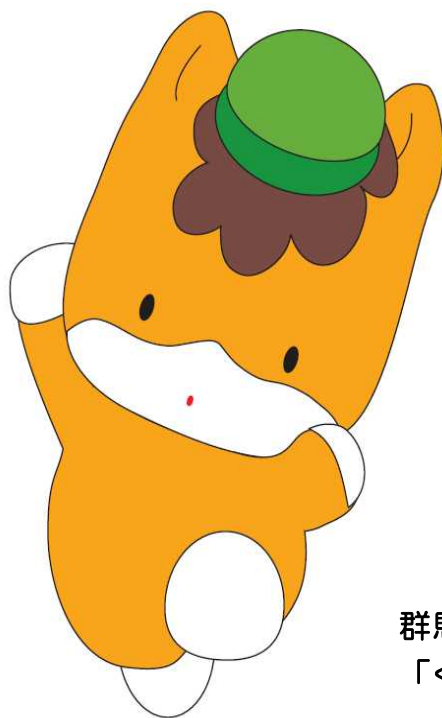


ぐんま土地区画整理事業 見直しガイドライン



群馬県のマスコット
「ぐんまちゃん」

平成 27 年 3 月 19 日改正

(平成 26 年 3 月 6 日制定)

群馬県県土整備部都市計画課

はじめに

土地区画整理事業は、道路、公園などの都市基盤施設の整備・改善と、宅地利用の増進を一体的に進める事業であり、本県においては、昭和11年の高崎市聖石地区以来7,842.3ha（施行済み）に及ぶ地区で施行され、健全な市街地の形成に大きく寄与してきた。現在でも47地区1,887.0haの地区で土地区画整理事業が施行中である。

しかしながら、土地区画整理事業の都市計画決定をした後、5年以上経って事業に着手していない施行区域が801.0ha（平成25年度現在）を超えており、これらの区域では建築制限によって無秩序な市街化が抑制される一方で、地権者の生活設計の見通しが立たない状況と道路、公園などの整備の遅延を招いている。

また、事業に着手した地区においても、完成までに概ね10年以上かかる地区が20地区を越えるなど、人口減少や高齢者の増加など社会経済情勢の変化を踏まえ、廃止を含めて土地区画整理事業の見直しが必要となっている状況にある。

このため、本県においては、ある特定の地域について市町村又は地域住民がまちづくりの整備方針を検討することを目的に「市街地整備方針ガイドライン」（以下「旧ガイドライン」という。）を平成17年度に策定し、これまでに4地区の土地区画整理事業の見直しを進めてきたところである。

さらに、平成24年9月には、人口増加時代のまちづくりの考え方や方法を見直し、更なる人口減少・超高齢社会が進展する中で、県民のくらしや行政運営に生じる望ましくない状況を回避し「ぐんまらしい持続可能なまち」を実現するため、「ぐんま“まちづくり”ビジョン」を策定したところである。

こうした現状の中で、「ぐんま“まちづくり”ビジョン」を踏まえて持続可能なまちづくりを推進するには、土地区画整理事業が必要とされた社会状況や住民要望などが大きく変化する中で、土地区画整理事業実施地区の事業の役割や効果を改めて点検・評価し、時代の変化に対応した柔軟な市街地整備手法への転換を図ることが必要であることから、新たに「ぐんま土地区画整理事業見直しガイドライン」を策定した。

新たなガイドラインは、旧ガイドラインが市街地をどのように整備すべきか、様々なエリアを対象にしてきたのに対して、課題が山積みとなっている長期未着手・事業長期化の土地区画整理事業に絞ったものとした。また、地域の特性を踏まえた代替手法の評価方法の設定など、地域が抱える課題を早期に解決し、地域に最適な市街地整備手法の手順と手法を明らかにできるよう改訂した。

目 次

1. 見直しにあたって
 - (1) 目的
 - (2) 現状と課題・弊害
 - (3) 見直しの基本的ステップ
 - (4) 旧ガイドラインの成果と課題

2. 線引き都市計画区域（既成市街地）における土地区画整理事業の見直し
 - (1) 既成市街地における土地区画整理事業の定義
 - (2) 見直しステップ

3. 線引き都市計画区域（新市街地）における土地区画整理事業の見直し
 - (1) 新市街地における土地区画整理事業の定義
 - (2) 既成市街地との違い
 - (3) 見直しステップ
 - (4) 逆線引き

4. 非線引き都市計画区域における土地区画整理事業の見直し
 - (1) 非線引き都市計画における土地区画整理事業の定義
 - (2) 線引き都市計画区域との違い
 - (3) 見直しステップ

5. 見直し後の手続き
 - (1) 土地区画整理事業の都市計画決定を廃止（区域除外を含む）する場合
 - (2) 土地区画整理事業を廃止（区域除外を含む）する場合
 - (3) 土地区画整理事業の都市計画決定及び事業を廃止（区域除外を含む）する場合
 - (4) 土地区画整理事業を継続することとし、事業計画を変更する場合
 - (5) 土地区画整理事業の都市計画決定又は事業を廃止（区域除外を含む）し、地区計画を都市計画決定したうえで、別の事業を実施する場合

1. 見直しにあたって

(1) 目的

I. 何のために見直すのか

既に始まっている人口減少、生産年齢人口の減少、高齢者人口の増加という時代を迎えた中で、土地区画整理事業そのものが本当に必要なのか（当初の目的が失われていないのか）、別の手法で地区の将来像を達成できないか等について、現時点で再確認し、土地区画整理事業以外の選択肢も含めた今後の整備方針を決定するために見直すものである。

II. 見直しとは

見直しとは、土地区画整理事業の長期化地区及び未着手地区について、現状の把握と課題（弊害）の整理を行い、事業当初の目的や将来の方向性を確認する。その上で、代替手法案を作成し、土地区画整理事業と代替手法案を比較・評価した上で、効果の高い整備手法を選定することである。なお、代替手法案には土地区画整理事業の事業内容（規模・区域・公共施設の配置）を見直すことも含む。

III. 事業長期化と事業未着手の定義

事業が長期化している土地区画整理事業とは、見直し時点から完成まで概ね10年を超える事業とする。ただし、10年未満であっても、見直しすることができる。

事業が未着手の土地区画整理事業とは、土地区画整理事業として都市計画決定されてから5年以上経過していて、事業認可を受けていない事業と組合を設立してから5年以上着手していない事業とする。

<参考>土地区画整理事業の目的と効果について

土地区画整理事業の目的と効果は、以下のとおりである。

◆目的：『健全な市街地の形成』

- ①道路・公園・上下水道・電気・ガスなどの都市インフラの一体的、計画的な整備。
- ②都市インフラの整備と同時に、良好な街区と宅地を計画的に整備。

■効果

- ①交通の安全と円滑化、通過交通の排除、消防活動が容易にできるような空間を確保できる。
- ②延焼遮断機能、排水施設の充実、避難路及び避難場所などの有効な公共宅地を確保でき、防災安全機能が向上する。
- ③建物用途の混在の解消し、整形化・接道環境の改善により、宅地の利便性が向上する。
- ④良好な景観を計画的に創出することができ、歴史的建造物やまちなみなどの保全や保存することもできる。

