

■ 土地区画整理事業運用指針 新旧対照表 (別添参考資料を除く。)

改正後	改正前
<p style="text-align: center;">土地区画整理事業運用指針</p> <p>(削る)</p>	<p style="text-align: center;">土地区画整理事業運用指針</p> <p>はじめに</p> <p><u>土地区画整理事業は、我が国の市街地整備を代表する手法であり、都市の再生・再構築を進めていく上で、制度の適切な運用を図っていくことは極めて重要である。</u></p> <p><u>この土地区画整理事業制度の運用については、経済対策等における土地区画整理事業制度の適切な運用に対する要請などを踏まえ、国として、その運用に関し適切な支援をすることが求められている。</u></p> <p><u>国としては、これまで法改正の際の個別の通達や主管課長会議等における資料配付などを通して運用の考え方を示してきたところであるが、さらに、土地区画整理事業の一層の活用と制度の適切な運用に向けて、これらを体系的に整理し、国の技術的助言として提供する必要がある。</u></p> <p><u>また、平成12年4月の地方分権一括法（「地方分権の推進を図るための関係法律の整備等に関する法律（平成11年法律第87号）」）の施行に伴い、既存の旧都市局関係の通達等は技術的助言として取り扱い、法令の根拠に基づかない事務の義務づけは拘束力を有しないものとなったところであるが、これにより、既存の通達を整理し、その取り扱いを明確にすることが必要となっている。</u></p> <p><u>このような背景を踏まえ、「土地区画整理事業運用指針」は、都市計画制度の中で、事業内容が複雑でかつ個人の権利の変換などが行われ公平公正な事業の執行が求められる土地区画整理事業について、国としての基本的考え方や制度の運用にあたっての参考となる事項を整理し、土地区画整理事業の活用と適正かつ円滑な執行を支援するため作成したものである。</u></p> <p><u>このため、本指針の中では、既存の土地区画整理事業に関する通達等を総検討し、引き続き必要と考えられる事項について国の技術的助言として整理している。また、土地区画整理事業の制度全体の意義、活用の考え方を整理し、これまでの通達には無い新しい記述を盛り込む一方、必要以上に詳細な基準等は削除し、土地区画整理事業の計画・実施に携わる関係者が、必要な場所で、必要な内容の土地区画整理事業を適正かつ円滑に進める上で、活用しやすいものとしたところである。</u></p> <p><u>なお、今回とりまとめた指針は、既存の通達の整理を中心にしており、一部については、「運用指針が必要と考えられるが、今後作成する」とい</u></p>

令和6年4月
国土交通省都市局

目次

- I. 土地区画整理事業運用指針の策定の趣旨
- II. 運用指針の構成
- III. 土地区画整理事業の活用に当たっての基本的な考え方
 - III-1 土地区画整理事業の特色と効果
(削る)
 - 1. 土地区画整理事業の特色
 - 2. 土地区画整理事業の効果
 - III-2 土地区画整理事業の活用に当たっての基本的な考え方
 - 1. 都市計画制度との関係
 - 2. 立地適正化計画制度との関係
 - 3. 民間活力を活かした土地区画整理事業の活用促進
 - 4. 地方公共団体の関わり方に応じた事業推進方策の工夫
 - 5. 事業目的・対象地区の特性に応じた事業計画の考え方の工夫
 - 6. 経営意識、コスト意識のより一層の徹底
- 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当たっての留意事項
 - 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当たっての基本的な考え方
 - 2. 土地区画整理事業の事業計画の考え方
- V. 土地区画整理事業制度の運用のあり方
 - V-1 土地区画整理事業の施行に係る運用のあり方
 - 1. 事業計画の決定

うことで、まだ示されていない状況にある。この部分については、今後順次検討を進め、補完充実していくこととしている。

また、本指針は、今後、各地方公共団体からの意見等を踏まえて、より分かりやすく、使い勝手の良い指針となるよう、適宜追加改訂を行うこととしている。

本指針が、土地区画整理事業に関わる多くの方々にとって、土地区画整理事業の実施に際しての良き参考資料として利用され、土地区画整理事業の一層の促進とより良い都市づくりの一助となることを期待するものである。

平成13年12月
国土交通省都市・地域整備局市街地整備課

目次

- I. 土地区画整理事業運用指針の策定の趣旨
- II. 運用指針の構成
- III. 土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方
 - III-1 土地区画整理事業の役割
 - 1. 概説
 - 2. 土地区画整理事業の特色
 - 3. 土地区画整理事業の役割
 - III-2 土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方
 - 1. 都市計画制度との関係
(新設)
 - 2. 民間活力を活かした土地区画整理事業の活用促進
 - 3. 公共団体の関わり方に応じた事業推進方策の工夫
 - 4. 事業目的・対象地区の特性に応じた事業計画の考え方の工夫
 - 5. 経営意識、コスト意識のより一層の徹底
- 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
 - 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な考え方
 - 2. 土地区画整理事業の事業計画の考え方
- V. 土地区画整理事業制度の運用のあり方
 - V-1 土地区画整理事業の施行に係る運用のあり方
 - 1. 事業計画の決定

<p>2. 公共施設充当用地等の取得</p> <p>3. <u>土地区画整理審議会</u></p> <p>4. 建築行為等の制限</p> <p>5. <u>換地設計・換地計画</u></p> <p>6. <u>建築物等の移転・除却</u></p> <p>7. <u>仮換地指定</u></p> <p>8. <u>事業の施行に必要な手続のデジタル化</u></p> <p>V-2 <u>土地区画整理事業の完了手続に係る運用のあり方</u> (削る)</p> <p>1. <u>換地計画認可・換地処分、保留地処分、清算金</u></p> <p>2. <u>公共施設等の管理引継</u></p> <p>VI. <u>地域全体の「価値」・「持続性」を高めるまちづくりを目指したこれからの事業のあり方</u></p> <p>別記様式第1</p> <p>別記様式第2</p> <p>別記様式第3</p> <p><u>別添参考資料</u></p> <p>I. <u>土地区画整理事業運用指針の策定の趣旨</u></p> <p><u>土地区画整理事業は、道路、公園等公共施設の整備改善と宅地の利用の増進を一体的に進めることにより、健全な市街地の造成を図る事業手法であり、我が国の都市整備においてきわめて重要な役割を果たしてきている。これまで、関東大震災、第二次世界大戦による戦災、阪神・淡路大震災、東日本大震災等からの復興、戦後の急激な都市への人口集中に対応した宅地供給や都市化に伴うスプロール市街地の改善、商業・業務、工業・物流等の地域振興の核となる拠点市街地の整備等、様々な局面で活用されてきた。</u></p> <p><u>一方、我が国における急激な人口減少・高齢化等を背景として、高齢者や子育て世代が安心・快適に生活できる都市環境の実現、消費・投資の好循環による地域経済の活性化、持続可能な都市経営の実現等を図るため、</u></p>	<p>2. 公共施設充当用地等の取得</p> <p>3. <u>事業運営</u></p> <p>4. 建築行為等の制限 (新設)</p> <p>5. <u>建築物等の移転・除却</u></p> <p>6. <u>仮換地指定</u> (新設)</p> <p>V-2 <u>土地区画整理業の完了手続に係る運用のあり方</u></p> <p>1. <u>換地計画</u></p> <p>2. <u>換地処分、保留地処分、清算金</u></p> <p>3. <u>公共施設の管理引継</u></p> <p>V-3 <u>事業完了後も見通した事業の進め方</u></p> <p>別記様式第1</p> <p>別記様式第2</p> <p>別記様式第3 (新設)</p> <p>I. <u>土地区画整理事業運用指針の策定の趣旨</u></p> <p><u>土地区画整理事業は、既成市街地から新市街地に至るまで、都市整備のあらゆる局面に適用される面的かつ総合的な整備手法として、永年にわたりきわめて重要な役割を果たしてきている。</u></p> <p><u>しかしながら、依然として、我が国においては、防災性をはじめとして市街地整備の水準が低く、さらに、地方都市の中心市街地の空洞化、経済情勢の変化に伴う都心部での低未利用地の発生など、新たな課題が顕在化してきている。市街地整備についてもその重点が新市街地の整備から既成市街地の再編・再構築に移行するという転換期にあり、その中で土地区画整理事業が果たす役割に対する期待もますます大きいものがある。</u></p> <p><u>したがって、これらの課題に対して、今後とも土地区画整理事業をより一層活用し、活力ある社会の形成と安全で豊かな生活を可能とするまちづくりを進めることが必要である。</u></p>
---	---

コンパクトな都市構造へと転換していくことが重要な課題となっている。

また、地震時等に著しく危険な密集市街地等が依然として存在する中で、発生の切迫性が指摘されている東海地震、南海トラフ地震、首都直下地震等による大規模災害に備え、これまでの教訓を活かした都市の人的・経済的被害を最小化する災害に強い都市づくりが求められている。

さらに、国際的な競争が激化する中、新たな需要や雇用を生み出すポテンシャルの高いエリアを中心に、国際競争力強化等の観点から経済活動の効率性を高める環境の整備が必要となっている。

これら多くの課題がある中で、その解決に資する有力な手段として土地
区画整理事業への期待は大きい。土地区画整理事業は、施行されるに際し、制度としての包容力を発揮し、諸課題に効率的・効果的に対応するため、他事業との積極的な連携や柔軟な運用が施行者の創意工夫によって行われてきた。

例えば、都市計画道路の整備を緊急に実施する必要がある、都市計画道路の区域内の土地所有者等の多くが現地残留希望を持っている場合等に対応し、当該都市計画道路と沿道街区の整備とを一体的に行う敷地レベルの土地区画整理事業を活用する手法（以下「沿道整備街路事業」という。）を提示するほか、地籍整備の緊急性が高い地域において、地籍の明確化も主な目的の一つとして実施する土地区画整理事業（以下「地籍整備型土地区画整理事業」という。）を施行する場合、公共施設の整備水準や整備時期、都市計画適合の考え方や、宅地の利用増進の考え方を柔軟に解釈している。また、都心部等の細分化された低未利用地において、地域ポテンシャルを活かして都市機能の更新を図る場合に有効な大街区化については、公共用地が減少する場合も許容しつつ、公共施設の機能の評価や公共用地の処分の考え方などを柔軟に整理している。さらに、低未利用地が小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」に対応するため、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を施行する場合、照応の原則や減歩の考え方、公共施設の整備水準の考え方などを柔軟に捉えている。

もとより土地区画整理事業については、地方公共団体や施行者等の創意工夫により適切に活用・運用が行われるべきものであるが、上述のような“柔軟な”対応を含め、土地区画整理事業を十分に活用し、制度の趣旨に則った的確な事業を実施するためには、国としても、土地区画整理事業の活用・運用に関し、制度の基本的考え方や運用に当たっての参考となる事項を広く一般に示すことが必要である。

もとより土地区画整理事業については、地方公共団体や民間施行者等の創意工夫により、適切に活用・運用が行われるべきものであるが、実際に地方公共団体等が、都市整備のために土地区画整理事業を十分に活用し、制度の趣旨に則った的確な事業を実施するためには、国としても、土地区画整理事業の活用・運用に関し、制度の基本的考え方や運用にあたっての参考となる事項を広く一般に示すことが必要である。

加えて、市街地整備の評価軸が「空間がもたらす機能」から「アクティビティがもたらす価値」へと大きく変化する中、市街地整備の進め方も、「公民連携でビジョンを共有し、多様な手法・取組を組み合わせ、エリアの価値と持続可能性を高める更新」へと転換することが求められている。土地区画整理事業を進めるに当たっても、その理念を十分に踏まえ、地域全体で取り組まれる将来の諸活動を見据えたビジョン・計画策定や空間整備、事業完了後のエリアマネジメント活動等の展開を視野に入れ、公民の多様な関係者との連携のもと、地域の価値や持続性を高めるための幅広い取組・工夫を講ずることが期待される。これらについても参考となる考え方を広く周知することが重要である。

本指針は、国として、今後都市整備を進めていく上で土地区画整理事業をどのように活用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体の運用が制度の趣旨からしてどのような考え方の下でなされるか等についての原則的な考え方や運用に当たっての参考となる事項を、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4の規定に基づく国の技術的助言として整理したものであるが、地方公共団体のみならず、広く土地区画整理事業を活用しようとする者に参考としていただくことを期待している。

なお、地域の実情等によっては、本指針で示した原則的な考え方によらない運用が必要となる場合もあり得るが、当該地域の実情等に即して合理的なものであれば、その運用が尊重されるべきであることに留意されたい。

II. 運用指針の構成

本指針は、Iに掲げた運用指針の策定の趣旨を踏まえるとともに、事業の流れに沿った分かりやすいものとなるよう配慮し、以下の4部から構成している。

本指針は、国として、今後都市整備を進めていく上で土地区画整理事業をどのように活用していくことが望ましいと考えているか、また、その具体の運用が制度の趣旨からしてどのような考え方の下でなされるか等についての原則的な考え方や運用にあたっての参考となる事項を、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4の規定に基づく国の技術的助言として整理し、地方公共団体や民間施行者等が土地区画整理事業を活用しようとする際に参考としてもらうために策定したものである。

本指針では、既存の土地区画整理事業に関する通達等を総点検し、引き続き必要と考えられる事項について国の技術的助言として整理するとともに、時代の変化にも対応しつつ土地区画整理事業の一層の活用と適切な運用が図られるよう、これまでの通達には無い新しい記述を盛り込んでいる。

なお、本指針はこうした考えの下に策定するものであることから、地域の実情等によっては、本指針で示した原則的な考え方によらない運用が必要となる場合もあり得るが、当該地域の実情等に即して合理的なものであれば、その運用が尊重されるべきである。

また、本指針は、上記の趣旨を全うすることにとどまらないものであり、都市整備に関して国が行う各種の施策支援についても、今後、上記の趣旨を踏まえ、この指針の考え方に沿って行われるべきものと考えている。

II. 運用指針の構成

本指針は、Iに掲げた運用指針の策定の趣旨を踏まえるとともに、事業の流れに沿った分かりやすいものとなるよう配慮し、以下の3部から構成している。

○土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方

土地区画整理事業が有する特色と効果等を踏まえ、今後の都市のあり方を実現する上で、土地区画整理事業をいかに活用していくことが望まれるか、制度の企画・立案に責任を有する国としての基本的な考え方を示すもの。

○土地区画整理事業の事業化のあり方

まちづくり構想の検討から土地区画整理事業の事業計画の決定に至るまでの、事業の立ち上げ段階での参考となる考え方や留意事項等について示すもの。

○土地区画整理事業制度の運用のあり方

土地区画整理事業の施行から事業完了までの段階での、参考となる考え方や留意事項等について示すもの。

○地域全体の「価値」・「持続性」を高めるまちづくりを目指したこれからの事業のあり方

土地区画整理事業の完了後のまちづくりを視野に入れた事業のあり方について、参考となる考え方や留意事項等について示すもの。

本運用指針では、土地区画整理事業の実施に関わる実務者が具体的に事業を執行する際の参考となるよう、事業実施の基本的な考え方、配慮すべき事項、事業執行に際しての事務的な取扱いについて、例示を含めて明示している。その内容については、今後必要に応じて改訂を行うこととしている。

なお、土地区画整理事業の具体の運用の原則的な考え方や運用にあたっての参考となる事項は、本指針によって示すほか、別添参考資料として添付した通知においても示されているので、適宜参考にされたい。

○土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方

土地区画整理事業の特長、期待されている役割等を踏まえ、今後の都市のあり方を実現する上で、土地区画整理事業をいかに活用していくことが望まれるか、制度の企画・立案に責任を有する国としての基本的な考え方を示すもの。

○土地区画整理事業の事業化のあり方

まちづくり構想の検討から土地区画整理事業の事業計画の決定に至るまでの、事業の立ち上げ段階での参考となる考え方や留意事項等について示すもの。

○土地区画整理事業制度の運用のあり方

土地区画整理事業の施行から事業完了後のまちづくりに至るまでの段階での、参考となる考え方や留意事項等について示すもの。

本運用指針については、土地区画整理事業の実施に関わる実務者が、具体的に事業を執行する際の参考となる事項として、事業実施の基本的な考え方、配慮すべき事項、事業執行に際しての事務的な取扱いについて、例示を含めて明示することとしているが、今後必要に応じて追加がなされていくものである。

また、今後、各地方整備局や地方公共団体に対するアンケート調査等により、土地区画整理事業制度の運用実態を把握の上、運用上の課題を整理し、必要に応じて本指針の改訂を行うこととしているほか、土地区画整理事業に関する法制度の改正があった場合には、適宜本指針の改訂を行うものである。

(注) 本指針の語尾等の表現について

本指針に記述されている各事項間には当該事項によるべきとする考え方に差異があることから、次のような考え方で記述している。

①～べきである。～べきでない。

法令、制度の趣旨等から記述された事項による運用が強く要請されると国が考えているもの

②～ことが望ましい。～ことは望ましくない。

制度の趣旨等から、記述された事項による運用が想定されていると国が考えているもの

③～ことが(も)考えられる。

記述された事項による運用を国が例示的に示したものの

Ⅲ. 土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方

Ⅲ-1 土地区画整理事業の特色と効果

(削る)

(注) 本指針の語尾等の表現について

本指針に記述されている各事項間には当該事項によるべきとする考え方に差異があることから、次のような考え方で記述している。

①～べきである。～べきでない。～必要である。

法令、制度の趣旨等から記述された事項による運用が強く要請されると国が考えているもの

②～ことが望ましい。～ことは望ましくない。

制度の趣旨等から、記述された事項による運用が想定されていると国が考えているもの

③～ことが(も)考えられる。

記述された事項による運用を国が例示的に示したものの

Ⅲ. 土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方

Ⅲ-1 土地区画整理事業の役割

1. 概説

土地区画整理事業は、道路、公園等公共施設の整備・改善と宅地の利用の増進を一体的に進めることにより、健全な市街地の造成を図る事業手法として、我が国の都市整備上最も中心的な役割を果たしてきた制度である。

これまでに土地区画整理事業は、関東大震災や第二次世界大戦からの復興、戦後の急激な都市への人口集中に対応した宅地供給、都市化に伴うスプロール市街地の改善、地域振興の核となる拠点市街地の整備等、既成市街地、新市街地を問わず多様な地域で、多様な目的に応じて活用されてきた。土地区画整理事業による市街地の着工実績は、平成12年度末までに、我が国の人口集中地区(DID)面積の約3割に相当する約39万haにのぼる。また、新規の宅地供給の約3～4割、開設されている街区公園、近隣公園、地区公園の約1/2は、土地区画整理事業で生み出されたものである。

しかしながら、我が国の都市は、依然として防災上危険な木造密集市街地が広く存在するなど、市街地整備の水準が低いことに加え、地方都市の中心市街地の空洞化、経済情勢や産業構造の変化に伴う大都市都心部での低未利用地の発生など、新しい課題が顕在化してきている。

このため、快適に暮らせるまち、活力ある経済社会活動が展開されるまちを創造していくために、地方公共団体や民間施行者等が、これまで以上に土地区画整理事業を積極的に活用することが求められている。

土地区画整理事業は、以下のような特色と効果を有する事業であり、これらを踏まえて事業の企画・立案を行うべきである。

1. 土地区画整理事業の特色

(1) 施行者に事業執行権能が付与された事業制度であること

土地区画整理事業の第一の特色は、公共施設の整備・改善と宅地の利用増進を図るため、施行者に換地処分や建物移転等の私権の制限を伴う事業執行の権能が与えられていることである。

このため、土地区画整理法（昭和29年法律第119号。以下「法」という。）では、関係権利者（法第8条に規定する施行地区となるべき宅地について権利を有する者をいう。以下同じ。）の権利利益を保護するための厳格な手続規定が設けられている。

例えば、施行者となれるものが限定されているほか、施行者の種類別に、土地区画整理事業の施行の認可又は組合の設立の認可（以下「事業認可」という。）の際に関係権利者等の意見を反映させる手続が規定されている。さらに、換地処分については、換地計画の決定に当たって照応の原則（法第89条第1項）の基準や必要な手続が定められている。照応の原則とは、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めるというものであり、これにより原則として関係権利者の間に不均衡が生じないように換地を定めることとなっている。

(2) 参加型の事業手法であること

土地区画整理事業の第二の特色は、地権者（施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者をいう。以下同じ。）が従前から有する権利を事業後も引き続き地区内に有することが可能な仕組みということである。

このため、土地区画整理事業は、計画段階から地権者をはじめとするまちづくりの関係者（以下「地域住民等」という。）が参加しながら事業を進められる参加型の事業手法として、地域住民等による自主的まちづくりの実践が期待できる。また、既存のコミュニティをそのまま維持することも可能である。

(3) 汎用性の高い事業制度であること

2. 土地区画整理事業の特色

土地区画整理事業は、以下のような特色を有する事業であり、この特色を踏まえて事業の企画・立案を行うことが必要である。

(1) 施行者には権利制限を伴う事業執行の権能が与えられていること

土地区画整理事業の第一の特色は、公共施設の整備・改善と宅地の利用増進を図るため、施行者に換地処分や建物移転等の私権の制限を伴う事業執行の権能が与えられていることである。

このため、地権者の権利利益を保護するため土地区画整理法（以下「法」という。）では厳格な手続規定が設けられている。

例えば、施行者となれるものが限定されているほか、施行者の種類別に事業の認可等の際に地権者の意見を反映させる手続が規定されている。さらに、換地処分については、換地計画の決定にあたって照応の原則（法第89条）の基準や必要な手続が定められている。照応の原則とは、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めるという原則であり、これにより各権利者の間に不均衡が生じないように換地を定めることとなっている。

(2) 地権者参加型の事業手法であること

土地区画整理事業の第二の特色は、従前の地権者が事業後も引き続き地区内に残れるということである。

このため、土地区画整理事業は、計画段階から地権者が参加しながら事業を進められる地権者参加型の事業手法として、地権者の自主的まちづくりが期待できる。また、既存のコミュニティをそのまま維持することも可能である。

(3) 具体の土地利用は地権者に委ねられていること

土地区画整理事業の第三の特色は、各宅地の土地利用は地権者が担うことになり建築物の整備計画の有無にかかわらず事業の実施が可能な手法であるため、対象地区としては山林原野から密集市街地まで、面積としても敷地レベルの極めて小規模な地区から大規模な地区までも対象となる汎用性の高い事業制度であることである。

一方で、整備された宅地では多くの場合は建築物を整備して利用されることとなる。そのため、例えば市街地再開発事業（都市再開発法（昭和44年法律第38号）第2条第1項に規定する市街地再開発事業をいう。以下同じ。）等の建築物整備が可能な事業の施行や、地区計画（都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の4第1項第1号に規定する地区計画をいう。以下同じ。）等による建築物の規制誘導の活用を土地区画整理事業とあわせて実施することにより、建築物整備や誘導も含めた総合的なまちづくりの実現を図ることが可能となってくる。

2. 土地区画整理事業の効果

都市や市街地ごとの課題に対応し、土地区画整理事業を活用する場合、事業の効果として、例えば、以下のようなものが考えられる。

(1) 都市の骨格の形成やまちの活性化

① 地区内に計画されている広域的な幹線道路、公園、河川等が整備されることにより、都市の骨格の形成が図られる。

土地区画整理事業の第三の特色は、施行後の各宅地の土地利用は、地権者の手に委ねられているということである。

土地区画整理事業は土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業であり、建築物の整備は通常は事業に含まれない。このため、建築物の整備計画の有無にかかわらず事業の実施が可能な手法であり、山林原野から密集市街地まで適用できるなど、事業の汎用性が極めて高い事業手法となっている

