

長期未着手土地区画整理事業区域に係る 市街地整備指針



埼玉県のマスコット コバトン

平成24年3月

埼玉県都市整備部

目 次

はじめに	1
基本的な考え方	2
1. 見直しの進め方【フロー図】	3
2. 見直しの進め方【詳細編】	4
第1段階 施行区域の現状把握と課題整理	4
第2段階 「地域整備構想」の策定	6
第3段階 土地区画整理事業の実施可能性の検討	11
第4段階 「地域整備計画」の策定	14
第5段階 施行区域の廃止又は縮小の手続き	18
3. 参考資料	19

はじめに

土地区画整理事業は、道路や公園などの公共施設と宅地を一体的、総合的に整備する事業手法として、本県においても多くの市街地整備で活用され、市街化区域の約3分の1を整備している。

しかしながら、本県では土地区画整理事業の都市計画決定をした後、長期にわたって事業に着手していない施行区域が1,000ヘクタールを超えている。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ている一方、地権者の自由な土地活用が制限され、さらには道路や公園などの整備の遅延を招いている。

施行区域の多くが、都市計画決定後40年以上を経過しており、社会経済情勢の変化や市街化の進展によって、土地区画整理事業の実施が困難な状況となっている。

今後、これらの区域では、これまでの概念に捉われない多様で柔軟な手法を駆使し、早期に安全で快適なまちづくりを進めていくことが重要である。

平成24年度から土地区画整理事業の都市計画は原則市町村が決定することになり、市町村がより一層、地域の実情に応じた市街地整備を推進することが求められてくる。

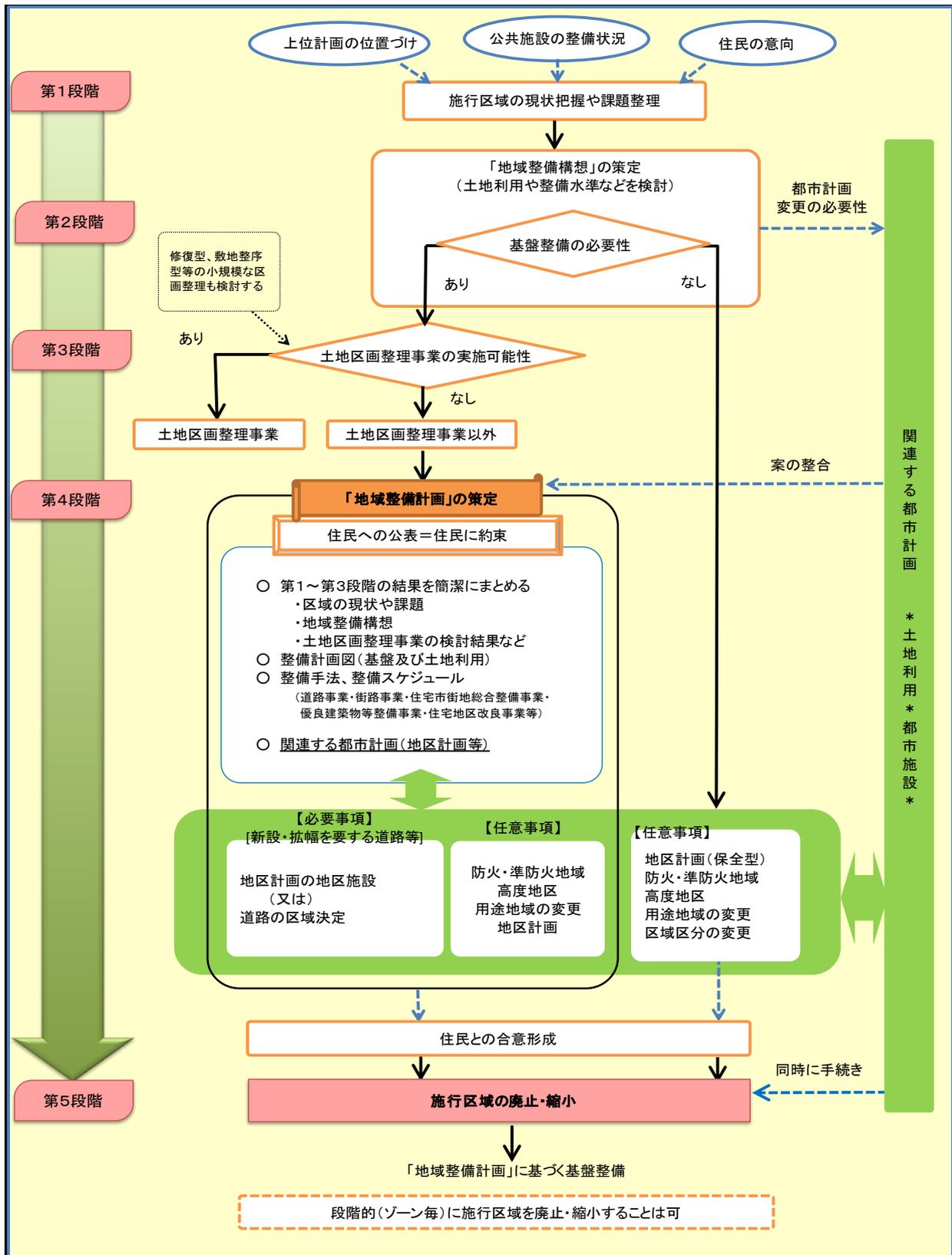
そこで、県においては、市町村を支援するため、地域の「安心・安全」を確保する市街地整備の基本的な考え方や手順を示した指針を策定する。