(2) 現状と課題・弊害

I. 土地区画整理事業の現状

群馬県内の土地区画整理事業の現状は次のとおり 7,842.3ha と多くの成果は上がったものの未だ 817.8ha の未着手地区があり、都市計画法第 53 条の規制がかかったままとなっている。

施行済地区：213 地区，A=7,842.3ha

施行中地区：47 地区，A=1,887.0ha

群馬県内の土地区画整理事業の現状（平成 25 年現在）

施行主体	施行済		施行中		合計	
	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)	地区数	面積(ha)
個人・共同	40	944.5	0	0.0	40	944.5
組合	94	2,144.9	10	404.7	104	2,549.6
地方公共団体	76	4,516.9	37	1,482.3	113	5,999.2
行政庁	3	236.0	0	0.0	3	236.0
合計	213	7,842.3	47	1,887.0	260	9,729.3

(注) 施行済地区とは、換地処分が完了した地区です。

また、県内の長期化地区及び未着手地区は次のとおり。(平成 25 年現在)

長期化地区：19 地区，A=855.8ha

前橋市 4 地区，高崎市 3 地区，伊勢崎市 4 地区，太田市 3 地区，沼田市 1 地区，館林市 1 地区，藤岡市 1 地区，大泉町 1 地区，邑楽町 1 地区

未着手地区：19 地区，A=817.8ha

前橋市 7 地区，高崎市 2 地区，桐生市 1 地区，伊勢崎市 3 地区，太田市 4 地区，藤岡市 1 地区，大泉町 1 地区

現在実施している土地区画整理事業の多くは、人口増加時代における住宅地や産業団地の造成を目的とした郊外型であり、人口減少を迎えて保留地が売れないなどの原因で、事業が長期化している。一方、中心市街地のまちなかの再生を目的にする地区は、事業面積が小さい割に、建物移転が多いことや権利関係の調整の困難さから多大な事業費と期間を要し、長期化しているものがほとんどである。

○郊外の土地区画整理事業の課題

- ・人口が減少し、住宅地需要が低下しているため、計画通りの宅地化が進まず、まとまりのある良好な市街地が形成されない。
- ・不動産価格の下落により、事業計画で想定した価格で保留地を売ることができず、事業収入が減少する。
- ・事業の規模が大きく、完了時期の見通しが立たない。

○まちなかの土地区画整理事業の課題

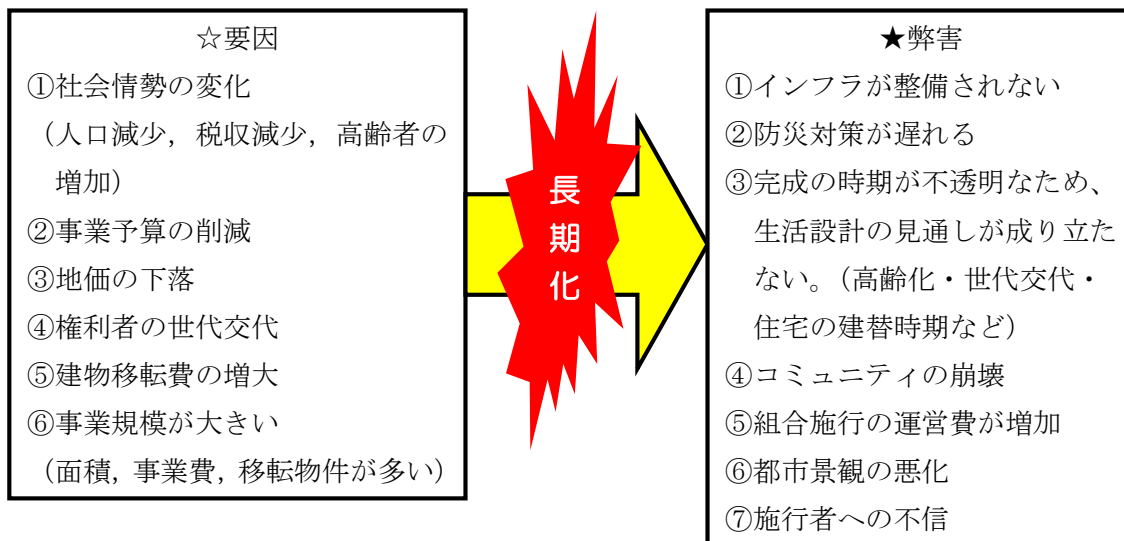
- ・土地と建物の権利者が異なり、交渉に長期間を要する。
- ・移転物件が多いため、事業費が膨大となってしまう。

・土地の形状が旧街道に面した短冊状となっており、仮換地指定が難航している。

上記のことが原因となって、現在、実施中の事業は事業開始から完了まで数十年の期間を要するものが多く、また都市計画決定した地域の中には事業化の見通しが立たないものも多くある。

II. 事業長期化の要因と弊害

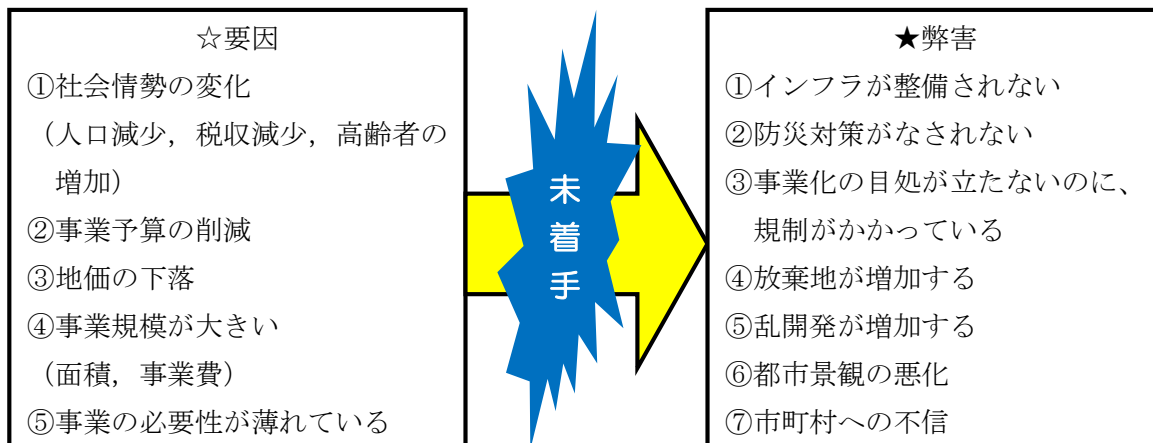
事業長期化している要因とそのことによって発生する弊害として、次の事例が考えられる。