しかし、一方で、市街地再開発事業のように建築物整備を一体的に実現できないことから、建築物整備も含めた総合的なまちづくりの実現を図る必要がある場合には、市街地再開発事業等の建築物整備が可能な事業との合併施行や建築物の規制誘導を行うことが可能な地区計画等の活用が必要となってくる。

3. 土地区画整理事業の役割

都市は成熟の時代を迎え、今後は、都市の再生・再構築のため、既成市街地をさらに居住や経済活動の面で魅力的な空間として再整備することが重要な課題となっている。

土地区画整理事業は、換地という手法により土地の入れ替えを行い、土地の高度利用を図るための街区の再編が可能であることから、既成市街地の整備においても有効な事業手法であり、その積極的な活用が期待される。

一方、土地区画整理事業も時代の変化等に対応し、より適切で活用しやすいものとなるように、制度の運用を工夫していくことが必要である。例えば、既成市街地での事業実施においては、建築物の敷地として利用されている宅地が多いこと等、様々な制約が多いことから、事業計画の策定や事業推進方策の検討において、より柔軟な発想で考えていくことが求められる。また、建築物整備等の民間投資と一体的な事業展開ができるよう工夫していくことが必要である。今後、土地区画整理事業が、時代の要請に応えてその役割を十分かつ的確に果たしていけるように、各施行者等の創意工夫も求められている。

(新設)

<p>② <u>地方都市の中心市街地等において、公共施設の整備改善、街区の再編や低未利用地の集約により土地の有効高度利用を促進し、商業・業務・生活・交流等の様々な機能を新しく導入することにより、地域の活性化が図られる。</u></p>	
<p>(2) <u>地区の安全性の向上</u></p> <p>① <u>区画道路の新設や既存の道路の拡幅により、緊急車両のアクセスが確保される。また、道路、公園等のオープンスペースの増加と老朽建物の更新により、延焼遮断効果と避難機能が向上する。</u></p> <p>② <u>幹線道路や主要な区画道路における歩道の設置、自転車通行空間の確保等により、歩車分離が体系的に確保される。また、道路網の再編により、交差点での隅切りの設置、危険な交差点の改善が図られる。</u></p>	<p>(新設)</p>
<p>(3) <u>地区の快適性の向上</u></p> <p>① <u>区画道路、公園等の面的・一体的な整備により、公共空間が増加し、通風、採光、日照等の確保された良好な生活環境が形成される。</u></p> <p>② <u>上水道、ガス等の供給施設と下水道、排水等の処理施設の整備により、浸水、衛生面等の問題が解消される。</u></p>	<p>(新設)</p>
<p>(4) <u>地区の利便性の向上</u></p> <p>① <u>幹線道路と区画道路の面的・一体的な整備により、歩行者、自転車、自動車等のネットワークが形成され、交通の利便性が向上する。</u></p> <p>② <u>公園整備や、事業を契機に小学校、公民館等の各種公共公益施設が立地することにより、生活関連の利便性が向上する。</u></p> <p>③ <u>宅地が整形化され、前面道路の幅員が拡がることにより、土地の有効高度利用が可能となる。</u></p>	<p>(新設)</p>
<p>(5) <u>経済波及効果</u></p> <p>① <u>国庫補助金等の公共投資に加えて、保留地処分金等の民間投資により、公共施設の整備改善と宅地の利用増進が図られる。</u></p> <p>② <u>換地や保留地上の建物の新築、既存の建物移転に伴う増改築等に加え、街区の再編・敷地の統合による新たな建築活動に係る民間投資の誘導が図られる。</u></p> <p>③ <u>土地区画整理事業に係る公共・民間投資及び建築・設備に係る民間投資に伴って、生産誘発効果が見込まれる。</u></p>	<p>(新設)</p>

(6) 地籍の整備等

- ① 測量法（昭和24年法律第188号）に基づいた統一的な測量を実施することにより、土地の位置や境界を正確なものとするとともに、登記簿の地積も正確なものとするのが可能となる。また、登記された土地の位置・地積等が不明確になっている場合でも、明確なものとするのが可能となる。
- ② 道路整備等に伴って形成される街区ごとに町名や地番を新たに割り振ることにより、町の境界や町名の整理、入り組んだり枝番となったりして分かりにくい地番の整理が可能となる。

III-2 土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方

1. 都市計画制度との関係

(1) 土地区画整理事業と都市計画との関係

土地区画整理事業は、大きく分けて、都市計画における市街地開発事業として位置付け都市計画事業として実施する事業と、都市計画に位置付けずに実施する事業とがある。

土地区画整理事業の活用を検討するにあたっては、このような都市計画における位置付けの違いにより、事業の進め方等が大きく違うことに留意し、都市計画との関係に応じた適切な事業の立ち上げ、促進方策を工夫することが望ましい。

(2) 都市計画事業として実施する土地区画整理事業

① 土地区画整理事業の都市計画の策定の基本的な考え方

土地区画整理事業については、公共施設の整備状況や土地利用状況を踏まえ、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備する必要があるときには、用途地域等の土地利用や道路、公園等の都市施設に関する都市計画との整合性、一体性を確保しつつ、積極的に都市計画に定めることが望ましい。

特に既成市街地では都市の再生・再構築を図る観点から、土地の高度利用、中心市街地の活性化、密集市街地の改善を図る地区や大規模土地利用転換が見込まれる地区等において土地区画整理事業が有効な手段の一つと考えられる。このため、土地区画整理事業を都市計画に定めることを積極的に検討することが望ましい。一方、新市街地にお

(新設)

III-2 土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方

1. 都市計画制度との関係

(1) 土地区画整理事業と都市計画との関係

土地区画整理事業は、大きく分けて、都市計画における市街地開発事業として位置付け都市計画事業として実施する土地区画整理事業と、それ以外の民間の開発行為として都市計画で定められた規制・誘導に即して行われる土地区画整理事業とがある。

土地区画整理事業の活用を検討するにあたっては、このような都市計画における位置付けの違いにより、施行主体をはじめ事業の進め方、助成の考え方等が大きく違うことに留意し、都市計画との関係に応じた適切な事業の立ち上げ、促進方策を工夫することが望ましい。

(2) 都市計画事業として実施する土地区画整理事業

① 土地区画整理事業の都市計画の策定の基本的な考え方

土地区画整理事業については、公共施設の整備状況や土地利用状況を踏まえ、計画的かつ良好な市街地を一体的に整備する必要があるときには、用途地域等の土地利用や道路、公園等の都市施設に関する都市計画との整合性、一体性を確保しつつ、積極的に都市計画に定めることが望ましい。

特に既成市街地においては都市の再生・再構築を図る観点から、土地の高度利用、中心市街地の活性化、密集市街地の改善を図る地区や大規模土地利用転換が見込まれる地区等について土地区画整理事業を都市計画に定めることの検討を行うことが望ましい。一方、新市街地において土地区画整理事業を都市計画に定めるにあたっては、住宅地

いて住宅宅地供給を主目的とした土地区画整理事業を都市計画に定めるに当たっては、その必要性等について慎重に検討を行うべきである。

② 土地区画整理事業の都市計画決定に当たっての考え方

土地区画整理事業の都市計画決定に当たっては、都市計画法第6条の2に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（以下「都市計画区域マスタープラン」という。）及び都市計画法第7条の2第1項に規定する都市再開発方針等（以下「都市再開発方針等」という。）に即する必要がある。また、市町村が定める土地区画整理事業の都市計画については、さらに、都市計画法第18条の2に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針（以下「市町村マスタープラン」という。）に即する必要がある。

また、土地区画整理事業の都市計画の考え方については、都市計画運用指針「Ⅳ－2－3市街地開発事業」において、市街地開発事業の都市計画の基本的な考え方のほか、施行区域、公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項等、環境への配慮、市街地開発事業の都市計画の効果と理由の明確化についての考え方が示されているので、これを踏まえることが望ましい。

(3) 都市計画事業以外の土地区画整理事業

地方公共団体が都市計画事業以外の事業として実施される土地区画整理事業の認可を行うに当たっては、法第9条、第21条又は第51条の9に規定されている認可の基準への適合性について十分に検討すべきである。

土地区画整理事業は、都市計画法上は開発行為に該当するものであり、都市計画事業以外の事業として施行される場合でも同様である。

都市計画法第29条では、土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、開発行為の許可が不要とされている。一方で、市街化調整区域で行う、個人施行（地方公共団体が同意施行による事業を行う場合も含む。）、組合施行又は区画整理会社施行（以下「組合施行等」という。）の土地区画整理事業については、法第9条、第21条又は第51条の9の規定により、都市計画法第34条の開発許可の基準に該当するものでなければ認可してはならないとされており、都市計画との整合性が確保されるようになっているので留意が必要である。

供給の必要性等の検討を行うことが望ましい。

② 土地区画整理事業の都市計画決定にあたっての考え方

土地区画整理事業の都市計画決定にあたっては、都市計画区域マスタープラン（都市計画法第6条の2に基づく都市計画区域の整備、開発及び保全の方針）及び都市再開発方針等（都市計画法第7条の2第1項に規定する都市再開発方針等をいう）に即する必要がある。また、市町村が定める土地区画整理事業の都市計画については、さらに、市町村マスタープラン（都市計画法第18条の2に基づく市町村の都市計画に関する基本的な方針）に即する必要がある。

また、土地区画整理事業の都市計画の考え方については、都市計画運用指針「Ⅲ－4 3.市街地開発事業の都市計画の策定の基本的考え方」及び「Ⅳ－2－3市街地開発事業」において、市街地開発事業の都市計画の基本的考え方のほか、施行区域、公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項等、環境への配慮、市街地開発事業の都市計画の効果と理由の明確化についての考え方が示されているので、これを踏まえることが望ましい。

(3) 都市計画事業以外の土地区画整理事業

地方公共団体が都市計画事業以外の事業として実施される土地区画整理事業の認可を行うにあたっては、土地区画整理法（昭和29年法律第119号、以下「法」という。）第9条又は第21条に規定されている認可の基準への適合性について十分に検討すべきである。

個人施行又は組合施行の土地区画整理事業で都市計画事業以外の事業として実施される土地区画整理事業は、都市計画法上は開発行為のひとつとして位置付けられるものであることに留意すべきである。

このため、市街化調整区域で行う、個人施行（地方公共団体が同意施行による事業を行う場合も含む。）又は組合施行の土地区画整理事業については、法第9条又は第21条の規定により、都市計画法第34条の開発許可の基準に該当するものでなければ認可してはならないとされており、都市計画との整合性が確保されるようになっているので留意が必要である。

なお、都市計画法第29条では、土地区画整理事業の施行として行う開発行為については、開発行為の許可が不要とされている。

(4) 土地区画整理事業と土地利用等の他の都市計画との関係

土地区画整理事業は、公共施設と宅地を面的に整備する事業手法であるが、これにあわせて建築物等の整備・誘導を行い、目指すべき土地利用を計画的に実現することが可能な事業である。したがって、土地区画整理事業を計画するに当たっては、当該土地区画整理事業が都市計画において定めるものであるか否かにかかわらず、目指すべき市街地像について十分検討を行い、必要がある場合には、あらかじめ用途地域等の土地利用に関する都市計画の決定又は変更について適切な調整をすることが望ましい。

新市街地における土地区画整理事業など建築物整備計画が事業当初には明らかにできない場合でも、土地区画整理事業の事業展開に応じて、適切な宅地の利用により目指すべき市街地の形成や良好な都市環境の保全が図られるよう、地域住民等の間の合意形成を図りつつ、適切な時期に地区計画等を都市計画に定めることが望ましい。

このほか、土地区画整理事業の検討に当たっては、都市計画運用指針「IV-2-3市街地開発事業、2. 他の都市計画との関係等」において、用途地域等との整合性の確保、拠点開発等における施行区域外の都市施設の適切な見直し、連続立体交差事業と一体的な市街地開発事業の推進、地域に身近な施設の取扱い、地区計画等の活用、事業完了後の市街地開発事業の都市計画の扱い及び都市計画法第53条の制限の取扱い、被災復興時における対応、防災上危険な密集市街地の改善についての考え方が示されているので、留意すべきである。

2. 立地適正化計画制度との関係

都市再生特別措置法（平成14年法律第22号。以下「都市再生法」という。）第81条第1項に規定する立地適正化計画（以下「立地適正化計画」という。）は、一定の人口密度に支えられた生活サービス機能の維持や、公共施設の整備・維持管理に係る費用の抑制等による持続可能な都市経営の実現を図るため、都市全体の観点から居住機能や医療・福祉などの都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランとして作成するものである。立地適正化計画には、居住誘導区域及び都市機能誘導区域とともに、都市機能誘導区域ごとに定める医療・福祉・子育て支援・商業等の誘導施設（以下「誘導施設」という。）の立地を図るために必要な事業として、誘導施設の整備に関する事業の施行に関連して必要となる

(4) 土地区画整理事業と他の都市計画との関係等

土地区画整理事業は、公共施設と宅地を面的に整備する事業手法であるが、これにあわせて建築物等の整備・誘導を行い、目指すべき土地利用を計画的に実現することが可能な事業である。したがって、土地区画整理事業を計画するにあたっては、当該土地区画整理事業が都市計画において定めるものであるか否かにかかわらず、目指すべき市街地像について十分検討を行い、必要がある場合には、あらかじめ用途地域等の土地利用に関する都市計画の決定又は変更について適切な調整をすることが望ましい。

新市街地における土地区画整理事業など建築物整備計画が事業当初には明らかにできない場合でも、土地区画整理事業の事業展開に応じて、適切な宅地の利用により目指すべき市街地の形成や良好な都市環境の保全が図られるよう、関係権利者間の合意形成を図りつつ、適切な時期に地区計画等を都市計画に定めることが望ましい。

このほか、土地区画整理事業の検討にあたっては、都市計画運用指針「IV-2-3市街地開発事業、2. 他の都市計画との関係等」において、用途地域等との整合性の確保、拠点開発等における施行区域外の都市施設の適切な見直し、連続立体交差事業と一体的な市街地開発事業の推進、地域に身近な施設の取扱い、地区計画等の活用、事業完了後の市街地開発事業の都市計画の扱い及び都市計画法第53条の制限の取扱い、環境影響評価、被災復興時における対応についての考え方が示されているので、留意すべきである。

(新設)

土地区画整理事業を定めることができる」とされており、誘導施設を誘致する際、土地利用の整序を図り、まとまった用地を確保することが必要な場合等において、立地適正化計画に土地区画整理事業を定め、事業を施行することが考えられる。

また、人口減少を迎えた地方都市をはじめとした多くの都市の既成市街地において、空き地等の低未利用地が小さな敷地単位で時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」が進行している。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は、これに対応するための有効な手段の一つである。この場合、都市再生法に基づく、全員同意によらない集約換地の手法である「誘導施設整備区」の制度を活用して都市機能誘導区域に空き地等を集約し、必要な誘導施設の整備を図る小規模で柔軟な土地区画整理事業を行うことも可能である。

さらに、居住誘導区域でありながら公共施設の整備水準が低い既成市街地等において、居住環境の向上を図るなど都市の居住者の居住を誘導するために、土地区画整理事業を施行することも考えられる。

3. 民間活力を活かした土地区画整理事業の活用促進

(1) 民間事業者等が施行・参画する土地区画整理事業の積極的な支援

土地区画整理事業は民間活力を活用しやすい事業手法であるという特性を活かし、比較的事業性が高い新市街地の事業のみならず、既成市街地においても積極的に民間活力の活用を図ることが望ましい。

その際、既成市街地で行われる民間事業者等による土地区画整理事業に対しては、大規模低未利用地を活用した都市拠点開発はもちろんのこと、小規模な開発であってもまちづくりの観点からみて重要な事業については、積極的に資金面での助成や税制面での支援策の適用を検討することが望ましい。また、支援策としては、民間事業者が希望する街区形状を実現するための公共施設用地の付け替えに公共施設管理者として協力すること、民間事業者が土地の入れ替えに伴う土地の集約を行って都市機能誘導施設を整備しようとする場合に公有地の活用を提案して協力することなども考えられる。

(2) 地域住民等が主体となったまちづくりとしての土地区画整理事業の推進

地方公共団体施行の土地区画整理事業についても、地方公共団体と地域住民等との両者が一体となって取り組むことが望ましい。

2. 民間活力を活かした土地区画整理事業の活用促進

(1) 民間事業者等主体の土地区画整理事業の積極的な支援

土地区画整理事業は民間活力を活用しやすい事業手法であるという特性を活かし、既成市街地の土地区画整理事業においても積極的に民間活力の活用を図ることが望ましい。

このため、既成市街地で行われる民間事業者等主体の土地区画整理事業に対しては、大規模低未利用地を活用した都市拠点開発はもちろんのこと、小規模な開発であってもまちづくりの観点からみて優良な事業については、積極的に資金面での助成や税制面での支援策の適用を検討することが望ましい。

(2) 民間や住民が主体となったまちづくりとしての土地区画整理事業の推進

地方公共団体施行の土地区画整理事業についても、地方公共団体と住民との両者が一体となって取り組むことが望ましい。

地方公共団体施行の土地区画整理事業の場合は、地方公共団体が計画を策定し、地域住民等の理解を得るという形で事業が進められることが多いため、地域住民等は事業に対して受身の姿勢となりやすく、事業に対する合意形成に多大な時間を要すること等の問題が生じやすい。一方、地域住民等が土地区画整理事業の効果を十分に把握した上で、自ら主体的にまちづくりに取り組む場合には、事業への合意形成などが円滑に進むことが期待されるほか、事業完了後における地域住民等による主体的かつ継続的なまちづくりの取組も期待される。

したがって、地方公共団体施行の土地区画整理事業において、事業の立ち上げの段階から地域住民等との適切な連携を工夫し、地域住民等を主体にしたまちづくりを行うことにより、事業の推進が図られることが望ましい。

また、密集市街地の整備改善等、身近な住環境の改善を主な目的とする事業では、地域住民等の自主的な合意形成の熟度に応じて地方公共団体が支援をすることによって事業を推進することも考えられる。

4. 地方公共団体の関わり方に応じた事業推進方策の工夫

土地区画整理事業は、それぞれの事業の公共性や開発利益の大きさによって地方公共団体と地域住民等の関わり方が異なり、法における事業の進め方や手続についての考え方が大きく異なるものとなっている。例えば、事業認可に当たっては、個人施行では、関係権利者の全員同意（法第8条第1項）が必要とされており、組合施行及び区画整理会社施行では、事業計画の縦覧により土地区画整理事業に関係のある土地等について権利を有する利害関係者（法第20条第2項。以下同じ。）が意見書を提出する機会が設けられていることに加え、宅地の所有者及び借地権者各々の三分の二以上の同意（法第18条及び第51条の6）が必要とされている。一方、地方公共団体施行の場合には、事業計画の縦覧、意見書提出機会は設けられているものの、地権者の同意に係る割合等については、認可の要件とされていない。

したがって、土地区画整理事業の事業化の検討段階においては、当該事業の位置付けや目的を判断した上で、政策上必要な場合には、地方公共団体が積極的に地域住民等の理解を得るための工夫を図り、地方公共団体施

地方公共団体施行の土地区画整理事業の場合は、地方公共団体が計画を策定し、住民の理解を得るという形で事業が進められることが多いため、住民は事業に対して受身の姿勢となりやすく、事業に対する合意形成に多大な時間を要すること等の問題が生じやすい。一方、住民が土地区画整理事業の効果を十分に把握した上で、自ら主体的にまちづくりに取り組む場合には事業への合意形成などが円滑に進むことが期待される。

したがって、地方公共団体施行の土地区画整理事業において、事業の立ち上げの段階から住民との適切な連携を工夫し、住民を主体にしたまちづくりを行うことにより、事業の推進が図られることが望ましい。

また、木造密集市街地の改善等、身近な住環境の改善を主な目的とする事業では、住民の自主的な合意形成の熟度に応じて地方公共団体が支援をすることによって事業を推進することも考えられる。

3. 公共団体の関わり方に応じた事業推進方策の工夫

土地区画整理事業の活用にあたっては、地方公共団体と権利者等の関わり方の違いによって、事業の進め方が大きく違うことに留意する必要がある。

土地区画整理事業は、それぞれの事業の公共性や開発利益の大きさによって地方公共団体と権利者等の関わり方が違い、その違いに応じて施行者など事業タイプが違ってくる。

また、このような事業タイプ別のそれぞれの関わり方の違いを踏まえて、法における事業の進め方や手続についての考え方が大きく異なるものとなっている。例えば、土地区画整理事業の認可にあたっては、個人施行では、関係権利者の全員同意（法第8条第1項）が必要とされており、組合施行では、事業計画の縦覧により利害関係者が意見書を提出する機会が設けられていることに加え、宅地の所有者及び借地権者各々の三分の二以上の同意（法第18条）が必要とされている。一方、地方公共団体施行の場合には、事業計画の縦覧、意見書提出機会は設けられているものの、関係権利者の同意の割合等については、認可の要件とされていない。

したがって、土地区画整理事業の事業化の検討、推進にあたっては、当該事業の位置付けや目的を判断した上で、地方公共団体が積極的に権利者の理解を得るための工夫を図り、地方公共団体施行として行う場合や、権

行として行ったり、地域住民等の主体的な事業実施への情報提供や支援の工夫を図り、組合施行及び区画整理会社施行の誘導を行ったりするなど、適切な事業推進方策の創意工夫をすることが望ましい。

5. 事業目的・対象地区の特性に応じた事業計画の考え方の工夫

土地区画整理事業は、多様な事業目的に対応し、様々な特性をもつ地区において活用できる手法であるが、事業計画の策定に当たっては、事業目的や対象地区の特性に応じて、適切に技術基準を適用すべきである。

土地区画整理事業の事業計画において定めるべき施行地区、設計の概要等についての必要な技術的基準は、国土交通省令で定めることとされ（法第6条第11項）、施行地区及び工区の設定に関する基準は土地区画整理法施行規則（昭和30年建設省令第5号。以下「規則」という。）第8条で、設計の概要の設定に関する基準は規則第9条で、資金計画に関する基準は規則第10条で示されており、施行者は、この基準に従って適切な内容を設定する必要がある。その際、地区特性や事業目的によっては、これらの技術的基準の範囲内で弾力的運用を図ることも必要である。

特に、既成市街地の土地区画整理事業では、地権者の合意形成が長期化することや事業費が増大すること等の事業施行上の課題も見受けられる。このため、施行地区の設定、公共施設の設計に当たっては、事業の目的や対象地区の特性から必要な整備区域の範囲及び公共施設の整備水準を認識した上で、例えば、地権者の合意形成の状況等を勘案しつつ、施行地区を小規模な単位に区分して段階的に施行するなど、事業施行期間や事業収支への影響も考慮して検討することが望ましい。

6. 経営意識、コスト意識のより一層の徹底

新市街地での住宅宅地供給等を目的とする土地区画整理事業は、保留地処分金を主な財源としており、事業当初に借入金等により手当てした事業費を、後日の保留地処分金により返済するという収支計画が一般的であったが、経済停滞や地価下落等の影響を受け、保留地処分がなかなか進まな

