

土地区画整理事業運用指針 説明付き新旧対照表（「換地計画」部分（改正後のV-1、改正前のV-2）省略版）

改正後	改正前	説明
<p>土地区画整理事業運用指針</p> <p>(削る)</p>	<p>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</u></p>	<p>前文「はじめに」は平成13年の運用指針策定時に必要だった文書構成であるため削除。</p> <p>なお、技術的助言としての位置付けについて改正前からI.に同様の記載がある。</p>

<p style="text-align: center;">令和6年4月 国土交通省都市局</p> <p style="text-align: center;">目次</p> <p>I. 土地区画整理事業運用指針の策定の趣旨</p> <p>II. 運用指針の構成</p> <p>III. 土地区画整理事業の活用にあたるための基本的な考え方</p> <p>    III-1 土地区画整理事業の特色と効果         (削る)</p> <p>        1. 土地区画整理事業の特色</p> <p>        2. 土地区画整理事業の効果</p> <p>    III-2 土地区画整理事業の活用にあたるための基本</p>	<p>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。</p> <p>なお、今回とりまとめた指針は、既存の通達の整理を中心としており、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">平成13年12月 国土交通省都市・地域整備局市街地整備課</p> <p style="text-align: center;">目次</p> <p>I. 土地区画整理事業運用指針の策定の趣旨</p> <p>II. 運用指針の構成</p> <p>III. 土地区画整理事業の活用にあたるための基本的な考え方</p> <p>    III-1 土地区画整理事業の役割</p> <p>        1. 概説</p> <p>        2. 土地区画整理事業の特色</p> <p>        3. 土地区画整理事業の役割</p> <p>    III-2 土地区画整理事業の活用にあたるための基本</p>	<p>I. の記載と重複する「役割」部分を削除し、特色と効果を記述する構成に整理。</p>
---	--	---

<p>的な考え方</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計画制度との関係</li> <li><u>2. 立地適正化計画制度との関係</u></li> <li><u>3. 民間活力を活かした土地区画整理事業の活用促進</u></li> <li><u>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</u></li> <li><u>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</u></li> <li><u>6. 経営意識、コスト意識のより一層の徹底</u></li> </ol> <p>IV. 土地区画整理事業の事業化のあり方</p> <p>IV-1 土地区画整理事業の事業化に<u>当た</u>ったの留意事項</p> <p>IV-2 土地区画整理事業の事業計画等の策定の考え方</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地区画整理事業の事業計画策定に<u>当た</u>ったの基本的な考え方</li> <li>2. 土地区画整理事業の事業計画の考え方</li> </ol> <p>V. 土地区画整理事業制度の運用のあり方</p> <p>V-1 土地区画整理事業の施行に係る運用のあり方</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業計画の決定</li> <li>2. 公共施設充当用地等の取得</li> <li><u>3. 土地区画整理審議会</u></li> <li>4. 建築行為等の制限</li> <li><u>5. 換地設計・換地計画</u></li> <li><u>6. 建築物等の移転・除却</u></li> <li><u>7. 仮換地指定</u></li> <li><u>8. 事業の施行に必要な手続のデジタル化</u></li> </ol> <p>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)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. 換地計画認可・換地処分、保留地処分、清算金</u></li> <li><u>2. 公共施設等の管理引継</u></li> </ol> <p><u>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</u></p>	<p>的考え方</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計画制度との関係 (新設)</li> <li><u>2. 民間活力を活かした土地区画整理事業の活用促進</u></li> <li><u>3. 公共団体の関わり方に応じた事業推進方策の工夫</u></li> <li><u>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</u></li> <li><u>5. 経営意識、コスト意識のより一層の徹底</u></li> </ol> <p>IV. 土地区画整理事業の事業化のあり方</p> <p>IV-1 土地区画整理事業の事業化に<u>あ</u>ったの留意事項</p> <p>IV-2 土地区画整理事業の事業計画等の策定の考え方</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地区画整理事業の事業計画策定に<u>あ</u>ったの基本的考え方</li> <li>2. 土地区画整理事業の事業計画の考え方</li> </ol> <p>V. 土地区画整理事業制度の運用のあり方</p> <p>V-1 土地区画整理事業の施行に係る運用のあり方</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 事業計画の決定</li> <li>2. 公共施設充当用地等の取得</li> <li><u>3. 事業運営</u> (新設)</li> <li><u>4. 建築行為等の制限</u></li> <li><u>5. 建築物等の移転・除却</u></li> <li><u>6. 仮換地指定</u> (新設)</li> </ol> <p>V-2 土地区画整理事業の完了手続に係る運用のあり方</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>1. 換地計画</u></li> <li><u>2. 換地処分、保留地処分、清算金</u></li> <li><u>3. 公共施設の管理引継</u></li> </ol> <p><u>V-3 事業完了後も見通した事業の進め方</u></p>	<p>立地適正化計画制度創設を踏まえて新設。</p> <p>表現の適正化</p> <p>「換地計画」を実際の検討時期にあたる「建築物等の移転・除却」の前に移動。</p> <p>手続のデジタル化について新設。 誤字脱字を修正。</p> <p>事業完了後についてV. から独立してVI. に移行し、「価値・持続性を高めるまちづくりを目指した</p>
--	---	--

<p>別記様式第1 別記様式第2 別記様式第3 <u>別添参考資料</u></p> <p>I. 土地区画整理事業運用指針の策定の趣旨 土地区画整理事業は、<u>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、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。</u></p>	<p>別記様式第1 別記様式第2 別記様式第3 (新設)</p> <p>I. 土地区画整理事業運用指針の策定の趣旨 土地区画整理事業は、<u>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> <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> <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>	<p>これからの事業のあり方」とする趣旨を明示。</p> <p>平成13年の運用指針策定後の主な通知を参考として添付。</p> <p>下記の改正前のⅢ-1、1.前半部分を踏まえて記載。あわせて東日本大震災等からの復興について記載。</p> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">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。</p> <p>下記の都市再生基本方針第一1（都市の基本的構造の在り方）を踏まえて記載。</p> <p style="border: 1px dashed black; padding: 5px;">我が国の都市における今後のまちづくりは、人口の急激な減少と高齢化を背景として、高齢者や子育て世代にとって、安心できる健康で快適な生活環境を実現すること、財政面及び経済面において持続可能な都市経営を可能とすること、脱炭素に資する都市構造を実現すること、災害から人命を守ること等を推進していくため、都市の基本的構造の在り方について見直しを行い、コンパクトな都市構造へと転換していくことが重要である。</p>
---	--	---

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り、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

下記の都市再生基本方針第一 1（災害に強い都市）を踏まえて記載。

東日本大震災…(略)…等における経験から得られる教訓を踏まえ、大規模な地震、津波、豪雨、洪水、高潮等の自然災害等が発生した場合における都市の人的・経済的被害等を最小化し、…(略)…災害に強い都市づくりを推進することが重要である。

下記の都市再生基本方針第二 3（国際競争力の強化のための環境整備）を踏まえて記載。

将来我が国経済を牽引することが期待される産業が育成され、また、グローバルに業務を展開する企業のアジア地域の拠点等の立地が促進されるよう、「選択と集中」のコンセプトの下、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、以下の施策を総合的かつ重点的に実施することにより、経済活動の効率性を高める環境の整備を進める。

柔軟な運用による事業推進の考え方を新たに記載。

下記の平成11年3月26日付け建設省都区発第20号通知の記2を踏まえて記載。

2 沿道整備街路事業の施行  
…(略)…特別な事情がある場合、施行地区を敷地レベル単位で設定することも可能であること。…(略)…

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方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、制度の基本的な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。

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

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。

本指針は、国として、今後都市整備を進めていく

表現の適正化。

下記の令和2年3月「今後の市街地整備の在り方に関する検討会」報告書Ⅱ.3.の記述を踏まえて記載。

市街地に対する評価軸が「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」へと大きく変化し、…(略)…。

下記の令和2年3月「今後の市街地整備の在り方に関する検討会」報告書Ⅲ.2.(1)の記述を踏まえて記載。

以上から、市街地整備の進め方は、『行政が中心となって公共空間の確保・宅地の整形化・建物の不燃共同化を大規模に志向した開発』から、『「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

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>II. 運用指針の構成</p> <p>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。</p> <p>○土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>II. 運用指針の構成</p> <p>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。</p> <p>○土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方</p> <p>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</p>	<p>『アの価値と持続可能性を高める更新』へと、大きく転換する必要がある。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>平成13年の運用指針策定時の考え方であるため削除。</p> <p>支援制度の運用の考え方とは異なるものであるため削除。</p> <p>目次の修正にあわせて修正。</p>
--	---	--

<p>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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○<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> <u>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。</u></p> <p>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。</p> <p><u>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当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</u></p>	<p>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。</p> <p>○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。</p> <p>○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<u>まちづくりに至るまでの段階</u>での、参考となる考え方や留意事項等について示すもの。</p> <p>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。</p> <p><u>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。</u></p>	<p>目次の修正にあわせて修正。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>運用指針の改訂について、「今後必要に応じて改定を行う」として記述。</p> <p>別添参考資料での通知一覧の添付を記述。</p>
--	---	---



<p><u>通知においても示されているので、適宜参考にされたい。</u></p> <p>(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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Ⅲ. 土地区画整理事業の活用にあつての基本的な考え方</p> <p>Ⅲ-1 土地区画整理事業の<u>特色と効果</u> (削る)</p>	<p>(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。</p> <p>①～べきである。～べきでない。<u>～必要である。</u> 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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>Ⅲ. 土地区画整理事業の活用にあつての基本的な考え方</p> <p>Ⅲ-1 土地区画整理事業の<u>役割</u></p> <p>1. 概説</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。</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>「～必要である。」が法律上の義務である事項を示した記述と混乱するため削除。</p> <p>I. に移動。</p>
--	--	---

<p>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、<u>これらを踏まえて事業の企画・立案を行うべき</u>である。</p> <p><u>1. 土地区画整理事業の特色</u></p> <p>(1) <u>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</u></p> <p>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。</p> <p>このため、<u>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。</u></p> <p>例えば、<u>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。</u>さらに、<u>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。</u>照応</p>	<p><u>業で生み出されたものである。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>2. 土地区画整理事業の特色</u></p> <p>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、<u>この特色を踏まえて事業の企画・立案を行うことが必要</u>である。</p> <p>(1) <u>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</u></p> <p>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。</p> <p>このため、<u>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。）では厳格な手続き規定が設けられている。</u></p> <p>例えば、<u>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きが規定されている。</u>さらに、<u>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きが定められている。</u>照応の原則とは、<u>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</u></p>	<p>上記の I. への移動に伴い後半は削除。</p> <p>語尾等の表現の整理に対応。</p> <p>構成の適正化。 表現の明確化。</p> <p>「ため」の近接を回避した上で保護対象を正確に記述。一方で「地権者」は(2)で定義。</p> <p>「事業認可」を定義して正確に記述。</p> <p>表現の適正化。</p>
--	---	--