しかし、これらの要因と弊害は一般的な事例であり、各地区それぞれで固有の弊害があると考えられる。そのため、各地区の現状を把握するにあたり、事業地区全体の弊害や地区内の区域毎での弊害を洗い出す必要がある。

III. 事業未着手の要因と弊害

事業が未着手となっている要因とそのことによって発生する弊害として、次の事例が考えられる。



しかし、これらの要因と弊害は一般的な事例であり、各地区それぞれで固有の弊害があると考えられる。そのため、各地区の現状を把握するにあたり、事業地区全体の弊害や地区内の区域毎での弊害を洗い出す必要がある。

(3) 見直しの基本的ステップ

このガイドラインでは、以下の事項を確認しながら事業を見直すこととする。

①地区の区域分けと見直し対象区域の選定

→都市計画決定区域全体から事業中区域、事業未着手区域、事業見直し区域と各段階を経て、見直し対象区域を選定する。

②土地区画整理事業当初の目的と現在の必要性の確認

→当初の目的が現時点でも変化していないのか（事業が必要であるのか）、事業の必要性は今も薄れていないのか、を確認する。

③解決しなければならない課題の確認・整理

→現時点での課題（弊害）を確認し、整理する。

④インフラ整備の現状把握

→現時点でのインフラ整備状況を数値化し、把握する。

⑤必要な公共施設等の整備水準の確認

→求められる公共施設の整備水準達成度をチェックリストにより確認する。

⑥代替手法案の作成

→土地区画整理事業の計画変更を含めて、代替手法案を複数作成する。

⑦代替手法案の比較・評価

→代替手法案が課題（弊害）をどの程度解消できるのか、比較・評価する。

⑧代替手法の決定

→最適な手法を決定する。

(4) 旧ガイドラインの成果と課題

I. 市街地整備方針ガイドラインの内容と成果

群馬県では、ある特定の地域について市町村又は地域住民がまちづくりの整備方針を検討することを目的に、平成17年12月に「市街地整備方針ガイドライン」（旧ガイドライン）としてとりまとめた。旧ガイドラインの土地区画整理事業の見直しに関する事項としては、これまでに都市計画決定された土地区画整理事業の長期未着手地区について、今後どのような整備手法で整備していくのかを決定するプロセスをまとめたものとなっている。

これまでの見直し実績は、次のとおり。

◎都市計画決定の変更（地区除外・廃止）：4地区

①桐生市

事業名：桐生都市計画事業 鷹ノ巣土地区画整理事業
決定権者：市決定

事業区域：A=15.0ha→10.4ha（4.6ha 減）
都市計画の変更年月日：H21.6.8

②前橋市

事業名：前橋都市計画事業 新前橋駅前土地区画整理事業
決定権者：市決定（当初：県決定）
事業区域：A=117.6ha→105.7ha（11.9ha 減）
都市計画の変更年月日：H24.4.13

③富岡市

事業名：富岡都市計画事業 富岡中央土地区画整理事業
決定権者：市決定
事業区域：A=12.0ha→廃止（12.0ha 減）
都市計画の変更年月日：H25.3.28

④前橋市，高崎市

事業名：前橋・高崎都市計画事業 西部第一土地区画整理事業
→前橋都市計画事業 西部第一土地区画整理事業
決定権者：市決定
事業区域：A=149.5ha→123.3ha（26.2ha 減）
（前橋市：地区除外，高崎市：廃止）
都市計画の変更年月日：H25.4.15

II. 旧ガイドラインの課題

前述のとおり、旧ガイドラインをもとに都市計画決定を廃止（地区除外含む）した地区は4地区あるが、廃止の検討をする中で、いくつかの課題が発生してきている。

まず1つ目として、旧ガイドラインは土地区画整理事業以外も含めた任意の地域について、整備方針を決めることを目的としているが、人口減少下の現状では土地区画整理事業の未着手地区や施工中の事業長期化地区の見直しが緊急の課題となり、土地区画整理事業に特化した分かりやすいガイドラインとする必要がある。

続いて2つ目として、旧ガイドラインの整備水準が土地区画整理事業と同等の水準を求めていることである。土地区画整理事業は、公共施設を面的に整備する最も効率的な手法であるものの、土地区画整理事業で事業化できない地区に同等の整備水準を求めることは困難となってきた。また、他の手法でも同等の公共施設整備を行うためには市町村の財政負担も大きく、現実的ではない。

最後に3つ目として、整備水準の設定が一通りしかないことである。土地区画整理事業には、既に市街地として形成される“線引き都市計画区域（既成市街地）”、市街化調整区域だった地区を市街化区域に編入し新たに市街化として整備する“線引き都市計画区域（新市街地）”、更に線引き対象外の“非線引き都市計画区域”の3つのパターンに大きく分かれる。この3つの地区は、事業前の開発状況や土地区画整理事業を導入する目的が異なっているほか、線引きの有無により状況や条件が異なるため、同じ整備水準により判断することには馴染まない。

2. 線引き都市計画区域（既成市街地）における土地区画整理事業の見直し

(1) 既成市街地における土地区画整理事業の定義

既成市街地とは、既に市街地を形成している区域であり、都市計画法国土交通省令第5条で定めるもの並びにこれに接続して市街化しつつある土地の区域である。

既成市街地における土地区画整理事業とは、都市計画決定及び事業化する以前から市街化区域であった地区とする。なお、当初線引きにより市街化編入された地区も既成市街地における見直し地区に含むものとする。