利者の主体的な事業実施への情報提供や支援の工夫を図り、組合施行の誘導を行う場合など、適切な事業推進方策の創意工夫をすることが望ましい。

4. 事業目的・対象地区の特性に応じた事業計画の考え方の工夫

① 技術基準の適切な適用

土地区画整理事業は、多様な事業目的に対応し、既成市街地から新市街地にいたるまで、様々な特性をもつ地区において活用できる手法であるが、事業計画の策定にあたっては、事業目的や対象地区の特性に応じて、適切に技術基準を適用すべきである。

土地区画整理事業の事業計画において定めるべき施行地区、設計の概要等についての必要な技術的基準は、国土交通省令で定めることとされ（法第6条第9項）、施行地区及び工区の設定に関する基準は土地区画整理法施行規則（以下「規則」という。）第8条で、設計の概要の設定に関する基準は規則第9条で、資金計画に関する基準は規則第10条で示されており、施行者は、この基準に従って適切な内容を設定する必要がある。その際、地区特性や事業目的によっては、これらの技術的基準の範囲内で弾力的運用を図ることも必要である。

特に、既成市街地の土地区画整理事業では、関係権利者の合意形成が長期化することや事業費が増大すること等の事業施行上の課題も見受けられる。このため、施行地区設定、公共施設設計にあたっては、事業の目的から必要な整備区域の範囲及び公共施設の整備水準を認識した上で、事業期間や事業収支への影響も考慮して検討することが望ましい。また、その結果として施行地区設定や公共施設設計等について、土地区画整理事業関係団体等から出された技術書類の図書等が示すものと異なる場合もあるが、これらの技術書類は主として新市街地での宅地供給や新都市建設を対象としている場合が多いため、これらに拘ることなく、事業目的や対象地区の特性の違いに応じて適切な事業計画の考え方を適用することが望ましい。

5. 経営意識、コスト意識のより一層の徹底

個人及び組合施行の土地区画整理事業においては、保留地処分金を主な財源としており、事業当初に借入金等により手当てした事業費を、後日の保留地処分金により返済するという収支計画が一般的である。バブル経済崩壊以前においては、旺盛な宅地需要と地価の上昇により、収支計画上の

いほか、保留地売却による収入見込みが大きく減少するなど、事業経営の面からみて厳しい状況にあるものもみられる。

我が国は、少子化、人口減少の時代を迎えており、かつてのような旺盛な宅地需要は見込まれず、また、地価の一律的上昇は望めない状況にある。このため、土地区画整理事業は、より一層の経営意識やコスト意識を持って、保留地処分の確実性や事業施行期間の長期化に伴う金利負担等について十分な検討を行うことが必要である。

また、保留地処分金を主な財源としている組合施行等の土地区画整理事業については、事業の認可に当たって、資金計画のうち保留地に関するものについて価格、規模、処分量等の観点について、周辺の宅地需要からみて適正なものであるか、十分精査するとともに、施行者が、常に経営意識、コスト意識を徹底し、事業費の圧縮、事業施行期間（投資回収期間）の短縮等、適切な事業運営に努めるよう、助言等を行うことが望ましい。

もとより、法では土地区画整理事業に要する費用は、施行者が負担することとされている。保留地処分金収入については、社会・経済情勢の変動により、大きく影響を受ける場合もあるため、組合施行の場合にはあらかじめ法第40条に規定する賦課金の考え方を定款において明確にしておくことが望ましい。

また、地方公共団体施行の土地区画整理事業に関しても、限られた財政状況の中で効率的な事業施行を検討することが必要である。

このため、それぞれの事業においてコスト意識を認識して公共施設の設計水準や工事内容等を検討し効率的な事業運営を行うことは当然のこととして、さらに、施行地区内の地権者をはじめ民間による事業が可能な区域は、民間独自の事業の誘導を図ることや、市街地再開発事業等の建築物整備事業や高規格堤防整備事業と一体的に事業を行うこと等、民間活力及び他事業等との連携及び役割分担を工夫することが考えられる。さらに、集団移転を行うことにより移転期間の短縮化を図り事業執行の効率を向上させることや、保留地に係る公共施設整備や宅地造成を先行して行い保留地の処分を可能な限り早期に行うなど保留地の処分を計画的に行うことにより事業に係る金利負担や事務費等の軽減を図ることなどの工事工程等において工夫を行うことも考えられる。また、事業に関する複数の業務や工事を一括発注することにより事業の効率化を図ることなどの契約方法等における工夫を行うことも考えられる。

課題が顕在化することはほとんどなかったが、近年の組合事業においては、地価下落等の影響を受け、保留地処分がなかなか進まないほか、保留地売却による収入見込みが大きく減少するなど、事業経営の面からみて極めて厳しい状況にあるものもみられる。

今後は、少子化、人口減少の時代を迎えつつあり、これまでのような旺盛な宅地需要は見込まれず、また、地価の一律的上昇は望めない状況にある。このため、個人及び組合施行の土地区画整理事業は、より一層の経営意識を持って、保留地処分の確実性や事業施行期間の長期化に伴う金利負担等について十分な検討を行うことが必要である。

また、保留地処分金を主な財源としている個人及び組合施行の土地区画整理事業については、事業の認可にあたって、資金計画のうち保留地に関するものについて価格、規模、処分量等の観点について、周辺の宅地需要からみて適正なものであるか、十分精査するとともに、施行者が、常に経営意識、コスト意識を徹底し、事業費の圧縮、事業施行期間（投資回収期間）の短縮等、適切な事業運営に努めるよう、指導することが望ましい。

また、保留地処分金については、社会・経済情勢の変動により、大きく影響を受ける場合もあるため、組合施行の場合にはあらかじめ法第40条に規定する賦課金の考え方を定款において明確にしておくことも考えられる。

一方、地方公共団体施行の土地区画整理事業に関しても、限られた財政状況の中で効率的な事業施行を検討することが必要である。

このため、それぞれの事業においてコスト意識を認識して公共施設の設計水準や工事内容等を検討し効率的な事業運営を行うことは当然のこととして、さらに民間による事業が可能な区域は民間事業の誘導を図ることや、市街地再開発事業等の建築物整備事業や高規格堤防整備事業と一体的に事業を行うこと等、民間活力及び他事業等との連携及び役割分担を工夫することが望ましい。

なお、組合施行等の土地区画整理事業が施行中に経営困難に陥る場合にあっては、土地区画整理事業は極めて公共性の高いものであり、また施行地区内の関係権利者の権利関係を不安定にすることは避けなければならないため、以下のような点に留意して事業の完遂に取り組むべきである。

- ・ 経営再建のためには、収入増及び支出減を図り、事業の収支構造を改善する必要があるが、事業の収支構造の改善に当たっては、まず施行者自身における収入増及び支出減のための自助努力を最大限に行うことが必要であること
- ・ 事業の段階が進むほど再建方策の選択肢が少なくなるため、的確な経営状況の把握を踏まえ極力早期の段階において適切な対応方を講じるべきであること
- ・ 施行者の経営状況について、常に関係権利者、金融機関を含む関係者と共通認識の醸成に努めること
- ・ 従来の事業計画に縛られることなく、事業として成立し得るよう極力柔軟かつ機動的に計画内容の変更等について検討を行うべきであること

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当たっての留意事項

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、事業化に当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

地区を全面的に更新するような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、事業の実施にあわせて、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、地域の防災機能の向上など、地域の抱えている課題に総合的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) 地域住民等による組織の育成と活用

土地区画整理事業は、事業地区内の地域住民等全員が関わる事業であることから、地方公共団体が政策的見地から関わっているような事業の

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

場合、地域住民等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、地域住民等による協議会組織の設立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。こうした取組に当たっては、自治会など既存組織との連携も考えられる。

(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当たっては、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

個人施行又は組合施行の地区においては、個人又は組合の判断により、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。

また、区画整理会社施行制度は、資力・信用等を有する民間事業者が施行主体として参加し、事業を主導することなどから、組合に比べて民間事業者の創意工夫や資金力を最大限に活かした事業推進が可能である。

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。また、組合に限らず、地方公共団体が民間企業の有する資金や技術的能力を積極的に活用するため、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に委託し、事業を行うことも考えられる。

(5) 測量

土地区画整理事業の測量作業規程については、国土交通大臣が施行す

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

る場合の作業規程を定め、「国土交通省土地区画整理事業測量作業規程」（平成25年2月6日付け国都市第252号国土交通省都市局市街地整備課長通知）により通知しているので、これを参考とすることが考えられる。

測量法第5条に規定する公共測量については、同法第33条第1項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。

なお、土地区画整理事業に係る測量を一貫して行うため、組合施行予定地区において、施行者となる予定の準備組織が基準点測量を行う場合についても、測量法第33条第1項に基づき測量作業規程を定め、国土交通大臣の承認を得ておくことが望ましい。この場合、準備組織名で承認を得ることとなるが、組合設立認可後に名称の変更通知を提出することにより、承認を得た測量作業規程に基づき継続して測量を実施することが可能である。

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、土地区画整理事業の施行に当たり、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。

(7) 環境影響評価

土地区画整理事業については、環境影響評価法（平成9年法律第81号）において、大規模な事業を実施しようとする場合には、当該事業者は、事業に係る計画の立案段階における配慮事項の検討及び配慮書の作成、環境影響評価及び評価書の作成等を実施することが義務づけられている。都市計画に定める場合には、都市計画決定権者が当該手続を実施することが定められており、その結果を都市計画に適切に反映させることが必要とされているので、都市計画決定権者と十分な連携を図ることが望ましい。

環境影響評価の実施に当たっては、「土地区画整理事業に係る環境影

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。

(新設)

響評価の項目並びに当該項目に係る調査、予測及び評価を合理的に行うための手法を選定するための指針、環境の保全のための措置に関する指針等を定める省令」(平成10年建設省令第13号)に基づくことになるが、「土地区画整理事業に係る計画段階環境配慮書作成の技術手引」(平成25年11月)等の資料を参考とすることが望ましい。

(8) 土壌汚染対策

土地区画整理事業において3,000㎡以上の土地の掘削その他の土地の形質の変更を行う場合は、土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)第4条第1項の規定に基づき、都道府県知事への届出が必要とされ、当該土地の土壌の特定有害物質による汚染の状況の把握により、当該汚染により人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるものと認められる場合には、汚染の除去等の措置を講ずることが必要とされる。

汚染の除去等の措置に要した費用は、原因者負担が原則であるが、自然由来の土壌汚染等原因者が不在又は不明で土地所有者に負担を求めることも困難な場合などには、施行者の負担とすることを余儀なくされることが考えられる。汚染の除去等の措置の方法と当該費用の負担は、事業計画や資金計画に影響し、事業のリスク要因にもなりうることから、事業化に向けた検討の可能な限り早い段階で、土壌汚染の状況を把握することが望ましい。

(9) 景観形成

土地区画整理事業は、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図るために行われる土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業であり、建築物の整備は通常は事業に含まれず、施行後の各宅地の土地利用は、地権者の手に委ねられている一方で、計画段階から地権者が参加しながら事業を進められる事業手法として、地権者による自主的なまちづくりの実践が期待できる。

このため、事業化に当たっては、公共施設や宅地、建築物等の整備を個別に検討するのではなく、景観法(平成16年法律第110号)第8条第1項に規定する景観計画などの景観に関する地域の方針や計画を踏まえた上で、まちのデザイン等良好な都市空間・都市景観の創出を含め、総合的に検討を行うことが望ましい。

(新設)

(新設)

<p>(10) 高齢者等の移動等の円滑化</p> <p><u>高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号。以下「バリアフリー法」という。）第25条に規定する基本構想に定める重点整備地区において、生活関連施設、特定車両及び生活関連経路を構成する一般交通用施設について移動円滑化のために実施すべき特定事業等を実施する場合、重点整備地区における市街地の状況並びに生活関連施設及び生活関連経路の配置の状況によっては、これらの事業を単独で行うのではなく、土地区画整理事業とあわせて行うことが効果的な場合がある。</u></p> <p><u>基本構想において土地区画整理事業を定める場合、事業を実施する概ねの位置又は区域等とともに、土地区画整理事業の換地計画において定める保留地の特例（バリアフリー法第39条）を活用し、土地区画整理事業とあわせて生活関連施設又は一般交通用施設であって基本構想において定められた施設を整備しようとするときには、それぞれの施設の主な用途、概ねの位置等についても記載する必要があるため、事業化に当たっては、市町村と十分な連携を図ることが望ましい。</u></p>	<p>(新設)</p>
<p>(11) 無電柱化の推進</p> <p><u>土地区画整理事業とあわせて無電柱化（電線を地下に埋設することその他の方法により、電柱又は電線の道路上における新たな設置を抑制することをいう。）を行うことは、景観や防災性に優れたまちづくりを推進するうえで重要である。</u></p> <p><u>無電柱化の推進に関する法律（平成28年法律第112号）第12条前段において、道路上の電柱又は電線の設置及び管理を行う事業者（以下(11)において「関係事業者」という。）は、土地区画整理事業を実施する場合には、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こととされ、また、道路法施行規則（昭和27年建設省令第25号）第4条の4の2第1項の規定により道路占用許可に当たって土地区画整理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ことがやむを得ないと認められる場所は地下に埋設することが技術上困難であると認められる場所に限られるとされているところであり、土地区画整理事業により整備される道路においても無電柱化が必要となる。</u></p> <p><u>土地区画整理事業における無電柱化の実施に当たっては、関係事業者、土地区画整理事業の施行者又は施行予定者及び道路管理者との調整</u></p>	<p>(新設)</p>

が円滑に実施されるよう「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2年3月19日付け
国都市第116号、国住街第170号国土交通省都市局市街地整備課長、住宅
局市街地建築課長通知）に留意するとともに、「市街地開発事業におけ
る無電柱化推進のためのガイドライン」（令和5年6月、国土交通省都
市局市街地整備課）等を参考にすることが望ましい。

(12) 盛土規制法への対応について

令和3年7月に静岡県熱海市で大雨に伴って大規模な土石流災害が発
生し、甚大な被害が生じたことを踏まえ、盛土等（盛土、切土又は土石
の一時的な堆積をいう。以下同じ。）による災害から国民の生命・身体
を守るため、盛土等を行う土地の用途やその目的にかかわらず、危険な
盛土等を全国一律の基準で包括的に規制する宅地造成及び特定盛土等規
制法（昭和36年法律第191号、以下「盛土規制法」という。）が令和5年
5月26日に施行された。

盛土規制法に基づき、都道府県知事等（都道府県、指定都市及び中核
市の長をいう。以下（12）において同じ。）が指定する規制区域（宅地
造成等工事規制区域・特定盛土等規制区域）内で一定規模以上の盛土等
を行う場合は、都道府県知事等の許可が必要となり、土地区画整理事業
によって盛土等を行う場合も同様となる。

許可にあたっては、工事主の資力・信用や工事施行者の能力が審査さ
れる。また、擁壁の設置、排水施設の設置、地盤の締固め等の技術的基
準に適合する必要があるが、特に、降雨に伴い流水、湧水及び地下水の
影響を受けやすい溪流等において盛土を行う場合には慎重な計画が必要
であり、極力避ける必要がある。やむを得ず、溪流等において盛土を行
う場合は十分な安全対策を講じることが求められ、高さ15メートルを超
える盛土を行う場合はより厳しい許可基準が適用されるので留意が必要
である。なお、許可にあたっては、通常、盛土等を行う土地の所有者等
の全員同意が必要となるが、土地区画整理事業の施行に伴う工事につい
ては同意が不要となる。

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当たったる基本的な考え方

(新設)

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たる基本的な考え方

<p>(1) <u>公民の多様な主体の連携と市街地の将来像の明確化・共有</u> <u>市街地整備においては、目指すべき将来像によって、基盤整備のあり方や進め方は大きく異なる。このため、まずは事業手法ありきではなく、整備改善が必要な地域全体を対象に、個別事業間の空間的・時間的な連鎖や連続性をあらかじめ考慮しながらビジョンを明確化し、関係者で共有を図ることが望ましい。この際、様々なアクティビティが展開される持続可能で多様性に富んだ市街地を実現するためには、多様な公民連携の下で検討を行うことが重要である。</u> <u>土地区画整理事業の実施に当たっては、施行地区にとどまらずビジョンを共有した地域全体を視野に入れ、他の事業や取組との空間的・時間的な連鎖や連続性をあらかじめ考慮しながら進めることが望ましい。</u> <u>この際、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を一体的に整備し、地区を全面的に更新するような土地区画整理事業については、その必要性・有効性や、効率的・効果的な事業の進め方、市街地の将来像を見据えた土地利用のあり方、エリアマネジメントのあり方など、多面的な検討を行った上で、事業計画を策定することが望ましい。</u></p> <p>(2) <u>土地区画整理事業以外の方策との連携</u></p>	<p><u>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)</u> <u>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。</u></p> <p><u><運用にあたっての基本的考え方></u> (1) <u>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</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u></p> <p>(2) <u>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</u></p>
---	---

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することや、建築物の規制・誘導手法を組み合わせる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) 建築物の整備・誘導等との連携

土地区画整理事業は、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業であり、建築物の整備は通常は事業に含まない。一方で、既成市街地において都市機能等の立地を促進するなど効果的な土地利用を行うためには、どのような土地利用を実現するのかという明確な方針を定めるとともに、その方針に基づいて土地と建物を一体的に取り扱う手法を効果的に活用していくことが考えられる。

このため、必要に応じて、市街地再開発事業等の建築物整備が可能な事業との連携や、立体換地制度の活用、建築物の規制誘導を行うことが可能な地区計画等の活用を図ることが望ましい。

また、土地区画整理事業における建築物等の移転・工事の実施時期にあわせて用途や容積率等が変更されることがあるが、そのような場合には、あらかじめ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、将来の土地利用構想を策定することが望ましい。

(4) 事業計画における確実性の確保

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、確実性の高いものとすることが必要である。

なお、予期できない社会・経済情勢の変動や、当初想定していなかった公共施設の需要、より望ましいまちとするための新たな地域ニーズ等に対応するためには、積極的に事業計画を変更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

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) 事業計画は確実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、確実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

土地区画整理事業を施行する際には、法第6条に基づき、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。

事業計画の策定に当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が、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、事業計画の策定に当たっては、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。

特に、一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域において、区画道路の付け替え、土地の入れ替えとあわ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めて法第2条第1項にいう公共施設の新設又は変更を行い、早急に土地の有効高度利用を図ることが必要な地区で、相互に入り込んでいるなど不整形な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。）など、空洞化した市街地の改善のために必要となる土地の権利関係の整序等を図る手段として、小規模で機動的に土地区画整理事業が活用される場合には、事業趣旨にも照らした柔軟な運用を図ることが望ましい。

(1) 施行地区

① 施行地区の定め方

施行地区は、その地域において土地区画整理事業を施行する目的や事業の施行により実現しようとする市街地の将来像に即して、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ことが望ましい。

施行地区の設定に当たっては、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

(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、事業施行期間に大きく影響するものであり、地区特性、事業目的、事業スケジュール、資金面での見通し、地域住民等の合意形成の熟度、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。

② 施行地区界の定め方

施行地区界は、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、同号の「ただし書」を適用し、地形、地物のほか、安定して定められている敷地界をもって施行地区界に設定することにより、事業を積極的に推進することが考えられる。

イ. 敷地整序型土地区画整理事業、地籍整備型土地区画整理事業及び沿道整備街路事業（以下「敷地整序型土地区画整理事業等」という。）

ロ. 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）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

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、安定して定められている敷地界等による施行地区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

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。

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。

③ 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当たっては、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。

④ 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、一つの施行地区として捉えることができるが、そうした事業を都市計画事業として実施する場合、少なくとも同一の都市計画区域内においては一つの都市計画で定めるべきである。

この密接不可分の関係については、例えば、一体的に整備すべき公共施設が両地区に存することや、土地利用上、両地区に密接な関係があることなどが想定される。具体的には、以下のような場合が考えられる。

- ・ 都市計画道路の同一路線の未整備区間を含む等、公共施設の一體的整備が必要な場合
- ・ 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、法第93条の「宅地の立体化」（以下「立体換地」という。）による建築物の一部等を与えることとなる者の集約や、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
- ・ 既成市街地における大街区化による誘導施設の導入等のために当該街区の周辺にある低未利用地を活用する必要がある場合
- ・ 密集市街地等における事業を円滑に進めるために地権者の移転先として密集市街地内又はその周辺にある低未利用地を活用する必要がある場合

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、公共施設の一體的整備上、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。

- ・ 津波による被害を回避するために地権者の集団移転先として高台にある一団の土地を活用する必要がある場合

⑤ 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、事業化の熟度の高まり等により新たに土地区画整理事業の施行地区に含めることが望ましい区域が生じる場合や、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。

(削る)

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

<p>(2) 設計の概要（公共施設の整備改善の方針等） <運用に当たったの基本的な考え方> 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。</p>	<p>とが望ましい。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 <p>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。</p> <p>(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</p>
--	--

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の上限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。

なお、大街区化においては、従前と比べて公共施設用地の数や地積が減少する場合も考えられるが、公平・適切な土地評価を前提に、施行地区内における公共施設の機能が適切に確保されるよう留意する必要がある。

② 投資効果を十分意識した計画とすること

土地区画整理事業では、施行地区内に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。一方、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・事業施行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。

このため、移転物件を抑えながらも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。

また、公共施設の整備は、原則として土地区画整理事業により行うものであるが、次に掲げる要件を満たした上で、土地区画整理事業の完了後に別途事業により整備が担保される場合、当該公共施設の用地について換地計画上宅地とし、当該公共施設については土地区画整理事業においては整備しないことも可能である。

イ. 事業計画の設計図に当該公共施設を表示し、「公共施設の整備改善の方針」において、別途他事業で整備する旨や事業主体、事業予定等が記載されること

ロ. 換地計画において宅地を分筆することにより当該公共施設の予定地との境界が明確にされていること

ハ. 当該公共施設が都市計画施設である場合はその整備事業が認可後又は事業準備段階にあることなど、当該公共施設整備が確実に行われる措置が講じられていること

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。

なお、上記ロ. の分筆に当たっては、当該公共施設を整備することになる地方公共団体等とあらかじめ管理にかかる協定を結んでおくことが望ましい。

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。一方、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、土地区画整理事業の設計を進めていく中で都市計画担当部局と協議を行うことが望ましい。

<個別の留意事項>

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・緑地の設計、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

道路の設計に当たっては、以下の点に留意すべきである。

i) 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。

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。

ii) 移動等の円滑化に配慮した道路の設計

道路は、歩行者、自転車、自動車等の交通機能を有している。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性の向上の観点から、自動車の速度や交通量等を踏まえ、歩行者や自転車と自動車の通行空間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。

バリアフリー法第10条第1項では、同法第2条第9号に規定する特定道路の新設又は改築を行うときは、当該特定道路を、道路移動等円滑化基準に適合させなければならないと規定されている。施行区域内において新設又は改築を行う道路が、特定道路に指定された場合は、当該道路を道路移動等円滑化基準に適合させるほか、その他の道路についても、高齢者、障害者等の移動に係る身体負担を軽減することにより、その移動上の利便性及び安全性の向上に配慮することが望ましい。

iii) 住環境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。

また、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。このため、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。

iv) 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

(新設)

