

IV. 土地区画整理事業の事業化のあり方

IV-1 土地区画整理事業の事業化にあたっての留意事項

土地区画整理事業を円滑に進め、事業の効果を最大限に発揮するためには、事業化にあたって以下の点に留意することが望ましい。

① 地方公共団体における総合的な部局間の連携体制の整備

土地区画整理事業は、地域の抱えている施策課題に総合的に取り組む絶好の機会である。例えば、事業を契機に、商店街の活性化、地場産業の育成強化、福祉サービスの充実、学校や病院等の公共的な施設の更新・再編などに取り組むことが可能である。

このため、地方公共団体は、部局間で十分な連携をとるための体制のあり方を検討し、常に地域の経済社会の動向に的確に対応できるようにしておくことが望ましい。

② 地区の住民や企業による協議会組織の育成と活用

土地区画整理事業は、事業地区内の住民や企業等の権利者全員が関わる事業であることから、権利者のまちづくり参加をより積極的に促す仕組みを用意することが、事業の円滑な推進の面からも望ましい。

このため、地区内の権利者による協議会組織の立ち上げやその継続的な活動を、地方公共団体から専門家を派遣することにより支援するなど、協議会組織の育成と活用を図ることが考えられる。

なお、これについては、土地区画整理事業調査（道路整備特別会計）、都市再生事業計画案作成事業（一般会計）、まちづくり総合支援事業により国庫補助の対象である。

③ 土地区画整理士の活用

土地区画整理士は、法第 117 条の 3 に基づく検定により換地計画に関する専門的技術を有すると認められた者であることから、調査や事業の実施にあたっては、土地区画整理士を活用することが効果的である。

④ 同意施行制度等

組合等に資金力や技術的能力が不足している場合は、同意施行制度（法第 3 条第 1 項）、参加組合員制度（法第 25 条の 2）、業務代行方式（組合運営に関する業務その他の土地区画整理事業の施行に関する業務の相当部分を民間企業が代行する方式）を採用することが可能である。

なお、特に業務代行方式については、事業計画の変更や仮換地の指定等の主体はあくまでも施行者である組合であり、地権者及び組合役員の主体的な意思決定を行うことが望ましく、施行者と業務代行者の間のリスク分担についても明確な契約を行うことが望ましい。

⑤ 測量

測量法（昭和 24 年法律第 188 号）第 5 条に規定する公共測量については、同法第 33 条の規定に基づき国土交通大臣の承認を得て作業規程を定めて実施することが必要となる。

また、公共測量以外の測量についても、広範囲かつ高精度で実施される測量については、公共測量に準じて実施することが望ましい。

また、土地区画整理事業の測量の成果は、国土調査法（昭和 26 年法律第 180 号）第 19 条第 5 項の規定に基づき国土交通大臣に申請し、国土調査の成果と同一の効果があるものとして指定を受けるべきである。

⑥ 埋蔵文化財

埋蔵文化財の保護と関連事業との適切な調整等を図るため、土地区画整理事業を実施する際においても、発掘調査の範囲、費用分担などについては教育委員会と十分な連携を図ることが望ましい。

IV-2 土地区画整理事業の事業計画等の策定の考え方

1. 土地区画整理事業の事業計画策定にあたっての基本的考え方

土地区画整理事業を施行する際には、法に基づき、施行者は、施行地区、設計の概要、事業施行期間及び資金計画を定めた事業計画を定めることが義務づけられており、事業計画では、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なければならないとされている。(法第6条)

事業計画の策定にあたって適用すべき技術的基準は、規則第8条、第9条及び第10条で定められている。しかしながら、土地区画整理事業が多様な地域で多様な目的に応じて活用できる手法であることから、事業計画の策定にあたっては、これら法令の規定の範囲内で地区特性や事業目的に応じて、柔軟かつ弾力的に対応することが望ましい。

<運用にあたっての基本的考え方>

(1) 整備しようとする市街地の将来像を明確にしておくこと

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善と宅地の区画形質の変更を行うことにより、健全な市街地の形成を図る事業である。