(2) 見直しステップ（図1参照）

○既成市街地の見直しフロー図（図1）

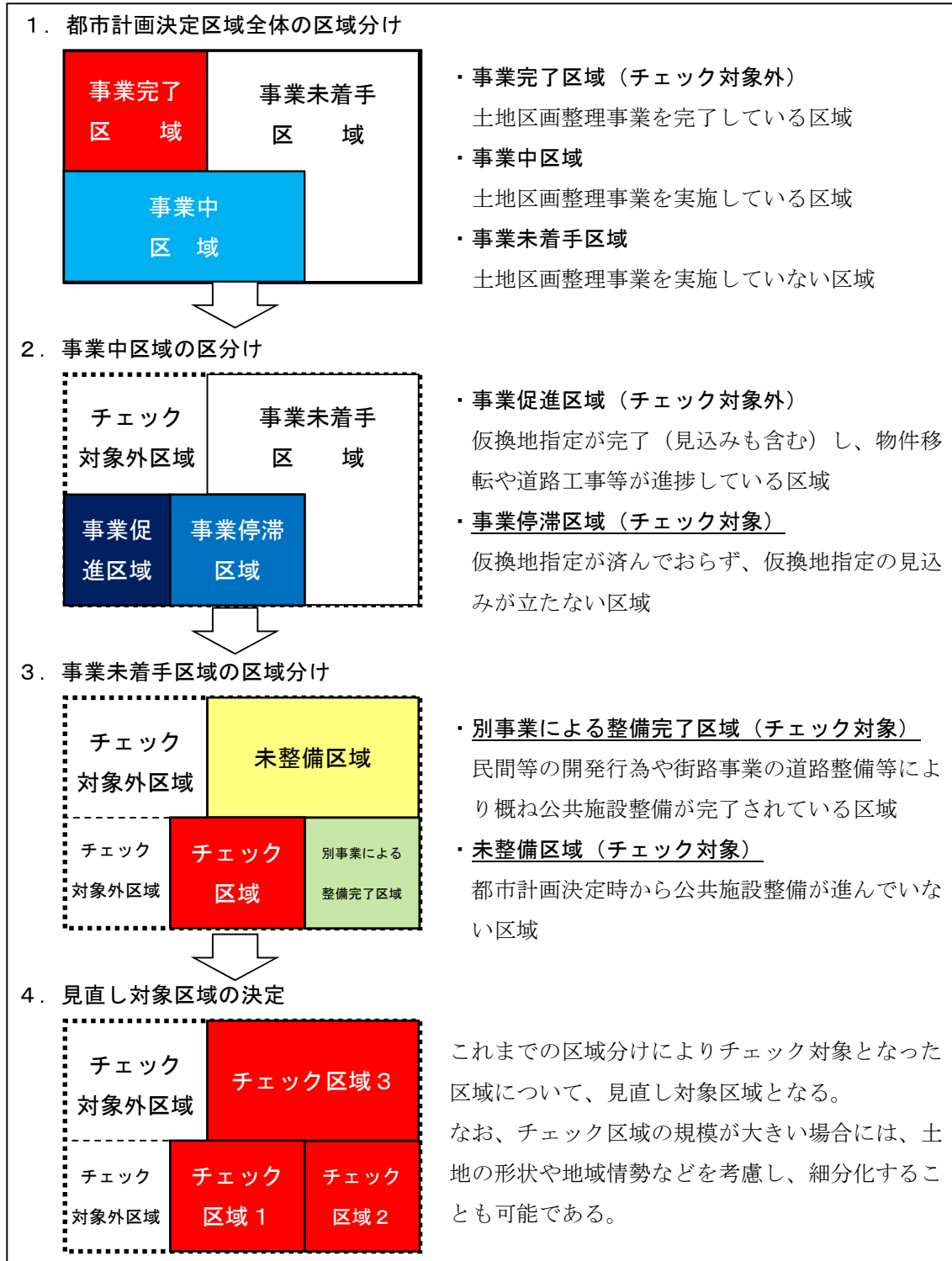


※なお、地元住民との合意形成を除いた形で、上記ステップのシミュレーションを実施し、事前に施行者の考えをまとめることに使うことも可能である。

①地区の区域分けと見直し対象区域の選定

土地区画整理事業の見直し地区について、「区域分けフロー図（図2）」により対象地区の選定、地区内の区域分けを行い、見直し対象区域（チェック区域）として選定することとする。

○区域分けフロー図（図2）



②事業当初の目的と現在の必要性の確認

以下の手順で当初の目的と現時点の必要性を確認する。

- ア. 土地区画整理事業を都市計画決定及び事業化した時の目的は何か。
- イ. 地区の将来像は何か。
(最新の都市計画マスタープランにおける地区別の目標など)
- ウ. 事業の目的は現在でも変更がないのか。
(変更がある場合には、現在の目的を記載すること。)

③現状の課題の整理

前述の「事業長期化の要因と弊害」及び「事業未着手の要因と弊害」で提示されている事項を参考に、見直し対象区域ごとの課題を確認し、整理する。

<整理例>

・インフラ（道路・公園）が整備されない
・防災対策が遅れる（消防自動車による消防活動ができない場所がある）
・事業完了時期が不透明なため、生活設計の見通しが成り立たない（住宅が建て替えられない）

④インフラ整備の現状把握

各区域におけるインフラ整備状況を把握する。把握する項目は以下のとおり。

- A. 宅地接道率 [＝接道条件を満たす画地数／区域内全ての画地数]
(既存の公図上における画地において、建物を建築できる接道条件(4m道路に2m以上の接道)が確保されているのかを割合で確認)
- B. 消防活動困難区域の解消率 [＝消防活動が可能な面積／区域内全体面積]
(消防自動車の出入りが可能な幅員 6m 以上の道路から半径 140m 以内に入っているのかを面積率で確認)
- C. 公共空地率 [＝既存の公園・緑地・境内地・校庭等の広場面積／区域内全体面積]
- D. 都市計画道路整備率 [＝都市計画道路の整備済み延長／区域内全体の都市計画道路延長]
- E. 区画道路率 [＝区画内の既存道路面積／区域内全体面積]
(区域内における公共用地率を確認)
- F. 道路隅切りの設置率 [＝現在隅切りが設置されている交差点数／区域内全体の交差点数]
- G. 行き止まり道路の解消 (道路内で旋回ができない行き止まり道路の解消ができるか)
- H. 下水道整備率 [＝区域内の下水道整備済み面積／区域内全体面積]

⑤必要な公共施設等の整備水準の確認

本ガイドラインで定める必要な公共施設等の整備水準は、市街化区域として生活環境や防災機能及び土地利用を考慮した際に、必要最低限の効果を果たすために必要な整備水準とした。既成市街地の必要な公共施設等の整備水準は以下のとおり。

○【既成市街地】チェックリスト

	項目	整備水準	現状（記入）	記入にあたっての注意事項
A	既存の宅地への4m以上の道路接道率	100%	○ ×	既存の公図上における宅地において、建物を建築できる接道条件が確保されていること。（幅員4m以上の道路に間口2m以上の接地）
B	消防活動困難区域の解消率	100%	○ ×	見直し区域全域において、消防自動車の出入りが可能な幅員6m以上の道路から140m以内に入ること。また、その道路は通り抜け可能であること。
C	公共空地率	3%以上	○ ×	公共空地とは、公園・緑地・境内地・校庭など、都市環境の維持・改善、防災性の向上、住民のレクリエーション空間の確保、美しい都市景観の形成等の多様な機能をもつ、日常一般に立ち入れる土地の区域のこと。

チェックリストの上記3項目を全て満たした区域は、事業及び都市計画決定を廃止することができるものとする。なお、道路ネットワークに位置付けられている都市計画道路等が区域内に存在する場合には、その道路の今後の整備方針について、関連機関と調整することが必要である。

⑥代替手法案の作成

廃止する区域以外のものについては、原案のほかに代替手法案を必ず1つ以上作成すること。

○原案

土地区画整理事業をそのまま継続した場合（なお、未着手区域については、都市計画決定した際に作成した「土地利用構想図」を原案とすること。）

●代替手法案

- I：事業計画の見直し（現道利用，移転物件の減少等）をして、土地区画整理事業を継続した場合
- II：事業を廃止して、地区計画により地区施設（道路・公園等）を定める場合
- III：事業を廃止して、地区計画により地区施設（道路・公園等）を定め、その地区施設を別の事業により整備する場合
- IV：都市計画道路を道路事業又は街路事業で整備する場合
- V：その他の手法による場合（地区の状況に応じて適宜作成）