<p>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<u>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</u>となっている。</p> <p>(2) <u>参加型の事業手法</u>であること  土地区画整理事業の第二の特色は、<u>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</u>と<u>いうこと</u>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<u>まちづくりの関係者</u>（以下「<u>地域住民等</u>」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、<u>地域住民等による自主的まちづくりの実践</u>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。</p> <p>(3) <u>汎用性の高い事業制度</u>であること  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、<u>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</u>であることである。  一方で、<u>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</u>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<u>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</u></p>	<p>が照応するように定めるという<u>原則</u>であり、これにより<u>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</u>となっている。</p> <p>(2) <u>地権者参加型の事業手法</u>であること  土地区画整理事業の第二の特色は、<u>従前の地権者が事業後も引き続き地区内に残れる</u>ということである。</p> <p>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<u>地権者参加型の事業手法</u>として、<u>地権者の自主的まちづくり</u>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。</p> <p>(3) <u>具体の土地利用は地権者に委ねられていること</u>  土地区画整理事業の第三の特色は、<u>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</u>ということである。  <u>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</u>となっている  <u>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</u></p>	<p>表現の適正化。</p> <p>地権者を定義。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>地権者ではない借家の住民や企業を含めて「地域住民等」として定義。</p> <p>文意の明確化</p> <p>「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」が正確ではないため修正。</p>
---	---	--

<p><u>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。</u></p> <p><u>2. 土地区画整理事業の効果</u>  <u>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。</u></p> <p><u>(1) 都市の骨格の形成やまちの活性化</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>② 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><u>ことが可能な地区計画等の活用が必要となってくる。</u></p> <p><u>3. 土地区画整理事業の役割</u>  <u>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。</u>  <u>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。</u>  <u>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、時代の要請に応じ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。</u></p> <p>(新設)</p>	<p>近年の土地区画整理事業の活用状況を踏まえた事業効果を例示した記述に修正。</p>
---	---	---

<p>(2) 地区の安全性の向上</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) 地区の快適性の向上</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) 地区の利便性の向上</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、前面道路の幅員が広がることにより、土地の有効高度利用が可能となる。</u></p>	<p>(新設)</p>	
<p>(5) 経済波及効果</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</u></p>	<p>(新設)</p>	

<p>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。</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>(6) <u>地籍の整備等</u></p> <p>① <u>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。</u></p> <p>② <u>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。</u></p> <p>III-2 <u>土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方</u></p> <p>1. <u>都市計画制度との関係</u></p> <p>(1) <u>土地区画整理事業と都市計画との関係</u></p> <p>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、<u>都市計画に位置付けずに実施する事業</u>とがある。</p> <p>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。</p>	<p>(新設)</p> <p>III-2 <u>土地区画整理事業の活用にあたっての基本的な考え方</u></p> <p>1. <u>都市計画制度との関係</u></p> <p>(1) <u>土地区画整理事業と都市計画との関係</u></p> <p>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<u>土地区画整理事業</u>と、<u>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</u>とがある。</p> <p>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、<u>施行主体をはじめ事業の進め方、助成の考え方</u>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。</p>	<p>都市計画の位置づけ有無の違いを明確化。</p> <p>助成の考え方は運用指針では記述不要のため削除。</p>
--	--	---

(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、新市街地において住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

(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、都市計画法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

下記の都市計画運用指針IV-2-3、1.(1)を踏まえて修正。

土地区画整理事業等市街地開発事業については、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総合性、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適切な市街地開発事業を都市計画に定めることが望ましい。

一方、従前に比べて都市への人口や経済の集中による市街化の圧力は全国的には減少していることに加え、今後は急速な人口減少が見込まれることから、新市街地における市街地開発事業の都市計画決定・実施については、慎重に検討を行うべきである。

なお、…(略)…。

表現の適正化。

<p><u>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。</u> 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。</p> <p>(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、<u>法第9条、第21条又は第51条の9</u>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。</p> <p>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、<u>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。</u> <u>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。</u>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。）<u>、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。</u></p> <p>(4) 土地区画整理事業と<u>土地利用等の他の都市計</u></p>	<p><u>る基本的な方針）に即する必要がある。</u> 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「<u>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</u>」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。</p> <p>(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<u>あ</u>たっては、<u>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</u>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。 <u>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。</u> <u>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。</u> <u>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。</u></p> <p>(4) 土地区画整理事業と他の都市計画との<u>関係等</u></p>	<p>平成26年8月1日の都市計画運用指針改正に対応。</p> <p>III-1、1.(1)での「法」の定義に対応。会社施行制度創設に対応。</p> <p>施行者にかかわらず土地区画整理事業は都市計画法上の開発行為に該当することから、これを正確に記述。 次の段落の記述を移動。</p> <p>会社施行制度創設に対応。</p> <p>前の段落の冒頭に移動。</p> <p>項目を内容に一致。</p>
---	--	--



## 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

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)

「地域住民等」の定義に対応。

平成26年8月1日の都市計画運用指針改正に対応。平成16年3月31日の都市計画運用指針改正に対応。

下記の都市再生基本方針第五1を踏まえて記載。

立地適正化計画は、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、インフラ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・

<p>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土地区画整理事業を定めることができることされており、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。</p> <p>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の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。</p> <p>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。</p> <p>3. 民間活力を活かした土地区画整理事業の活用促進</p> <p>(1) 民間事業者等が施行・参画する土地区画整理</p>	<p>2. 民間活力を活かした土地区画整理事業の活用促進</p> <p>(1) 民間事業者等主体の土地区画整理事業の積極</p>	<p>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り、…(略)…。</p> <p>下記の都市計画運用指針Ⅳ-2-4、A-4.を踏まえて記載。</p> <p>地方都市の中心部等においては、都市機能誘導区域を設定し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ため、土地区画整理事業を活用することが想定される。</p> <p>下記の都市計画運用指針Ⅳ-1-3、1.（都市のスポンジ化への対応）を踏まえて記載。</p> <p>…(略)…すでに人口減少を迎えた地方都市等をはじめとする多くの都市では、空き地、空き家等の低未利用土地が時間的・空間的にランダムに発生する「都市のスポンジ化」と呼ぶべき事象が進行しており、…(略)…。</p>
---	--	--

<p>事業の積極的な支援</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>(2) <u>地域住民等</u>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</p> <p>地方公共団体施行の土地区画整理事業についても、<u>地方公共団体と地域住民等</u>との両者が一体となって取り組むことが望ましい。</p> <p>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、<u>地域住民等</u>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、<u>地域住民等</u>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、<u>地域住民等</u>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、<u>事業への合意形成</u>などが円滑に進むことが期待されるほか、<u>事業完了後における地域住民等</u></p>	<p>的な支援</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>(2) <u>民間や住民</u>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</p> <p>地方公共団体施行の土地区画整理事業についても、<u>地方公共団体と住民</u>との両者が一体となって取り組むことが望ましい。</p> <p>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、<u>住民</u>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、<u>住民</u>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、<u>住民</u>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。</p>	<p>既成市街地限定で民間活力の活用が望まれるわけではないことを明確化。</p> <p>下記の令和2年3月「今後の市街地整備の在り方に関する検討会」報告書IV.2.(2)の2)の記述を踏まえて記載。</p> <p>一定の整備がなされたまちなか等の既成市街地においては、全面的な刷新整備ではなく、スポット的な公共施設用地の付け替えや土地の入れ替えに伴う土地の集約等、限られた敷地を有効活用した機能更新等が求められており、…(略)…。</p> <p>項目を内容に一致。</p> <p>「地域住民等」の定義に対応。</p>
--	---	--

<p><u>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。</u></p> <p>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<u>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。</u></p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>4. <u>地方公共団体の関わり方に応じた事業推進方策の工夫</u></p> <p>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<u>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</u>となっている。例えば、<u>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係る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。</u>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、<u>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。</u></p> <p>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、<u>当該事業の位置付けや目的を判断し</u></p>	<p>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<u>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。</u></p> <p>また、<u>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。</u></p> <p>3. <u>公共団体の関わり方に応じた事業推進方策の工夫</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>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<u>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。</u></p> <p>また、<u>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きについての考え方が大きく異なるもの</u>となっている。例えば、<u>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。</u>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、<u>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。</u></p> <p>したがって、土地区画整理事業の事業化の検討、<u>推進にあたっては、当該事業の位置付けや目的を判</u></p>	<p>大きく期待される事業完了後についての記述を追加。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>同義の文章が繰り返されるため削除。</p> <p>「地域住民等」の定義に対応。 表現の適正化。</p> <p>「事業認可」の定義に対応。 会社施行制度創設に対応。 「利害関係者」を定義。</p> <p>用語の定義にあわせて記述を整理。</p> <p>いかなる事業でも地方公共団体が主導するとの誤</p>
---	--	---

<p>た上で、<u>政策上必要な場合には</u>、地方公共団体が積極的に<u>地域住民等の理解を得るための工夫を図り</u>、地方公共団体施行として<u>行ったり</u>、<u>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</u>、<u>組合施行及び区画整理会社施行の誘導を行ったりする</u>など、<u>適切な事業推進方策の創意工夫をすることが望ましい</u>。</p> <p><u>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</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>特に、既成市街地の土地区画整理事業では、<u>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</u>。このため、<u>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</u></p>	<p>断した上で、地方公共団体が積極的に<u>権利者の理解を得るための工夫を図り</u>、地方公共団体施行として<u>行う場合や</u>、<u>権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</u>、<u>組合施行の誘導を行う場合</u>など、<u>適切な事業推進方策の創意工夫をすることが望ましい</u>。</p> <p><u>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</u></p> <p><u>① 技術基準の適切な適用</u></p> <p>土地区画整理事業は、多様な事業目的に対応し、<u>既成市街地から新市街地にいたるまで</u>、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、<u>事業計画の策定にあたっては</u>、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。</p> <p>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。</p> <p>特に、既成市街地の土地区画整理事業では、<u>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</u>。このため、<u>施行地区設定、公共施設設計にあたっては</u>、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、<u>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</u>。また、その結果とし</p>	<p>解を招くおそれがある部分を修正。</p> <p>「地域住民等」の定義に対応。</p> <p>会社施行制度創設に対応。</p> <p>この記述がなくとも文意が変わらないため削除。</p> <p>用語の定義にあわせて記述を整理。</p> <p>有効と考えられる段階的な施行について例示。</p>
---	---	--

<p>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。</p>	<p><u>て施行地区設定や公共施設設計等について、土地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。</u></p>	<p>「関係団体等から出された技術書類の図書等」が新市街地を対象としているとは限らず、正確な記述ではないため削除。</p>
<p><u>6. 経営意識、コスト意識のより一層の徹底</u>  <u>新市街地での住宅宅地供給等を目的とする土地地区画整理事業は、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。</u></p> <p>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、地価の一律の上昇は望めない状況にある。このため、土地地区画整理事業は、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。</p> <p>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。</p>	<p><u>5. 経営意識、コスト意識のより一層の徹底</u>  <u>個人及び組合施行の土地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。</u>  <u>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、地価の一律の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。</u>  <u>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。</u></p>	<p>保留地処分金収入を主な財源とする事業は、個人及び組合施行事業に限らないことを踏まえて修正。</p> <p>バブル経済崩壊以後を「近年」と表現するのが適当ではないため修正。</p> <p>「極めて」厳しい状況にある地区は概ね解消したことから「極めて」を削除。  社会情勢変化を反映。</p> <p>個人及び組合施行に限らず全ての事業に共通する事項として記述。</p> <p>会社施行制度創設に対応。</p> <p>表現の適正化。</p>

