに造成される	5ha 以上	幅員 1 2 m以上の道路を含む	22%以上
	景観計画区域が設定され ている事業* ²		幅員 8 m以上の道路を含む	

* 1 「住居系用途地域」とは、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域又は準住居地域をいう。

「商業系用途地域」とは、近隣商業地域、商業地域をいう。

「工業系用途地域」とは、準工業地域、工業地域、工業専用地域をいう。

* 2 0.1ha 以上の景観計画区域が設定されている事業に限る。

* 3 0.1ha 以上の市街地再開発事業区等が定められている事業に限る。

* 4 「防災や市街地の計画的な整備改善に資する道路」とは、次に該当する道路をいう。

① 災害対策基本法に規定する地域防災計画等における避難路、消防活動困難の解消に資する通路

② 地区計画の地区整備計画区域等の整備に必要な道路

③ 施行地区内及びその周辺の居住者等による公益的施設 (学校、病院、駅、店舗等) の有効な利用を確保するために必要な道路

7-6-2 都市開発資金による公益施設等の用地の先行取得

ア 概説

都市開発資金の用地先行取得貸付金制度は、快適で活力あるまちづくりに不可欠な街路、公園等の都市施設の整備や面的な市街地整備を行う際、地方公共団体が必要な用地を先行取得する場合に、都市開発資金の貸付けに関する法律に基づき国が資金を低利・長期で貸し付ける制度であり、以下の2種類の資金がある。

① 都市施設用地買取資金

都市計画に定められた公共施設の区域内の土地を、土地所有者の買取りの申し出を受けて地方公共団体が買取る場合

② 都市機能更新用地買取資金

都市の機能を維持し、及び増進するため計画的に整備改善を図る必要がある重要な市街地の区域内にあり、その計画的な整備改善を促進するために有効に利用できる土地を、地方公共団体が買取る場合

7-6-3 その他政策金融

ア 概説

土地区画整理事業に関する政策金融としては、事業地区内における建築活動に対する各種融資制度がある。

土地区画整理事業の施行に伴い建築物を移転する場合には、損失補償基準に基づき仮換地先へ従前建築物を移転することを前提として補償金の積算がなされているが、実態上は、相当数の建築物所有者は、施行者からの移転補償金に自己資金を加えて、建築物を建て替えることが多い。また、店舗、工場等においては、移転を契機に営業規模の拡大、各種設備の更新等を行うことが一般的である。

この際に、各種公的機関の融資制度をはじめ、地方公共団体独自の助成制度等を積極的に斡旋・活用することにより、建築物移転については土地区画整理事業全体の円滑な執行と、良好な市街地の形成が図られることとなる。

さらに、施行地区を対象とした地区計画・建築協定や、共同化の誘導等により、建築物移転と併せて、土地区画整理事業を契機とした市街地環境の大幅な改善、社会的ストックの向上を図ることが望まれる。

① 独立行政法人住宅金融支援機構融資

独立行政法人住宅金融支援機構としては、民間金融機関による長期・固定の住宅ローンの供給を支援する証券化支援業務、子育て世帯向け・高齢者世帯向け賃貸住宅融資等を行っている。また、高齢者世帯の建築物移転にあたっては、独立行政法人住宅金融支援機構と提携している民間金融機関が提供している高齢者向け住宅ローンの活用も考えられる。

② 日本政策投資銀行融資

日本政策投資銀行の融資として、再開発ビル、配送センター施設、流通業務施設等の比較的大規模な建築物の建設資金に対する貸付けがある。