主要幹線道路等都市の根幹的公共施設と、事業地内住民の生活上欠くことのできない区画道路や街区公園等の公共施設が一体的に整備されるが、特に主要幹線道路等都市の根幹的公共施設の整備に伴い、その周辺の土地利用は大きく変化することが予想される。

また、想定する地区の土地利用によって、区画道路や街区公園等の公共施設の整備、土地の区画形質のあり方は大きく異なるものである。

このため、施行地区をどのような市街地として整備しようとするのか、将来の土地利用を検討した上で、この市街地像に基づいて、事業計画を策定することが望ましい。

(2) 土地区画整理事業以外の方策との連携についても認識しておくこと

効果的な市街地の整備・形成を行うためには、土地区画整理事業と、土地

区画整理事業以外の各種事業を同時に実施したり、建築物の規制・誘導手法を組み合わせることで総合的に実施することが必要である。

このため、あらかじめ、各種事業等との連携のあり方について調整を図った上で、事業計画を策定することが望ましい。

また、事業地区へのアクセス道路や河川の整備等周辺で実施されている各種事業との連携・調整をとった事業計画を策定することが望ましい。

(3) 地域地区制度との調整を図ること

土地区画整理事業は、市街地の土地利用を転換するために実施される事業であることから、移転・工事の完了時期にあわせて用途や容積率等が変更されることが一般的であり、都市計画担当部局と用途や容積率等について調整を図り、なるべく早く将来の土地利用構想を策定することが望ましい。

(4) 事業計画は确实性の高いものとする

事業計画は、法で定められた施行者が行うべき事業の計画を示すものであり、関係権利者にとって最も信頼すべき計画である。このため、事業計画を策定する際には、十分な検討を行い、确实な計画とすることが、施行者と権利者との信頼感醸成のために必要である。

なお、予期できない社会・経済情勢の変動への対応、当初想定していなかった公共施設の需要への対応、より望ましいまちとするための整備などを行うためには、積極的に事業計画の変更により対応することも必要である。

2. 土地区画整理事業の事業計画の考え方

(1) 施行地区

＜運用にあたっての基本的考え方＞

① 施行地区の定め方

施行地区は、その地域に求められている整備の目的や計画のテーマに即して、事業の効果が最大限かつ効率的に実現できるよう、都市計画における位置づけ及び事業の円滑な施行の両面から適切に設定するのが望ましい。

なお施行地区の設定にあたっては、以下の点について配慮し、総合的に判断することが望ましい。

- ・地域の根幹となるべき道路、公園等の都市計画施設等が計画されているときは、これらを故意に避けないこと。
- ・都市計画施設等の整備に伴う都市機能の向上や環境改善など事業による効果が地区の内外に発揮されることが見込まれ、かつ地区内において整備の波及効果に不均衡が生じないように施行地区を設定すること。
- ・施行地区は、工事の施工性や土地利用効率の観点からも一団のまとまりをもつこと。
- ・施行地区の設定は、事業費、事業期間に大きく影響するものであり、地区特性、事業目的、事業期間、資金面での見通し、住民の合意形成の熟度、緊急性などを考慮し、適切に設定すること。
- ・施行地区内に都市計画施設を含む場合は、その効果的な整備が可能なものとする。
- ・街区や排水施設の整備の面から適切な区域を含むものとする。

施行地区界は、一体的に整備すべき市街地の区域を踏まえ、明確な地形・地物で設定し、形状はできるだけ整形とすることが望ましい。

② 中抜き施行地区に関する留意事項

過去に基盤整備が行われている等、土地区画整理事業で整備する場合とほぼ同程度の公共施設が整備されており、また敷地の形状の変更も想定されない区域については、施行地区から除外することも検討できる。

ただし、当該地区を除外するにあたっては、公共施設の連続性に影響が生じないか、又は事業に伴う宅地利用の増進と減歩の関係で、権利者間の公平性が保たれているかについて検討した上で除外することが望ましい。