<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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、<u>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。</u></u></p> <p><u>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つては、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。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>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</u></li> </ul>	<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>「また」の繰り返しを解消するとともに、費用の施行者負担の原則を確認の意味で記載。</p> <p>例示ではなく、望ましい方法であることを明示。</p> <p>「民間による事業」が民間事業者による事業を意味するのではなく、地権者による事業を含むことを明示。</p> <p>考えられる工夫を例示。</p> <p>下記の平成18年6月28日付国都制整第33号等通知の別添1のIを踏まえて記載。</p> <p>既に着手している土地区画整理事業が経営困難な状況に陥った場合にあつては、土地区画整理事業は極めて公共性の高いものであり、また施行地区内の地権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、土地区画整理事業を途中で頓挫させるわけにはいかず、できる限りの手段を講じ、事業の完遂を図るべき</p>
---	--	---

<p><u>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</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>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策を講じるべきであること</u></li> <li>・ <u>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</u></li> <li>・ <u>従来 of 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</u></li> </ul> <p>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<u>当た</u>っての留意事項</p> <p>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<u>当た</u>って以下の点に留意することが望ましい。</p> <p><u>(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</u></p> <p>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、<u>地域の防災機能の向上</u>など、<u>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。</u></p> <p>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</p>	<p>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<u>あ</u>たっての留意事項</p> <p>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<u>あ</u>たって以下の点に留意することが望ましい。</p> <p><u>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</u></p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>である。その際には、以下の点に留意して取り組むことが必要である。</p> <p>(ア) 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、まず組合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。</p> <p>(イ) 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策を講じるべきこと。</p> <p>(ウ) 組合の経営状況について、常に組合員及び関係者と共通認識を図っておくこと。</p> <p>(エ) 従来 of 事業計画に縛られることなく、組合施行の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こと。</p> <p>対象となる土地区画整理事業を明確化する観点から修正。 表現の適正化。</p> <p>地域課題として「地域の防災機能の向上」の例示を追記。</p>
---	--	--



<p>おくことが望ましい。</p> <p><u>(2) 地域住民等による組織の育成と活用</u></p> <p>土地区画整理事業は、事業地区内の<u>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。</u></p> <p>このため、<u>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。</u></p> <p><u>(3) 土地区画整理士の活用</u></p> <p>土地区画整理士は、<u>法第117条の3</u>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<u>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。</u></p> <p><u>(4) 同意施行制度等</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>また、区画整理会社施行制度は、資力・信用等</u></p>	<p>にしておくことが望ましい。</p> <p><u>② 地区の住民や企業による協議会組織の育成と活用</u></p> <p>土地区画整理事業は、事業地区内の<u>住民や企業等の権利者全員が関わる事業であることから、権利者のまちづくり参加をより積極的に促す仕組みを用意することが、事業の円滑な推進の面からも望ましい。</u></p> <p>このため、<u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>③ 土地区画整理士の活用</u></p> <p>土地区画整理士は、<u>法第117条の3</u>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<u>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。</u></p> <p><u>④ 同意施行制度等</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>「地域住民等」の定義に対応。</p> <p>全ての事業において地方公共団体が地権者による協議会組織を立ち上げる等の関与を図るかのような誤解がある点を修正。</p> <p>既存組織との連携について補足。</p> <p>運用指針は国庫補助について記載するものではないため削除。</p> <p>記載の制度は地権者や組合に資力、技術的能力がないことを要件とはしておらず、誤解を招くおそれがあるため修正。</p> <p>会社施行制度創設に対応して新たに記述。</p>
--	--	---

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

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

#### ⑤ 測量

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

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

公共団体施行での業務委託について追記。

下記の平成25年2月6日付け国都市第252号通知を踏まえて記載。

標記作業規程について、平成25年1月23日付け国国地第213号をもって国土交通大臣の承認を得たので、別添資料を参考として送付する。…(略)…

「公共測量に準じて実施すること」について本運用指針で言及すべき事項ではなく削除。

準備組織による測量作業規程の国土交通大臣承認の取扱いについて記述。

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。

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)

表現の適正化。

下記の都市計画運用指針IV-2-3、1.(4)を踏まえて記載。

…(略)…また、土地区画整理事業、新住宅市街地開発事業、工業団地造成事業及び新都市基盤整備事業については、大規模な事業を都市計画に定める場合には、環境影響評価法において、都市計画決定権者が都市計画の手続きの中で環境影響評価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である。…(略)…

<p>(8) 土壌汚染対策</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>	<p>(新設)</p>	<p>平成22年の土壌汚染対策法改正による3,000㎡以上変更の届出義務化を踏まえて記述。</p>
<p>(9) 景観形成</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>(新設)</p>	<p>下記のⅢ-1、2.(3)を踏まえて記載。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>…(略)…</p> <p>下記の都市計画運用指針Ⅳ-2-3、1.(3)を踏まえて記載。</p> <p>…(略)…市街地を面的に整備するという市街地開発事業の特徴に鑑み、公共施設や宅地、建築物等それぞれの整備を個別に検討するのではなく、まちのデザイン等良好な都市空間・都市</p>

<p><u>検討を行うことが望ましい。</u></p> <p>(10) <u>高齢者等の移動等の円滑化</u>  <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>  <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>景観の創出を含め、目指すべき市街地像について総合的な検討を行った上で定めることが望ましい。</p> <p>下記の移動等円滑化の促進に関する基本方針四5. を踏まえて記載。</p> <p>重点整備地区における重点的かつ一体的な移動等円滑化を図るために実施される4に規定する事業を実施する場合、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、市街地再開発事業その他の市街地開発事業と併せて行うことが効果的な場合がある。</p> <p>① 具体的事業の内容  …(略)…</p> <p>② 記載事項  基本構想には、事業の種類、おおむねの位置又は区域等をそれぞれ記載するものとする。  なお、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を活用し、土地区画整理事業と併せて生活関連施設又は一般交通用施設（土地区画整理法（昭和二十九年法律第百十九号）第二条第五項に規定する公共施設を除く。）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場合には、それぞれの施設の主な用途、おおむねの位置等についても記載する必要がある。</p>
<p>(11) <u>無電柱化の推進</u>  <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>  <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</u></p>	<p>(新設)</p>	<p>下記の無電柱化の推進に関する法律（平成28年法律第112号）第12条を踏まえて記載。</p> <p>第十二条 関係事業者は、社会資本整備重点計画法（平成十五年法律第二十号）第二条第二項第一号に掲げる事業（道路の維持に関するものを除く。）、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第七項に規定する市街地</p>

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。

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。

(新設)

開発事業その他これらに類する事業が実施される場合には、これらの事業の状況を踏まえつつ、電柱又は電線を道路上において新たに設置しないようにするとともに、当該場合において、現に設置し及び管理する道路上の電柱又は電線の撤去を当該事業の実施と併せて行うことができるときは、当該電柱又は電線を撤去するものとする。

下記の道路法施行規則（昭和27年建設省令第25号）を踏まえて記載。

第四条の四の二 道路の新設、改築又は修繕に関する事業、都市計画法（昭和四十三年法律第百号）第四条第七項に規定する市街地開発事業その他これらに類する事業が実施されている区域において電線を地上に設ける場合における令第十一条の二第二項において準用する令第十一条第一項第一号に規定する公益上やむを得ないと認められる場所は、当該事業の実施と併せて当該電線を道路の地下に埋設することが当該道路の構造その他の事情に照らし技術上困難であると認められる場所に限るものとする。

下記の盛土規制法の規定を踏まえて記載。

第十二条 宅地造成等工事規制区域内において行われる宅地造成等に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。…(略)…  
2 都道府県知事は、前項の許可の申請が次に掲げる基準に適合しないと認めるとき…(略)…は、同項の許可をしてはならない。  
一～三 (略)

<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>		<p>四 当該宅地造成等に関する工事（土地区画整合法（昭和二十九年法律第百十九号）第二条第一項に規定する土地区画整理事業その他…(略)…の施行に伴うものを除く。）をしようとする土地の区域内の土地について所有権、…(略)…その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全ての同意を得ていること。</p> <p>第三十条 特定盛土等規制区域内において行われる特定盛土等又は土石の堆積…(略)…に関する工事については、工事主は、当該工事に着手する前に、主務省令で定めるところにより、都道府県知事の許可を受けなければならない。…(略)…</p> <p>2 都道府県知事は、前項の許可の申請が次に掲げる基準に適合しないと認めるとき…(略)…は、同項の許可をしてはならない。</p> <p>一～三 (略)</p> <p>四 当該特定盛土等又は土石の堆積に関する工事（土地区画整合法第二条第一項に規定する土地区画整理事業その他…(略)…の施行に伴うものを除く。）をしようとする土地の区域内の土地について所有権、…(略)…その他の使用及び収益を目的とする権利を有する者の全ての同意を得ていること。</p>
<p>IV-2 土地区画整理事業の事業計画等の策定の考え方</p> <p>1. 土地区画整理事業の事業計画策定に<u>当た</u>ったの基本的な考え方</p>	<p>IV-2 土地区画整理事業の事業計画等の策定の考え方</p> <p>1. 土地区画整理事業の事業計画策定に<u>あ</u>たったの基本的考え方</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</u></p>	<p>2. に移動。</p>

<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></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><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><u>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></p> <p><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>&lt;運用にあたっての基本的考え方&gt;</u></p> <p>(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></p> <p><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></p> <p><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></p> <p><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></p>	<p>下記の令和2年3月24日公表の今後の市街地整備のあり方に関する検討会報告『「空間・機能確保のための開発」から「価値・持続性を高める複合的更新」へ～市街地整備 2.0～』Ⅲ. 2. (1)の1)の記述を踏まえて記載。</p> <p>…(略)…求められる市街地のあり方が、「機能純化」を基礎とした「合理的な市街地」から「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」へと転換し、市街地整備が直面する課題も多岐に渡るものとなっている中、市街地整備の進め方についても転換が必要である。</p> <p>多岐に渡る課題にトータルな視点から対応し、求められる市街地を実現するためには、エリア全体を複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重要である。</p> <p>その際、以下の点に留意する必要がある。</p> <p>① 公民多様な主体が連携し、エリアのビジョン(将来像)を構築・共有すること。</p> <p>② 事業手法ありきではなく、エリアの状況や必要性に応じて、場所や期間を限定した社会実験、空き地等の暫定利用、リノベーション、街路や広場等の公共空間の再構築・</p>
---	--	---