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

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、上記のほか、上下水道や電気、ガス供給施設等の収容空間としての機能も有しており、道路の設計に当たっては、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。

v) 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されている。

ただし、次のような場合には、同号の「ただし書」を適用することが考えられる。

イ. 敷地整序型土地区画整理事業等を施行する場合

ロ. 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施行する場合
上記ロ. 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、当該ただし書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、これを適用す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・緑地の設計に当たっては、地方公共団体が都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第2条に定める基準を参酌して条例で定めた基準、都市緑地法（昭和48年法律第72号）第4条第1項に規定する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定め、地区において緑のネットワークを確保する

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。

二. 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。

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されている。

ただし、次のような場合には、同号の「ただし書」を適用することができる。

- イ. 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場合
 - ・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
 - ・施行地区の大部分が住宅の用途が制限される地区計画の区域等である場合
 - ・施行地区の周辺において、既存の公園又は地区計画の地区施設等、総合設計制度の公開空地等のオープンスペース（整備されることが確実と見込まれるものを含む）があり、「ただし書」を適用しない場合と同等以上の市街地の環境が確保されていると認められる場合
- ロ. 特別の事情によりやむを得ないと認められる場合
 - ・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
 - ・敷地整序型土地区画整理事業等を施行する場合

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

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。

③ 排水施設の整備改善との調整における留意事項

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規定されている。

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。

このため、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。

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。

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 無電柱化に関する留意事項

無電柱化の推進に関する法律の趣旨に照らして、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観点から、各事業者との協議の上、原則として無電柱化を図るべきである。

効率的に無電柱化を推進するため、地中化以外の手法である軒下配線や裏配線も含め、地域の協力を得て推進することも考えられる。

地中化により無電柱化を実施する場合は、地域の状況等に応じ、メンテナンスを含めたトータルコストにも留意しつつ、低コストである浅層埋設や小型ボックス構造、角型多条電線管等、様々な手法を比較し、現場に応じた最適な手法によりコスト縮減を図ることも考えられる。

⑥ 法第2条第2項に規定する工作物等の設置等に関する事業に関する留意事項

法第2条第2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が行われる場合にあつては、その概要を設計の概要に記載することとなる。なお、当該物件の管理及び処分に関する事項は、組合施行等の場合は土地地区画整理法施行令（昭和30年政令第47号。以下「令」という。）第1条第1項第3号の規定により規準、規約、定款に記載することとなり、地方公共団体施行、独立行政法人都市再生機構施行又は地方住宅供給公社施行（以下「地方公共団体施行等」という。）の場合はこれを施行規程に記載する定めはないが、施行規程に記載することも考えられる。

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。

(新設)

また、当該物件が立体換地建築物である場合には、立体換地建築物の一部等を与えることとなる地権者を見込んだ上で建築計画の具体化を進める必要があることに留意し、あらかじめ地権者が立体換地建築物の一部等の取得意向を有するか否かを判断するために必要な情報を提供するとともに、地権者の意向等を十分に調査した上で建築計画を具体化させて設計の概要に定めることが望ましい。

(3) 事業施行期間

事業施行期間は法第6条第9項に定められているとおり、適切に定めるものとする。

具体的には、事業計画の決定又は事業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、区画整理会社施行の場合は終了認可の日）を予定して定めることとし、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。

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、大量の建物移転等を伴う場合等において、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十分に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金額を収入金として計上しなければならない」、支出予算については「適正か

(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

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」と規定されている。

資金計画を定める際には、上記に加え、以下に掲げるものに留意することが必要となる。

<運用に当たっての基本的な考え方>

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、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べきである。

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、確認しておくべきである。

③ 収入の可能性について早期に明確化を図ること

補助金等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べきである。

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べきである。

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配慮すべきである。

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、事業の進捗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、課題が生じるおそれのあるときは速やかにその対応策を講じるべきである。

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。

<個別の留意事項>

① 組合施行等の場合における留意事項

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ことが一般的であるため、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、事業初動期の収入確保方策を含め、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。

イ. 公的融資制度等の活用による低金利の資金確保

組合施行等の土地区画整理事業に対しては、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、以下「都市開発資金法」という。）に基づく都市開発資金等による無利子の貸付制度が設けられている。当該貸付制度の活用をはじめとして、できる限り低金利の資金調達に努めるべきである。

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、組合施行にあつては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

資金計画の策定に当たっては、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

組合施行等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条において、施行者は、公共施設管理者に対して、公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用の額の範囲内において、その土地区画整理事業に要する費用の全部又は一部を負担することを求め

<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が望ましい。

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

ることができる規定されている。施行者が、公共施設管理者に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、覚書を交換することが望ましい。覚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。

イ. 負担金の総額

「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取得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が含まれる。ただし、令第64条の3の規定により、地方公共団体施行等の事業における保留地処分金又は都市計画法第75条第1項に規定する受益者負担金（以下「保留地処分金等」という。）がある場合においては、土地区画整理事業に要する費用の額から保留地処分金等の額を控除した額を超えてはならないとされていることに留意が必要である。

ロ. 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。

ハ. 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。

ニ. 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
- ・当該年度の負担金に対応する工事及びその内容
- ・負担金の支出時期

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

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、覚え書を交換することが望ましい。覚え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。

・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

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。

なお、負担金の総額は、覚書の作成時単価により積算されるものであり、協定を締結し負担金による事業を実施するまで数年を要した場合、負担の期間が長期間となった場合等、負担金の額の算定の用地費単価及び補償費の変動等により当初設定した負担金の額が不合理となる場合には、公共施設の管理者と協議して負担金の額を変更することができる。

この他にも公園等に係る公共施設管理者負担金の取扱いについては、別に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・鉄道等事業者との費用負担協議における留意事項

通信・鉄道等事業者との費用負担協議については、国と当該事業者との間で、取り決めが定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

法第2条第2項において、事業の施行のため若しくはその事業の施行に係る土地の利用の促進のため必要な工作物その他の物件の設置、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があわせて行われる場合においては、これらの事業は土地区画整理事業に含まれるものとする規定されている。

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条第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、法第135条において、事業施行のため施行地区に隣接する鉄道若しくは軌道の踏切又は橋の新設若しくは変更の工事を施行する必要がある場合においては、その工事に要する費用は、その必要を生じた限度において、施行者が負担するものとする規定されている。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く必要がある。

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・下水道管理者等と施行方法や費用負担等について、あらかじめ協議の上決定することが望ましい。

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、取り決めが定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、同条第4項に規定される市街地再開発事業区及び同条第6項に規定される高度利用推進区を定めることができるとされており、それぞれの設定に当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当たっての留意事項

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当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

(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」の把握に当たっては、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発、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概ねの総面積に、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必要がある。

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当たっての留意事項

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地権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当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設定することを検討すべきである。

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的面積は、市街地再開発事業区への換地の申

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」の把握に当たっては、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的面積は、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、地権者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を明示したものであって、法第89条第1項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。

③ 高度利用推進区設定に当たっての留意事項

土地区画整理事業において、土地の高度利用を図る意欲のある地権者を集約することは、土地の合理的かつ健全な高度利用を推進する上で極めて有効である。

そこで、高度利用推進区（高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等の区域内で、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）への申出換地制度があるが、高度利用推進区を土地区画整理事業の事業計画に設定するに当たっては次の点に留意すべきである。

イ. 高度利用地区、都市再生特別地区又は特定地区計画等の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、高度利用推進区を設定することを検討することが望ましい。

ロ. 既に施行中の土地区画整理事業についても、高度利用推進区制度を活用して土地の合理的かつ健全な高度利用の推進を図る必要があると認められる場合には、事業計画を変更して高度利用推進区を設定することも考えられる。

ハ. 高度利用推進区の面積は、高度利用推進区内に換地を定めるべき旨の申出又は換地を定めないで高度利用推進区内の土地の共有持分を与えるように定めるべき旨の申出が見込まれる所有権又は借地権

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。

(新設)

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。

二、土地区画整理事業の施行者は、高度利用推進区を定める際に、制度の趣旨、仕組みその他の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、地権者の意向等を十分調査することが望ましい。

(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規定されており、それぞれの設定に当たっては、次の事項について留意する必要がある。

① 共同住宅区設定に当たっての留意事項

事業計画における共同住宅区の設定に当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当たっては、あらかじめ施行予定地区内の住宅需要の動向、宅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必要がある。

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

(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。

へ、共同住宅区に接続する道路は、できる限り一路線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 集合農地区設定に当たっての留意事項

事業計画における集合農地区の設定に当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当たっては、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ことも考えられる。

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必要がある。

(削る)

(7) 津波防災住宅等建設区の考え方

津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号)第12条においては、津波による災害の発生のおそれ著しく、かつ、当該災害を防

とが望ましい。

へ、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ことも考えられる。

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。

(新設)

止し、又は軽減する必要性が高いと認められる区域内の土地を含む土地（同法第10条第2項の推進計画区域内にあるものに限る。）の区域において津波による災害を防止し、又は軽減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、盛土、嵩上、高台切土による措置など施行地区内の津波による災害の防止又は軽減のための措置が講じられた又は講じられる土地の区域における住宅及び居住者の生活の基盤となる公益的施設（教育施設、医療施設、官公庁施設、購買施設等）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、津波防災住宅等建設区を定めることができると規定されている。

津波防災住宅等建設区の設定に当たっては、施行予定地区内の需要の動向、土地の所有者等の意向等を十分調査することにより、住宅及び公益的施設が建設される見込みをあらかじめ把握することが必要である。また、津波防災住宅等建設区に定められる換地の概ねの総面積に、事業計画において定める津波防災住宅等建設区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、津波防災住宅等建設区の区域等の変更を行う必要がある。

(8) 誘導施設整備区の考え方

都市再生法では、立地適正化計画に記載された土地区画整理事業であって都市機能誘導区域をその施行地区に含むもののうち、建築物等の敷地として利用されていない宅地又はこれに準ずる宅地が相当程度存在する区域内で施行されるものの事業計画においては、都市機能誘導区域内の土地の区域であって、誘導施設を有する建築物の用に供すべきもの（以下「誘導施設整備区」という。）を定め、都市再生法第105条の3第1項の申出が同条第2項各号の要件に該当する場合には、当該申出に係る宅地についての換地を誘導施設整備区内に定めることができると規定されている。

誘導施設整備区を土地区画整理事業の事業計画に設定するに当たっては次の点に留意すべきである。

イ. 既に施行中の土地区画整理事業についても、必要があると認められる場合には、事業計画を変更して誘導施設整備区を設定することも考えられる。

ロ. 誘導施設整備区的面積は、誘導施設整備区内に換地を定めるべき旨の申出が見込まれる所有権についての換地の地積を考慮して相当と認められる規模とすべきである。

(新設)

ハ、土地区画整理事業の施行者は、誘導施設整備区を定める際に、制度の趣旨、仕組みその他の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、地権者の意向等を十分調査することが望ましい。

(9) 防災住宅建設区の考え方

都市再生法では、立地適正化計画に定める防災指針に即して浸水等の被害を防止・軽減することを目的として実施される土地区画整理事業において、住宅の建設を促進する必要があると認められる区域を防災住宅建設区として事業計画に定め、申出換地を行うことができるとされている。

防災住宅建設区の設定に当たっては、施行予定地区内の需要の動向、土地の所有者等の意向等を十分調査することにより、住宅が建設される見込みをあらかじめ把握することが必要である。また、防災住宅建設区に定められる換地の概ねの総面積に、事業計画において定める防災住宅建設区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、防災住宅建設区の区域等の変更を行う必要がある。

V. 土地区画整理事業制度の運用のあり方

V-1 土地区画整理事業の施行に係る運用のあり方

1. 事業計画の決定

＜運用に当たっての基本的な考え方＞

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を適正に定めなければならないとされている（法第6条第8項）。さらに、公共施設その他の施設又は土地区画整理事業に関して都市計画が決定されている場合には、都市計画に適合して定めなければならないとされており（法第6条第10項）、その内容は施行地区、設計の概要、事業施行期間及び資金計画からなっている（法第6条第1項）。

＜個別の留意事項＞

(1) 組合設立の認可及び区画整理会社の施行の認可について

組合設立の認可及び区画整理会社の施行の認可に当たっては、施行地区となるべき区域内の宅地の所有者及び借地権者の同意割合については、法第18条及び第51条の6に定めるように3分の2以上の同意があれ

(新設)

V. 土地区画整理事業制度の運用のあり方

V-1 土地区画整理事業の施行に係る運用のあり方

1. 事業計画の決定

＜運用にあたっての基本的考え方＞

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を適正に定めることになっている（法第6条第6項）。さらに、公共施設その他の施設又は土地区画整理事業に関して都市計画が決定されている場合には、都市計画に適合して定めることとされており（法第6条第8項）、その内容は施行地区、設計の概要、事業施行期間及び資金計画からなっている（法第6条第1項）。

＜運用上の留意事項＞

(1) 組合設立の認可について

組合設立の認可基準は、法第21条に規定されているとおりであり、施行地区となるべき区域内の宅地の所有者及び借地権者の同意割合については、同法第18条に定めるように3分の2以上の同意があれば適法な申請

ば適法な申請といえるものである。したがって、これを超える一定の同意割合をもって認可の基準とし、これを満たさない限り認可をしないとするは不適当と考えられる。

(2) 意見書の処理について

地方公共団体が事業計画を定めようとする場合、法第55条に事業計画の縦覧と意見書提出の手続が規定されている。同条では、意見書は都道府県知事に提出するものとし、都道府県知事はそれを都道府県都市計画審議会に付議しなければならない。都道府県都市計画審議会はその内容を審査するものとされている。この場合、都道府県知事は、提出されたすべての意見書を付議しなければならないのではなく、同条第2項の規定に適合した意見書であるかどうか、すなわち、①意見書の提出が利害関係者であるか否か、②意見がその事業計画についてのものであるか否か、③意見書の縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに提出されたものであるか否か、④意見が都市計画において定められた事項についてのものでないかどうかについて判断し、それらの要件を満たさない意見書はこれを付議しないことも考えられる。

しかし、①、②については内容に関する実質的判断を含む場合もあり、利害関係者でないこと、当該事業計画に関するものでないことが明白である場合以外は、付議をなすべきである。

ここで、①の「利害関係者」とは、「土地区画整理事業に関係のある土地若しくはその土地に定着する物件又は当該土地区画整理事業に関係のある水面について権利を有する者」（法第20条第2項）をいい、宅地についての権利者のみならず、道路等の宅地以外の土地について占有権その他の権利を有する者、その地上建物について借家権を有する者等が広く含まれる。また、施行地区内に限らず、土地区画整理事業に事実上関係のあるその周辺の一定の区域内の土地、物件又は水面について、権利を有する者も利害関係者に含まれる。

なお、都道府県都市計画審議会が意見書の内容を審査し、意見書に係る意見を採択すべきでないとして議決した場合においては、その旨を都道府県知事が意見書を提出した者に通知しなければならないとされている（法第55条第4項）。

一方、組合又は区画整理会社が施行する土地区画整理事業においては、都道府県知事が意見書の内容を審査し、意見書に係る意見を採択するか、採択すべきでないとするかの判断をすることになる。都道府県

といえるものである。したがって、これを超える一定の同意割合をもって認可の基準とし、これを満たさない限り認可をしないとするは不適当と考えられる。

(2) 意見書の処理について

地方公共団体が事業計画を定めようとする場合、法第55条に事業計画の縦覧と意見書提出の制度が規定されている。同条では、意見書は都道府県知事に提出するものとし、都道府県知事はそれを都道府県都市計画審議会に付議しなければならない。都道府県都市計画審議会はその内容を審査するものとされている。この場合、都道府県知事は、提出されたすべての意見書を付議しなければならないのではなく、同条第2項の規定に適合した意見書であるかどうか、すなわち、①意見書の提出が利害関係者であるか否か、②意見がその事業計画についてのものであるか否か、③意見書の縦覧期間満了の日の翌日から起算して二週間を経過する日までに提出されたものであるか否か、④意見が都市計画において定められた事項についてのものでないかどうかについて判断し、それらの要件を満たさない意見書はこれを付議しないことも考えられる。

しかし、①、②については内容に関する実質的判断を含む場合もあり、利害関係者でないこと、当該事業計画に関するものでないことが明白である場合以外は、付議をなすべきである。

①の「利害関係者」とは、「土地区画整理事業に関係のある土地若しくはその土地に定着する物件又は当該土地区画整理事業に関係のある水面について権利を有する者」（法第20条第2項）をいう。ここで「権利」とは、所有権、借地権に限らず土地又は物件について使用又は収益することができる権利である。また、施行地区内に限らず、土地区画整理事業に事実上関係のあるその周辺の一定の区域内の土地、物件又は水面について、権利を有する者も関係権利者に含まれる。

組合が施行する土地区画整理事業においては、都道府県知事が意見書の内容を審査し、意見書に係る意見を採択するか、採択すべきでないとするかの判断をすることになる（法第20条第3項）。

知事は、その意見書に係る意見を採択すべきでないとするときは、その旨を意見書を提出した者に通知しなければならないとされている（法第20条第3項、第51条の8第3項）。

これらの通知に際して理由を付す必要があるか否かは法律上規定されておらず、都道府県知事が理由を付さずに不採択となったことを通知しても違法な取扱いとはいえないものであるが、意見書を提出した者に、不採択となった理由を示し、なお一層の事業への理解を求めることも円滑な事業の進捗のために重要であることから、意見書の不採択の取扱いについては適切に対処することが望ましい。

(3) 設計の概要等の認可申請について

① 都道府県の認可申請

法第3条第4項の規定により都道府県が施行する土地区画整理事業では、事業計画に定める設計の概要又はその変更の認可の申請に当たっては、次に掲げる事項に留意することが必要である。

イ. 認可の申請は、別記様式第1による申請書に、別記様式第2（土地区画整理事業計画様式）による図書を添付して行う。

ロ. 法第55条の規定による事業計画の縦覧及び意見書の処理の経過を記載した書類を添付する。

ハ. 本認可については、事前に国土交通省と十分連絡調整をすることにより、円滑な運用を図る。

② 市町村の認可申請

法第3条第4項の規定より市町村が施行する土地区画整理事業の事業計画において定める設計の概要又は変更の認可の申請に当たっては、上記①イ及びロに準じて行うことが望ましい。

③ 個人、組合又は区画整理会社の認可申請

法第3条第1項、第2項又は第3項の規定により個人、組合又は区画整理会社が施行する土地区画整理事業における施行の認可又は組合設立の認可の申請に当たっては、上記①イ及びロに準じて行うことが望ましい。

④ 独立行政法人都市再生機構の認可申請

法第3条の2の規定により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の施行規程及び事業計画又はそれらの変更の認可の申

都道府県知事は、事業計画に対して利害関係者から意見書が提出された場合において、その意見書に係る意見を採択すべきでないとするときは、その旨を意見書を提出した者に通知しなければならないとされている（土地区整理法第20条第3項、第55条第4項等）が、この通知に際して理由を付す必要があるか否かは法律上規定されておらず、都道府県知事が理由を付さずに不採択となったことを通知しても違法な取扱いとはいえないものである。

しかしながら、意見書を提出した者に、不採択となった理由を示し、なお一層の事業への理解を求めることも円滑な事業の進捗のために重要であると思われるから、意見書の不採択の取扱いについては適切に対処することが望ましい。

(3) 設計の概要等の認可申請について

① 都道府県等の認可申請

法第3条第3項又は第4項の規定により、都道府県又は都道府県知事が施行する土地区画整理事業では、事業計画に定める設計の概要又はその変更の認可の申請は次のように行うことが必要である。

イ. 認可の申請は、別添様式第1による申請書に、別添様式第2（土地区画整理事業計画様式）による図書を添付して行う。

ロ. 法第55条又は第69条の規定による事業計画の縦覧及び意見書の処理の経過を記載した書類を添付する。

ハ. 本認可については、事前に国土交通省と十分連絡調整をすることにより、円滑な運用を図る。

② 市町村等の認可申請

法第3条第3項又は第4項の規定より市町村又は市町村長が施行する土地区画整理事業の事業計画において定める設計の概要又は変更の認可の申請にあたっては、上記①に準じて行うことが望ましい。

③ 個人又は組合の認可申請

法第3条第1項又は第2項の規定により個人又は組合が施行する土地区画整理事業における施行の認可又は組合設立の認可の申請にあたっては、上記①に準じて行うことが望ましい。

④ 都市基盤整備公団等の認可申請

法第3条の2又は第3条の3の規定により、都市基盤整備公団又は地域振興整備公団が施行する土地区画整理事業の施行規程及び事業計画又

請に当たっては、上記①イ及びハに準じて行うこととする。

⑤ 地方住宅供給公社の認可申請

法第3条の3の規定により地方住宅供給公社が施行する土地区画整理事業の施行規程及び事業計画又はそれらの変更の認可の申請は、それぞれの設立団体である市又は都道府県を経由して上記①イ及びハに準じて行うことが望ましい。市のみが設立したものにあつては、上記①イに準じて行うことが望ましい。

(4) 事業計画決定前の組合設立

法第14条第2項では、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要がある場合には、定款及び事業基本方針を定め、都道府県知事の認可により組合を設立することができるが、この場合以下について配慮すべきである。

① 定款と事業基本方針を定めて組合を設立しようとする場合には、定款及び事業基本方針の内容について、説明会の開催等により関係権利者に十分かつ具体的に周知するよう努め、事業に対する積極的な協力体制を確保することが望ましい。

② 施行地区となるべき区域内の宅地の所有者及び借地権者の同意の手続が必要である。

③ 事業基本方針においては、施行地区及び土地区画整理事業の施行の方針として次に掲げる事項を定める必要がある。

イ. 当該土地区画整理事業の目的

ロ. 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

ハ. 保留地の予定地積

ニ. 事業施行予定期間

ホ. 事業計画の認可を受けるまでの資金計画

このうち、ロ. 及びハ. については、その概数を記載すれば足りるものであり、例えば、約〇〇パーセント（ヘクター）から約〇〇パーセント（ヘクター）といった記載方法も可能である。

また、ニ. については、事業計画の認可の申請の予定時期、おおむねの事業の完了の時期を示すことが望ましい。

④ 事業計画がまだ作成されていない段階であることにかんがみ、当該

はそれらの変更の認可の申請にあつては上記①に準じて行う。この場合において、ロ. は適用しない。

⑤ 地方住宅供給公社の認可申請

法第3条の4の規定により、地方住宅供給公社が施行する土地区画整理事業の施行規程及び事業計画の認可の申請は、それぞれの設立団体である市又は都道府県を経由して上記④に準じて行うことが望ましい。

(4) 事業計画認可前の組合設立

法第14条第2項では、事業計画の決定に先立って組合を設立する必要がある場合には、定款及び事業基本方針を定め、都道府県知事の認可により組合を設立することができるが、この場合以下について配慮すべきである。

① 定款と事業基本方針を定めて組合を設立しようとする場合には、定款及び事業基本方針の内容について、説明会の開催等により関係権利者に十分かつ具体的に周知するよう努め、事業に対する積極的な協力体制を確保することが望ましい。