◆代替手法案の整備水準

I：事業計画を見直し、土地区画整理事業を継続した場合

→土地区画整理事業の（設計の概要の設定に関する基準）〔国土交通省令第9条〕に適合すること。

II：地区計画により地区施設を定める場合

→次の【既成市街地】チェックリストの3項目を全て満たす地区施設（道路・公園等）として地区計画を策定すること。

III：地区計画により地区施設を定め、その地区施設を別の事業により整備する場合

→次の【既成市街地】チェックリストの3項目を全て満たす地区施設（道路・公園等）として地区計画を策定し、事業を実施すること。

IV：都市計画道路を道路事業又は街路事業で整備する場合

→都市計画道路を整備するための道路事業又は街路事業を実施し、次の【既成市街地】チェックリストの3項目をできる限り満たすこと。

V：その他の手法による場合

→地区の状況や代替手法案等を整理のうえ、県担当者と相談し決定する。

【既成市街地】チェックリストの3項目

- ①既存の宅地への4m以上の道路接道（既存の公図上における宅地において、建物を建築できる接道条件が確保されていること。（幅員4m以上の道路に間口2m以上の接地））
- ②消防活動困難区域の解消（消防自動車の出入りが可能な幅員6m以上の道路から140m以内に入ること。また、その道路は通り抜け可能であること。）
- ③公共空地率3%以上確保（公園、緑地、境内地又は校庭等の広場と見なせるもの）

⑦代替手法案の評価

作成した代替手法案が、③現状の課題の整理により抽出した各課題（弊害）をどの程度解消できるかを次の4段階（◎，○，△，×）により評価する。すべての項目を評価した上で、代替手法案の総合評価を行う。

◆課題解消度評価

- ◎：解消される
- ：概ね解消される
- △：一部しか解消されず、部分的な解消にとどまる
- ×：ほとんど解消されない

◆課題解消期間評価

- ◎：即時（1年以内）
- ：短期（5年以内）
- △：中期（10年以内）
- ×：長期（10年を超える）

<評価例>

評価項目 ※②③により評価	原案（現状の土地区画整理事業）			代替手法1案（地区計画＋事業化）		
	解消度	解消期間	コメント	解消度	解消期間	コメント
・インフラ（道路・公園）が整備されない	◎	×	全てインフラ整備ができるが、時間を要する。	○	○	インフラ整備が概ね完了し、短期間で解消できる。
・防災対策が遅れる（消防自動車による消防活動ができない場所がある）	◎	×	防災対策が完了するが、時間を要する。	◎	○	防災対策が短期間で解消できる。
・事業完了時期が不透明なため、生活設計の見通しが成り立たない（住宅が建て替えられない）	×	×	事業完了まで相当の期間を要するため、解消しない。	○	○	短期間で必要最低限の整備が完了するため、効果が高い。
総合評価	×			○		

⑧代替手法の決定

総合評価により、代替手法を決定する。

住民との合意形成について

- ①見直しフロー図（図1）のステップごとに行う。
- ②現状の課題は、アンケートなどにより把握する。この課題が代替手法の評価項目となる。なぜ賛成なのか、なぜ反対なのかを聞くことによって、住民のニーズや課題を浮き彫りにすることが重要である。
- ③最初に住民に進め方（見直しフロー図など）を示して、どの段階で意見を聞いて、どのように意見を反映させるのかを説明する。また、最終的に決定するのは事業者（市町村事業は市町村、組合事業は組合）であることを説明する。

3. 線引き都市計画区域（新市街地）における土地区画整理事業の見直し

（1）新市街地における土地区画整理事業の定義

新市街地とは、概ね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域である。今回の見直しする地区は土地区画整理事業を担保として市街化区域に編入した地区とする。

（2）既成市街地との違い

見直しステップにおける既成市街地との違いは以下の3点である。

- ①新市街地は、前述のとおり土地区画整理事業を担保として市街化区域に編入した地区であるため、何らかの事業（都市再生整備計画事業、国の交付金事業（道路・街路）、市町村単独事業等）により公共施設（都市施設及び地区施設）を確実に整備しなければならない。
- ②また、市街化区域への編入の条件となっている治水対策（調整池の設置等）を確実に実施しなければならないため、①と同様に何らかの事業により治水対策を確実に整備しなければならない。そのため、見直しにあたり作成する代替手法案には「地区計画のみ」の案は作成することができず、公共施設整備や調整池整備の事業が実施されない場合には原則として「暫定逆線引き」をすることとなる。
- ③新市街地は、主に農地や山林だった土地を土地区画整理事業により住宅地、工業地、商業地に市街化することとなる。そのため、既に市街化されている既成市街地とは異なり、新たな開発行為をするイメージに近い。そのため、「⑤必要な公共施設等の整備水準の確認」では、開発許可の基準に準拠した道路と公園の整備水準としている。

(3) 見直しステップ (図3参照)

○新市街地の見直しフロー図 (図3)



※なお、地元住民との合意形成を除いた形で、上記ステップのシミュレーションを実施し、事前に施行者の考えをまとめることに使うことも可能である。

①地区の区域分けと見直し対象区域の選定

土地区画整理事業の見直し地区について、「区域分けフロー図（図2）」により対象地区の選定、地区内の区域分けを行い、見直し対象区域（チェック区域）として選定することとする。

②事業当初の目的と現在の必要性の確認

以下の手順で当初の目的と現時点の必要性を確認する。

- ア. 土地区画整理事業を都市計画決定及び事業化した時の目的は何か。
- イ. 地区の将来像は何か。
(最新の都市計画マスタープランにおける地区別の目標など)
- ウ. 事業の目的は現在でも変更がないのか。
(変更がある場合には、現在の目的を記載すること。)

③現状の課題の整理

前述の「事業長期化の要因と弊害」及び「事業未着手の要因と弊害」で提示されている事項を参考に、見直し対象区域ごとの課題を確認し、整理する。

<整理例>

・インフラ（道路・公園）が整備されない
・防災対策が遅れる（消防自動車による消防活動ができない場所がある）
・事業完了時期が不透明なため、生活設計の見通しが成り立たない（住宅が建て替えられない）