<p>(2) 土地区画整理事業以外の方策との連携</p> <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ことで総合的に実施することが必要である。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) 建築物の整備・誘導等との連携</p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>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、<u>あらかじめ都市計画担当部局と用途や容積率等に</u></p>	<p><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> <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したり、建築物の規制・誘導手法を組み合わせることで総合的に実施することが必要である。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(3) <u>地域地区制度との調整を図ること</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>利活用、任意建替、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業、エリアマネジメント活動等、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。</p> <p>…(略)…</p> <p>表現の適正化。</p> <p>III-1の1.(3)の記述にあわせて記述。</p> <p>「土地利用を転換するために実施される事業」に限定されるものではないため修正。</p> <p>用途や容積率等の変更が一般的とまでは言えないため修正。</p>
--	--	--

<p>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。</p> <p>(4) 事業計画における<u>現実性の確保</u>  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、<u>現実性の高いものとする</u>ことが必要である。  なお、<u>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</u>することも必要である。</p> <p>2. 土地区画整理事業の事業計画の考え方  <u>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。</u>  <u>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。</u>  <u>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</u></p>	<p><u>く早く将来の土地利用構想を策定</u>することが望ましい。</p> <p>(4) 事業計画は<u>現実性の高いもの</u>とすること  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、<u>現実な計画</u>とすることが、<u>施行者と権利者との信頼感醸成のために必要</u>である。  なお、<u>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</u>することも必要である。</p> <p>2. 土地区画整理事業の事業計画の考え方</p>	<p>表現の適正化。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>1. から移動。</p> <p>柔軟な運用による事業活用の考え方を新たに記載。「敷地整序型土地区画整理事業」の定義を改正前の(1)＜運用上の留意事項＞①イから移動。</p>
--	---	---

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

(1) 施行地区

<運用にあたっての基本的考え方>

① 施行地区の定め方

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

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

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

表現の適正化。

「地域住民等」の定義に対応。

<p>急性などを考慮し、適切に設定すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>こと。</li> <li>・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</li> </ul> <p>② 施行地区界の定め方</p> <p>施行地区界は、規則第8条第1号により、<u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。）</u></p> <p><u>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</u></p> <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、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。<u>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</u></p>	<p>適切に設定すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>こと。</li> <li>・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</li> </ul> <p>施行地区界は、<u>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。</u></p>	<p>改正前の&lt;運用上の留意事項&gt;①の記述と統合。</p> <p>「安定して定められている敷地界」であることを明記。</p> <p>改正前の&lt;運用上の留意事項&gt;の記述を移動。 地籍整備型土地区画整理事業を施行地区界のただし書適用対象に追加。</p>
--	--	--

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。

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、公共施設の一体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

② 中抜き施行地区に関する留意事項

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

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

③ 飛び施行地区に関する留意事項

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

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

イ. 都市施設上の密接不可分

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

ロ. 土地利用上の密接不可分

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

表現の適正化。

語尾等の表現の整理に対応。

密接不可分とする観点ではなく、そう説明できる場合の例示としてより明確に提示。

集約換地で土地を入れ替える事例として、立体換地のケースも同様と考えられるため追記。

<p>要な場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>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</u></li> <li>・ <u>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</u></li> <li>・ <u>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</u></li> </ul> <p>⑤ 施行区域内における段階的な施行地区設定</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>また、<u>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。</u></p> <p>(削る)</p>	<p>④ 施行区域内における段階的な施行地区設定</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>また、<u>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。</u></p> <p>&lt;運用上の留意事項&gt;</p> <p>① <u>敷地界による施行地区設定における留意事項</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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</u></p>	<p>市街地再開発事業や共同化住宅等のための土地の入れ替えが必要な場合が密接不可分の事例として示されていることを踏まえて、同様に誘導施設整備や密集市街地や津波浸水区域からの移転での土地の入れ替えの必要がある場合についても記述。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>改正後の②に移動。</p>
---	---	---

えられる。

イ. 既成市街地の低未利用地に係る小規模な  
土地区画整理事業

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

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

ロ. 大都市地域の市街化区域内農地等に係る  
土地区画整理事業

大都市の市街化区域内農地については、  
良好な都市環境の形成に資するとともに、  
その積極的な活用により住宅宅地供給が期  
待されている。特に、三大都市圏の特定市  
（東京都の特別区及び首都圏、近畿圏、中  
部圏の既成市街地、近郊整備地帯等にある  
市）においては、平成4年度より市街化区  
域内農地を対象に課税の適正化が図られて  
いることから、当該特定市の市街化区域内  
において、市街化が相当程度進んでいる地  
域に介在的に残されている農地等の低未利  
用地について、地権者が主体的に行う土地  
区画整理事業を円滑に推進し、健全な市街  
地を造成することが望ましい。

ただし、この場合次に掲げるような事項

<p>(2) 設計の概要（公共施設の整備改善の方針等）</p> <p>&lt;運用に当たっての基本的な考え方&gt;</p> <p>① 土地利用を考慮した公共施設の設計を考慮すること</p> <p>設計の概要に係る技術的基準として、規則第9条に示されているとおり、道路の幅員等の考え方は土地利用によって異なるものである。このため、将来の土地利用を考慮して、これに応じた公共施設の設計を考慮すべきである。</p> <p>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</p>	<p><u>に配慮する必要がある。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ <u>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</u></li> <li>・ <u>地区内の生活の軸となる道路と地区外道路の接続</u></li> </ul> <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"> <li>・ <u>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</u></li> <li>・ <u>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</u></li> </ul> <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、<u>宅地の計画の方針等</u>）</p> <p>&lt;運用にあたっての基本的考え方&gt;</p> <p>① 土地利用を考慮した公共施設の設計を考慮すること</p> <p>設計の概要に係る技術的基準として、規則第9条に示されているとおり、道路の幅員等の考え方は土地利用によって異なるものである。このため、将来の土地利用を考慮して、これに応じた公共施設の設計を考慮すべきである。</p> <p>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</p>	
--	--	--



<p>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p>② 投資効果を十分意識した計画とすること</p> <p><u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p><u>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</u></p>	<p>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。</p> <p>② <u>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</u></p> <p>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p>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。</p>	<p>下記の平成23年3月30日付け国都市第297号等通知の第3章(2)1)を踏まえて記載。</p> <p>…(略)…特に、事業の前後において公共用地が減少する場合には、事業によって交通の円滑化や安全性・快適性の向上を確保し、環境の整備改善を図り、災害の発生を防止するに支障がないこととするなど、施行地区内における公共施設の機能が適切に確保されていることを確認することが必要となることに注意すべきである。…(略)…</p> <p>項目名を簡潔化。</p> <p>都市計画決定された都市施設整備は必須で、それ以外の施設設計で吟味が必要になることを前提的に冒頭に明記。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>下記の平成20年7月4日付け国都市第5号通知の別添1 4.(1)②を踏まえて記載。</p> <p>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。</p> <p>ただし、土地区画整理事業の完了後に別途事</p>
---	---	--

<p>においては整備しないことも可能である。</p> <p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>③ 面的整備事業の特長を生かすこと</p> <p>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。<u>一方</u>、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。</p> <p>&lt;個別の留意事項&gt;</p> <p>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。</p>	<p>③ 面的整備事業の特長を生かすこと</p> <p>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。</p> <p>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<u>変更について</u>協議を行うことが望ましい。</p> <p>&lt;運用上の留意事項&gt;</p> <p>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。</p>	<p>業により、主な公共施設の整備が担保される場合は、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とする。なお、この際、土地区画整理事業後の当該公共施設の整備を確実なものとするため、原則として次のような要件を満たすものに限定する。</p> <p>i) 事業計画の設計図に当該公共施設を表示し、設計説明書の「公共施設の整備改善の方針」において、公共施設管理者負担金対応工事の場合と同様に、別途他事業で整備する旨や事業主体、事業予定等を記載する。</p> <p>ii) 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を明確にする。</p> <p>iii) 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（街路事業、公園事業等）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。</p> <p>「変更について」の重複解消。</p> <p>②の項目名「公園・緑地の設計における留意事項」と整合。</p>
--	---	---

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て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。

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て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。

(新設)

iii) から移動。

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の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拡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

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拡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

下記のバリアフリー法第10条第1項を踏まえて記載。

第十条 道路管理者は、特定道路又は旅客特定車両停留施設の新設又は改築を行うときは、当該特定道路（以下この条において「新設特定道路」という。）又は当該旅客特定車両停留施設（第三項において「新設旅客特定車両停留施設」という。）を、移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する条例（国道（道路法第三条第二号の一般国道をいう。以下同じ。）にあっては、主務省令）で定める基準（以下この条において「道路移動等円滑化基準」という。）に適合させなければならない。

ii) に移動。

規則第9条第7号において、設計の概要は、施行地区内の宅地が建築物を建築するのに適当な宅地となるよう必要な排水施設の整備改善を考慮して定めなければならないとされている。

道路の空間機能には、上記のほか、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、住宅地においては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行う場合

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

規則第9条第7号において、設計の概要は、施行地区内の宅地が建築物を建築するのに適当な宅地となるよう必要な排水施設の整備改善を考慮して定めなければならないとされている。

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

#### 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、住宅地においては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、住宅地においては4m以上、商業地または工業地においては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

②の公園・緑地についてのただし書き適用についての記述にあわせて修正。

下記の平成20年7月4日付け国都市第5号通知の別添1 4.(1)①の記述を踏まえて「敷地整序型土地区画整理事業」の後に「等」を加え、地籍整備型土地区画整理事業を含めてただし書の適用対象として明示。

公共施設の新設又は変更について、次のように取扱う。

- 区画道路の付け替えを伴うもののほか、道路の隅切りを行うもの又は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ものとする。
- 設計の概要においては、区画道路の幅員の特例（最低幅員4m以上の適用）及び公園・

<p>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。</p> <p>② 公園・緑地の設計における留意事項</p> <p>公園・緑地の設計に当たっては、<u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>イ. <u>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</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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</li> <li>・施行地区の大部分が住宅の用途が制限さ</li> </ul>	<p>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、<u>ただし書きの適用を図ることが考えられる。</u></p> <p>② 公園・緑地の設計における留意事項</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、「<u>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。</u>」と規定している。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>緑地設置の特例（地区面積の3%、一人当たり3㎡の緩和）の適用を可能とする。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>下記の地域の自主性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（平成23年法律第105号）を踏まえて記載。</p> <p>第百三条 都市公園法（昭和三十一年法律第七十九号）の一部を次のように改正する。</p> <p>第三条第一項中「技術的基準」の下に「を参酌して条例で定める基準」を加え、同条第二項中「行う」を「行うよう努める」に改める。</p> <p>…(略)…</p> <p>表現の適正化。</p> <p>ただし書きを適用することができる場合を、施行規則の記載順での列挙に修正。</p>
---	---	---