平成24年3月

基本的な考え方

- 土地区画整理事業の都市計画決定をした後、長期にわたって事業に着手していない施行区域は、その区域を再検証し、地域の実情に応じた市街地整備の促進を図る。
- 今日の社会経済情勢や地域の状況は、都市計画決定された当時と大きく変化している。
このため、各施行区域の現状や課題を踏まえて、目指すべき「地域整備構想」を策定する。その構想は防災上必要となる水準を確保したものとする。
- 「地域整備構想」は、施行区域を分割して策定してもよい。
- 「地域整備構想」を実現するに当たり、基盤整備が必要な場合は、土地区画整理事業の実施可能性を検討する。
その際、多様で柔軟な土地区画整理事業手法を検討し、事業化が可能な場合は事業化に向けて取り組む。
- 土地区画整理事業以外の手法で基盤整備を行う場合は、「地域整備構想」を具現化する「地域整備計画」を策定する。
- 各市町は、「地域整備計画」の実効性を高める方策を検討する。
特に整備が必要な道路等は、地区計画の地区施設に定めるなど、将来の計画を明確にする。
- 「地域整備計画」は、関連する都市計画（用途地域、都市計画道路、地区計画等）との整合を図り、その都市計画を変更する場合は、原則として施行区域の変更と同時に行う。
- 以上の過程においては、住民に情報を公開するとともに双方向の意見交換を行いながら合意形成を十分に図る。

1. 見直しの進め方 【フロー図】



2. 見直しの進め方 【詳細編】

各段階における〈必要事項〉、〈任意事項〉の意味は次のとおりとする。

〈必要事項〉 行う必要がある事項

〈任意事項〉 必要に応じて行う事項

第1段階 施行区域の現状把握と課題整理

1. 概要

上位計画の位置づけ、公共施設の整備状況、住民の意向などから、施行区域の現状把握と課題整理を行う。

2. 施行区域の現状把握 <必要事項>

(1) 上位計画における位置づけ

総合振興計画、都市計画区域の整備・開発及び保全の方針、市町村都市計画マスタープラン等における位置づけを確認する。

(2) 公共施設の整備状況

現状の公共施設（道路、公園・緑地等）の整備状況を把握する。その際には、下表を参考にして、現況図等を用いてわかりやすい図面を作成する。

都市計画道路(整備済み)	赤実線
都市計画道路(計画)	赤破線
6m以上の道路	黄
6m未満の道路	黒
袋路状道路(右の印を記入)	
公園	黄緑
生産緑地	緑
隅切り未接地箇所	赤縁
未接道宅地	灰
地域防災計画に定める避難場所等	茶