② 施行地区となるべき区域内の宅地の所有者及び借地権者の同意の手続が必要である。

③ 事業基本方針においては、施行地区及び土地区画整理事業の施行の方針として次に掲げる事項を定める必要がある。

イ. 当該土地区画整理事業の目的

ロ. 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

ハ. 保留地の予定地積

ニ. 事業施行予定期間

ホ. 事業計画の認可を受けるまでの資金計画

このうち、ロ. 及びハ. については、その概数を記載すれば足りるものであり、例えば、約〇〇パーセント（ヘクター）から約〇〇パーセント（ヘクター）といった記載方法も可能である。

また、ニ. については、事業計画の認可の申請の予定時期、おおむねの事業の完了の時期を示すことが望ましい。

④ 事業計画がまだ作成されていない段階であることにかんがみ、当該

設立しようとする組合が「事業を的確に遂行するために必要な能力」を十分に備えているか否かについて、施行地区となるべき区域内における土地区画整理事業の施行機運、可能性等を勘案して認可の判断を行う必要がある。

(5) 関係行政機関との調整

① 公安委員会への意見聴取

施行者は、土地区画整理事業の結果、道路が新規に築造される場合は、事業計画の認可申請に先立ち、あらかじめ関係都道府県公安委員会の意見を聴くことが望ましい。

② 施行地区内に農地が存在する場合の留意事項

法第4条第1項、第14条第1項又は第51条の2第1項の認可をしようとする場合は、同事業の施行に伴う農地の転用が農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号）第29条第5号の規定により許可除外とされていること等にかんがみ、都道府県都市計画部局は、あらかじめ都道府県農林部局と調整を行うとともに、施行地区内において4ヘクタールを超える農地を含む場合は、地方農政局と調整することが望ましい。ただし、都市計画法第7条の市街化区域又は同法第8条第1項第1号の用途地域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）が定められている区域内で行われるものについてはこの限りではない。

③ 同意施行事業についての留意事項

次に掲げる区域以外の区域における同意施行による事業について、都道府県知事が法第136条の規定により意見を聴いた場合においては、その意見の内容を十分把握するとともに、都道府県都市計画部局は、都道府県農林担当部局と十分協議することが望ましい。

- ・市街化区域
- ・用途地域（農業上の土地利用との調整が整ったものに限る。）

④ 二線引国有畦畔等の存在する場合の留意事項

土地区画整理事業の施行地区内に二線引国有畦畔等（不動産登記法（平成16年法律第123号）第14条第1項に規定する地図又は旧土地台帳法施行規則第2条に規定する地図（以下「公図」という。）に二本の実線をもって図示されている無地番の国有の土地をいう。以下同じ）

設立しようとする組合が「事業を的確に遂行するために必要な能力」を十分に備えているか否かについて、施行地区となるべき区域内における土地区画整理事業の施行機運、可能性等を勘案して行うこと。

(5) 関係行政機関との調整

① 公安委員会への意見聴取

施行者は、土地区画整理事業の結果、道路が新規に築造されることから、事業計画の認可申請時に先立ち、あらかじめ関係都道府県公安委員会の意見を聴くことが望ましい。

② 施行区域内に農地が存在する場合の留意事項

土地区画整理法第4条第1項又は第14条第1項の認可をしようとする場合は、同事業の施行に伴う農地の転用が農地法施行規則（昭和27年農林省令第79号）第5条第7号の規定により許可除外とされていること等にかんがみ、都道府県都市計画部局は、あらかじめ都道府県農林部局と調整を行うとともに、施行地区内において4ヘクタールを超える農地を含む場合は、地方農政局と調整することが望ましい。ただし、都市計画法第7条の市街化区域若しくは同法第8条第1項第1号の用途地域（農業上の土地利用との調整が調ったものに限る。）が定められている区域内で行われるものについてはこの限りではない。

③ 同意施行事業についての留意事項

次に掲げる区域以外の区域における同意施行による事業について、都道府県知事が法第136条の規定により意見を聴いた場合においては、その意見の内容を十分把握するとともに、都道府県都市計画部局は、都道府県農林担当部局と十分協議することが望ましい。

- ・市街化区域
- ・用途地域（農業上の土地利用との調整が整ったものに限る。）

④ 二線引国有畦畔等の存在する場合の留意事項

土地区画整理事業の施行地区内に二線引国有畦畔等（不動産登記法（明治32年法律第24号）第17条に規定する地図又は旧土地台帳法施行規則第2条に規定する地図（以下「公図」という。）に二本の実線をもって図示されている無地番の国有の土地をいう。以下同じ）が存在す

が存在する場合について、事業計画を公衆の縦覧に供しようとするときには、施行地区となるべき区域を管轄する地方財務局、財務事務所、又は出張所の長に規則第5条に規定する図書を添付して、土地区画整理事業を行う旨を通知するものとする。

二線引畦畔で道路等、法第2条第5項に規定する公共施設の用地として、一般公衆の用に供されているものについては次により処理するものとする。

イ. 法第2条第5項に規定する公共施設の用地として一般公衆の用に現に供されていることの判断、確認は原則として施行者等が行い、市町村長の証明書を添付して、土地区画整理事業を行う旨の通知とあわせて財務局長等に通知するものとする。この場合、財務局長等が特に必要があると認めるときは、財務局等の職員が現地を確認し、施行者等及び市町村長と協議して決定することが望ましい。協議した結果、公共施設の用地として一般公衆の用に現に供されていると認められないものが含まれている場合は、財務局長等は事業計画に関する意見書提出期間内に意見書を提出するものとする。

ロ. イにより公共施設の用地として確認された二線引畦畔については、法第105条第1項により処理するものとする。

また、二線引畦畔で民法（明治29年法律第89号）第162条に規定する取得時効が完成していると認められるものがある場合は、施行者等において「取得時効事務取扱要領」（平成13年3月30日付け財理第1268号財務省理財局長通知）の趣旨を、関係者に十分周知徹底させ、後日紛争の生じないよう努めるとともに、取得時効確認の申請を希望する者については、事業開始前に権利関係が確定できるよう申請書の作成等の助言等を行い、とりまとめて財務局長等に提出するよう措置するものとする。

公共施設の用地や取得時効として処理する以外の二線引畦畔及び二線引畦畔以外の脱落地等で国有財産台帳に未登載の地形狭長等単独利用困難なものについては、施行者等において、公図上の求積又は実測により数量を確定するものとする。

施行者は、数量が確定した二線引畦畔等については、財務局長等に対して、法第90条に規定する換地不交付の同意を求めるものとし、財務局長等は単独利用可能な国有地に隣接する二線引畦畔等で一体として換地を受ける必要のあるものを除き同意するものとする。同意がな

る場合について、事業計画を公衆の縦覧に供しようとするときには、施行地区となるべき区域を管轄する地方財務局、財務事務所、又は出張所の長に規則第5条に規定する図書を添付して、土地区画整理事業を行う旨を通知するものとする。

二線引畦畔で道路等、法第2条第5項に規定する公共施設の用地として、一般公衆の用に供されているものについては次により処理するものとする。

イ. 法第2条第5項に規定する公共施設の用地として一般公衆の用に現に供されていることの判断、確認は原則として施行者等が行い、市町村長の証明書を添付して、土地区画整理事業を行う旨の通知とあわせて財務局長等に通知するものとする。この場合、財務局長等が特に必要があると認めるときは、財務局等の職員が現地を確認し、施行者等及び市町村長と協議して決定することが望ましい。協議した結果、公共施設の用地として一般公衆の用に現に供されていると認められないものが含まれている場合は、財務局長等は事業計画に関する意見書提出期間内に意見書を提出するものとする。

ロ. イにより公共施設の用地として確認された二線引畦畔については、法第150条第1項により処理するものとする。

また、二線引畦畔で民法（明治29年法律第89号）第162条に規定する取得時効が完成していると認められるものがある場合は、施行者等において「普通財産にかかる取得時効の取扱い」（昭和41年4月21日付蔵国有第1305号通達）の趣旨を、関係者に十分周知徹底させ、後日紛争の生じないよう努めるとともに、取得時効確認の申請を希望する者については、事業開始前に権利関係が確定できるよう申請書の作成等の指導、補助を行い、とりまとめて財務局長等に提出するよう措置するものとする。

公共施設の用地や取得時効として処理する以外の二線引畦畔及び二線引畦畔以外の脱落地等で国有財産台帳に未登載の地形狭長等単独利用困難なものについては、施行者等において、公図上の求積又は実測により数量を確定するものとする。

施行者は、数量が確定した二線引畦畔等については、財務局長等に対して、法第90条に規定する換地不交付の同意を求めるものとし、財務局長等は単独利用可能な国有地に隣接する二線引畦畔等で一体として換地を受ける必要のあるものを除き同意するものとする。同意がな

されたものについては、法第94条の規定による金銭清算により処理するものとする。

国有財産台帳に未登載のもので、数量を確定する以外のものについては、施行者が定款又は施行規程に定める期間内に財務局長等が実測により数量を確定し、施行者に届出るものとする。

- ⑤ 道路環境保全のための道路用地の取得及び管理に当たっての留意事項「道路環境保全のための道路用地の取得及び管理に関する基準」（昭和49年4月10日建設省都計発第44号・建設省道政発第30号）に基づき、幹線道路を新設又は改築する場合において、当該幹線道路に隣接する地域の生活環境を保全する必要があると認め、施策を講じようとする場合には、国土交通省地方整備局等とあらかじめ協議することが望ましい。

- ⑥ 事業計画に係る農林部局との調整について

イ. 都道府県地方住宅供給公社の事業計画又はその変更について、法第71条の3第3項（同条第15項において準用する場合を含む。）の規定により、都道府県知事の意見を求められた場合においては、都道府県の農林部局と十分連絡調整することが望ましい。

ロ. 市地方住宅供給公社の事業計画又はその変更について、法第136条の規定により都道府県知事が、農業委員会及び土地改良区の意見を聴いた場合においては、その意見の内容を十分把握するとともに、農林部局と十分連絡調整することが望ましい。

2. 公共施設充当地等の取得

<運用に当たっての基本的な考え方>

- (1) 公共施設充当地の取得について

土地区画整理事業の施行後の公共用地率が大きい地区等において減歩負担のみによって公共施設用地を生み出すことが困難である場合は、事業の迅速かつ適切な施行を図るため、施行地区内において、道路、広場等の公共施設の用地に充当すべき土地（以下「公共施設充当地」という。）を取得し、これを当該公共施設用地に充てることが考えられる。

また、公共施設充当地の取得がなければ事業施行後の宅地の価額の総額が事業施行前の宅地の価額の総額より減少する、いわゆる減価補償地区（法第109条に基づき減価補償金を交付しなければならない地区）で

されたものについては、法第94条の規定による金銭清算により処理するものとする。

国有財産台帳に未登載のもので、数量を確定する以外のものについては、施行者が定款又は施行規程に定める期間内に財務局長等が実測により数量を確定し、施行者に届出るものとする。

- ⑤ 道路環境保全のための道路用地の取得及び管理にあたっての留意事項「道路環境保全のための道路用地の取得及び管理に関する基準に基づき施策を講じようとする場合には、国土交通省地方整備局等とあらかじめ協議することが望ましい。

- ⑥ 事業計画に係る農林部局との調整について

(1) 都道府県地方公社の事業計画について、法第71条の3第3項（同条第15項において準用する場合を含む。）の規定により、都道府県知事の意見を求められた場合においては、都道府県の農林部局と十分連絡調整することが望ましい。

(2) 市地方公社の事業について、法第136条の規定により都道府県知事が、都道府県農業会議及び土地改良区の意見を聴いた場合においては、その意見の内容を十分把握するとともに、農林部局と十分連絡調整することが望ましい。

2. 公共施設充当地等の取得

<運用にあたっての基本的な考え方>

- (1) 公共施設充当地の買収について

土地区画整理事業の施行後の公共用地率が大きい地区等においては、当該事業施行地区内の権利者に対する宅地の減歩負担のみによって公共施設用地を生み出すことが困難である場合は、事業の迅速かつ適切な施行を図るため、施行地区内において、道路、広場等の公共施設の用地に充当すべき土地（以下「公共施設充当地」という。）を取得し、これを当該公共施設用地にあてているところである。公共施設充当地を取得する土地区画整理事業は、当該用地の取得がなければ事業施行後の宅地の価格の総額が事業施行前の宅地の価格の総額より減少する地区（法

公共施設充当地を取得することが考えられる。

(2) 公益的施設用地等の取得について

土地区画整理事業の施行にあたり、計画的な土地の高度利用と都市機能の更新を図る観点から、事業の施行とあわせて公益的施設用地を取得し、公益的施設の建設を促進することも考えられる。また、集約型の都市構造を実現する観点から、事業の施行とあわせて誘導施設用地を取得し、誘導施設を整備することも考えられる。

その際、必ずしも一つのまとまった土地を取得する必要は無く、小規模な低未利用地を取得し、誘導施設整備区等の集約換地の手法を活用することも有効である。

<個別の留意事項>

(1) 公共施設充当地の取得に係る留意事項

- ① 公共施設充当地として取得すべき土地は、減価補償金の額に相当する価額の範囲内の価額のものでなければならない。
- ② 公共施設充当地として取得すべき土地は、施行地区内における事業施行前の宅地の価額の平均額以下の価額であるものが望ましい。
- ③ 公共施設充当地として取得すべき土地は、当該施行地区内の宅地であって、更地又は当該地上の物件の除却が容易なものであることが望ましい。
- ④ 公共施設充当地を取得した場合においては、法務局と十分に調整の上現況に照らして当該土地は公共施設の用に供する土地として登記申請することが望ましい。

(2) 公益的施設用地の取得に係る留意事項

土地区画整理事業とあわせて公益的施設用地を取得する場合について、「市街地宅地利用促進事業制度要綱」のとおり定められているので、今後、その積極的活用に努めることが望ましい。

なお、地方公共団体による公益的施設用地等の先行取得については、一定の要件を満たす場合、都市開発資金法第1条第1項第2号に基づく都市開発資金による低利融資を活用すること等が可能である。

第109条に規定する減価補償金を交付しなければならない地区。)で行われてきたところである。

(2) 公益的施設用地の買収について

土地区画整理事業は、市街地整備及び宅地利用の両面において、中心的役割を果たしている事業であるが、国民生活の向上を図る上で、土地区画整理事業の施行地区内における宅地利用の促進が望まれている。

また、既成市街地の特に主要駅周辺、中心市街地等における土地区画整理事業施行地区においては、計画的な土地の高度利用と都市機能の更新の観点から、総合的なまちづくりの促進を行うことが必要となっている。

このため、事業の施行と併せて公益的施設用地を取得し、公益的施設等の形成を図り、計画的かつ早期に健全な市街地として成熟させるとともに土地の高度利用の促進を図ることも考えられる。

<運用上の留意事項>

(1) 公共施設充当地の買収に係る留意事項

- ① 公共施設充当地として取得すべき土地は、減価補償金の額に相当する価格の範囲内の価格のものでなければならない。
- ② 公共施設充当地として取得すべき土地は、施行地区内における事業施行前の宅地の価格の平均額以下の価格であるものが望ましい。
- ③ 公共施設充当地として取得すべき土地は、当該施行地区内の宅地であって、更地又は当該地上の物件の除却が容易なものであることが望ましい。
- ④ 公共施設充当地を取得した場合においては、法務局と十分に調整の上現況に照らして当該土地は公共施設の用に供する土地として登記申請することが望ましい。

(2) 公益的施設用地の買収に係る留意事項

土地区画整理事業と併せて公益的施設用地を取得する場合が、「市街地宅地利用促進事業制度要綱」のとおり定められているので、今後、その積極的活用に努めることが望ましい。

3. 土地区画整理審議会

<運用に当たっての基本的な考え方>

地方公共団体施行等の土地区画整理事業の場合には、施行者と施行地区内の地権者とは必ずしも一致しないので、事業の施行にあたり、施行者が換地計画の決定、仮換地の指定等施行地区内の地権者に重大な利害関係のある処分を行う場合において、地権者の意見を反映させるため、土地区画整理事業ごとに土地区画整理審議会（以下「審議会」という。）を置くことになっている（法第56条、第70条、第71条の4）。

審議会の委員は、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者の意思を代表して表明するものであることから、所有権又は借地権を有する者からそれぞれ選挙で選出することになっている（法第58条第1項）。また、審議会は、施行者と施行地区内の地権者の間に立って、その関係を調整し、事業の適正な運営に資する機関であるので、都道府県知事等は、委員の定数の5分の1をこえない範囲内で学識経験を有する者を委員として選任できることになっている（法第58条第3項）。

<個別の留意事項>

(1) 学識経験者委員の選任についての留意事項

地権者が、たまたま同時に、土地区画整理事業について直接の学識若しくは経験を有する者である場合、又は地元の信望が厚く公正な立場に立っての調整役として判断を求められることができる者である場合、その他特別の事情がある場合には、学識経験者として選任することも差し支えないが、このような特別の事情がある場合を除き、地権者を学識経験委員として選任することは望ましくない。

(2) 法人が委員に当選した場合についての留意事項

法人が審議会の委員に選挙されている場合において、委員としての権限を行使する者は、その法人の代表権を有する者が適当であるが、その者から審議会の委員としての権限行使を認められた者（その法人に属する者に限る。）が、委員として出席することも可能である。

(3) 共有者等の選挙権の取扱いについての留意事項

3. 事業運営

<運用にあたっての基本的考え方>

(1) 土地区画整理審議会について

地方公共団体、公団等が事業を施行する場合には、施行者と施行地区内の土地の権利者とは必ずしも一致しないので、事業の施行にあたり、施行者が換地計画の決定、仮換地の指定等施行地区内の土地の権利者に重大な利害関係のある処分を行う場合において、土地の権利者の意見を反映させるため、土地区画整理事業ごとに土地区画整理審議会（以下「審議会」という。）を置くことになっている（法第56条、第70条、第71条の4）。

審議会の委員は、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者の意思を代表して表明するものであることから、所有権又は借地権を有する者からそれぞれ選挙で選出することになっている（法第58条）。また、審議会は、施行者と施行地区内の地権者の間に立って、その関係を調整し、事業の適正な運営に資する機関であるので、都道府県知事等は、委員の定数の5分の1をこえない範囲内で学識経験を有する者を委員として選任できることになっている（法第58条第3項）。

<運用上の留意事項>

(1) 学識経験者委員の選任についての留意事項

施行地区内の宅地の所有者又は借地権者が、たまたま同時に、土地区画整理事業について直接の学識若しくは経験を有する者である場合、又は地元の信望が厚く公正な立場に立っての調整役として判断を求められることができる者である場合、その他特別の事情がある場合には、学識経験者として選任することも差し支えないが、このような特別の事情がある場合を除き、施行地区内の宅地の所有者又は借地権者を学識経験委員として選任することは望ましくない。

(2) 法人が委員に当選した場合についての留意事項

法人が審議会の委員に選挙されている場合において、委員としての権限を行使する者は、その法人の代表権を有する者が適当であるが、その者から審議会の委員としての権限を受けた者（その法人に属する者に限る。）が、委員として出席することも可能である。

(3) 共有者等の選挙権の取扱いについての留意事項

審議会委員選挙において宅地の共有者等の選挙権は次のように取り扱うべきであるので、留意する必要がある。

- ① 宅地の共有者が、これとは別に、同一施行地区（又は工区。以下同じ。）内にそれぞれ所有地を所持している場合においては、選挙権は、所有権に基づき発生する各一箇の選挙権を有するのみで、法第130条の規定による共有権に基づく選挙権は有しない。
- ② ただし、上記①の共有権者のうちのいずれかが同一施行地区内に別に所有地を所持していない場合においては、所有権に基づき発生する各1箇の選挙権の他に法第130条の規定により共有地の代表者が行使し得る1箇の選挙権を有する。
この場合においては、共有地の代表者が同一施行地区内に別に所有地を所持しているか否かを問わない。
- ③ 借地権とその同一施行地区内にある共同借地権又は宅地の同一部分に2箇以上の借地権が存する場合及び共同借地権とその同一施行地区内にある宅地の同一部分に2箇以上の借地権が存する場合における選挙権については①及び②の場合と同趣旨により取り扱う。
- ④ 宅地の共有者若しくは共同借地権者又は宅地の同一部分に2人以上の借地権者がある場合のこれらの借地権者（以下「関係人」という。）が、法第130条第2項の規定による代表者を選任しない場合においては、選挙人名簿には、関係人の全員を記載するものとし、これらの関係人が選挙当日までに、代表者を選任して施行者に届け出た場合に限り投票権を行使し得る。

（4）審議会委員選挙に係る期間計算の留意事項

審議会委員選挙に係る期間について、次のように取り扱うべきであるので、留意が必要である。

- ① 令第20条では、選挙期日の公告をした日から起算して20日を経過した日現在における選挙人名簿を作成しなければならないとされているが、これは公告の日から起算して20日目の午後12時までの異動によって21日目に決定すればよいとの趣旨である。
- ② 令第21条第1項では、選挙人名簿を作成した場合においては2週間公衆の縦覧に供しなければならないとされている。この縦覧の取扱いについては、同条第2項により令第3条の規定を準用するため、あらかじめ、縦覧開始の日、縦覧場所及び縦覧時間を定めてなされ

審議会委員選挙において宅地の共有者等の選挙権は次の様に取り扱うべきであるので、留意する必要がある。

- ① 宅地の共有者が、これとは別に、同一施行地区（又は工区。以下同じ。）内にそれぞれ所有地を所持している場合においては、選挙権は、所有権にもとづき発生する各一箇の選挙権を有するのみで、法第130条の規定による共有権に基づく選挙権は有しない。
- ② ただし、上記①の共有権者のうちのいずれかが同一施行地区内に別に所有地を所持していない場合においては、所有権にもとづき発生する各1箇の選挙権の他に法第130条の規定により共有地の代表者が行使し得る1箇の選挙権を有する。
この場合においては、共有地の代表者が同一施行地区内に別に所有地を所持していると否とを問わない。
- ③ 借地権とその同一施行地区内にある共同借地権又は宅地の同一部分に2箇以上の借地権が存する場合及び共同借地権とその同一施行地区内にある宅地の同一部分に2箇以上の借地権が存する場合における選挙権については①及び②の場合と同趣旨により取扱う。
- ④ 宅地の共有者若しくは共同借地権者又は宅地の同一部分に2人以上の借地権者がある場合のこれらの借地権者（以下「関係人」という。）が、法第130条第2項の規定による代表者を選任しない場合においては、選挙人名簿には、関係人の全員を記載するものとし、これらの関係人が選挙当日迄に、代表者を選任して施行者に届出た場合に限り投票権を行使し得る。

（4）審議会委員選挙に係る期間計算の留意事項

審議会委員選挙に係る期間について、次のように取り扱うべきであるので、留意が必要である。

- ① 土地区画整理法施行令(昭和30年政令第47号、以下「政令」という。)第20条では「選挙期日の公告をした日から起算して20日を経過した日現在における選挙人名簿を作成しなければならない」とされているが、これは公告の日から起算して20日目の午後12時までの異動によって21日目に決定すればよいとの趣旨である。
- ② 政令第21条第1項では、「選挙人名簿を作成した後2週間公衆の縦覧に供しなければならない」とある。この縦覧の取り扱いについては、同条第2項により同令第3条の規定を準用するため、あらかじめ、縦覧場所及び縦覧時間を定めてなされることになる。所定の場