<p>れる地区計画の区域等である場合</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>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に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</u></li> </ul> <p>ロ. <u>特別の事情によりやむを得ないと認められる場合</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>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</u></li> <li>・<u>敷地整序型土地区画整理事業等を施行する場合</u></li> </ul> <p>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</p>	<p>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</p> <p>ハ. <u>敷地整序型土地区画整理事業を施行する場合</u></p> <p>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。</p> <p>イ. <u>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に見込まれるものを含む）の誘致距離内にある場合</u></p> <p>ロ. <u>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</u></p> <p>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</p>	<p>工業専用地域と同様に定住人口がないと想定される場合として地区計画の区域等を記述。</p> <p>平成20年7月4日付け国都市第5号通知の別添1 4.(1)①の記述を踏まえて「敷地整序型土地区画整理事業」の後に「等」を加え、地籍整備型土地区画整理事業を含めてただし書の適用対象として明示。</p> <p>下記の都市公園法運用指針1.(2)③「(注)都市公園の配置基準について」を踏まえて誘致距離記述を削除。</p> <p>…(略)…一律の市街地と人口密度を想定し、公園種別毎の誘致距離を数値をもって示すことがなじまなくなっている。</p> <p>このような背景の下、…(略)…誘致距離の数値表示を行わないこととするため、「都市公園法施行令の一部を改正する政令（平成15年政令第101号）」により施行令が改正された。</p>
---	--	---

<p>るのに支障がないと考えられる。</p> <p>③ 排水施設の整備改善との調整における留意事項</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係河川の改修計画の有無、又は将来計画</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・河川管理上の事項（橋梁、排水口等）</li> </ul> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>④ 環境の保全における留意事項</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>るのに支障がないと考えられる。</p> <p>③ 排水施設の整備改善との調整</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関係河川の改修計画の有無、又は将来計画</li> <li>・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</li> <li>・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</li> <li>・河川管理上の事項（橋梁、排水口等）</li> </ul> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>④ 環境の保全における留意事項</p> <p>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。</p> <p>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、</p>	<p>表現の適正化。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>表現の適正化。</p>
---	---	--



<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑤ 無電柱化に関する留意事項  <u>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。</u>  <u>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。</u>  <u>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、現場に応じた最適手法によりコスト削減を図ることも考えられる。</u></p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑤ 電線類の地中化に関する留意事項  <u>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。</u>  <u>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。</u>  <u>なお、土地区画整理事業と一体的にケーブルボックス、CATVなどの高度情報通信基盤を整備しようとする場合には、これら整備事業者に対する融資や税制特例の適用がなされる事業制度があるので、この活用をはかることが望ましい。</u></p>	<p>下記の無電柱化の推進に関する法律（平成28年法律第112号）第1条を踏まえて記載。</p> <p>第一条 この法律は、災害の防止、安全かつ円滑な交通の確保、良好な景観の形成等を図るため、…(略)…</p> <p>下記の無電柱化推進計画（令和3年5月25日国土交通大臣決定）第4、3.1）の記述を踏まえて記載。</p> <p>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。</p> <p>地中化により無電柱化を実施する場合は、收容する電線類の量や地域における需要変動の見込み、道路交通の状況、既設埋設物の状況等に応じ、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</p>
--	---	--

<p>⑥ <u>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</u>  <u>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。</u>  <u>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。</u></p> <p>(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、<u>区画整理会社施行の場合は終了認可の日</u>）を予定して定めることとし、<u>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</u></p>	<p>(新設)</p> <p>(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。  <u>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。</u>  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。</p>	<p>を比較し、現場に応じた最適な手法によりコスト削減を図る。</p> <p>記載がなかった法第2条第2項に規定する工作物等について新たに記述。</p> <p>Ⅲ-2、4.での「事業認可」の定義に対応。</p> <p>会社施行制度創設に対応。</p>
--	---	---

<p>しい。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(4) 資金計画 規則第7条において、「<u>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</u>」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「<u>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</u>」、支出予算については「<u>適正かつ合理的な基準によりその経費を算定し、これを支出金として計上しなければならない</u>」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。</p> <p>&lt;運用に当たっての基本的な考え方&gt; 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</p>	<p>&lt;運用上の留意事項&gt; 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。</p> <p>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。</p> <p>(4) 資金計画 規則第7条において、資金計画は、資金計画書を作成し、収支予算を明らかにして定めなければならないと規定されており、規則第10条において、収入予算については収入が確実であると認められるもの、支出予算については適正かつ合理的な基準によりその経費を算定したものを計上しなければならないと規定されている。  資金計画を定める際には、上記に加え、以下に掲げるようなものに留意されることが望ましい。</p> <p>&lt;運用にあたっての基本的考え方&gt; 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、<u>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</u></p>	<p>表現の適正化。</p> <p>施行規則の規定を正確に記載。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>施行規則の規定を踏まえて削除。</p>
--	--	--

<p>画書を作成す<u>べき</u>である。</p> <p>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、<u>確認しておくべきである</u>。</p> <p>③ 収入の可能性について早期に明確化を図ること  <u>補助金</u>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<u>確実な額を明らかにすべきである</u>。  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<u>べき</u>である。</p> <p>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<u>配慮すべきである</u>。</p> <p>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<u>べき</u>である。</p> <p>&lt;個別の留意事項&gt;</p>	<p>の把握と的確な分析により、精度の高い資金計画画書を作成する<u>ことが必要</u>である。</p> <p>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、<u>確認しておくことが望ましい</u>。</p> <p>③ 収入の可能性について早期に明確化を図ること  <u>助成金</u>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<u>確実な額を明らかにする必要がある</u>。  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<u>ことが必要</u>である。</p> <p>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<u>留意する必要がある</u>。</p> <p>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<u>進むにつれ</u>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<u>恐れのあるときは速やかにその対応策を講じることが必要</u>である。</p> <p>&lt;運用上の留意事項&gt;</p>	<p>語尾等の表現の整理に対応。</p> <p>語尾等の表現を修正。</p> <p>語尾等の表現の整理に対応。</p> <p>同上。</p> <p>同上。</p> <p>同上。</p>
--	---	--

<p>① <u>組合施行等</u>の場合における留意事項</p> <p>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、<u>資金フローに十分に留意することが必要である。</u></p> <p>このため、<u>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。</u></p> <p>イ. 公的融資制度等の活用による低金利の資金確保</p> <p><u>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。</u></p> <p>ロ. 保留地処分リスクの事前認知</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>ハ. 事業資金融資の先行確認</p> <p>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。</p> <p>ニ. 保留地予定地を担保とした事業資金融資</p> <p><u>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</u></p>	<p>① <u>個人及び組合施行</u>の場合における留意事項</p> <p><u>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。</u></p> <p>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p>イ. 公的融資制度等の活用による低金利の資金確保</p> <p><u>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。</u></p> <p>ロ. 保留地処分リスクの事前認知</p> <p>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。</p> <p>ハ. 事業資金融資の先行確認</p> <p>資金計画の策定に<u>あ</u>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。</p> <p>ニ. 保留地予定地を担保とした事業資金融資</p> <p><u>組合施行</u>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</p>	<p>「～施行の場合」の繰り返しを解消。</p> <p>「このため」の繰り返しを解消。</p> <p>組合施行に加えて個人施行、会社施行も対象となるため修正。</p> <p>賦課金は組合施行のみであることを明記。</p> <p>「組合施行等」の定義に対応。</p>
--	--	--

<p>を受けることを、検討することも考えられる。</p> <p>② 公共施設管理者負担金に関する留意事項  <u>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ることができると規定されている。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。</u></p> <p><u>イ. 負担金の総額</u>  「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。</p> <p><u>ロ. 負担の期間</u>  土地区画整理事業の事業施行期間内で定める。</p> <p><u>ハ. 公共用地の帰属時期</u></p>	<p>けることを、検討することも考えられる。</p> <p>② 公共施設管理者負担金に関する留意事項  <u>法第120条に規定する公共施設の用に供する土地の取得に要すべき費用とは、当該土地を当該公共施設の用に供しうる状態にするために必要な費用であり、当該公共施設の用に供する土地等を買収することとした場合における用地費及び補償費の他、工事雑費及び事務費を含むものである。</u></p> <p><u>土地区画整理事業の施行者が、公共施設の管理者に対して、法第120条の規定により、管理者の負担金の負担を求めようとする場合には、事業の円滑な推進の観点から、その内容について、覚え書きを交換することが望ましい。覚え書きには例えば以下の項目について記載することが考えられる。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul> <p><u>・負担の期間</u>  土地区画整理事業の事業施行期間内で定める。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共用地の帰属時期</li> </ul>	<p>法第120条の規定を正確に記載。事務費まで含まれることは後方に記述があり重複するのでここでは削除。</p> <p>土地区画整理法施行令の規定を明示。</p>
---	---	---

<p>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。</p> <p>二. 負担の方法</p> <p>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。</p> <p>この場合、施行者はこの覚え書きに基づ き、年度ごとに当該年度の負担金の額、負担 の時期及び清算方法等について管理者と協定 を締結することが望ましい。協定書には例え ば以下の項目について記載することが考えら れる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該年度の負担金の額</li> <li>・ 当該年度の負担金に対応する工事及びその 内容</li> <li>・ 負担金の支出時期</li> </ul> <p>負担金の支払い開始時期は、仮換地の指 定の日又は仮換地の指定が確実に予定され る日以降を目途とすることが望ましい。</p> <p><u>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。</u></p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>・負担の方法</p> <p>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。</p> <p>この場合、施行者はこの覚え書きに基づ き、年度ごとに当該年度の負担金の額、負担 の時期及び清算方法等について管理者と協定 を締結することが望ましい。協定書には例え ば以下の項目について記載することが考えら れる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該年度の負担金の額</li> <li>・ 負担金の支出時期等について定める。</li> </ul> <p>負担金の支払い開始時期は、仮換地の指 定の日又は仮換地の指定が確実に予定される日 以降を目途とすることが望ましい。</p> <p>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。</p> <p>③ 通信・鉄道等との費用負担協議における留意 事項</p> <p>通信・鉄道等事業者等との費用負担協議につ いては、国と当該事業者との間で、取り決めが 決められているものがあるので、留意する必要</p>	<p>負担金に対応する工事及びその内容の記述がなか ったので追記。</p> <p>負担金の額の変動への対応について記述。</p>
---	--	--

<p>ある。</p> <p>④ 関係事業者との調整について  <u>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に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</u>と規定されている。</p> <p>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。</p> <p>また、<u>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</u>と規定されている。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。</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>(5) 住宅先行建設区等の考え方  事業計画においては、<u>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</u>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。</p> <p>① 住宅先行建設区設定に<u>当たっての留意事項</u></p>	<p>がある。</p> <p>④ 関係事業者との調整について  事業の施行のため、<u>若しくは土地の利用の促進のために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</u>（法第2条第2項）。</p> <p>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。</p> <p>また、<u>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</u>（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。</p> <p>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、<u>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。</u></p> <p>(5) 住宅先行建設区等の考え方  事業計画においては、<u>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</u>を定めることができるとされており、それぞれの設定に<u>あたっては次の事項について留意する必要がある。</u></p> <p>① 住宅先行建設区設定に<u>あたっての留意事項</u></p>	<p>表現の適正化。</p> <p>法第135条の規定を正確に記載。</p> <p>排水施設の協議先として下水道管理者等を記述。</p> <p>高度利用推進区制度創設に対応。</p>
---	--	---