③ 飛び施行地区に関する留意事項

物理的に離れている地区であっても、両地区が密接不可分の関係にある場合には、飛び施行地区として捉えることができる。

この密接不可分の関係については、次の観点から検討することが望ましいが、都市計画事業として実施する場合、一つの都市計画で決定されている必要がある。

イ. 都市施設上の密接不可分

都市計画道路の同一路線の未整備区間を含む等、公共施設の一体的整備上、密接不可分の関係にある場合。

ロ. 土地利用上の密接不可分

市街地再開発事業等の施設建築物及び共同化住宅等への参加者の集約や、墓地、鉄道操車場等、立地が限定される施設の移転先の確保等、土地利用の整序を図るために土地の入れ替えが必要な場合等、土地利用上密接不可分の関係にある場合。

④ 施行区域内における段階的な施行地区設定

土地区画整理事業として都市計画決定された施行区域についても、事業の熟度や緊急性を考慮して施行区域の中を複数の施行地区に分割して段階的に事業を行うことも考えられる。

この場合には、当面施行地区に含めない区域についても将来の市街地整備の方針を明らかにしておくことが望ましい。

また、新たに土地区画整理事業に含むことが望ましい区域が生じたり、土地区画整理事業以外の手法での市街地整備が行われるような場合については、都市計画を定める部局と調整して、施行区域の見直しと施行地区の設定を一体的に検討することも考えられる。

<運用上の留意事項>

① 敷地界による施行地区設定における留意事項

施行地区は、規則第8条第1号により、道路、河川、運河、鉄道その他の土地の範囲を表示するに適切な施設で土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とされている。

ただし、次のような場合には、規則第8条の「ただし書き」を適用し、地形、地物のほか、敷地界をもって施行地区界に設定することが考えられ

る。

イ．既成市街地の低未利用地に係る小規模な土地区画整理事業

法第2条第1項にいう公共施設の新設又は変更には、区画道路の付け替えを伴うもののほか、土地の入れ替えと併せて道路の隅切りを行うもの又は地区計画、総合設計による公共的空地等の整備と一体となった道路の舗装の打替え・植栽を行うものを含むと考えられる。

これらを伴い、一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域で、早急に土地の有効利用を図ることが必要な地区において、相互に入り込んだ少数の敷地を対象として換地手法によりこれら敷地の整序を図る土地区画整理事業（以下、「敷地整序型土地区画整理事業」という。）については、積極的に推進されることが望ましい。

ロ．大都市地域の市街化区域内農地等に係る土地区画整理事業

大都市の市街化区域内農地については、良好な都市環境の形成に資するとともに、その積極的な活用により住宅宅地供給が期待されている。特に、三大都市圏の特定市（東京都の特別区及び首都圏、近畿圏、中部圏の既成市街地、近郊整備地帯等にある市）においては、平成4年度より市街化区域内農地を対象に課税の適正化が図られていることから、当該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を円滑に推進し、健全な市街地を造成することが望ましい。

ただし、この場合次に掲げるような事項に配慮する必要がある。

- ・既存宅地または生産緑地を区域に取り込む場合の地権者の合意形成
- ・地区内の生活の軸となる道路と地区外道路の接続

また、当該施行地区の設計にあたっては、次に掲げるような事項に留意することが望ましい。

- ・地区特性に即して、農地所有者等の意向を踏まえつつ生産緑地の集約等を行うことができること
- ・当面の営農等の継続を希望する地権者については、施行地区及び施行地区周辺の市街地整備に支障の無い範囲で大規模な街区を設定し、当該街区への換地を定めることができること

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

以外の施行地区においても、市街地の状況等に応じて、地形、地物のほか、筆界等による施行地区界の設定を行うことも考えられる。ただし、いずれの場合においても、公共施設の連続性や事業に対する負担と増進の公平性に十分配慮すべきである。

(2) 設計の概要（公共施設の整備改善の方針、宅地の計画の方針等）

<運用にあたっての基本的考え方>

① 土地利用を考慮した公共施設の設計を考えること

設計の概要に係る技術的基準として、規則第9条に示されているとおり、道路の幅員等の考え方は土地利用によって異なるものである。このため、将来の土地利用を考慮して、これに応じた公共施設の設計を考えるべきである。

また、道路幅員によって建築可能な建物の容積率が規定される場合もあり、逆に建物の利用形態によって必要な道路幅員が決定される要素となる場合もあることから、公共施設の設計では、将来の建物形態等を想定しつつ考えるべきである。