ることになる。所定の場所で、所定の日から、所定の時間だけ公衆の縦覧に供すれば足りるのであるから、初日及び末日の縦覧は所定の時間を充たす限りにおいてこれを期間に算入すべきであり、したがって期間の算え方は縦覧開始の日を1日目として14日目で足りるものとする。なお、縦覧場所及び縦覧時間については、原則として所轄の事務所において当該事務所の開所時間一杯が適切と考えられる。

- ③ 令第24条第2項では、委員を候補者のうちから選挙するものと施行規程で定めている場合においては、選挙人は選挙人名簿の確定及び選挙すべき委員の数の公告があつた日から10日以内に立候補届又は立候補推薦届を市町村長等に提出することができるとされている。これは、公告の次の日を1日目として起算して、10日目までである。
- ④ 令第25条では、市町村長等は、選挙場並びに投票時間及び開票の日時を定め、選挙期日の少なくとも5日前にこれらの事項を公告しなければならないとされている。これは、選挙場等の公告から選挙期日までに、中5日を要するものである。
- ⑤ 令第21条第1項の規定による選挙人名簿の縦覧期間の初日又は末日が祝祭日、日曜日その他の休日（以下単に「休日」という。）に当たる場合若しくは縦覧期間中に休日が存在する場合においては、これらの休日も期間に算入する。この場合には、当該選挙人名簿は休日といえども所定の場所に所定の時間だけ公衆の縦覧に供しなければならない。したがって事務所等に縦覧する場合は休日であっても事務所は開所し、所定の時間だけは縦覧に供しなければならない。

なお、令第3章中土地区画整理審議会の委員の選挙に関する期間で上記以外の期間の計算についても、上記に準じて取り扱うものとする。

(5) 選挙人名簿の作成に関する留意事項

選挙人名簿の作成に当たって関係人（法人を含む。以下同じ。）の住所及び生年月日（法人にあっては、主たる事務所の所在地。以下同じ。）が不明の場合においては、不明の部分に該当する記載欄は空白のままとする。このため、令第22条第3項の規定により名簿が確定してから選挙当日までの間にこれらの関係人から住所及び生年月日の届出があっても名簿の修正はできない。

ただし、選挙当日までに、選挙権を主張するこれらの関係人が真実に

所で、所定の時間だけ公衆の縦覧に供すれば足りるのであるから、初日及び末日の縦覧は所定の時間を充たす限りにおいてこれを期間に算入すべきであり、従って期間の算え方はかぞえて14日目で足りるものとする。なお、縦覧場所及び縦覧時間については、原則として所轄の役場において当該役場の開庁時間一杯が適切と考えられる。

- ③ 政令第24条第2項では「委員を候補者のうちから選挙するものと施行規程で定めている場合においては、選挙人は選挙人名簿の確定及び選挙すべき委員の数の公告があつた日から10日以内に立候補届又は立候補推薦届を市町村長等に提出することができる」とされているが、これは、公告の次の日から起算して、10日目迄である。
- ④ 政令第25条では、「市町村長等は、選挙場並びに投票時間及び開票の日時を定め、選挙期日の少なくとも5日前にこれらの事項を公告しなければならない。」とされているが、これは、中5日を要するものである。
- ⑤ 政令第21条第1項の規定による選挙人名簿の縦覧期間の初日又は末日が祝祭日、日曜日その他の休日（以下単に「休日」という。）に当たる場合若しくは縦覧期間中に休日が存在する場合においては、これらの休日も期間に算入する。この場合には、当該選挙人名簿は休日といえども所定の場所に所定の時間だけ公衆の縦覧に供しなければならない。従って役場等に縦覧する場合は休日であっても役場は開庁し、所定の時間だけは縦覧に供しなければならない。

なお、政令第3章中土地区画整理審議会の委員の選挙に関する期間で上記以外の期間の計算についても、上記に準じて取り扱うものとする。

(5) 選挙人名簿の作成に関する留意事項

選挙人名簿の作成に当たって関係人（法人を含む。以下同じ。）の住所及び生年月日（法人にあっては、主たる事務所の所在地。以下同じ。）が不明の場合においては、不明の部分に該当する記載欄は空白のままとする。このため、政令第22条第3項の規定により名簿が確定してから選挙当日迄の間にこれらの関係人から住所及び生年月日の届出があっても名簿の修正はできない。

ただし、選挙当日迄に、選挙権を主張するこれらの関係人が真実に選

選挙権を有するものであると、確認し得る場合に限り、投票させることは可能である。

(6) 評価員の選任に当たっての留意事項

土地区画整理審議会の委員と評価員は兼職を禁止する規定がないので審議会の同意があれば兼職も可能であるが、評価員には客観的判断が要求されることから、事業地区内に利害関係を有しない者を選任することが望ましい。

4. 建築行為等の制限

<運用に当たっての基本的な考え方>

施行者の事業の障害とならないため及び地権者の二重投資を防ぐため、施行の認可等の公告等があった日後、換地処分公告がある日まで、施行地区内において建築行為等をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならないとされている（法第76条第1項）。

<個別の留意事項>

(1) 都市計画法による制限との関係

都市計画法第53条による建築行為の制限は、土地区画整理事業に関する都市計画が定められてから、施行の認可等の公告がある日までの間適用され、法第76条による建築行為等の制限は、施行の認可等の公告があった日後、換地処分公告の日まで適用される。施行の認可等の公告があった日後は、建築物の建築だけでなく、事業施行の障害となる土地の形質の変更、移動の容易でない物件の設置等も制限の対象となり、この場合には、都市計画法第53条による許可は必要でなく、法第76条による許可のみが必要である。

(2) 許可の観点

法第76条第1項の許可は、施行地区内の建築行為等について、それらが事業施行の障害となるおそれがあるかどうかという点を考慮してなされればよいのであって、建築行為者が土地について正当な所有権又は借地権等の権利を有するものであるかを許可に際し考慮することまで要求されるものではない。

なお、土地区画整理事業は産業用地を供給する主要な手法の一つであるため、令和5年国土交通省告示第1124号で都市再生整備計画に記載することが可能になった「産業促進区域」の全部又は一部が含まれる施行

挙権を有するものであると、確認し得る場合に限り、投票させることは可能である。

(6) 評価員の選任にあたっての留意事項

土地区画整理審議会の委員と評価員は兼職を禁止する規定がないので審議会の同意があれば兼職も可能であるが、評価員には客観的判断が要求されることから、事業地区内に利害関係を有しない者を選任することが望ましい。

4. 建築行為等の制限

<運用にあたっての基本的考え方>

施行者の事業の障害とならないため及び権利者の二重投資を防ぐため、事業計画の決定の公告等があった日後、換地処分公告がある日まで、施行地区内において建築行為等をしようとする者は、都道府県知事等の許可を受けなければならないことになっている（法第76条）。

<運用上の留意事項>

(1) 都市計画法第53条による建築行為の制限は、土地区画整理事業に関する都市計画が定められてから、施行の認可等の公告がある日までの間適用され、法第76条による建築行為等の制限は、施行の認可等の公告日以後、換地処分公告の日まで適用される。施行の認可等の公告があった日以後は、建築物の建築だけでなく、事業施行の障害となる土地の形質の変更、移動の容易でない物件の設置等も制限の対象となり、この場合には、都市計画法第53条による許可は必要でなく、法第76条による許可のみが必要である。

(2) 法第76条第1項の許可は、施行地区内の建築行為等について、それらが事業施行の障害となるおそれがあるかどうかという点を考慮してなされればよいのであって、建築行為者が土地について正当な所有権又は借地権等の権利を有するものであるかを許可に際し考慮することまで要求されるものではない。

地区や、特に半導体をはじめとした戦略分野に関する国家プロジェクトに係る施行地区では、権利関係に影響を及ぼさない範囲内において、本手法を適時適切に適用することで、工場稼働までの工事期間の短縮化を図りたい。

5. 換地設計・換地計画

<運用に当たっての基本的な考え方>

(1) 換地計画の作成

土地区画整理事業の施行者は、施行地区内の宅地について換地処分を行うため、換地計画を定めなければならない(法第86条第1項)。換地計画は、その内容として換地設計、各筆換地明細、各筆各権利別清算金明細、保留地その他の特別の定めをする土地の明細を定めなければならないとされている(法第87条第1項)。

(2) 基準に基づく換地計画

換地計画では、公正で客観的な判断基準に基づく換地設計と土地評価が必要であり、施行地区の特性を考慮した換地設計基準及び土地評価基準を定め、これらに基づいて換地計画を作成することが望まれる。

(3) 換地照応の原則

換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない(法第89条第1項)。

(4) 換地の特例

換地はそれぞれの従前地に対して照応するように施行者が定めることが原則である。法第89条第1項の照応の原則のうち、位置ないし地積の照応の例外として、法及び他の法律において以下が規定されているので、施行地区の実状に応じて、これらを適用して換地設計を行うことが望ましい。

① 所有者の申出により住宅先行建設区に換地を交付する場合(法第89条の2)

② 所有者又は借地権者の申出により市街地再開発事業区に換地を交付する場合(法第89条の3)

③ 所有者又は借地権者の申出により高度利用推進区に換地又は土地の共

(新設)

有持分を交付する場合（法第89条の4）

④ 所有者の申出又は同意により換地を定めない場合（法第90条）

⑤ 宅地地積の適正化（過小宅地）の場合（法第91条）

⑥ 宅地の共有化（共有換地）の場合（法第91条第3項）

⑦ 借地地積の適正化（過小借地）の場合（法第92条）

⑧ 宅地の立体化（立体換地）の場合（法第93条）

⑨ 特別の宅地に関する措置の場合（法第95条）

⑩ 他の法律の規定により換地を交付する場合

- ・ 大都市法：共同住宅区、集合農地区
- ・ 都市再生法：防災住宅建設区、誘導施設整備区
- ・ 津波防災地域づくりに関する法律：津波防災住宅等建設区
- ・ 大都市地域における宅地開発及び鉄道整備の一体的推進に関する特別措置法：鉄道施設区
- ・ 被災市街地復興特別措置法：復興共同住宅区
- ・ 大規模災害からの復興に関する法律：復興住宅等建設区
- ・ 東日本大震災復興特別区域法：津波復興住宅等建設区

(5) 土地評価に当たっての基本的な考え方

土地評価は土地区画整理事業を公正かつ公平に行うための基本であり、関係権利者にとって最大の関心事の一つであることから、周辺地域の地価動向や経済・社会情勢を踏まえ、土地の利用価値が的確に反映されているとともに、合理的な説明により、関係権利者の理解の得られるものでなければならない。また、適切な評価に基づき、施行前後及び宅地相互の均衡・公正に配慮すべきである。

このため、地方公共団体施行等の土地区画整理事業においては、事業ごとに土地又は建築物の評価について経験を有する者3人以上を、審議会の同意を得て評価員として選任することになっている（法第65条、第71条の5）。

また、土地区画整理事業の施行地区の一部の土地の区域に立体都市計画が定められる場合には、当該立体都市計画が定められる区域における換地については、宅地の利用に制約を受けることとなるため、その宅地の利用の制約を勘案した土地評価に基づき換地を定めることなどにより、施行前後及び宅地相互の均衡・公正に配慮し、関係権利者の理解の得られるものとすべきである。

なお、既成市街地において、土地区画整理事業により公共施設の整備

とあわせて敷地の整形化や街区の再編を行い、建築物の整備により土地の有効・高度利用を図る場合は、公共用地の増加ではなく、容積率の上昇による収益性の向上が宅地の利用の増進に直結することがあるため、一般的に用いられている路線価式評価法以外の収益還元法等の手法を活用することが考えられる。

<個別の留意事項>

(1) 換地計画の策定に当たっての留意事項

法第89条第1項でいう「照応」とは、換地及び従前の土地の位置、地積、土質、水利、利用状況及び環境等の諸事情を総合勘案して、定められた換地がその従前の土地と大体同一条件にあり、かつ、施行地区全域にわたるすべての換地が概ね公平に定められるべきことをいうものと解釈されている。さらに、換地は、法第89条第1項の基準のもと、施行者の合目的の見地からの裁量的判断に委ねざるを得ない面があり、換地の位置、地積その他個々の点において従前の土地と必ずしも照応しない場合であっても、直ちに違法とされるものではなく、それが、諸事情を総合的に考察してみてもなお、従前の土地と著しく条件が異なり、又は、格別合理的な根拠なくして、近隣の換地と比較して甚だしく不利益な取扱いを受けたという社会通念上照応であると言わざるを得ない場合でないかぎり、違法ではないと解されている。

なお、照応の原則の各要素の判断に当たっては、以下のことに留意すべきである。

① 位置

土地区画整理事業は、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業であり、換地をすべての従前の宅地と同一の場所に定めることは困難である。したがって、位置については、宅地の性格、利用状況、周辺の土地との関係等から妥当な位置を決めることが望ましい。なお、何ら合理的な理由もなく飛換地を定めることは、照応の原則に反することになるので留意すべきである。

② 地積

宅地の利用増進が著しいことにより減歩率が高くなったとしても、宅地の評価が適正に行われている限り、減歩率が高いことのみをもって照応の原則に反することになるものではないが、減歩率が高くなった結果、換地が過小宅地となるような場合には、過小宅地に配慮した換地を行うことも考えられる。

③ 土質・水利

土質・水利は、従前地と全く同一でなくても、従前地と同様の利用状況が確保できるものであれば、必ずしも照応の原則に反するものではない。

④ 利用状況

利用状況については、従前の宅地の利用状況を確保できるか否かにより判断するものであるが、地権者の主観的な事情や将来の利用計画等については考慮する必要はない。

⑤ 環境

環境とは、日照、通風、騒音、公害等をいうが、これらについて照応を判断する場合、土地区画整理事業によるものか否か、例えば日照が悪くなったことが事業そのものに起因するか否かによって判断すべきである。

(2) 住宅先行建設区への換地等に当たっての留意事項

① 住宅先行建設区への換地の申出についての留意事項

イ. 住宅先行建設区への換地の申出に際しては、施行者は、住宅先行建設区制度の趣旨、仕組み（指定期間、指定期間内の建設義務、建設が行われない場合に講じられる措置等を含む）、仮換地の使用収益開始見込み時期、金融面での措置その他の施行地区内の宅地の所有者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図ることが望ましい。

ロ. 住宅の建設に関する計画（以下「建設計画」という。）に係る建設時期については、住宅先行建設区の目的上、住宅先行建設区に仮換地が指定され、使用収益が可能と見込まれる段階からなるべく早期の一定期間に住宅の建設が行われるよう申出者を指導すべきである。

ハ. 建設計画に係る住宅は、次のものが考えられる。

1) 専用住宅（共同住宅、寄宿舎及び下宿を含む。）

2) その他の用途を兼ねる住宅（併用住宅）で、次の条件に該当するもの

・延べ面積の2分の1以上を居住の用に供すること

・その他の用途が住宅先行建設区内の良好な居住環境の形成等から先行的住宅建設を促進する上で支障がないと認められること

ニ. 住宅先行建設区への換地の申出は、申出に係る宅地の所有者又は

借地権者が住宅を建設する場合のほか、住宅建設事業者等へ宅地を譲渡する旨の契約に基づき当該事業者等が住宅を建設する場合等も可能である。

ホ. 建設計画は、住宅先行建設区における住宅建設の適切な遂行を確保する上で支障がないと認める場合についてのみ変更を認めることとし、変更後の建設計画を速やかに施行者に提出させるべきである。

ヘ. 建設計画の提出は、施行者が宅地の所有者の住宅を建設しようとする意向を把握するための手続として設けられたものであり、建設計画の受理が建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する建築物の建築等に関する申請及び確認を意味するものではないことを申出者に周知徹底すべきである。

② 住宅先行建設区への換地に当たっての留意事項

住宅先行建設区内には換地が定められるべき旨の指定を受けた宅地についての換地のほか保留地等も定めることが考えられる。ただし、当該保留地等の処分に当たっては、建設計画の提出、一定期間内の早期の住宅建設を行う建設義務特約等の住宅先行建設区の目的達成のために必要な措置を講じることが望ましい。

③ 住宅先行建設区における住宅の建設に当たって留意事項

イ. 施行者は、住宅先行建設区の目的上、住宅先行建設区に仮換地が指定され、使用収益が可能となった段階において、なるべく早期の一定期間に住宅の建設が行われるよう申出者を指導することが望ましい。

ロ. 法第117条の2第1項の「指定期間を経過する日までに、当該宅地についての換地に、建設計画に従っての住宅を建設しなければならない」とは、指定期間を経過する日までに住宅の建設が完了していることを要するものである。

ハ. 住宅先行建設区に換地が指定された宅地については、早期に建設計画に従った住宅の建設が図られるよう、市町村及び施行者は必要な技術的援助及び特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）に基づく特定優良賃貸住宅供給促進制度、独立行政法人住宅金融支援機構等による融資、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（昭和46年法律第32号）に基づく利子補

給等の啓発・普及に努めることが望ましい。

ニ. 住宅先行建設区に換地を指定された者が法第117条の2第3項の勧告に従わないときは、施行者は、指定の取消し、換地計画の変更のほか、土地の所有者等と協議のうえ、地方公共団体、地方住宅供給公社等による住宅建設等の用に供すべき土地として当該土地の買い取り、住宅建設の代行等について関係機関と連絡調整に努めることが考えられる。

(3) 市街地再開発事業区への換地等に当たっての留意事項

市街地再開発事業区への換地等に当たっては次のことに留意すべきである。

① 市街地再開発事業区が定められたときは、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、土地区画整理事業の施行者に対し、換地計画において換地を市街地再開発事業区内に定めるべき旨の申出をすることができる。施行者は、当該申出があった場合は、当該申出に係る換地を市街地再開発事業区内に定めるように指定するか、又は当該申出に応じない旨を決定しなければならない（法第85条の3第4項）。この場合、申出により指定を受けた宅地の換地に加えて、市街地再開発事業区内に位置していた宅地の換地を法第89条第1項の照応の原則に従い当該区域内に定めることも考えられる。

② 土地区画整理事業の施行者は、一体的施行が行われる場合における仮換地の指定に当たっては、市街地再開発事業における手続を円滑に行うことができるようにするためにも、仮換地指定通知書において特定仮換地の番号（街区番号及び符号又は記号等）を明記する必要がある。

(4) 高度利用推進区への換地等に当たっての留意事項

高度利用推進区への換地等に当たっては次のことに留意すべきである。

① 高度利用推進区が定められたときは、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、一人で、又は数人共同して、土地区画整理事業の施行者に対し、換地計画において当該宅地についての換地を高度利用推進区内に定めるべき旨の申出をすることができる（法第85条の4第1項）。また、施行地区内の宅地について所有権を有する者は、施行者に対し、数人共同して、換地計画において当該宅地につい

て換地を定めないで高度利用推進区内の土地の共有持分を与えるように定めるべき旨の申出をすることができる（法第85条の4第2項）。
施行者は、当該申出があった場合は、当該申出に係る換地又は共有持分を与える土地を高度利用推進区内に定めるように指定するか、又は当該申出に応じない旨を決定しなければならない（法第85条の4第5項）。この場合、申出により指定を受けた宅地の換地に加えて、高度利用推進区内に位置していた宅地の換地を法第89条第1項の照応の原則に従い当該区域内に定めることも考えられる。

② 高度利用推進区の面積は、高度利用推進区への申出量を見込んで定めることとなるが、地権者のやむを得ない理由により、申出量が高度利用推進区の面積より少なかった場合には、施行者が保留地等を設定することなどにより対応することも考えられる。

(5) 大都市法に基づく特例制度の活用にあたっての留意事項

大都市法では、特定土地区画整理事業における共同住宅区や集合農地区等の制度について規定されており、それぞれの運用にあたっては、次の事項について留意すべきである。

① 共同住宅区への換地等に当たっての留意事項

共同住宅区内に換地又は土地の共有持分を定められるべき土地の指定をするにあたっては、当該指定を希望する土地の所有者等に対しては、共同住宅建設についての意向及び実現性をあらかじめ、十分に確認しておくべきである。

また、共同住宅区内の宅地については、速やかに住宅建設が行われるよう、関係都府県及び市町村は、次の措置を講ずることが望ましい。

イ. 共同住宅の建設及び経営についての必要な技術的援助を行うとともに、賃貸住宅等の建設等についての利子補給及び融資が活用されるように指導することが望ましい。

ロ. 共同住宅区内の土地の所有者等による共同住宅の建設が、当該宅地の使用又は収益が可能となった時から相当の期間経過後においてもなされない場合においては、土地の所有者等と協議の上、地方公共団体、地方住宅供給公社による公営住宅等の用に供すべき土地として当該土地の買取り、共同住宅の建設の代行等について、関係機関と連絡調整を図ることが望ましい。

② 集合農地区への換地等に当たっての留意事項

集合農地区については、生産緑地地区に関する都市計画の要請の制度（大都市法第106条）が設けられているので、関係市町村は、集合農地区への換地の申出がなされるに当たって、あらかじめ当該制度について土地の所有者等に対し十分周知徹底を行うとともに、集合農地区への換地の申出に係る従前の土地に対する換地を定めるに当たっては、生産緑地地区に関する都市計画の要請の申出のあるものとその他のものに分類し、それぞれまとめて換地を定めるべきである。

③ 義務教育施設用地設定に当たっての留意事項

換地計画における義務教育施設用地の設定に当たっては、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。

（6）津波防災住宅等建設区への換地等に当たっての留意事項

津波防災住宅等建設区への換地の申出に際しては、施行者は、津波防災住宅等建設区制度の趣旨、仕組みその他の施行地区内の宅地の所有者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図ることが望ましい。

申出を行った結果、申出換地の概ねの総面積が、事業計画において定めた津波防災住宅等建設区の宅地の面積に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、津波防災住宅等建設区の区域等の変更を行う必要がある。

（7）誘導施設整備区への換地等に当たっての留意事項

誘導施設整備区への換地の申出に際しては、施行者は、誘導施設整備区制度の趣旨、仕組みその他の施行地区内の宅地の所有者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図ることが望ましい。

また、どのような誘導施設をどのように整備し、そのためにどの程度の規模の敷地が必要なのか等について、施行者、施行地区内の地権者、立地適正化計画を作成する市町村等と十分に合意形成を図るべきである。

（8）防災住宅建設区への換地等に当たっての留意事項

防災住宅建設区への換地の申出に際しては、施行者は、防災住宅建設区制度の趣旨、仕組みその他の施行地区内の宅地の所有者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図ることが望ましい。

申出を行った結果、申出換地の概ねの総面積が、事業計画において定

めた防災住宅建設区の宅地の面積に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、防災住宅建設区の区域等の変更を行う必要がある。

(9) 立地適正化計画に記載された事業の特例に係る換地等に当たっての留意事項

特に、地方都市の中心部等においては、土地区画整理事業を活用して公益的施設の整備や立地適正化計画に基づく誘導施設の誘致を行おうとする際、施行地区が既成市街地の比較的狭い地域で、かつ、まとまった用地を確保する必要がある場合には、換地設計上の技術的制約が大きく、位置が照応する換地を全ての地権者に割り当てるのが困難であることが多い。