<p>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<u>当たっては</u>次のことに留意すべきである。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>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<u>あたっては</u>次のことに留意すべきである。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	
--	--	--

<p>に定めるべきである。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>② 市街地再開発事業区設定に当たっての留意事項</p> <p>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。</p> <p>そこで、市街地再開発事業区（土地区画整理</p>	<p>に定めるべきである。</p> <p>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。</p> <p>ホ. 法第6条第3項の「住宅が先行して建設される見込み」の把握にあたっては、あらかじめ、当該施行予定地区の整備の目的、将来の土地利用等の啓蒙、普及により住宅建設の気運を高めることを努めるとともに、施行予定地区内の住宅需要の動向、土地所有者等の意向を十分調査することが望ましい。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>② 市街地再開発事業区設定にあたっての留意事項</p> <p>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。</p> <p>そこで、市街地再開発事業区（土地区画整理</p>	<p>表現の適正化。</p> <p>(7) の表現にあわせて修正。</p>
--	--	---------------------------------------

<p>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<u>当たっては</u>次の点に留意すべきである。</p> <p>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<u>設定すること</u>を検討すべきである。</p> <p>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。</p> <p>ハ. 市街地再開発事業区の面積は、市街地再開発事業区への換地の申出が見込まれる所有権又は借地権についての換地の地積の合計を考慮して相当と認められる規模とすべきである。</p> <p>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<u>地権者</u>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、<u>地権者の意向等</u>を十分調査することが望ましい。</p> <p>ホ. 市街地再開発事業区は、市街地再開発事業への参加希望者を換地によって集約する手続きを明示したものであって、法第89条第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。</p> <p>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。</p>	<p>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<u>あたっては</u>次の点に留意すべきである。</p> <p>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<u>定めるべき</u>である。</p> <p>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<u>の</u>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。</p> <p>ハ. 市街地再開発事業区の面積は、市街地再開発事業区への換地の申出が見込まれる所有権又は借地権についての換地の地積の合計を考慮して相当と認められる規模とすべきである。</p> <p>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<u>施行地区内の宅地の所有者又は借地権者</u>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、<u>施行地区内の所有者等の意向等</u>を十分調査することが望ましい。</p> <p>ホ. 市街地再開発事業区は、市街地再開発事業への参加希望者を換地によって集約する手続きを明示したものであって、法第89条の照応の原則に適合した換地設計をする場合には市街地再開発事業区を定めずに一体的施行を行うことも考えられる。</p> <p>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。</p>	<p>ホ. の記述と整合しないため「設定することを検討すべき」に修正。</p> <p>誤字脱字の修正。</p> <p>表現の統一。</p>
---	---	---

<p>③ <u>高度利用推進区設定に当たっての留意事項</u>  <u>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。</u>  <u>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。</u>  <u>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。</u>  <u>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。</u>  <u>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う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。</u>  <u>ニ．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</u></p>	<p>(新設)</p>	<p>②と同様に記述。</p>
--	-------------	-----------------

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

(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

表現の適正化。

(7) の表現にあわせて修正。

<p>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。</p> <p>へ. 共同住宅区に接続する道路は、できる限り<u>一</u>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、<u>二</u>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。</p> <p>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<u>当た</u>っては次のことに留意すべきである。</p> <p>イ. 集合農地区を定めるに<u>当た</u>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。</p> <p>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。</p> <p>ハ. 集合農地区内における公共施設の配置設計は、地区内の連絡及び地区外の連絡上必要な道路、水路その他の最小限度の公共施設の設計にとどめることが望ましい。ただし、土地の所有者等との意向調整により集合農地区が将来市街化した場合に必要な公共施設が整備されること等が見込まれない場合においては集合農地区内の土地が将来市街化した場合を想定し、他の土地の区域と同程度の公共施設の設計を行うこととするとも考えられる。</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>へ. 共同住宅区に接続する道路はできる限り、<u>一</u>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。</p> <p>② 集合農地区設定に<u>あ</u>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<u>あ</u>たっては次のことに留意すべきである。</p> <p>イ. 集合農地区を定めるに<u>あ</u>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。</p> <p>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。</p> <p>ハ. 集合農地区内における公共施設の配置設計は、地区内の連絡及び地区外の連絡上必要な道路、水路その他の最小限度の公共施設の設計にとどめることが望ましい。ただし、土地の所有者等との意向調整により集合農地区が将来市街化した場合に必要な公共施設が整備されること等が見込まれない場合においては集合農地区内の土地が将来市街化した場合を想定し、他の土地の区域と同程度の公共施設の設計を行うこととするとも考えられる。</p> <p>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</p>	<p>不明瞭な表現の明確化。</p>
--	---	--------------------

<p>ない範囲内において、集合農地区の区域等の変更を行う<u>必要がある</u>。</p> <p>(削る)</p> <p>(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が著しく、かつ、当該災害を防止し、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<u>と規定されている</u>。</p> <p>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。</p>	<p>ない範囲内において、集合農地区の区域等の変更を行う<u>べきである</u>。</p> <p>③ <u>義務教育施設用地設定にあたっての留意事項</u> <u>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。</u></p> <p>(新設)</p>	<p>(7) の表現にあわせて修正。</p> <p>大都市法第20条において義務教育施設用地は換地計画に定めることになっているため、事業計画についての記載部分からは削除。</p> <p>下記の平成24年3月9日付け国都計第138号等通知の第6、1の記述を踏まえて記載。</p> <p>(1) 本制度の概要 本制度は、津波による災害の発生のおそれが著しく、かつ、当該災害を防止し、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（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、購買施設その他の施設で、居住者の共同の福祉又は利便のために必要なものをいう。）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…(略)…。</p> <p>(2) 留意事項 津波防災住宅等建設区の設定に当たっては、あらかじめ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</p>
--	---	---

<p>(8) <u>誘導施設整備区</u>の考え方</p> <p>都市再生法では、<u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>イ. <u>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。</u></p> <p>ロ. <u>誘導施設整備区の面積は、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。</u></p> <p>ハ. <u>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。</u></p>	<p>(新設)</p>	<p>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。</p> <p>誘導施設整備区制度創設に対応。 区域設定に当たっての留意事項を市街地再開発事業区と同様に記載。</p>
<p>(9) <u>防災住宅建設区</u>の考え方</p> <p>都市再生法では、<u>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</u></p>	<p>(新設)</p>	<p>防災住宅建設区制度創設に対応。 区域設定に当たっての留意事項を（7）の津波防災住宅等建設区と同様に記載。</p>



<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p>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）。</p> <p>＜個別の留意事項＞ （1）<u>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</u> 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以上の同意があれば適法な申請といえるものであ</p>	<p>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）。</p> <p>＜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といえるものである。したが</p>	<p>表現の適正化。 項ズレに対応。</p> <p>会社施行制度創設に対応。</p>
--	---	--

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ことは不相当と考えられる。

(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ず、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す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す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

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ことは不相当と考えられる。

(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ず、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す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す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。

表現の適正化。

利害関係者を正確に説明。

<p>いて、権利を有する者も利害関係者に含まれる。  <u>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</u>と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）。</p> <p>一方、<u>組合又は区画整理会社</u>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との判断をすることになる。都道府県知事は、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）。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p>	<p>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との判断をすることになる（法第20条第3項）。</p> <p>都道府県知事は、<u>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（土地区画整理法第20条第3項、第55条第4項等）</u>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p>(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、<u>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。</u>  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。</p>	<p>法の規定を記述。</p> <p>会社施行制度創設に対応。</p> <p>前文で既に意見書提出後の記述になっており、ここでも記述不要のため削除。</p> <p>行政庁施行の廃止に対応。</p>
---	--	--

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>② 市町村の認可申請  <u>法第3条第4項</u>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、<u>上記①イ及びロ</u>に準じて行うことが望ましい。</p> <p>③ 個人、組合又は区画整理会社の認可申請  <u>法第3条第1項、第2項又は第3項</u>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、<u>上記①イ及びロ</u>に準じて行うことが望ましい。</p> <p>④ 独立行政法人都市再生機構の認可申請  <u>法第3条の2</u>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請に当たっては、<u>上記①イ及びハ</u>に準じて行うこととする。</p> <p>⑤ 地方住宅供給公社の認可申請  <u>法第3条の3</u>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經由して<u>上記①イ及びハ</u>に準じて行うことが望ましい。<u>市のみが設立したものにあっては、上記①イに準じて行うことが望ましい。</u></p> <p>(4) 事業計画決定前の組合設立  <u>法第14条第2項</u>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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>② 市町村等の認可申請  <u>法第3条第3項又は第4項</u>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<u>あ</u>たっては、<u>上記①</u>に準じて行うことが望ましい。</p> <p>③ 個人又は組合の認可申請  <u>法第3条第1項又は第2項</u>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<u>あ</u>たっては、<u>上記①</u>に準じて行うことが望ましい。</p> <p>④ 都市基盤整備公団等の認可申請  <u>法第3条の2又は第3条の3</u>の規定により、<u>都市基盤整備公団又は地域振興整備公団</u>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に<u>あ</u>たっては<u>上記①</u>に準じて行う。<u>この場合において、ロ. は適用しない。</u></p> <p>⑤ 地方住宅供給公社の認可申請  <u>法第3条の4</u>の規定により、<u>地方住宅供給公社</u>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經由して<u>上記④</u>に準じて行うことが望ましい。</p> <p>(4) 事業計画認可前の組合設立  <u>法第14条第2項</u>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</p>	<p>同上。</p> <p>同上。</p> <p>会社施行制度創設に対応。</p> <p>独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）制定に対応。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>条ズレに対応。</p> <p>表現の統一。</p> <p>準じる対象を整理。</p>
--	--	---

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>③ 事業基本方針においては、施行地区及び土地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。</p> <p>イ. 当該土地地区画整理事業の目的</p> <p>ロ. 土地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</p> <p>ハ. 保留地の予定地積</p> <p>ニ. 事業施行予定期間</p> <p>ホ. 事業計画の認可を受けるまでの資金計画</p> <p>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（ヘクタール）から約〇〇パーセント（ヘクタール）といった記載方法も可能である。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>③ 事業基本方針においては、施行地区及び土地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。</p> <p>イ. 当該土地地区画整理事業の目的</p> <p>ロ. 土地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</p> <p>ハ. 保留地の予定地積</p> <p>ニ. 事業施行予定期間</p> <p>ホ. 事業計画の認可を受けるまでの資金計画</p> <p>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（ヘクタール）から約〇〇パーセント（ヘクタール）といった記載方法も可能である。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>表現の適正化。</p>
---	---	----------------