② 都市計画に定められた内容を実現するという観点とともに、コスト意識を念頭におき、投資効果を十分に吟味した計画とすること

公共施設の設計に際しては、土地区画整理事業の事業経営の観点から事業費・事業期間も勘案して投資効果の大きな事業となるように配慮すべきである。

そのため、移転物件を抑えるため、必要な機能を満たす代替案がある場合などは道路設計の再検討を行うことも考えられる。

なお、こうした際には、定量的な金銭評価だけでなく、地区の歴史や文化の活用についても十分配慮すべきである。

③ 面的整備事業の特長を生かすこと

土地区画整理事業では、既存の都市計画決定された都市施設がある場合、これに適合した整備を図っていくことが基本である。

しかし、土地区画整理事業では、新たに敷地の整形化や街区の再編を行うことができることから、これまでの条件の制約から離れて街区形態等を設定できる。このため、周辺地区の状況などにより必要であれば、既存の

都市計画の変更については、区画整理の設計を進めていく中で都市計画担当部局と変更について協議を行うことが望ましい。

<運用上の留意事項>

設計の概要を構成する主なものとしては、道路の設計、公園の設計、排水施設の設計、街区の設計等である。

これらは、規則第9条第1号において施行地区または施行地区を含む一定の地域について近隣住区を想定し、その住区内に居住することとなる者の生活利便を促進するように考慮して定めなければならないと規定されており、特に次に掲げる事項については、留意が必要である。

① 道路の設計における留意事項

道路の設計にあたっては、以下の点に留意すべきである。

イ. 道路の段階構成の明確化

都市における道路の機能は、円滑な移動を確保する交通機能と、都市空間を形成し、供給処理施設等の収容空間を確保する空間機能、街区を構成するための市街地形成機能のように、多様な機能を有している。

このため、専ら自動車の交通の用に供する自動車専用道路から、地区における宅地の利用に供するための区画道路までそれぞれの道路の機能を明確にし、それらを適切に組み合わせる道路を配置することが望ましい。

その上で、規則第9条第2号に規定されているとおり、幹線道路と幹線道路以外の道路の交差が少なくなるように考慮して道路の設計をすべきである。

ロ. 空間機能に配慮した道路の設計

良好な環境の確保の観点から、規則第9条第4号においては、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置しなければならないと規定されている。

道路は通風・採光・日照等の住環境の確保に重要な空間機能を有している。道路の配置・幅員等を計画する際には、住環境の改善・向上にも配慮する事が望ましい。

また、自動車交通と生活環境の調和を図り、歩行者や自転車の安全を守る立場からも、人や自転車と自動車交通の分離を行うよう配慮し、必

要に応じて歩道・自転車道等を配置することが望ましい。

特に既成市街地においては、交通機能の観点からだけで道路幅や道路網の変更を行うのではなく、空間機能も含めた総合的な観点から設計すべきである。その際、既存道路の活用や家屋移転の抑制も配慮して道路設計を行うことが望ましい。

ハ．供給処理施設の設計との調整

規則第9条第7号において、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とされている。

道路の空間機能には、上記の他、上下水道や電気、ガス施設等の収容空間としての機能も有しており、道路の設計にあたっては、これら供給処理施設等との設計と調整をとるべきである。

ニ．区画道路の設計の特例

区画道路の幅員は、規則第9条第3号において「区画道路の幅員は、住宅地にあつては6m以上、商業地又は工業地においては8m以上としなければならない。」と規定している。

ただし、次のような場合には、同号の「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。

② 公園・緑地の設計における留意事項

公園・緑地の設計にあたっては、市町村の緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画（緑の基本計画）等に基づき、街区公園、近隣公園、地区公園及び保全すべき緑地等の具体的な配置計画をたて、地区において緑のネットワークを確保することが望ましく、地区外に配置又は計画されている公園・緑地との関連についても留意すべきである。

また、緑のネットワークを構成する公園・緑地及びその他の緑地については、整備や保全の方策を検討するとともに緑の復元や創出に努めるべきである。

施行地区内に必要な公園面積は、規則第9条第6号において「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。」と規定している。

ただし、次の場合には、同号の「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地区画整理事業を施行する場合