このため、都市再生法第105条では、立地適正化計画に記載された土地区画整理事業であって都市機能誘導区域を含むもののうち、建築物等の敷地として利用されていない宅地又はこれに準ずる宅地が相当程度存在する区域内において施行される土地区画整理事業については、換地計画に定めようとする内容について施行地区内の関係権利者及び参加組合員の全ての者の同意が得られる場合には、当該事業の施行者は、各地権者の換地に関する要望を換地計画に柔軟に反映させながら事業の円滑化を図ることが可能であり、換地計画の縦覧等の規定を適用しないこととされている。

(10) 任意の申出換地等に伴う留意事項

より良い市街地の形成のため事業上必要となる場合等において、住宅先行建設区や市街地再開発事業区制度等以外の、法律に基づかない任意の申出換地（以下(10)において単に「申出換地」という。）を行うことが考えられる。申出換地とは、土地区画整理事業の換地計画において換地を定めるにあたり、施行地区内の特定の土地につき所有権その他の権利を有する者全員が他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内において、これらの土地に対する換地の位置、範囲に関する合意をし、この合意による換地を求める旨の申出があった場合に、施行者は、公益に反せず、事業施行上支障を生じない限り、法第89条第1項所定の基準によることなく当該合意されたところに従って各土地の換地を定めることができるものである。

また、このほか、地権者の意向等に対し総合照応の範囲内で工夫を凝

らして弾力的かつ柔軟に換地を定めている事例もある。

申出換地を行う場合には、上記の趣旨のほか、申出をしなかった者についての換地を定めるに当たって、照応の原則に従って換地を定める必要があることに加え、さらに以下の点に留意する必要がある。

① 情報提供と機会均等

申出換地を行おうとする場合には、地権者全てがその情報を知り得る状況を確保する必要がある。このため、施行者は、申出換地の実施理由、申出換地を行う街区の位置、換地者選定の時期・方法等の周知を行うとともに、各地区の換地設計基準に明記する等、申出換地にかかる情報の提供に努める必要がある。

また、換地の申出に当たっては、地区内の地権者の誰もが申出に参加できるよう機会均等に配慮することが望ましい。ただし、土地利用上の要請から、敷地規模等の条件を付与する場合も考えられるが、このような場合にも共同利用等の広範な参加を可能とするような方策を工夫することが望ましい。

② 関係権利者の意思確認

申出換地の実施に当たっては、照応の原則によらずに換地を定めることについて、対象とする特定の数筆の土地につき所有権その他の権利を有する者全員の合意・申出が必要であり、文書により意思の確認を行う等、十分に関係権利者の意思を確認した上で行うことが望ましい。

(11) 保留地の設定に当たっての留意事項

組合施行等の土地区画整理事業の換地計画においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、又は規準、規約若しくは定款で定める目的のため、一定の土地を換地として定めず、その土地を保留地として定めることができる（法第96条第1項）。

一方、地方公共団体施行等の土地区画整理事業の場合は、事業施行後の宅地価額の総額が事業施行前の宅地価額の総額を超える場合においてのみ、事業の施行の費用に充てるため、その差額に相当する価額を超えない価額の土地を保留地として定めることができる（法第96条2項）。

また、中心市街地の活性化に関する法律（平成10年法律第92号）第9条第11項に規定する認定基本計画に定められた事業、バリアフリー法第25条に規定する基本構想に定められた事業等であって、地方公共団体施行等のものにあつては、各法令に規定する施設等の用に供するため、一

定の土地を換地として定めないで、その土地を保留地として定めることができる。換地計画における保留地の特例を活用する場合には、各計画等において各法令に規定する施設等を記載することに留意する必要がある。

(12) 立体換地の活用にあたっての留意事項

立体換地を行う場合は、法第87条第2項の規定に基づく清算金以外の事項のみの換地計画により、遅くとも立体換地建築物の利用が始まる前までに、可能であれば当該建築物の工事着手前に換地計画の認可を受けることで、権利が不明確なままに当該建築物の工事や利用が行われることを回避することが望ましい。

6. 建築物等の移転・除却

<運用にあたっての基本的な考え方>

施行者は、法第98条第1項の規定により仮換地を指定した場合、法第100条第1項により従前の宅地の使用収益を停止させた場合又は公共施設の変更若しくは廃止に関する工事を施行する場合において、建築物等を移転し、又は除却することが必要となったときは、これらの建築物等を移転し、又は除却することができる（法第77条第1項）。この場合、施行者は、相当の期限を定め、その期限後においてはこれを移転し、又は除却する旨をその建築物等の所有者及び占有者に対し通知するとともに、その期限までに自ら移転し、又は除却する意思の有無をその所有者に対し照会しなければならないとされている（法第77条第2項）。

建築物等の移転又は除却は、所有者自らが行うことが一般的であるが、この場合に加えて施行者が法第77条第1項の規定に基づき建築物等を移転し、若しくは除却したことにより損失を与えた場合には、施行者は、損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならないとされている（法第78条第1項）。この場合の損失の補償については、施行者と損失を受けた者が協議により、その額等について決定するものであるが、協議が成立しない場合においては、収用委員会に裁決を申請することができる（法第78条第3項）。

<個別の留意事項>

(1) 移転期間等への配慮

移転が必要な場合、その間、建築物等の所有者等や利用者は、建築物

5. 建築物等の移転・除却

<運用にあたっての基本的考え方>

施行者は、法98条第1項の規定により仮換地を指定した場合、法第100条第1項により従前の宅地の使用収益を停止させた場合又は公共施設の変更若しくは廃止に関する工事を施行する場合において、建築物等を移転し、又は除却することが必要となったときは、これらの建築物等を移転し、又は除却することができる（法第77条第1項）。この場合、施行者は、相当の期限を定め、その期限後においてはこれを移転又は除却する旨をその建築物の所有者及び占有者に対し通知するとともに、その期限までに自ら移転又は除却する意思の有無をその所有者に対し照会しなければならない（法第77条第2項）。

建築物等の移転又は除却は、これらの規定に基づき権利者自らが行うことが一般的であるが、施行者が建築物等を移転又は除却したことにより損失を与えた場合には、損失を受けた者に対して、通常生ずべき損失を補償しなければならない（法第78条第1項）。この場合の損失補償については、施行者と損失を受けた者が協議によりその額等について決定するものであるが、協議が成立しない場合においては、収用委員会に裁決を申請することができる（法第78条第3項）。

<運用上の留意事項>

(1) 移転が必要な場合、その間、建築物等の所有者、利用者は、建築物

の利用ができないことを余儀なくされるため、できるだけ移転期間が短くなるよう施行者は配慮する必要がある。また、施行者は、事前に適切な情報を提供、説明することにより、建築物等の所有者等や利用者が移転に十分な準備をできる対応を行うことが望ましい。

(2) 移転補償額の算定

建築物等の移転又は除却に当たっては、建築物の所有者等の損失を受けた者に対し適正かつ公平にこれに伴う損失を補償する必要がある。建築物等の移転補償等の損失補償額の算定に当たっては、施行者が損失補償基準を作成し、適切に工法選択等を行うことが望ましい。損失補償基準の作成に当たっては、「公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱」

（昭和37年6月29日閣議決定）及び「公共事業の施行に伴う公共補償基準要綱」（昭和42年2月21日閣議決定）を参考とするほか、「土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準（案）及び同細則（案）」（公益社団法人街づくり区画整理協会）を参考にすることが考えられる。

(3) 起工承諾による工事实施

仮換地指定の前であっても、従前地として法第78条第1項に規定する損失補償を要する場合を除き、事業の工事实施に関する従前地の地権者の同意（いわゆる起工承諾）を得られた箇所から順次工事を実施することが可能であり、本手法を適時・適切に活用することを通じ、早期工事着手による円滑な事業進捗を図ることが考えられる。

なお、土地区画整理事業は産業用地を供給する主要な手法の一つであるため、令和5年国土交通省告示第1124号で都市再生整備計画に記載することが可能になった「産業促進区域」の全部又は一部が含まれる施行地区や、特に半導体をはじめとした戦略分野に関する国家プロジェクトに係る施行地区では、施行者が本手法を適時適切に活用することで、工場稼働までの工事期間の短縮化を図りたい。

7. 仮換地指定

施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合においては、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる（法第98条第1項）。

の利用ができないことを余儀なくされるため、できるだけ移転期間が短くなるよう施行者は配慮する必要がある。また、施行者は、事前に適切な情報を提供、説明することにより、関係権利者が移転に十分な準備をできる対応を行うことが望ましい。

(2) 建築物等の移転、除却にあたっては、権利者に適正かつ公平な補償をする必要がある。移転補償等の算定においても、社団法人日本土地区画整理協会の「土地区画整理事業の施行に伴う損失補償基準（案）及び同細則（案）」を参考に、施行者が補償基準を作成し、適切な工法選択を行うことが考えられる。

(新設)

6. 仮換地指定

<運用上の留意事項>

施行者は、換地処分を行う前において、土地の区画形質の変更若しくは公共施設の新設若しくは変更に係る工事のため必要がある場合、又は換地計画に基づき換地処分を行うため必要がある場合、施行地区内の宅地について仮換地を指定することができる（法第98条第1項）。

<p>仮換地の指定においては、施行者は、換地計画において定められた事項又は照応の原則等の法律で定められた換地計画の決定の基準を考慮しなければならない（法第98条第2項）ことに留意すべきである。</p> <p>仮換地の指定は、効力発生の日から仮換地を使用し、又は収益することができることと合わせて、従前地の使用、又は収益ができないこととなるが（法第99条第1項）、その仮換地に使用又は収益の障害となる物件が存するときその他特別の事情があるときは、仮換地の使用収益開始の日を別に定めることができる（法第99条第2項）。</p> <p>ただし、この場合は効力発生の日から別に定める日までの間について、通常生じる損失を補償しなければならない（法第101条第1項）ことを留意すべきである。</p> <p><u>8. 事業の施行に必要な手続のデジタル化</u></p> <p>新型コロナウイルス感染症の拡大を受け、土地区画整理事業の施行に必要な手続につき、書面・押印・対面を前提としたものが見直された（デジタル社会の形成を図るための関係法律の整備に関する法律（令和3年法律第37号）による土地区画整理法の改正等）。</p> <p>これにより、第一に、土地区画整理組合及び区画整理会社の行う換地計画等の縦覧についても、インターネットを利用することが可能となったところであるが、当該縦覧を含め、インターネットを利用して縦覧等を行う際には、個人情報等を適切に保護することが必要であり、閲覧を希望する者に一時的なパスワードを交付するなどの対応が考えられる。</p> <p>第二に、土地区画整理組合により施行される事業の施行のため開催される総会において、電磁的方法により議決権等を行使することが可能となったところであり、総会開催時の状況に応じ、事前に通知された会場に参集する者を最小限にするなど、柔軟な対応を採ることが考えられる。</p> <p>また、デジタル化の推進が我が国の課題解決に不可欠との考え方の下、「デジタル原則に照らした規制の一括見直しプラン」（令和4年6月3日デジタル臨時行政調査会）を実現することとされ、第一に、デジタル社会の形成を図るための規制改革を推進するためのデジタル社会形成基本法等の一部を改正する法律（令和5年法律第63号）における土地区画整理法の改正により、土地区画整理事業における建築物等の移転又は除却の通知等に代わる公告の手段（法第77条第5項（法第133条第2項において準用される場合を含む。））について、小規模な施行者等を除き、現行の現地掲示等に加え、「ウェブサイトへの掲載」をすることが必要となったところで</p>	<p>仮換地の指定においては、施行者は、換地計画において定められた事項又は照応の原則等の法律で定められた換地計画の決定の基準を考慮しなければならない（法第98条第2項）ことに留意すべきである。</p> <p>（新設）</p>
--	--

あるが、個人情報等を適切に保護するとともに、デジタルデバインドへの配慮等の観点から、引き続き現地揭示等も適切に実施することが必要である。

第二に、事業計画等を公衆の縦覧に供する際、物理的な方法による場合であっても、併せてインターネット等の電磁的方法による縦覧を行うことを基本とすること、組合の監事による監査や施行者等による土地の立入測量・調査をデジタル技術を活用して実施することも可能であること等が明らかにされており、デジタル化の推進の観点から、適切に対応することが望ましい。

これらの制度改正関連事項はもとより、リモート社会の実現に資するよう、「新型コロナウイルス感染拡大等を踏まえた土地区画整理事業・市街地再開発事業の手続に関するQ&A」（国土交通省都市局ホームページにて公表）を参考に、土地区画整理審議会の開催につき、開催場所に集まる者を最小限とし、委員はオンラインで参加することとするなど、柔軟な対応を採ることが考えられる。

V-2 土地区画整理事業の完了手続に係る運用のあり方
(削る)

V-2 土地区画整理事業の完了手続に係る運用のあり方

1. 換地計画

<運用にあたっての基本的考え方>

(1) 換地計画の作成

土地区画整理事業の施行者は、施行地区内の換地処分を行うため換地計画を定めなければならない（法第86条）。換地計画は、その内容として換地設計、各筆換地明細、各筆各権利別清算金明細、保留地その他の特別の定めをする土地の明細を定めなければならないことになっている。（法第87条）

(2) 基準に基づく換地計画

換地計画では、客観的な判断基準に基づく換地設計と土地評価が必要であり、これらは地区の特性を考慮した換地設計基準及び土地評価基準を定め、これらに基づいて換地計画を作成することが望まれる。

(3) 換地照応の原則

換地計画において換地を定める場合においては、換地及び従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況、環境等が照応するように定めなければならない（法第89条）。

(4) 換地の特例

換地はそれぞれの従前地に対して照応するように施行者が定めることが原則である。法第89条の照応の原則の例外として、法では以下のことを規定しているので、当該地区の実状に応じて、これらを適切に組み合わせ、換地設計を行うことが望ましい。

- ① 所有者の申出により住宅先行建設区に換地を交付する場合（法第85条の2）
- ② 所有者又は借地権者の申出により市街地再開発事業区に換地を交付する場合（法第85条の3）
- ③ 所有者の申出又は同意により換地を定めない場合（法第90条）
- ④ 宅地地積の適正化（過小宅地）の場合（法第91条）
- ⑤ 宅地の共有化（共有換地）の場合（法第91条第3項）
- ⑥ 借地地積の適正化（過小借地）の場合（法第92条）
- ⑦ 宅地の立体化（立体換地）の場合（法第93条）
- ⑧ 特別の宅地に関する措置の場合（法第95条）
- ⑨ 保留地を定める場合（法第96条）

(5) 土地評価にあたっての基本的考え方

土地評価は土地区画整理事業を公正かつ公平に行うための基本であり、地権者等にとって最大の関心事の一つであることから、周辺地域の地価動向や経済・社会情勢を踏まえ、土地の利用価値が的確に反映されているとともに、合理的な説明により、地権者等の理解の得られるものでなければならない。また、適切な評価に基づき、施行前後及び宅地相互の均衡・公正に配慮すべきである。

このため、地方公共団体等が施行する土地区画整理事業においては、事業ごとに土地又は建築物の評価について経験を有する者3人以上を、審議会の同意を得て評価員として選任することになっている（法第65条、第71条、第71条の5）。

<運用上の留意事項>

(1) 換地計画の策定にあたっての留意事項

法第89条でいう「照応」とは、換地及び従前の土地の位置、地積、土質、水利、利用状況及び環境等の諸事情を総合勘案して、指定された換地がその従前の土地と大体同一条件にあり、かつ、土地区画整理地区全

域にわたるすべての換地が概ね公平に定められるべきことをいうものと解釈されている。さらに、指定された換地が、位置、地積その他個々の点において従前の土地と必ずしも符号しない場合であっても、当該換地指定処分が直ちに違法とされるものではなく、それが、諸事情を総合的に考察してみてもなお、従前の土地と著しく条件が異なり、または、格別合理的な根拠なくして、近隣の権利者と比較して甚だしく不利益な取り扱いを受けたという場合でないかぎり、違法ではないと解されている。

なお、照応の原則の各要素の判断にあたっては、以下のことに留意すべきである。

① 位置

土地区画整理事業は、土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更を行う事業であり、換地をすべての従前の宅地と同一の場所に定めることは困難である。従って、位置については、宅地の性格、利用状況、周辺の土地との関係等から妥当な位置を決めることが望ましい。なお、何ら合理的な理由もなく飛換地を定めることは、照応の原則に反することになるので留意すべきである。

② 地積

宅地の利用増進が著しいことにより減歩率が高くなったとしても、宅地の評価が適正に行われている限り、減歩率が高いことのみをもって照応の原則に反することになるものではないが、減歩率が高くなった結果、換地が過小宅地となるような場合には、過小宅地に配慮した換地を行うことも考えられる。

③ 土質・水利

土質・水利は、従前地と全く同一でなくても、従前地と同様の利用状況が確保できるものであれば、必ずしも照応の原則に反するものではない。

④ 利用状況

利用状況については、従前の宅地の利用状況を確保できるか否かにより判断するものであるが、権利者の主観的な事情や将来の利用計画等については考慮する必要はない。

⑤ 環境

環境とは、日照、通風、騒音、公害等をいうが、これらについて照応を判断する場合、土地区画整理事業によるものか否か、例えば日照が悪くなったことが事業そのものに起因するか否かによって判断すべ

きである。

(2) 住宅先行建設区設定にあたっての留意事項

住宅先行建設区への換地の申出については次のことに留意すべきである。

① 住宅先行建設区への換地の申出に際しては、施行者は、住宅先行建設区制度の趣旨、仕組み（指定期間、指定期間内の建設義務、建設が行われない場合に講じられる措置等を含む）、仮換地の使用収益開始見込み時期、金融面での措置その他の施行地区内の宅地の所有者が申出を行うために必要な情報の十分な提供を図ることが望ましい。

② 住宅の建設に関する計画（以下「建設計画」という。）に係る建設時期については、住宅先行建設区の目的上、住宅先行建設区に仮換地が指定され、使用収益が可能と見込まれる段階からなるべく早期の一定期間に住宅の建設が行われるよう申出者を指導すべきである。

③ 建設計画に係る住宅は、次のものが考えられる。

イ. 専用住宅（共同住宅、寄宿舍及び下宿を含む。）

ロ. その他の用途を兼ねる住宅（併用住宅）で、次の条件に該当するもの

・延べ面積の2分の1以上を居住の用に供すること

・その他の用途が住宅先行建設区内の良好な居住環境の形成等から先行的住宅建設を促進する上で支障がないと認められること

④ 住宅先行建設区への換地の申出は、申出に係る宅地の所有者又は借地権者が住宅を建設する場合のほか、住宅建設事業者等へ宅地を譲渡する旨の契約に基づき当該事業者等が住宅を建設する場合等も可能である。

⑤ 建設計画は、住宅先行建設区における住宅建設の適切な遂行を確保する上で支障がないと認める場合についてのみ変更を認めることとし、変更後の建設計画を速やかに施行者に提出させるべきである。

⑥ 建設計画の提出は、施行者が宅地の所有者の住宅を建設しようとする意向を把握するための手続きとして設けられたものであり、建設計画の受理が建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する建築物の建築等に関する申請及び確認を意味するものではないことを申出者に周知徹底すべきである。

住宅先行建設区への換地にあたっては次のことに留意すべきである。

① 住宅先行建設区内には換地が定められるべき旨の指定を受けた宅地についての換地のほか保留地等も定めることが考えられる。ただし、当該保留地等の処分にあたっては、建設計画の提出、一定期間内の早期の住宅建設を行う建設義務特約等の住宅先行建設区の目的達成のために必要な措置を講じることが望ましい。

住宅先行建設区における住宅の建設にあたっては次のことに留意すべきである。

① 施行者は、住宅先行建設区の目的上、住宅先行建設区に仮換地が指定され、使用収益が可能となった段階において、なるべく早期の一定期間に住宅の建設が行われるよう申出者を指導することが望ましい。

② 法第117条の2第1項の「指定期間を経過する日までに、当該宅地についての換地に、建設計画に従っての住宅を建設しなければならない」とは、指定期間が経過する日までに住宅の建設が完了していることを要するものである。

③ 住宅先行建設区に換地が指定された宅地については、早期に建設計画に従った住宅の建設が図られるよう、市町村及び施行者は必要な技術的援助及び特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づく特定優良賃貸住宅供給促進制度、住宅金融公庫等による融資、農地所有者等賃貸住宅建設融資利子補給臨時措置法（昭和46年法律第32号）に基づく利子補給等の啓蒙・普及に努めることが望ましい。

④ 住宅先行建設区に換地を指定された者が法第117条の2第3項の勧告に従わないときは、施行者は、指定の取消し、換地計画の変更のほか、土地の所有者等と協議のうえ、地方公共団体、地方住宅供給公社等による住宅建設等の用に供すべき土地として当該土地の買い取り、住宅建設の代行等について関係機関と連絡調整に努めることが考えられる。

(3) 市街地再開発事業区設定にあたっての留意事項

市街地再開発事業区への換地等にあたっては次のことに留意すべきである。

① 市街地再開発事業区が定められたときは、施行地区内の宅地について所有権又は借地権を有する者は、土地区画整理事業の施行者に対し、換地計画において換地を市街地再開発事業区内に定めるべき旨の申出をすることができる。施行者は、当該申出があった場合は、当該申出

に係る換地を市街地再開発事業区内に定めるように指定するか、又は当該申出に応じない旨を決定しなければならない（法第85条の3第4項）。この場合、申出により指定を受けた宅地の換地に加えて、他の宅地の換地を法第89条の照応の原則に従い市街地再開発事業区内に定めることも考えられる。

② 土地区画整理事業の施行者は、一体的施行が行われる場合における仮換地の指定にあたっては、市街地再開発事業における手続きを円滑に行うことができるようにするためにも、仮換地指定通知書において特定仮換地の番号（街区番号及び符号又は記号等）を明記する必要がある。

(4) 共同住宅区設定にあたっての留意事項

共同住宅区への換地等にあたっては次のことに留意すべきである。

イ. 共同住宅区内に換地又は土地の共有持分を定められるべき土地の指定をするにあたっては、当該指定を希望する土地の所有者等に対しては、共同住宅建設についての意向及び実現性をあらかじめ、十分に確認しておくべきである。

ロ. 共同住宅区内の宅地については、速やかに住宅建設が行われるよう、関係都府県及び市町村は、次の措置を講ずることが望ましい。

1) 共同住宅の建設及び経営についての必要な技術的援助を行うとともに、賃貸住宅等の建設等についての利子補給及び融資が活用されるように指導することが望ましい。

2) 共同住宅区内の土地の所有者等による共同住宅の建設が、当該宅地の使用又は収益が可能となった時より相当の期間経過後においてもなされない場合においては、土地の所有者等と協議の上、地方公共団体、地方住宅供給公社による公営住宅等の用に供すべき土地として当該土地の買取り、共同住宅の建設の代行等について、関係機関と連絡調整を図ることが望ましい。

(5) 集合農地区設定にあたっての留意事項

集合農地区への換地等にあたっては次のことに留意すべきである。

イ. 集合農地区については、生産緑地地区に関する都市計画の要請の制度（大都市法第106条）が設けられているので、関係市町村は、集合農地区への換地の申出がなされるにあたって、あらかじめ当該制度について土地の所有者等に対し十分周知徹底を行うとともに、集

合農地区への換地の申出に係る従前の土地に対する換地を定めるにあたっては、生産緑地地区に関する都市計画の要請の申出のあるものとその他のものに分類し、それぞれまとめて換地を定めるべきである。