<p><u>う必要がある。</u></p> <p>(5) 関係行政機関との調整</p> <p>① 公安委員会への意見聴取</p> <p>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。</p> <p>② 施行地区内に農地が存在する場合の留意事項</p> <p>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。</p> <p>③ 同意施行事業についての留意事項</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域</li> <li>・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。）</li> </ul>	<p>(5) 関係行政機関との調整</p> <p>① 公安委員会への意見聴取</p> <p>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。</p> <p>② 施行区域内に農地が存在する場合の留意事項</p> <p>土地区画整理事業法第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。</p> <p>③ 同意施行事業についての留意事項</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域</li> <li>・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。）</li> </ul>	<p>誤字脱字の修正。</p> <p>会社施行制度創設に対応。</p> <p>条ズレに対応。</p>
---	--	--

<p>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）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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>不動産登記法の全面改正に対応。</p>
---	---	------------------------

<p>ると認められるものがある場合は、施行者等において「<u>取得時効事務取扱要領</u>」（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<u>助言等</u>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p><u>「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</u>」（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、<u>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</u></p>	<p>ると認められるものがある場合は、施行者等において「<u>普通財産にかかる取得時効の取扱い</u>」（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<u>指導、補助</u>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p><u>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。</u></p>	<p>財務省通知に対応。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>基準を明記。</p>
---	--	---



<p>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。</p> <p>⑥ 事業計画に係る農林部局との調整について  <u>イ. 都道府県地方住宅供給公社の事業計画又はその変更</u>について、<u>法第71条の3第3項</u>（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。</p> <p><u>ロ. 市地方住宅供給公社の事業計画又はその変更</u>について、<u>法第136条</u>の規定により都道府県知事が、<u>農業委員会及び土地改良区</u>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。</p> <p>2. 公共施設充当地等の取得  &lt;運用に当たっての基本的な考え方&gt;  (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<u>充てる</u>ことが<u>考えられる</u>。</p> <p>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、<u>いわゆる減価補償地区</u>（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<u>公共施設充当地を取得</u>ことが<u>考えられる</u>。</p> <p>(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</p>	<p>⑥ 事業計画に係る農林部局との調整について  <u>(1) 都道府県地方公社の事業計画</u>について、<u>法第71条の3第3項</u>（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。</p> <p><u>(2) 市地方公社の事業</u>について、<u>法第136条</u>の規定により都道府県知事が、<u>都道府県農業会議及び土地改良区</u>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。</p> <p>2. 公共施設充当地等の取得  &lt;運用にあたっての基本的考え方&gt;  (1) 公共施設充当地の<u>買収</u>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、<u>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。</u></p> <p>(2) 公益的施設用地の<u>買収</u>について  土地区画整理事業は、<u>市街地整備及び宅地利用</u></p>	<p>表現の統一。</p> <p>農業協同組合法等の一部を改正する等の法律（平成27年法律第63号）に対応。</p> <p>表現の統一。</p> <p>文章の簡潔化。</p> <p>表現の適正化。  文章の簡潔化。</p> <p>文章の簡潔化。</p>
--	---	--

<p>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p>&lt;個別の留意事項&gt;</p> <p>(1) 公共施設充当用地の取得に係る留意事項</p> <p>① 公共施設充当用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。</p> <p>② 公共施設充当用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。</p> <p>③ 公共施設充当用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。</p> <p>④ 公共施設充当用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。</p> <p>(2) 公益的施設用地の取得に係る留意事項</p> <p>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。</p> <p><u>なお、地方公共団体による公益的施設用地等の</u></p>	<p><u>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。</u></p> <p>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。</p> <p><u>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。</u></p> <p>&lt;運用上の留意事項&gt;</p> <p>(1) 公共施設充当用地の買収に係る留意事項</p> <p>① 公共施設充当用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。</p> <p>② 公共施設充当用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。</p> <p>③ 公共施設充当用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。</p> <p>④ 公共施設充当用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。</p> <p>(2) 公益的施設用地の買収に係る留意事項</p> <p>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。</p>	<p>記述内容にあわせた表題の修正。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>都市開発資金について記述。</p>
---	---	--

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。

### 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

### 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

「地方公共団体施行等」の定義に対応。

表現の統一。

表現の統一。

<p>を学識経験委員として選任することは望ましくない。</p> <p>(2) 法人が委員に当選した場合についての留意事項</p> <p>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。</p> <p>(3) 共有者等の選挙権の取扱いについての留意事項</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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一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。</p> <p>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。</p> <p>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</p>	<p>の事情がある場合を除き、<u>施行地区内の宅地の所有権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。</u></p> <p>(2) 法人が委員に当選した場合について留意事項</p> <p>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。</p> <p>(3) 共有者等の選挙権の取り扱いについての留意事項</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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一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。</p> <p>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<u>否と</u>を問わない。</p> <p>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</p>	<p>表現の統一。</p> <p>誤字脱字の修正。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>表現の適正化。</p>
--	---	--

<p>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。</p> <p>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た場合に限り投票権を行使し得る。</p> <p>(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。</p> <p>① 令第20条では、<u>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。</u></p> <p>② 令第21条第1項では、<u>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。</u>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、<u>縦覧開始の日、縦覧場所及び縦覧時間を定めてなされることになる。</u>所定の場所で、<u>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。</u>なお、<u>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</u></p>	<p>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。</p> <p>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けた場合に限り投票権を行使し得る。</p> <p>(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。</p> <p>① <u>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。</u></p> <p>② <u>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。</u>この縦覧の取扱いについては、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、<u>縦覧場所及び縦覧時間を定めてなされることになる。</u>所定の場所で、<u>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。</u>なお、<u>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。</u></p>	<p>表現の適正化。</p> <p>「令」の定義に対応。</p> <p>「令」の定義に対応。 正確に記述。</p> <p>同上。</p> <p>同上。</p> <p>同上。</p>
--	--	--

<p>て当該事務所の開所時間一杯が適切と考えられる。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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</p>	<p>「令」の定義に対応。</p> <p>正確に記述。</p> <p>「令」の定義に対応。</p> <p>正確に記述。</p> <p>「令」の定義に対応。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>「令」の定義に対応。</p>
---	---	--

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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、<u>施行の認可等の公告等があった日後、換地処分の公告がある日まで、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</u>（法第76条第1項）。</p> <p>＜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、換地処分の公告の日まで適用される。<u>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。</u></p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>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、<u>事業計画の決定の公告等があった日後、換地処分の公告がある日まで、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</u>（法第76条）。</p> <p>＜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、換地処分の公告の日まで適用される。<u>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。</u></p>	<p>表現の統一。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>項目名を設定。</p> <p>正確に記述。</p>
---	---	---

<p>(2) 許可の観点</p> <p>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。</p> <p>なお、<u>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、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。</u></p>	<p>(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。</p>	<p>項目名を設定。</p> <p>下記の令和5年12月28日付け国都市第143号通知を踏まえて記載。</p> <p>1 建築行為等の許可（区画法第76条第1項）関係</p> <p>土地区画整理事業の事業計画の認可の公告等の後において、区画法第76条第1項の許可を得られた場合には、施行地区内の建物の建築工事に着手することが可能である。権利関係の調整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。</p> <p>2 (略)</p> <p>3 産業促進区域等における活用</p> <p>今般の「都市再生整備計画の区域内における都市の再生に必要な事業を定める告示の一部を改正する告示」（令和5年国土交通省告示第1124号。本年11月29日公布、同日施行。）により、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第46条第1項に基づき市町村が定める都市再生整備計画において、産業促進区域及び産業促進基盤整備事業を記載することが可能となった。</p> <p>産業促進区域の全部又は一部が含まれる土地区画整理事業の施行地区では、1及び2の手法の積極的な活用を検討されたい。</p> <p>加えて、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土地区画整理事業の施行地区では、経済安全保障の観</p>
---	---	--



<p>5. 換地設計・換地計画 (略)</p> <p>6. 建築物等の移転・除却        &lt;運用に当たっての基本的な考え方&gt;        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）。</p> <p>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、<u>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</u>（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、<u>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</u>（法第78条第3項）。</p> <p>&lt;個別の留意事項&gt;        (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</p>	<p>(新設)</p> <p>5. 建築物等の移転・除却        &lt;運用にあたっての基本的考え方&gt;        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）。</p> <p>建築物等の移転又は除却は、<u>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</u>（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）。</p> <p>&lt;運用上の留意事項&gt;        (1) 移転が必要な場合、その間、建築物等の所有者</p>	<p>点からも特段の配慮等が求められるところであり、本手法の積極的な活用を検討されたい。</p> <p>V-2 から V-1 に移動。改正前後の対照は【参考資料3】を参照。</p> <p>条文との整合。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>「この場合に加えて」を追記して移転等を所有者自らが行う場合と施行者が行う場合の両方に損失補償義務が生じる記述に修正。</p>
--	--	--

<p>等や利用者は、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、<u>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。</u></p> <p>(2) <u>移転補償額の算定</u>  <u>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。</u></p> <p>(3) <u>起工承諾による工事実施</u>  <u>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、事業の工事実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。</u>  <u>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</u></p>	<p>者、<u>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、<u>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。</u></u></p> <p>(2) <u>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、<u>社団法人日本土地区画整理協会</u>の「<u>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）</u>」を参考に、<u>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。</u></u></p> <p>(新設)</p>	<p>表現の適正化。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>閣議決定された補償基準要綱を記述。</p> <p>下記の平成25年3月11日付け国都市第312号通知の記1の記述を踏まえて記載。  .....(略).....仮換地指定の前であっても、法第78条第1項に規定する損失補償を伴う場合を除き、土地区画整理事業の工事実施に関する地権者の同意（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、工事着手の迅速化を図られたい。</p> <p>下記の令和5年12月28日付け国都市第143号通知を踏まえて記載。  .....(略).....</p>
--	---	---

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、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）。

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

#### 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）。

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

#### 2. いわゆる起工承諾手法関係

仮換地指定前であっても、従前地として区画法第78条第1項の損失補償を要する場合を除き、土地区画整理事業の工事実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る。工場稼働までの期間等を勘案し必要がある箇所において、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。

#### 3. 産業促進区域等における活用

今般の「都市再生整備計画の区域内における都市の再生に必要な事業を定める告示の一部を改正する告示」（令和5年国土交通省告示第1124号。本年11月29日公布、同日施行。）により、都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第46条第1項に基づき市町村が定める都市再生整備計画において、産業促進区域及び産業促進基盤整備事業を記載することが可能となった。

産業促進区域の全部又は一部が含まれる土地区画整理事業の施行地区では、1及び2の手法の積極的な活用を検討されたい。

加えて、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土地区画整理事業の施行地区では、経済安全保障の観点からも特段の配慮等が求められるところであり、本手法の積極的な活用を検討されたい。