ハ. 敷地整序型土地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。

③ 排水施設の整備改善との調整

規則第9条第7号において、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とされている。

このため、道路の設計との調整は先述の通りであるが、河川については次に掲げるような事項についての調整を図る必要がある。

- ・ 関係河川の改修計画の有無、又は将来計画
- ・ 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
- ・ 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の必要性
- ・ 河川管理上の事項（橋梁、排水口等）

また、市街地整備上の観点からは、排水施設は都市の下水道計画の一環として実施されることが望ましく、下水道整備計画との調整が必要である。

なお、農業用排水路等の施設がある場合は、施設管理者と調整することが望ましい。

④ 環境の保全における留意事項

規則第9条第8号において、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設計の概要を定めなければならないと規定されている。

よって、造成等に関する設計は、予想される将来の土地利用の状況等との調整を図りつつ、次に掲げる事項に留意して定めることとする。なお、関係法規が定められている場合はこれに準拠すべきである。

イ．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、造成等に関する設計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、宅地内貯留等による対応を定めることが望ましい。

ロ．現況保存区域の取り扱い及び表土の保全・活用

造成に関しては、緑地の保全と回復を図るため、公園・緑地・民有緑

地等を設計上配慮するとともに、造成等に関する設計では、現況保存及び表土の保全・活用方針を検討することが望ましい。

⑤ 電線類の地中化に関する留意事項

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、都市防災上の観点からも好ましくなく、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ることが望ましい。また、地域や沿道の状況に応じて、裏回し配線等による無電柱化等、柔軟な整備手法も検討する事が望ましい。

なお、土地区画整理事業と一体的にケーブルボックス、CATVなどの高度情報通信基盤を整備しようとする場合には、これら整備事業者に対する融資や税制特例の適用がなされる事業制度があるので、この活用をはかることが望ましい。

(3) 事業施行期間

事業施行期間は法第6条第7項に定められている通り、適切に定めるものとする。

事業施行期間は、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）を予定して定めることとする。

事業施行期間を定める際には、以下に掲げるものに留意することが望ましい。

<運用上の留意事項>

① 極力、早期の事業完了に留意すること。

既成市街地においては、大量の建物移転等があることから、事業施行期間が長期化する傾向にある。このため、極力早期に事業を完了させることを意識した上で、移転の工程等を配慮して実現可能な事業施行期間を検討することが望ましい。

② 資金計画との関連性に配慮すること。

土地区画整理事業の事業施行期間は資金計画と密接な関係にあることに留意すべきである。特に、組合施行等においては事業施行期間により金

利負担や事務費等が影響を受けることが考えられるので、資金計画の確実性の面からも、事業施行期間が適切であるかどうか検討することが望ましい。

(4) 資金計画

規則第7条において、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と規定されており、規則第10条において、収入予算については収入が確実であると認められるもの、支出予算については適正かつ合理的な基準によりその経費を算定したものを計上しなければならないと規定されている。

資金計画を定める際には、上記に加え、以下に掲げるようなものに留意されることが望ましい。

<運用にあたっての基本的考え方>

① 精度の高い資金計画を作成すること

資金計画は土地区画整理事業の成立を考える上で重要な要素の一つであるため、規則第7条及び第10条に定められている通り、正確な情報の把握と的確な分析により、精度の高い資金計画書を作成することが必要である。

② 支出予算（事業費）の妥当性について検討すること

施行地区の特性や整備水準等を考慮して、合理的な基準に基づいた支出予算を算定し、その額が妥当なものであるか、確認しておくことが望ましい。

③ 収入の可能性について早期に明確化を図ること

助成金や公共施設管理者負担金の公的資金等については、可能な限り早い段階から、関係機関と十分協議をし、どれだけの活用が考えられるのか確実な額を明らかにする必要がある。

また、保留地処分金については、地価の動向や宅地需要を勘案し、現実的な処分が可能な設定とすることが必要である。

④ スケジュール的な不確定要素があることに配慮すること

収入面では、公的機関の補助金等や保留地処分金には、事業工程により

不確定な要素があることに留意する必要がある。

⑤ 継続的に資金計画の妥当性を保持すること

事業経営の観点からも、資金計画に課題が生じた場合には、事業計画の変更を検討することが望ましい。

事業計画の変更は、事業進捗が進むにつれその選択肢が限られてくる。よって、事業の初期段階から、常に資金計画について注視し、課題が生じる恐れのあるときは速やかにその対応策を講じる必要がある。