④インフラ整備の現状把握

各区域におけるインフラ整備状況を把握する。把握する項目は以下のとおり。

- A. 宅地接道率 [=接道条件を満たす画地数/区域内全ての画地数]
(既存の公図上における画地において、建物を建築できる接道条件(4m道路に2m以上の接道)が確保されているのかを割合で確認)
- B. 道路隅切りの設置率 [=現在隅切りが設置されている交差点数/区域内全体の交差点数]
- C. 行き止まり道路の解消 (道路内で旋回ができない行き止まり道路の解消ができるか)
- D. 公園率 [=既存の公園面積/区域内全体面積]
- E. 消防活動困難区域の解消率 [=消防活動が可能な面積/区域内全体面積]
(消防自動車の出入りが可能な幅員 6m 以上の道路から半径 140m 以内に入っているのかを面積率で確認)
- F. 市街化編入時の治水協議の対策
(市街化編入をした時に治水協議で示された排水対策(調整池の設置、排水施設の整備等)が確実に実施されるか)
- G. 都市計画道路整備率 [=都市計画道路の整備済み延長/区域内全体の都市計画道路延長]
- H. 区画道路率 [=区画内の既存道路面積/区域内全体面積]
(区域内における公共用地率を確認)
- I. 下水道整備率 [=区域内の下水道整備済み面積/区域内全体面積]

⑤必要な公共施設等の整備水準の確認

本ガイドラインで定める必要な公共施設等の整備水準は、市街化区域として生活環境や防災機能及び土地利用を考慮した際に、必要最低限の効果を果たすために必要な整備水準とした。新市街地の必要な公共施設等の整備水準は以下のとおり。

○【新市街地】チェックリスト

	項目	整備水準	現在の状況	記入にあたっての注意事項
A ～ D	道路、公園の整備	開発許可技術基準への適合	○ ×	道路、公園に関する開発技術基準について、全て適合すること。なお、各市町村を所管する特定行政庁が定める「開発許可制度の手引」を参照のこと。
E	消防活動困難区域の解消	100%	○ ×	見直し区域全域において、消防自動車の出入りが可能な幅員 6m 以上の道路から 140m 以内に入ること。また、その道路は通り抜け可能であること。
F	市街化編入時の治水協議の対策	協議時の対策の実施	○ ×	市街化編入をした時に治水協議した排水対策（調整池の設置、排水施設の整備等）が確実に実施されること。

チェックリストの上記 3 項目を全て満たした区域は、事業及び都市計画決定を廃止することができるものとする。なお、道路ネットワークに位置付けられている都市計画道路等が区域内に存在する場合には、その道路の今後の整備方針について、関連機関と調整することが必要である。

⑥代替手法案の作成

廃止する区域以外のものについては、原案のほかに代替手法案を必ず 1 つ以上作成すること。

○原案

土地区画整理事業をそのまま継続した場合（なお、未着手区域については、都市計画決定した際に作成した「土地利用構想図」を原案とすること。）

●代替手法案

- I. 事業計画の見直し（現道利用、移転物件の減少等）をして、土地区画整理事業を継続した場合
- II. 事業を廃止して、地区計画により地区施設（道路・公園等）を定め、その地区施設を別の事業により整備する場合
- III. 都市計画道路を道路・街路事業で整備する場合
- IV. その他の手法による場合（地区の状況に応じて適宜作成）

◆代替手法案の整備水準

I：事業計画を見直し、土地区画整理事業を継続した場合

→土地区画整理事業の（設計の概要の設定に関する基準）[国土交通省令第9条]に適合すること。

II：地区計画により地区施設を定め、その地区施設を別の事業により整備する場合

→次の【新市街地】チェックリストの3項目を全て満たす地区施設（道路・公園等）として地区計画を策定し、事業を実施すること。

III：都市計画道路を道路事業又は街路事業で整備する場合

→都市計画道路を整備するための道路事業又は街路事業を実施し、次の【新市街地】チェックリストの3項目をできる限り満たすこと。

IV：その他の手法による場合

→地区の状況や代替手法案等を整理のうえ、県担当者と相談し決定する。

【新市街地】チェックリストの3項目

- ①道路、公園・緑地・広場の整備（道路、公園・緑地・広場に関する開発技術基準について、全て適合すること。なお、各市町村を所管する特定行政庁が定める「開発許可制度の手引」を参照のこと。）
- ②消防活動困難区域の解消（消防自動車の出入りが可能な幅員 6m 以上の道路から 140m 以内に入ること。また、その道路は通り抜け可能であること。）
- ③市街化編入時の治水協議の対策（市街化編入をした時に治水協議した排水対策（調整池の設置、排水施設の整備等）が確実に実施されること。）

⑦代替手法案の評価

作成した代替手法案が、③現状の課題の整理により抽出した各課題（弊害）をどの程度解消できるかを次の4段階（◎，○，△，×）により評価する。すべての項目を評価した上で、代替手法案の総合評価を行う。

◆課題解消度評価

- ◎：解消される
- ：概ね解消される
- △：一部しか解消されず、部分的な解消にとどまる
- ×：ほとんど解消されない

◆課題解消期間評価

- ◎：即時（1年以内）
- ：短期（5年以内）
- △：中期（10年以内）
- ×：長期（10年を超える）

<評価例>

評価項目 ※②③により評価	原案（現状の土地区画整理事業）			代替手法1案（地区計画＋事業化）		
	解消度	解消期間	コメント	解消度	解消期間	コメント
・インフラ（道路・公園）が整備されない	◎	×	全てインフラ整備ができるが、時間を要する。	○	○	インフラ整備が概ね完了し、短期間で解消できる。
・防災対策が遅れる（消防自動車による消防活動ができない場所がある）	◎	×	防災対策が完了するが、時間を要する。	◎	○	防災対策が短期間で解消できる。
・事業完了時期が不透明なため、生活設計の見通しが成り立たない（住宅が建て替えられない）	×	×	事業完了まで相当の期間を要するため、解消しない。	○	○	短期間で必要最低限の整備が完了するため、効果が高い。
総合評価	×			○		

⑧代替手法の決定

総合評価により、代替手法を決定する。

住民との合意形成について

- ①見直しフロー図（図3）のステップごとに行う。
- ②現状の課題は、アンケートなどにより把握する。この課題が代替手法の評価項目となる。なぜ賛成なのか、なぜ反対なのかを聞くことによって、住民のニーズや課題を浮き彫りにすることが重要である。
- ③最初に住民に進め方（見直しフロー図など）を示して、どの段階で意見を聞いて、どのように意見を反映させるのかを説明する。また、最終的に決定するのは事業者（市町村事業は市町村、組合事業は組合）であることを説明する。

(4) 逆線引き

新市街地においては、土地区画整理事業を実施することを担保に市街化区域に編入しているため、土地区画整理事業が実施できなければ、市街化調整区域へ戻すことが原則である。

したがって、土地区画整理事業又は代替手法案の合意がなされない場合は、市街化調整区域へ編入することになる。（逆線引き）

この場合、既得権利により乱開発されないよう用途地域を残したまま、市街化調整区域に戻す「暫定逆線引き」とする。ただし、営農意欲の強い地区は逆線引きとし、農業振興地域とすることも可能である。