表現の適正化。

<p>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><u>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）。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>8. 事業の施行に必要な手続のデジタル化</u>  <u>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）。</u></p>	<p>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>	<p>下記の法の規定を踏まえて記載。</p> <p>第九十九条 …(略)…仮換地の指定の効力発生の日から第百三条第四項の公告がある日まで、仮換地又は仮換地について仮に使用し、若しくは収益することができる権利の目的となるべき宅地若しくはその部分について、従前の宅地について有する権利の内容である使用又は収益と同じ使用又は収益をすることができるものとし、従前の宅地については、使用し、又は収益することができないものとする。</p> <p>2 施行者は、前条第一項の規定により仮換地を指定した場合において、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、その仮換地について使用又は収益を開始することができる日を同条第五項に規定する日と別に定めることができる。…(略)…</p> <p>第百一条 …(略)…仮換地について使用又は収益を開始することができる日を別に定められたため、従前の宅地について使用し、又は収益することができなくなつたことにより損失を受けた場合においては、施行者は、その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。</p> <p>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）、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）による土地区画整理法の改正を踏まえて記載。</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。

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。

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、引き続き現地掲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。

<p><u>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續に関するQ&amp;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。</u></p> <p>V-2 土地区画整理事業の完了手續に係る運用のあり方 (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>(1) <u>換地計画認可・換地処分における留意事項</u> <u>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り、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。</u> 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<u>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)。</u></p> <p>(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</p>	<p>V-2 土地区画整理業の完了手續に係る運用のあり方</p> <p>1. <u>換地計画</u> (略)</p> <p>2. <u>換地処分、保留地処分、清算金</u> <u>&lt;運用上の留意事項&gt;</u></p> <p>(1) <u>換地処分における留意事項</u></p> <p>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<u>になっている</u>(法第103条)。換地処分が行われると、<u>法律上公告</u>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。</p> <p>(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</p>	<p>V-2からV-1に移動。改正前後の対照は【参考資料3】を参照。</p> <p>移動した換地計画に関する記述がV-1、5.にあることを記述。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>条文との整合。</p> <p>「組合施行等」の定義に対応。</p>
--	---	--

<p>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。</p> <p>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。</p> <p>以上のほか、保留地管理法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。</p> <p>① 保留地管理法人については、施行者が出資して新規に設立する方法のほか、<u>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</u>を利用する方法が考えられる。</p> <p>② 保留地の売却に当たっては、保留地管理法人が、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。</p> <p>(3) 個人施行者が保留地を取得する場合の留意事項</p> <p>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。</p> <p>イ. 同意施行者の有無</p> <p>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</p>	<p>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、<u>組合等の事業完了後の早期解散</u>を図ることが望ましい。</p> <p>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。</p> <p>以上のほか、保留地管理法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。</p> <p>① 保留地管理法人については、施行者が出資して新規に設立する方法の<u>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</u>を利用する方法が考えられる。</p> <p>② 保留地の売却にあたっては、保留地管理法人が、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。</p> <p>(3) 個人施行者が保留地を取得する場合の留意事項</p> <p>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。</p> <p>イ. 同意施行者の有無</p> <p>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。</p>	<p>号ズレに対応。</p> <p>表現の適正化。</p> <p>会社施行制度創設に対応。</p> <p>誤字脱字を修正。</p> <p>表現の適正化。</p>
--	--	--

(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、換地処分の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る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

(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る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

以下の平成30年6月6日政令第183号を踏まえて修正。

（土地区画整理法施行令の一部改正）

第三十条 土地区画整理法施行令（昭和三十年政令第四十七号）の一部を次のように改正する。

第六十一条第一項中「本条」を「この条」に、「年六パーセント（）」を「法第百三条第四項の規定による公告があつた日の翌日における法定利率（）」に、「年六パーセント以内」を「当該法定利率以内」に改める。

表現の適正化。



<p>明すべきである。</p> <p><u>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。</u></p> <p>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。</p> <p><u>2. 公共施設等の管理引継</u></p> <p>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）。</p> <p>なお、<u>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ぎ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。</u></p> <p>また、<u>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</u></p>	<p>すべきである。</p> <p>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。</p> <p><u>3. 公共施設の管理引継</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>地権者への清算金説明について新たに記述。</p> <p>組合施行の場合の記述であることを明示。</p> <p>該当する条項を明示。</p> <p>早期引継のメリットを明記。</p> <p>法第2条第2項物件の扱いについて、IV-2、2.（2）＜個別の留意事項＞⑥での記述を再掲。</p>
---	---	--

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。

#### 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。

#### 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生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。

下記の令和2年3月24日公表の今後の市街地整備のあり方に関する検討会報告『「空間・機能確保のための開発」から「価値・持続性を高める複合的更新」へ～市街地整備 2.0～』Ⅲ. 2. (1)の3段落以降を踏まえた記述に修正。

多岐に渡る課題にトータルな視点から対応し、求められる市街地を実現するためには、エリア全体を複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重要である。

その際、以下の点に留意する必要がある。

- ① 公民多様な主体が連携し、エリアのビジョン（将来像）を構築・共有すること。
- ② 事業手法ありきではなく、エリアの状況や必要性に応じて、場所や期間を限定した社会実験、空き地等の暫定利用、リノベーション、街路や広場等の公共空間の再構築・利活用、任意建替、土地区画整理事業や市街地再開発事業等の法定事業、エリアマネジメント活動等、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 一斉にエリア全体の整備・更新を行うのではなく、段階的・連鎖的に展開することで、エリアの中で取組を循環させ、エリア全体としての持続的な更新と価値向上を図ること。

<p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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、</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>などを勘案することが有効である。</u></p> <p><u>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。</u></p> <p><u>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。</u></p>		<p>④ ワークショップや社会実験、暫定利用の取組等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 (Lighter, Quicker, Cheaper) アプローチの視点を持つこと。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>下記の令和2年3月24日公表の今後の市街地整備のあり方に関する検討会報告『「空間・機能確保のための開発」から「価値・持続性を高める複合的更新」へ～市街地整備 2.0～』IV. 2.(4)の1)の記述を踏まえて記載。</p> <p>エリアの再構築を加速させる上で、市街地整備事業の活用は重要である一方、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た市街地整備を推進すべきである。</p> <p>エリア全体における事業や整備施設の位置づけ、エリアで行われるその他の取組との関係性を勘案し、事業区域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が必要である。</p> <p>事業手法自体も、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が必要である。</p>
---	--	--

(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

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ることも考えられる。

下記の都市再生法に基づく協定制度の規定を踏まえて記載。

第四十五条の二 …(略)…以下この章において「土地所有者等」と総称する。)は、その全員の合意により、当該都市再生緊急整備地域

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。

内における都市開発事業の施行に関連して必要となる歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための経路（以下「都市再生歩行者経路」という。）の整備又は管理に関する協定（以下「都市再生歩行者経路協定」という。）を締結することができる。…(略)…

第四十五条の十三 土地所有者等は、その全員の合意により、都市再生安全確保計画に記載された第十九条の十五第二項第二号から第四号までに掲げる事項に係る退避経路の整備又は管理に関する協定（以下この条において「退避経路協定」という。）を締結することができる。…(略)…

第四十五条の十四 土地所有者等は、その全員の合意により、都市再生安全確保計画に記載された第十九条の十五第二項第二号から第四号までに掲げる事項に係る退避施設の整備又は管理に関する協定（以下「退避施設協定」という。）を締結することができる。…(略)…

第四十五条の二十一 土地所有者等は、その全員の合意により、都市再生安全確保計画に記載された第十九条の十五第二項第二号から第四号までに掲げる事項に係る非常用電気等供給施設の整備又は管理に関する協定（以下この条において「非常用電気等供給施設協定」という。）を締結することができる。…(略)…

第七十四条 …(略)…以下この節において「土地所有者等」という。）又は第百十八条第一項の規定により指定された都市再生推進法人は、都市利便増進施設の一体的な整備又は管理に関する協定（以下「都市利便増進協定」という。）を締結し、市町村長の認定を申請することができる。

第七十三条 都市再生整備計画に記載された第四十六条第二十四項に規定する区域内の一団

(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

の土地の所有者及び借地権等を有する者…  
(略)…は、その全員の合意により、当該区域内における都市開発事業の施行に関連して必要となる歩行者の移動上の利便性及び安全性の向上のための経路の整備又は管理に関する協定（次項において「都市再生整備歩行者経路協定」という。）を締結することができる。…(略)…

公共施設の整備水準やデザインを検討するに当たっての留意事項を新たに記載。

IV-2、2.(2)〈個別の留意事項〉⑥での記述を再掲。

<p><u>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。</u></p> <p><u>(3) 事業完了段階</u>  <u>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。</u>  <u>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。</u>  <u>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ことが多いため、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。</u></p> <p>別記様式第1  (略)</p> <p>別記様式第2  ○○都市計画事業○○土地区画整理事業  事業計画  第1、第2 (略)  1 設計説明書</p>	<p>別記様式第1  (略)</p> <p>別記様式第2  ○○都市計画事業○○土地区画整理事業  事業計画  第1、第2 (略)  1 設計説明書</p>	<p>公共施設の管理運営について検討するに当たっての留意事項を新たに記載。</p> <p>下記の都市再生法の規定を踏まえて記載。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>第六十二条 都市再生整備計画の区域内の道路の道路管理者は、道路法第三十三条第一項の規定にかかわらず、都市再生整備計画の計画期間内に限り、都市再生整備計画に記載された第四十六条第十項に規定する事項に係る施設等のための道路の占有（同法第三十二条第二項第一号に規定する道路の占有をいい、同法第三十三条第二項に規定するものを除く。）で次に掲げる要件のいずれにも該当するものについて、同法第三十二条第一項又は第三項の許可を与えることができる。  …(略)…</p> </div> <p>建築活動の誘導措置を講じるに当たっての留意事項を新たに記載。</p>
--	--	--

(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

(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)

(p) (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

(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)

(p) (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

高度利用推進区制度創設等に対応。

独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）制定に対応。

独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構法（平成16年法律第100号）、独立行政法人水資源機構法（平成14年法律第182号）制定に対応

高度利用推進区制度創設等に対応。

同上。



<p>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、<u>区域</u>を表示する。</p> <p>第5～第7 (略)</p> <p>図面作成要領 現況図 (略) 市街化予想図</p> <table border="1" data-bbox="230 432 766 574"> <tr> <th>区分</th> <th>凡例</th> </tr> <tr> <td>(略)</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td>住宅先行建設区等</td> <td>レモンイエロー 淡塗り潰し パーミリオン縁取り</td> </tr> </table> <p>別記様式第3 (略)</p> <p>別添参考資料 <u>運用指針策定後に発出された土地区画整理事業に関する主な通知一覧</u> (略)</p>	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	<p>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、<u>住宅先行建設区の区域</u>を表示する。</p> <p>第5～第7 (略)</p> <p>図面作成要領 現況図 (略) 市街化予想図</p> <table border="1" data-bbox="880 432 1415 574"> <tr> <th>区分</th> <th>凡例</th> </tr> <tr> <td>(略)</td> <td>(略)</td> </tr> <tr> <td>住宅先行建設区</td> <td>レモンイエロー 淡塗り潰し パーミリオン縁取り</td> </tr> </table> <p>別記様式第3 (略)</p> <p><u>(新設)</u></p>	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	<p>同上。</p> <p>同上。</p> <p>運用指針策定後の通知を参考資料として添付。</p>
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													
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													