<運用上の留意事項>

① 個人及び組合施行の場合における留意事項

個人及び組合施行の場合は、保留地処分金が基本的な財源となるが、保留地が処分できるようになるまでに、移転補償費用や工事費用などの支出が必要となるため、資金フローに十分に留意することが必要である。

このため、事業の実施工程から、毎年度の必要支出額、収入額を精査し、事業進捗に合わせた資金調達が必要な金額、その資金調達方策について検討することが必要である。

このため、施行者は事業経営上の工夫事例も参考としつつ、事業初動期の収入確保につながる手法を講じることを望ましい。

イ. 公的融資制度等の活用による低金利の資金確保

組合施行の土地区画整理事業に対しては、都市開発資金等による融資制度が設けられているので、必要に応じて活用し、出来る限り低金利の資金を調達することが必要である。

ロ. 保留地処分リスクの事前認知

保留地の処分は、社会経済動向の影響を受けやすいため、これらに十分配慮して安定的な事業経営を行うことが重要であるが、保留地処分に伴うリスクをあらかじめ踏まえた上で、事前に賦課金導入に対する合意形成を図るなど、事業経営上のリスクヘッジを図ることが望ましい。

ハ. 事業資金融資の先行確認

資金計画の策定にあたっては、あらかじめ金融機関と協議し、事業資金融資の可能性を確認した後に策定することが望ましい。

ニ. 保留地予定地を担保とした事業資金融資

組合施行の土地区画整理事業においては、保留地予定地を担保とした

事業資金融資を受けることを、検討することも考えられる。

② 公共施設管理者負担金に関する留意事項

法第120条に規定する公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用とは、当該土地を当該公共施設の用に供しうる状態にするために必要な費用であり、当該公共施設の用に供する土地等を買収することとした場合における用地費及び補償費の他、工事雑費及び事務費を含むものである。

土地区画整理事業の施行者が、公共施設の管理者に対して、法第120条の規定により、管理者の負担金の負担を求めようとする場合には、事業の円滑な推進の観点から、その内容について、覚え書きを交換することが望ましい。覚え書きには例えば以下の項目について記載することが考えられる。

- ・負担金の総額

当該公共施設の用に供する土地等を買収することとした場合における用地費及び補償費の他、工事雑費及び事務費を含む。

- ・負担の期間

土地区画整理事業の事業施行期間内で定める。

- ・公共用地の帰属時期

法第105条により当該公共施設の用に供する土地は、土地区画整理事業に係る換地処分の公告の日の翌日において、その公共施設の管理者に帰属する。

- ・負担の方法

年度ごとの負担金の額及び支出の時期については、協定を締結し定める。

この場合、施行者はこの覚え書きに基づき、年度ごとに当該年度の負担金の額、負担の時期及び清算方法等について管理者と協定を締結することが望ましい。協定書には例えば以下の項目について記載することが考えられる。

- ・当該年度の負担金の額

- ・負担金の支出時期等について定める。

負担金の支払い開始時期は、仮換地の指定の日又は仮換地の指定が確実に予定される日以降を目途とすることが望ましい。

この他にも公園等、取り決めがなされているものがあるので、留意する必要がある。

③ 通信・鉄道等との費用負担協議における留意事項

通信・鉄道等事業者等との費用負担協議については、国と当該事業者との間で、取り決めが決められているものがあるので、留意する必要がある。

④ 関係事業者との調整について

事業の施行のため、若しくは土地の利用の促進のため必要な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若しくは干拓に関する事業を合わせて実施する場合には、土地区画整理事業に含まれるものとされている（法第2条第2項）。

上下水道・ガス等の供給処理施設等については、この法第2条2項の事業として土地区画整理事業の中で整備するか別途関連事業として整備するかについて、それぞれの管理者と協議の上決定することが望ましい。