なお、代替手法案の合意が得られない場合は、一度暫定逆線引きで市街化調整区域に戻し、特定保留制度を使って、代替手法案の事業化が確定になった段階で、市街化区域に編入し直す手法もある。

4. 非線引き都市計画区域における土地区画整理事業の見直し

(1) 非線引き都市計画区域における土地区画整理事業の定義

非線引き都市計画区域とは、都市計画法第7条で定める区域区分を定めていない都市計画区域である。県内における線引き都市計画区域は前橋・高崎・桐生・伊勢崎・太田・館林・藤岡・玉村の都市計画区域であるため、非線引き都市計画区域はそれ以外の都市計画区域となる。

【参考文献】

- ・平成25年3月1日時点群馬県都市計画区域図（PDF形式：186KB）：群馬県都市計画課
<http://www.pref.gunma.jp/contents/000246178.pdf>

(2) 線引き都市計画区域との違い

見直しステップにおける線引き都市計画区域との違いは以下の1点である。

- ①非線引き都市計画区域は、線引きされていない区域であるため、逆線引きすることはできない。土地区画整理事業を担保に用途地域へ編入した地区であっても、事業ができないからといって、用途地域から除くと規制が緩くなり、乱開発を招く。また、事業のみ廃止した場合、都市計画法第53条規制がなくなり、規制が緩和されるので、乱開発を招く一因となる。そのため、事業を廃止する場合には用途地域はそのまま代替手法による整備が必須であり、かつその速やかな事業化も必須条件となる。

(3) 見直しステップ (図4参照)

○非線引き都市計画区域の見直しフロー図 (図4)



※なお、地元住民との合意形成を除いた形で、上記ステップのシミュレーションを実施し、事前に施行者の考えをまとめることに使うことも可能である。

①地区の区域分けと見直し対象区域の選定

土地区画整理事業の見直し地区について、「区域分けフロー図（図2）」により対象地区の選定、地区内の区域分けを行い、見直し対象区域（チェック区域）として選定することとする。

②事業当初の目的と現在の必要性の確認

以下の手順で当初の目的と現時点の必要性を確認する。

- ア. 土地区画整理事業を都市計画決定及び事業化した時の目的は何か。
- イ. 地区の将来像は何か。
(最新の都市計画マスタープランにおける地区別の目標など)
- ウ. 事業の目的は現在でも変更がないのか。
(変更がある場合には、現在の目的を記載すること。)

③現状の課題の整理

前述の「事業長期化の要因と弊害」及び「事業未着手の要因と弊害」で提示されている事項を参考に、見直し対象区域ごとの課題を確認し、整理する。

<整理例>

・インフラ（道路・公園）が整備されない
・防災対策が遅れる（消防自動車による消防活動ができない場所がある）
・事業完了時期が不透明なため、生活設計の見通しが成り立たない（住宅が建て替えられない）

④インフラ整備の現状把握

各区域におけるインフラ整備状況を把握する。把握する項目は以下のとおり。

《新市街地と同じ》

- A. 宅地接道率 [＝接道条件を満たす画地数／区域内全ての画地数]
(既存の公図上における画地において、建物を建築できる接道条件(4m道路に2m以上の接道)が確保されているのかを割合で確認)
- B. 道路隅切りの設置率[＝現在隅切りが設置されている交差点数／区域内全体の交差点数]
- C. 行き止まり道路の解消 (道路内で旋回ができない行き止まり道路の解消ができるか)
- D. 公園率 [＝既存の公園面積／区域内全体面積]
- E. 消防活動困難区域の解消率 [＝消防活動が可能な面積／区域内全体面積]
(消防自動車の出入りが可能な幅員 6m以上の道路から半径 140m以内に入っているのかを面積率で確認)
- F. 市街化編入時の治水協議の対策
(市街化編入をした時に治水協議で示された排水対策(調整池の設置、排水施設の整備等)が確実に実施されるか)
- G. 都市計画道路整備率[＝都市計画道路の整備済み延長／区域内全体の都市計画道路延長]
- H. 区画道路率 [＝区画内の既存道路面積／区域内全体面積]
(区域内における公共用地率を確認)
- I. 下水道整備率 [＝区域内の下水道整備済み面積／区域内全体面積]

⑤必要な公共施設等の整備水準の確認

本ガイドラインで定める必要な公共施設等の整備水準は、市街地として生活環境や防災機能及び土地利用を考慮した際に、必要最低限の効果を果たすために必要な整備水準とした。市街地の必要な公共施設等の整備水準は以下のとおり。

○【非線引き都市計画区域】チェックリスト

	項目	整備水準	現在の状況	記入にあたっての注意事項
A ～ D	道路、公園の整備	開発許可技術基準への適合	○ ×	道路、公園に関する開発技術基準について、全て適合すること。なお、各市町村を所管する特定行政庁が定める「開発許可制度の手引」を参照のこと。
E	消防活動困難区域の解消	100%	○ ×	見直し区域全域において、消防自動車の出入りが可能な幅員 6m 以上の道路から 140m 以内に入ること。また、その道路は通り抜け可能であること。
F	用途地域編入時の治水協議の対策	協議時の対策の実施	○ ×	用途地域編入をした時に治水協議した排水対策（調整池の設置、排水施設の整備等）が確実に実施されること。

チェックリストの上記3項目を全て満たした区域は、事業及び都市計画決定を廃止することができるものとする。なお、道路ネットワークに位置付けられている都市計画道路等が区域内に存在する場合には、その道路の今後の整備方針について、関連機関と調整することが必要である。

⑥代替手法案の作成

廃止する区域以外のものについては、原案のほかに代替手法案を必ず1つ以上作成すること。

○原案

土地区画整理事業をそのまま継続した場合（なお、未着手区域については、都市計画決定した際に作成した「土地利用構想図」を原案とすること。）

●代替手法案

- I. 事業計画の見直し（現道利用，移転物件の減少等）をして、土地区画整理事業を継続した場合
- II. 事業を廃止して、地区計画により地区施設（道路・公園等）を定め、その地区施設を別の事業により整備する場合
- III. 都市計画道路を道路・街路事業で整備する場合
- IV. その他の手法による場合（地区の状況に応じて適宜作成）

◆代替手法案の整備水準

I：事業計画を見直し、土地区画整理事業を継続した場合

→土地区画整理事業の（設計の概要の設定に関する基準）[国土交通省令第9条]に適合すること。

II：地区計画により地区施設を定め、その地区施設を別の事業により整備する場合

→次の【非線引き都市計画区域】チェックリストの3項目を全て満たす地区施設（道路・公園等）として地区計画を策定し、事業を実施すること。

III：都市計画道路を道路事業又は街路事業で整備する場合

→都市計画道路を整備するための道路事業又は街路事業をし、次の【非線引き都市計画区域】チェックリストの3項目をできる限り満たすこと。

IV：その他の手法による場合

→地区の状況や代替手法案等を整理のうえ、県担当者と相談し決定する。

【非線引き都市計画区域】チェックリストの3項目

- ①道路、公園・緑地・広場の整備（道路、公園・緑地・広場に関する開発技術基準について、全て適合すること。なお、各市町村を所管する特定行政庁が定める「開発許可制度の手引」を参照のこと。）
- ②消防活動困難区域の解消（消防自動車の出入りが可能な幅員 6m 以上の道路から 140m 以内に入ること。また、その道路は通り抜け可能であること。）
- ③市街化編入時の治水協議の対策（市街化編入をした時に治水協議した排水対策（調整池の設置、排水施設の整備等）が確実に実施されること。）