(6) 申出換地等に伴う留意事項

住宅先行建設区や市街地再開発事業区制度等以外の、法律に基づかない申出換地は、より良い市街地の形成のため等事業上必要となる場合に行われる。申出換地とは、土地区画整理事業の換地計画において換地を定めるにあたり、施行地区内の特定の数筆の土地につき所有権その他の権利を有する者全員が他の土地の換地に影響を及ぼさない限度内において、これらの土地に対する換地の位置、範囲に関する合意をし、この合意による換地を求める旨の申出があった場合に、施行者は、公益に反せず、事業施行上支障を生じない限り、法第89条第1項所定の基準によることなく当該合意されたところに従って各土地の換地を定めることができるものである。

申出換地を行う場合には、上記の趣旨の他、申出をしなかった者についての換地を定めるにあたって、照応の原則に従って換地を定める必要があることのほか、さらに以下の点に留意する必要がある。

① 情報提供と機会均等

申出換地を行おうとする場合には、権利者全てがその情報を知らされる必要がある。このため、施行者は、申出換地の実施理由、申出換地を行う街区の位置、換地者選定の時期・方法等の周知を行うと共に、各地区の換地設計基準に明記する等、申出換地にかかる情報の提供に努める必要がある。

また、換地の申出にあたっては、地区内権利者の誰もが申出に参加できるよう機会均等に配慮することが望ましい。ただし、土地利用上の要請から、敷地規模等の条件を付与する場合も考えられるが、このような場合にも共同利用等の広範な参加を可能とするような方策を工夫することが望ましい。

② 権利者の意思確認

申出換地の実施にあたっては、関係する権利者の合意が必要であり、権利者の意思の確認を文書により行う等、十分に権利者の意思を確認した上で行うことが望ましい。

1. 換地計画認可・換地処分、保留地処分、清算金

(1) 換地計画認可・換地処分における留意事項

換地処分を行うためには、法第86条第1項に基づき換地計画を定める必要がある、この場合において組合施行等又は都道府県施行以外の地方公共団体施行等の場合は、都道府県知事の認可を受けなければならないとされている。換地計画の内容については、V-1、5. のとおりである。

換地処分は、換地計画において定められた関係事項を関係権利者に通知して行うこととされている（法第103条第1項）。換地処分の公告があった場合には公告があった日の翌日から換地は従前の宅地とみなされ、従前の宅地に存した所有権及び地役権以外の権利又は処分の制限の目的たる宅地又はその部分は、これらの権利又は処分の制限の目的たる宅地又はその部分とみなされる（法第104条第1項及び第2項）。

(2) 保留地処分における留意事項

組合施行等の土地区画整理事業の施行者が保留地を公募して譲渡しようとしたにもかかわらず、譲渡できなかった場合、保留地管理人（都市開発資金法第1条第4項第5号に規定する法人をいう。以下同じ。）に保留地を譲渡した上で、事業の早期完了を図ることが望ましい。

なお、この場合、保留地取得費用について都市開発資金の無利子貸付けを受けることができるので、当該貸付金制度を積極的に活用することが望ましい。

以上のほか、保留地管理人の活用を検討するに当たっては下記の事項に留意することが必要である。

- ① 保留地管理人については、施行者が出資して新規に設立する方法のほか、区画整理会社が所有・管理・運営する方法や、保留地の管理・運営等についてノウハウを有する既存の株式会社や土地開発公社等を利用する方法が考えられる。
- ② 保留地の売却に当たっては、保留地管理人が、当該保留地を効果的に活用（例えば、住宅地として売却したり、商業、業務系用地として賃貸する等）する長期的な計画や能力を備えているかどうか検討する必要がある。

2. 換地処分、保留地処分、清算金

<運用上の留意事項>

(1) 換地処分における留意事項

換地処分は、換地計画において定められた関係事項を関係権利者に通知して行うことになっている（法第103条）。換地処分が行われると、法律上公告のあった日の翌日から換地は従前の宅地とみなされ、また、従前の宅地に存した権利又は処分の制限の目的たる宅地又はその部分は、これらの権利又は処分の制限の目的たる宅地又はその部分とみなされる。

(2) 保留地処分における留意事項

組合等の施行者が保留地を公募して譲渡しようとしたにもかかわらず、譲渡できなかった場合、保留地管理人（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3号に規定する法人をいう。以下同じ。）に保留地を譲渡した上で、組合等の事業完了後の早期解散を図ることが望ましい。

なお、この場合、保留地取得費用について都市開発資金の無利子貸付けを受けることができるので、当該貸付金制度を積極的に活用することが望ましい。

以上のほか、保留地管理人の活用を検討するにあたっては下記の事項に留意することが必要である。

- ① 保留地管理人については、施行者が出資して新規に設立する方法の他、保留地の管理・運営等についてノウハウを有する既存の株式会社や土地開発公社等を利用する方法が考えられる。
- ② 保留地の売却にあたっては、保留地管理人が、当該保留地を効果的に活用（例えば、住宅地として売却したり、商業、業務系用地として賃貸する等）する長期的な計画や能力を備えているかどうか検討する必要がある。

(3) 個人施行者が保留地を取得する場合の留意事項

法第3条第1項に規定する施行者が、法第104条第11項の規定により取得する保留地について保存の登記を申請する場合においては、当該登記の申請書に、以下の事項を記載した都道府県知事の証明書（別記様式第3）を添付する必要がある。

イ. 同意施行者の有無

ロ. 土地区画整理事業の施行前の当該土地区画整理事業の施行地区内のすべての宅地又は借地権の価額の合計額のうち同意施行者が有する宅地又は借地権の価額の合計額の占める割合

(4) 清算金等の徴収交付における留意事項

施行者は、換地処分によって確定した清算金を徴収し、又は交付しなければならない。清算金は、第1回目の分割徴収又は交付すべき期日の翌日から起算して5年以内（資力の乏しい者については分割徴収期間は10年以内）の期間で、経済情勢を鑑みた利子（分割徴収の場合は法定利率以内で規準、規約、定款又は施行規程で定める率、分割交付の場合には法定利率）を付して、分割徴収又は交付することができる。また、清算金を滞納する者があるときは、国税滞納処分又は地方税滞納処分の例により強制徴収することができる。

なお、換地処分公告後に宅地の所有権又は借地権等の異動があった場合、施行者に対抗できる特約（民法第467条の対抗要件を備えた交付清算金債権の譲渡又は施行者の承諾のある徴収清算金債務の引受の特約）がない限り、清算金の徴収又は交付は換地処分時の地権者に対して行うものとして取り扱うべきである。

土地区画整理事業においては、法第104条及び第110条の規定により、換地処分の公告の日の翌日における土地所有者等に対し清算金の徴収又は交付が行われるが、当該事業の施行地区内における仮換地の売買等が行われた場合、売買等の当事者間において前記のことを十分認識しないまま取引が行われているため、後日清算金の徴収等が行われる際、売主、買主、当該事業の施行者等の間でその処理をめぐって争いとなる場合がある。

このような事態を未然に防止し取引の公正と安全を図るため、宅地建物取引業者が施行地区内の仮換地の売買等の取引に関与する場合は、重要事項説明時にその売買、交換及び貸借の当事者に対して「換地処分の公告後、当該事業の施行者から換地処分の公告の日の翌日における土地

(3) 個人施行者が保留地を取得する場合の留意事項

法第3条第1項に規定する施行者が、法第104条第11項の規定により取得する保留地について保存の登記を申請する場合においては、当該登記の申請書に、以下の事項を記載した都道府県知事の証明書（別添様式第3）を添付する必要がある。

イ. 同意施行者の有無

ロ. 土地区画整理事業の施行前の当該土地区画整理事業の施行地区内のすべての宅地又は借地権の価額の合計額のうち同意施行者が有する宅地又は借地権の価額の合計額の占める割合。

(4) 清算金等の徴収交付における留意事項

施行者は、換地処分によって確定した清算金を徴収し、又は交付しなければならない。清算金は、第1回目の分割徴収又は交付すべき期日の翌日から起算して5年以内（資力の乏しい者については分割徴収期間は10年以内）の期間で、経済情勢をかんがみた利子（分割徴収の場合は年6%以内で規準、規約、定款又は施行規程で定める率、分割交付の場合には年6%）を付して、分割徴収又は交付することができる。また、清算金を滞納する者があるときは、国税滞納処分又は地方税滞納処分の例により強制徴収することができる。

なお、換地処分後に土地の所有権又は借地権等の異動があった場合、施行者に対抗できる特約（民法第467条の対抗要件を備えた交付清算金債権の譲渡又は施行者の承諾のある徴収清算金債務の引受の特約）がないかぎり、清算金の徴収又は交付は換地処分時の権利者に対して行うものとして取り扱うべきである。

土地区画整理事業においては、法第104条及び第110条の規定により、換地処分の公告の日の翌日における土地所有者等に対し清算金の徴収又は交付が行われるが、当該事業の施行地区内における仮換地の売買等が行われた場合、売買等の当事者間において前記のことを十分認識しないまま取引が行われているため、後日清算金の徴収等が行われる際、売主、買主、当該事業の施行者等の間でその処理をめぐって深刻な争いとなっている場合が多い。

このような事態を未然に防止し取引の公正と安全を図るため、宅地建物取引業者が施行地区内の仮換地の売買等の取引に関与する場合は、重要事項説明時にその売買、交換及び貸借の当事者に対して「換地処分の公告後、当該事業の施行者から換地処分の公告の日の翌日における土地

所有者及び借地人等に対して清算金の徴収又は交付が行われることがある」旨を物件説明書に記載のうえ説明すべきである。

また、事業によって減歩された上に、清算金を徴収されることが、地権者は理解しにくい場合があるため、換地が交付される場合における清算金は地権者間の公平性を確保する趣旨で徴収・交付されるものであり、減歩の補償金ではないことや、その算定方法を事前に説明することが望ましい。

なお、組合施行の場合で、仮換地指定があった段階で売買が行われた場合には、新たに宅地を取得した者が組合員となること（法第25条）、組合員の地位に伴って権利義務が発生すること（法第26条）、さらに総会の議決により組合員に対して賦課金が課せられる場合があること（法第31条、第40条）についても説明すべきである。

2. 公共施設等の管理引継

土地区画整理事業の施行により設置された公共施設は、河川法（昭和39年法律第167号）、道路法（昭和27年法律第180号）その他の法律等に定めがない限り、換地処分公告があった日の翌日において、その公共施設の所在する市町村の管理に属する（法第106条第1項）。

なお、法第106条第2項の規定により、換地処分公告の日以前においても、工事の完了した公共施設については、公共施設を管理すべき者に管理を引き継ぐことができるので、工事の完了から公共施設を管理すべき者への管理引継までに要する維持管理費の削減や管理者責任に係るリスク回避の観点から、この規定を活用し、工事の完了した公共施設については速やかに公共施設を管理すべき者に引き継ぐことが望ましい。

また、法第2条第2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が行われる場合にあっては、当該物件の管理及び処分に関する事項は、組合施行等の場合は令第1条第1項第3号の規定により規準、規約、定款に記載することとなり、地方公共団体施行等の場合はこれを施行規程に記載する定めはないが、施行規程に記載することも考えられ、これらに基づき当該物件の管理の引継ぎや財産権の移転を行うこととなる。

なお、組合施行の場合には、組合解散後の清算事務として、財産処分の方法について総会の承認を経て、管理の引継ぎ及び財産権の移転を行うことも考えられる。

所有者及び借地人に対して清算金の徴収又は交付が行われることがある」旨を物件説明書に記載のうえ説明すべきである。

なお、仮換地指定があった段階で売買が行われた場合には、新たに土地を取得した者が組合員となること（法第25条）、組合員の地位に伴って権利義務が発生すること（法第26条）、さらに総会の議決により組合員に対して賦課金が課せられる場合もあること（法第31条、第40条）、についても説明すべきである。

3. 公共施設の管理引継

土地区画整理事業の施行により設置された公共施設は、河川法（昭和39年法律第167号）、道路法（昭和27年法律第180号）その他の法律等に定めがない限り、換地処分公告があった日の翌日において、その公共施設の所在する市町村の管理に属する。

なお、換地処分公告以前においても、工事の完了した公共施設については、公共施設管理者に管理を引き継ぐことができるので、この規定を活用し、工事の完了した公共施設については速やかに本来の管理者に引き継ぐことが望ましい。

VI. 地域全体の「価値」・「持続性」を高めるまちづくりを目指したこれからの事業のあり方

多岐にわたる課題に総合的な視点に対応し、求められる市街地を実現するためには、地域全体を総合的に更新することで価値を高め、その価値を持続させていくことが有効と考えられる。

この観点から、これからの市街地整備に当たっては以下の点に留意することが考えられる。

- ① 公民多様な主体が連携し、地域のビジョン（将来像）構築・共有すること。
- ② 事業手法ありきではなく、地域の状況や必要性に応じて多様な手法の中から最適なものを選択し、組み合わせること。
- ③ 一斉に地域全体の整備・更新を行うのではなく、段階的、連鎖的に展開することで、地域の中で取組を循環させ、地域背内としての持続的な更新と価値向上を図ること。
- ④ できることからはじめ、徐々に大きなプロジェクトに移行していくLQC（Lither, Quicker, Cheaper）アプローチの視点を持つこと。
- ⑤ 不確実性が増す中、更なる社会・経済情勢の変化等に対応するためには、ビジョンそのものも固定的なものとするのではなく、必要に応じて随時更新していくこと。
- ⑥ 「所有に重きを置いた取組」から、「利用に重きを置いた取組」へと考え方の転換を図ること。

土地区画整理事業の検討、施行に当たっても、こうした観点から、事業地区内における事業完了までを考えるだけでなく、事業後の空間や施設の継続的な活用を視野に入れ、地域全体のビジョンの共有のもと、面的、時間的なつながりを意識し多様な主体による多様な手法との連携を図る取組を講ずることが有効である。

また、事業地区にとどまらず地域全体の「価値」、「持続性」を高めるエリアマネジメント活動等の取組を推進する上で、土地区画整理事業等の市街地整備事業の活用は効果的である。

この観点から、地域全体における事業や整備施設の位置づけ、地域で行われるその他の取組との関係等を勘案し、必要な場合には、

- ① 整備段階のみを考えるだけでなく、事業後の柔軟な展開を視野に入れること。
- ② 事業地区だけにとどまらない空間的な連携を計画当初から想定すること。

V-3 事業完了後も見通した事業の進め方

土地区画整理事業により公共施設等が整備された市街地を権利者等が活き活きと使えるものとするためには、地区の住民や企業等によるまちづくり活動を継続的に展開するとともに、建築物の用途・形態等を土地柄に相応しいものへと誘導することが重要である。

③ 事業期間前後の取組との連動等、事業によって整備された空間がうまく使われ続けるための仕掛け・仕組みを計画段階から事業に取り入れること。

などを勘案することが有効である。

なお、区画整理会社施行制度における株式会社は、土地区画整理事業の施行中は、当該事業の施行を主たる目的とすることを要するが、組合のように解散することなく、定款の変更により土地区画整理事業により整備された宅地や建築物等の管理などを目的とする株式会社等として存続することが可能であるため、同制度を活用すること等により、適切な連携と役割分担の下、事業後まで視野に入れて取り組むことが考えられる。

この際、一定の面積を全面更新する事業など地域全体に影響を与える土地区画整理事業の実施に当たっては、事業の各段階において以下の点について留意することが考えられる。

(1) 事業化検討段階

地域のビジョンに沿って施行地区においていかなる空間を形成し、施設を整備するかを検討するとともに、事業施行中、事業後において、どのような施策、手法を組み合わせていくかなど、土地区画整理事業という枠にとらわれず、地域全体の価値や持続性を高める観点から地域の関係者において議論を行うことが有効であり、土地区画整理事業の事業者もその一員として議論に参画することが望ましい。

この際、こうした議論の枠組みとして、地方公共団体等による地域の関係者を構成員とする都市再生法第117条第1項の市町村協議会等のまちづくりに関する協議会を活用することが考えられる。

また、地方公共団体においては、土地区画整理事業を通じて組織化された権利者等による住民組織が事業後においても自主的なまちづくり活動を継続できるよう、地方公共団体、都市再生法第118条第1項の都市再生推進法人等による専門的な技術者の派遣や情報提供等の支援策を用意しておくことが考えられる。

一方、都市空間の構成、景観の形成等の観点から、地方公共団体においては、土地区画整理事業に係る公共施設の配置や街区構成の検討とあわせて、用途地域等の変更、地区計画及び建築協定、景観協定、緑化協定等の協定制度の活用による建築活動等に関する規制・誘導措置について一体的に検討することが考えられる。

この際、政策的に特に積極的な誘導が必要な場合は、市街地再開発事

① 土地区画整理事業を通じて育ったまちづくり組織の継続的活動

土地区画整理事業の立ち上げや実施に際して組織化された土地区画整理組合や地元協議会等や組合等の組織が、事業後においても自主的なまちづくり活動を継続できるよう、地方公共団体等による技術者の派遣、専門的な情報提供を行うなどの支援策を用意しておくことが考えられる。

② 建築活動等の誘導に対する配慮

用途地域等の都市計画を土地区画整理事業と併せて変更したり、地区計画や建築協定、緑化協定の活用により建築活動等に関する規制・誘導措置を講じることが考えられる。

また、政策的に特に積極的な誘導が必要な場合は、市街地再開発事業等の建築物整備事業や商店街活性化に関する施策等を併せて実施す

業等の建築物整備事業や都市機能の誘導に関する施策等の実施について検討することも考えられるほか、歩行者の移動上の利便性や安全性の向上、居住者等の利便の増進等の観点から都市再生整備歩行者経路協定等の活用による歩行者経路の整備・管理、都市利便増進協定の活用による駐車場・駐輪場、広場、備蓄倉庫等の都市利便増進施設の整備・管理や、滞在者等の滞在及び交流の促進を図る観点から一体型滞在快適性等向上事業などについて検討することも考えられる。

さらに、都市再生緊急整備地域においては、大規模な地震の発生時における滞在者等の安全の確保、経済活動の継続や早期の復旧を確保するためにエネルギーの自立化・多重化等を図る観点から、退避経路協定、退避施設協定、非常用電気等供給施設協定等の活用による経路や施設の整備・管理などについて検討することが考えられる。

(2) 事業施行段階

公共施設の規模や形状、整備水準等にかかる詳細な検討にあわせて、公共空間と沿道宅地を一体として捉え、地権者による土地利用意向や建築物の計画を念頭に置くとともに、歩行者経路、都市利便増進施設等の整備計画、一体型滞在快適性等向上事業、退避経路、退避施設、非常用電気等供給施設等の整備計画等が活用される場合には、これらの検討内容と、土地区画整理事業による換地の位置や形状、道路等の公共施設の整備内容について整合や調和を図ることが望ましい。

また、事業完了後の土地利用の展望等を踏まえ、土地区画整理事業により整備する公共施設の整備水準やデザインを決定する際、沿道土地利用との適合性、維持管理の容易さ、ユニバーサルデザインの実現、材料の特性、整備費用の妥当性等に配慮しつつ、地権者・専門家等の意見を取り入れて決定することが考えられる。

この際、宅地における建築物の整備と一体となった高質な公共施設空間の整備・管理を図る観点から、民間活力を活かし、市町村以外の者が公共施設を管理することについて合意されている場合には、規準、規約、定款若しくは施行規程に当該公共施設を管理すべき者を定めておくことが考えられる。

さらに、法第2条第2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が行われる場合にあつては、当該物件の管理及び処分に関する事項は、組合施行等の場合は令第1条第1項第3号の規定により規準、規約、定款に記載することとなり、地方公共団体施行等の

することも考えられる。

場合はこれを施行規程に記載する定めはないが、施行規程に記載することも考えられ、これらに基づいて当該物件の事業完了後の維持管理体制を整えていくこととなる。

(3) 事業完了段階

都市再生推進法人、民間事業者等が公共施設の管理を行う場合には、事業完了までの間に、当該公共施設を管理すべき地方公共団体等と管理協定を締結しておくことが望ましい。

また、道路法、都市再生法に基づく道路占用許可の特例を適用し、広告塔、オープンカフェ等を設置する場合は、事業完了前に、あらかじめ道路管理者等の関係者との協議・調整を進めておくことが考えられる。

さらに、良好な景観形成等を図る観点から施行地区内において建築物の規制、誘導を図る必要がある場合は、土地区画整理事業では仮換地指定後に建築物の建築等が始まるが多いため、地方公共団体は地域住民等と協力しながら、あらかじめ規制・誘導の内容を確定し、地区計画や建築協定、景観協定、緑化協定等の協定制度の活用により建築物の建築等に関する規制・誘導措置を講ずることが望ましい。

別記様式第1

(略)

別記様式第2

〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業
事業計画

第1、第2 (略)

1 設計説明書

(1)、(2) (略)

(3) 設計の方針

施行地区内の土地利用計画、人口計画、公共施設計画、公益的施設の配置等について設計に関する基本構想を述べる。

この場合、地区外との関連を特に記述すること。

住宅先行建設区等を定める場合には、これらについて施行地区内の土地利用計画、人口計画、現況に関連して説明する

別記様式第1

(略)

別記様式第2

〇〇都市計画事業〇〇土地区画整理事業
事業計画

第1、第2 (略)

1 設計説明書

(1)、(2) (略)

(3) 設計の方針

施行地区内の土地利用計画、人口計画、公共施設計画、公益的施設の配置等について設計に関する基本構想を述べる。

この場合、地区外との関連を特に記述すること。

住宅先行建設区を定める場合には、これらについて施行地区内の土地利用計画、人口計画、現況に関連して説明する

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

(略)							
宅地	(略)						
	準 国 有 地	都市再生機構 用地 ○○○○用地 計					
(略)							

(注) (a) 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、宅地の民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、○○○○用地以下の欄は、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構、独立行政法人水資源機構等の用地を別個に記入する。

(b)～(g) (略)

(v) (略)

(5)～(7) (略)

2 設計図 (略)

第4 ○○区 (例) 住宅先行建設区

1 設計説明書

区域の面積

2 設計図

第3設計の概要の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、区域を表示する。

第5～第7 (略)

図面作成要領

現況図 (略)

市街化予想図

区分	凡例
(略)	(略)
住宅先行建設区等	レモンイエロー 淡塗り潰し パーミリオン縁取り

(4) 整理施行前後の地積

(イ) 土地の種目別施行前後対照表

(略)							
宅地	(略)						
	準 国 有 地	都市基盤整備 公団用地 ○○○○用地 計					
(略)							

(注) (a) 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、宅地の民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、○○○○用地以下の欄は、単独立法による公社、公団、事業団（日本道路公団、首都高速道路公団、阪神高速道路公団、水資源開発公団等）用地を別個に記入する。

(b)～(g) (略)

(v) (略)

(5)～(7) (略)

2 設計図 (略)

第4 住宅先行建設区

1 設計説明書

住宅先行建設区の面積

2 設計図

第3設計の概要の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5～第7 (略)

図面作成要領

現況図 (略)

市街化予想図

区分	凡例
(略)	(略)
住宅先行建設区	レモンイエロー 淡塗り潰し パーミリオン縁取り

別記様式第3 (略)	別記様式第3 (略)
---------------	---------------