また、事業施行のため隣接する鉄道の踏切や橋の新設・変更の必要が生じた場合、施行者はその受益の限度においてその費用を負担することとされている（法第135条）。事業計画作成にあたり、その施行方法、施行範囲、費用負担等を定めておかなければならない。

さらに、調整池や貯留管等の排水施設の整備改善についても、河川管理者と施行方法や費用負担等について、予め協議の上決定することが望ましい。

(5) 住宅先行建設区等の考え方

事業計画においては、法第6条第2項に規定される住宅先行建設区及び同条第4項に規定される市街地再開発事業区を定めることができるとされており、それぞれの設定にあたっては次の事項について留意する必要がある。

① 住宅先行建設区設定にあたっての留意事項

住宅先行建設区制度は、住宅を早期に建設しようとする者の換地を住宅先行建設区内に集約することにより、住宅先行建設区において早期にコミュニティ形成が実現し、良好な居住環境が整備され、この結果、住宅先行建設区周辺の施行地区内の公益的施設（購買施設、学校等）の立地が容易となり、ひいては施行地区全体の住宅建設が促進され、もって住宅供給に資するものである。事業計画における住宅先行建設区の設定にあたっては次のことに留意すべきである。

イ．法第 6 条第 2 項の「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」とは、従前が農地等の非建付地が大部分を占める地域において施行される土地区画整理事業であり、造成される住宅市街地が施行地区の大部分を占め、又は相当規模の住宅市街地が造成されるものをいう。

ロ．法第 6 条第 2 項の「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」とは、具体的には、住宅先行建設区制度により住宅の建設が促進されなければ住宅建設が円滑に行われないと認められる場合であり、施行地区の状況としては、既に形成された市街地から離れている場合や施行地区内及びその周辺において公益的施設が立地していない場合をいう。

ハ．法第 6 条第 3 項の「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」とは、先行的に住宅を建設することによりその効果が地区全体に及ぶような場所、施行工程から先行的に仮換地の指定が可能な場所等をいう。また、住宅先行建設区は、施行地区内における新たな市街地の核の形成を図ることを目的とするものであるため、既存集落等の既に住宅等がまとまって建設されている区域を原則として含まないように定めるべきである。

ニ．住宅先行建設区は、健全な住宅市街地における良好な居住環境を形成することができる相当規模の一団の土地の区域について定めるべきである。

ホ．法第 6 条第 3 項の「住宅が先行して建設される見込み」の把握にあたっては、あらかじめ、当該施行予定地区の整備の目的、将来の土地利用等の啓蒙、普及により住宅建設の気運を高めることを努めるとともに、施行予定地区内の住宅需要の動向、土地所有者等の意向を十分調査することが望ましい。

ヘ．住宅先行建設区内に定められるべき宅地のおおむねの総面積に、事業計画において定める住宅先行建設区内の宅地の面積が相応しない場合においては、施行者は速やかに事業計画の変更を行い、住宅先行建設区的面積等の変更を行うべきである。

ト．既に施行中の土地区画整理事業についても、住宅先行建設区制度を活用して施行地区における住宅の建設を促進する必要があると認められる場合には、事業の円滑な施行に支障がない限り、事業計画を変更して住宅先行建設区を設定することも考えられる。

② 市街地再開発事業区設定にあたっての留意事項

土地区画整理事業において特定仮換地（土地区画整理事業の換地計画に基づき換地となるべき土地に指定された仮換地）が指定された段階において、当該特定仮換地を含む地域において市街地再開発事業を施行すること（以下「一体的施行」という。）により市街地再開発事業への参加を希望する権利者を集約することは、土地区画整理事業及び市街地再開発事業の円滑な施行を促進する上で極めて有効である。

そこで、市街地再開発事業区（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）への申出換地制度があるが、市街地再開発事業区を土地区画整理事業の事業計画に設定するにあたっては次の点に留意すべきである。

イ．市街地再開発事業の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、当該施行区域内の土地の全部又は一部について、市街地再開発事業区を定めるべきである。

ロ．既に施行中の土地区画整理事業についても、市街地再開発事業区制度を活用しての一体的施行を行う必要があると認められる場合には、事業計画を変更して市街地再開発事業区を設定することも考えられる。

ハ．市街地再開発事業区の面積は、市街地再開発事業区への換地の申出が見込まれる所有権又は借地権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すべきである。