⑦代替手法案の評価

作成した代替手法案が、③現状の課題の整理により抽出した各課題（弊害）をどの程度解消できるかを次の4段階（◎，○，△，×）により評価する。すべての項目を評価した上で、代替手法案の総合評価を行う。

◆課題解消度評価

- ◎：解消される
- ：概ね解消される
- △：一部しか解消されず、部分的な解消にとどまる
- ×：ほとんど解消されない

◆課題解消期間評価

- ◎：即時（1年以内）
- ：短期（5年以内）
- △：中期（10年以内）
- ×：長期（10年を超える）

<評価例>

評価項目 ※②③により評価	原案（現状の土地区画整理事業）			代替手法1案（地区計画＋事業化）		
	解消度	解消期間	コメント	解消度	解消期間	コメント
・インフラ（道路・公園）が整備されない	◎	×	全てインフラ整備ができるが、時間を要する。	○	○	インフラ整備が概ね完了し、短期間で解消できる。
・防災対策が遅れる（消防自動車による消防活動ができない場所がある）	◎	×	防災対策が完了するが、時間を要する。	◎	○	防災対策が短期間で解消できる。
・事業完了時期が不透明なため、生活設計の見通しが成り立たない（住宅が建て替えられない）	×	×	事業完了まで相当の期間を要するため、解消しない。	○	○	短期間で必要最低限の整備が完了するため、効果が高い。
総合評価	×			○		

⑧代替手法の決定

総合評価により、代替手法を決定する。

住民との合意形成について

- ①見直しフロー図（図4）のステップごとに行う。
- ②現状の課題は、アンケートなどにより把握する。この課題が代替手法の評価項目となる。なぜ賛成なのか、なぜ反対なのかを聞くことによって、住民のニーズや課題を浮き彫りにすることが重要である。
- ③最初に住民に進め方（見直しフロー図など）を示して、どの段階で意見を聞いて、どのように意見を反映させるのかを説明する。また、最終的に決定するのは事業者（市町村事業は市町村、組合事業は組合）であることを説明する。

5. 見直し後の手続き

(1) 土地区画整理事業の都市計画決定を廃止（区域除外を含む）する場合

「都市計画ガイドライン（手続編）」（群馬県都市計画課）で定める都市計画決定手続きのフローに基づき手続きを進めること。

(2) 土地区画整理事業を廃止（区域除外を含む）する場合

●事業を廃止する場合

①事業計画の変更作業

②事業計画変更の事前協議（現時点での事業計画（資金計画・実績等）に変更）

★見直しチェックシート（様式1, 2, 3）を必ず提出すること。

③事業計画変更の縦覧 ※これから事業廃止する旨を変更理由に記載すること

④事業計画の設計の概要の認可取消し申請 [施行者→県等]

⑤事業計画の設計の概要の認可取消し公告

なお、国庫補助をこれまでに受けていた地区は、国庫補助金の返還等が生じる可能性があるため、国土交通省と協議が必要となる。

●事業の一部区域を廃止する場合（区域除外）

①事業計画及び実施計画※の変更作業

②実施計画変更の事前協議 [施行者→県→関東地方整備局→国土交通省] ※

★見直しチェックシート（様式1, 2, 3）を必ず提出すること。

③事業計画変更の事前協議 [施行者→県等]

④事業計画変更の縦覧

⑤事業計画変更の認可申請 [施行者→県等]

⑥事業計画変更の認可公告

⑦実施計画変更の正式提出※

※：国庫補助事業を実施している場合に必要。

なお、国庫補助をこれまでに受けていた地区は、国庫補助金の返還等が生じる可能性があるため、国土交通省と協議が必要となる。

【重要】国庫補助金の返還について

事業を全部及び一部廃止する区域において、国庫補助を受けて事業を実施していた場合には、公共事業再評価委員会等で「事業中止」を議決された場合に限り、原則補助金等の返還はないこととなっている。ただし、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」に規定する義務違反がない場合に限る。

<通知文> 『公共事業再評価に係る補助金返還について』（平成15年4月25日付通知）

(3) 土地区画整理事業の都市計画決定及び事業を廃止（区域除外を含む）する場合

前述の（1）及び（2）を平行して行うこととする。ただし、事業計画の設計の概要の認可取消し公告後に、都市計画決定廃止の告示を行うこと。

組合事業の場合

上記の全ての事務手続きが完了したことを確認し、組合の解散を認可することとする。

(4) 土地区画整理事業を継続することとし、事業計画を変更する場合

①事業計画及び実施計画※の変更作業

②実施計画変更の事前協議〔施行者→県→関東地方整備局→国土交通省〕※

★見直しチェックシート（様式1, 2, 3）を必ず提出すること。

③事業計画変更の事前協議〔施行者→県等〕

④事業計画変更の縦覧

⑤事業計画変更の認可申請〔施行者→県等〕

⑥事業計画変更の認可公告

⑦実施計画の正式提出※

※：国庫補助事業を実施している場合に必要。

なお、除外する区域に国庫補助金を充当していた場合は、国庫補助金の返還等が生じる可能性があるため、国土交通省と協議が必要となる。

(5) 土地区画整理事業の都市計画決定又は事業を廃止（区域除外を含む）し、地区計画を都市計画決定したうえで、別の事業を実施する場合

①土地区画整理事業の都市計画決定又は事業を廃止する際は、必ず廃止すると同時に地区計画を決定すること。なお、地区計画の決定にあたっては、「都市計画ガイドライン（手続編）」（群馬県都市計画課）で定める都市計画決定手続きのフローに基づき手続きを進めること。

②事業化にあたっては、都市再生整備計画事業、国の交付金事業（道路・街路）、市町村単独事業等で必ず事業化すること。

土地区画整理事業の見直しにあたっての参考文献

・「多様で柔軟な市街地整備手法」：国土交通省都市局市街地整備課

<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/tayou/tayou.htm>

・「大街区化ガイドライン」：国土交通省都市局市街地整備課

http://www.mlit.go.jp/report/press/city08_hh_000006.html

・「まちづくり推進のための大街区化活用にかかる執務参考資料」

：国土交通省都市局市街地整備課

http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi08_hh_000025.html

附 則

このガイドラインは、平成26年 3月 6日から施行する。

平成27年 3月19日改正