ニ．土地区画整理事業の施行者は、市街地再開発事業区を定める際に、一体的施行制度の趣旨、仕組みその他の施行地区内の宅地の所有者又は借地権者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図るとともに、施行地区内の所有者等の意向等を十分調査することが望ましい。

ホ．市街地再開発事業区は、市街地再開発事業への参加希望者を換地によって集約する手続きを明示したものであって、法第 89 条の照応の原則に適合した換地設計をする場合には市街地再開発事業区を定めずに一体的施行を行うことも考えられる。

ヘ．都市計画決定を要しない個人施行の市街地再開発事業については、市街地再開発事業区を定める場合を除き、都市計画において施行区域を定める必要はない。

(6) 共同住宅区等の考え方

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（昭和50年法律第67号、以下「大都市法」という。）では、特定土地区画整理事業（大都市法第10条に基づく特定土地区画整理事業）の事業計画において、共同住宅区や集合農地区等を定めることができるとされており、それぞれの設定にあたっては、次の事項について留意する必要がある。

① 共同住宅区設定にあたっての留意事項

事業計画における共同住宅区の設定にあたっては次のことに留意すべきである。

イ．共同住宅区の制度は、住宅・宅地の供給に資するとともに、施行地区を市街化するための中核としようとするものであるので、共同住宅区を積極的に事業計画に定めることが望ましい。

ロ．共同住宅とは、一棟が二以上の住宅からなり、それぞれの住宅が壁、廊下、階段又は外部への出入口の全部又は一部を共同で使用する建築物で、耐火構造、準耐火構造又は不燃組立構造である。

ハ．事業計画に共同住宅区を定めるにあたっては、あらかじめ施行予定地区内の住宅需要の動向、土地の所有者等の意向等を十分調査することにより、「共同住宅の用に供される見込み」を把握するとともに、共同住宅の概略の建設計画を作成すべきである。

ニ．共同住宅区に定められるべき換地の概ねの総面積に、事業計画において定める共同住宅区内の宅地の面積が相応しない場合には、施行者は速やかに事業計画の変更を行い、共同住宅区の区域等の変更を行うべきである。

ホ．共同住宅区を連続した街区にわたって定める場合は、これらの街区に挟まれる区画道路、街区公園等を含むものとし、原則として共同住宅区の周囲には、道路等を設けて、その他の土地と区画することが望ましい。

ヘ．共同住宅区に接続する道路はできる限り、その一以上が歩車道区分のある幅員9m以上の道路とする等集中して発生する交通量に対応するよう配慮することが望ましい。

② 集合農地区設定にあたっての留意事項

事業計画における集合農地区の設定にあたっては次のことに留意すべ

きである。

イ. 集合農地区を定めるにあたっては、あらかじめ、施行予定地区内の土地の所有者等の意向、所有規模、農地等の種類を十分に調査し、集合農地区への換地の申出をする者及び当該申出に係る農地等を把握しておくべきである。

ロ. 集合農地区を、連続した街区にわたって定める場合には、これらの街区に挟まれる区画道路等を含むものとし、集合農地区の周囲には道路等を設けて、その他の土地と区画すること。

ハ. 集合農地区内における公共施設の配置設計は、地区内の連絡及び地区外の連絡上必要な道路、水路その他の最小限度の公共施設の設計にとどめることが望ましい。ただし、土地の所有者等との意向調整により集合農地区が将来市街化した場合に必要な公共施設が整備されること等が見込まれない場合においては集合農地区内の土地が将来市街化した場合を想定し、他の土地の区域と同程度の公共施設の設計を行うこととするとも考えられる。

ニ. 集合農地区内に定められるべき換地の面積と集合農地区内の宅地の面積が相応しない場合においては、施行者は速やかに事業計画の変更を行い、施行地区面積の概ね30%を超えない範囲内において、集合農地区の区域等の変更を行うべきである。

③ 義務教育施設用地設定にあたっての留意事項

事業計画における義務教育施設用地の設定にあたっては施行地区の周辺を含む地域における将来の義務教育施設の配置等について義務教育施設設置義務者と事前に十分調整することが望ましい。