※ 施行区域界は「赤色」、縮尺を明示する

(3) その他

ア これまでの経緯

施行区域を定めた理由や長期未着手となった原因を把握する。

イ 消防活動困難区域

幅員6m以上の道路から両側に140mの区域を「赤色」で着色し、赤色に着色されなかった「消防活動困難区域」を把握する。

なお、当該道路は原則として通り抜け可能であること。

※ 消防活動困難区域

「震災時に消防自動車を通れる道路」：幅員6m以上

「消防活動が容易にできる範囲」：消防車搭載ホース延長を最大200mと想定してホースの屈曲を考慮して、消防水利から140m以内の区域

(内閣府において地震防災施設の整備状況を把握するために設定された指標)

ウ 土地利用状況

土地利用状況は、現況図等を活用し、色分けによる図面を作成して把握する。

(参考)・ 住宅や商業、工業、農地等がまとまっている区域

- ・ 空地がまとまっている区域
- ・ 民間開発等が行われた区域
- ・ 貴重な緑や歴史を有する建物などがある区域等

エ 地域防災計画に定める避難場所等

地域防災計画に位置づけられた避難場所や避難所が区域周辺も含めてどこに指定されているか確認し図示する。

オ その他

それぞれの区域に存在する自然や文化、歴史などの地域特性も把握する。

3. 住民の意向 <必要事項>

住民の意見や要望、土地利用(都市計画法第53条の建築制限を含む)や開発、面整備に関する意向については、住民説明会やアンケート調査等を通じて把握する。

4. 施行区域の課題整理 <必要事項>

以上の現状把握や住民の意向調査を通じて明確となった問題点などを踏まえ、取り組むべき課題を整理する。

第2段階 「地域整備構想」の策定

1. 概要

- ・ 施行区域の現状や課題を踏まえて、目指すべき土地利用の方向性や公共施設の整備構想などを描いた「地域整備構想」を策定し、基盤整備の必要性を検討する。
- ・ その際には、当該区域を土地利用状況や公共施設の整備状況に応じてゾーンに分割してもよい。
- ・ 基盤整備が概成しており、新たな整備が必要でないと判断される施行区域（又はゾーン）は、施行区域の廃止、縮小を検討する。

2. 留意事項

- ・ 「地域整備構想」は、説明会等を通じて住民の意見を反映させながら作成する。
<必要事項>
- ・ 「地域整備構想」については、有識者等を含めた「地域整備検討委員会」を設置して意見を聴くものとする。**<任意事項>**
- ・ 「地域整備構想」は、その後の都市計画等の手続きを円滑にするため、市町都市計画審議会に説明、報告する。**<必要事項>**
- ・ 「地域整備構想」は、市町議会に説明、報告する。**<任意事項>**
- ・ 第3段階からはゾーンごとの検討を行うことになるので、できるだけまとまった範囲とし、原則として地形地物を境界とする。**<必要事項>**
- ・ 「地域整備構想」は、〇〇地域整備構想とする。（例）高階地域整備構想

3. 基盤整備の必要性の検討 **<必要事項>**

	必要な整備水準
既成市街地	別紙1「最低限の整備水準」(P7)
新市街地(線引き拡大区域)	別紙1「最低限の整備水準」(P7) 別紙2「望ましい整備水準」(P8)

整備完了水準が満たされていない項目がある

基盤整備を必要とする

※ 既成市街地においても施行区域の実情に応じて、別紙2の「望ましい整備水準」の設定について配慮する。

4. 都市計画変更の必要性について **<必要事項>**

「地域整備構想」の策定に当たって、土地利用や都市施設の面から用途地域、都市計画道路等の都市計画の変更が必要と判断される場合は、関係機関と協議する。

5. 基盤整備が必要ないと判断される場合 **<必要事項>**

基盤整備が概成し、新たな整備が必要でないと判断される場合は、土地利用に関する都市計画の検討を行い、住民との合意形成を図った上で、施行区域の廃止又は縮小を行うものとする。

【土地利用に関する都市→P 1 6 参照、施行区域の廃止又は縮小→P 1 8 参照】

なお、都市基盤の整備が進まず、地域の営農意欲が高く生産緑地の占める割合が高いなど、長期にわたり市街化が見込めない区域については、市街化調整区域に編入することも検討する。 **<任意事項>**

別紙 1 最低限の整備水準

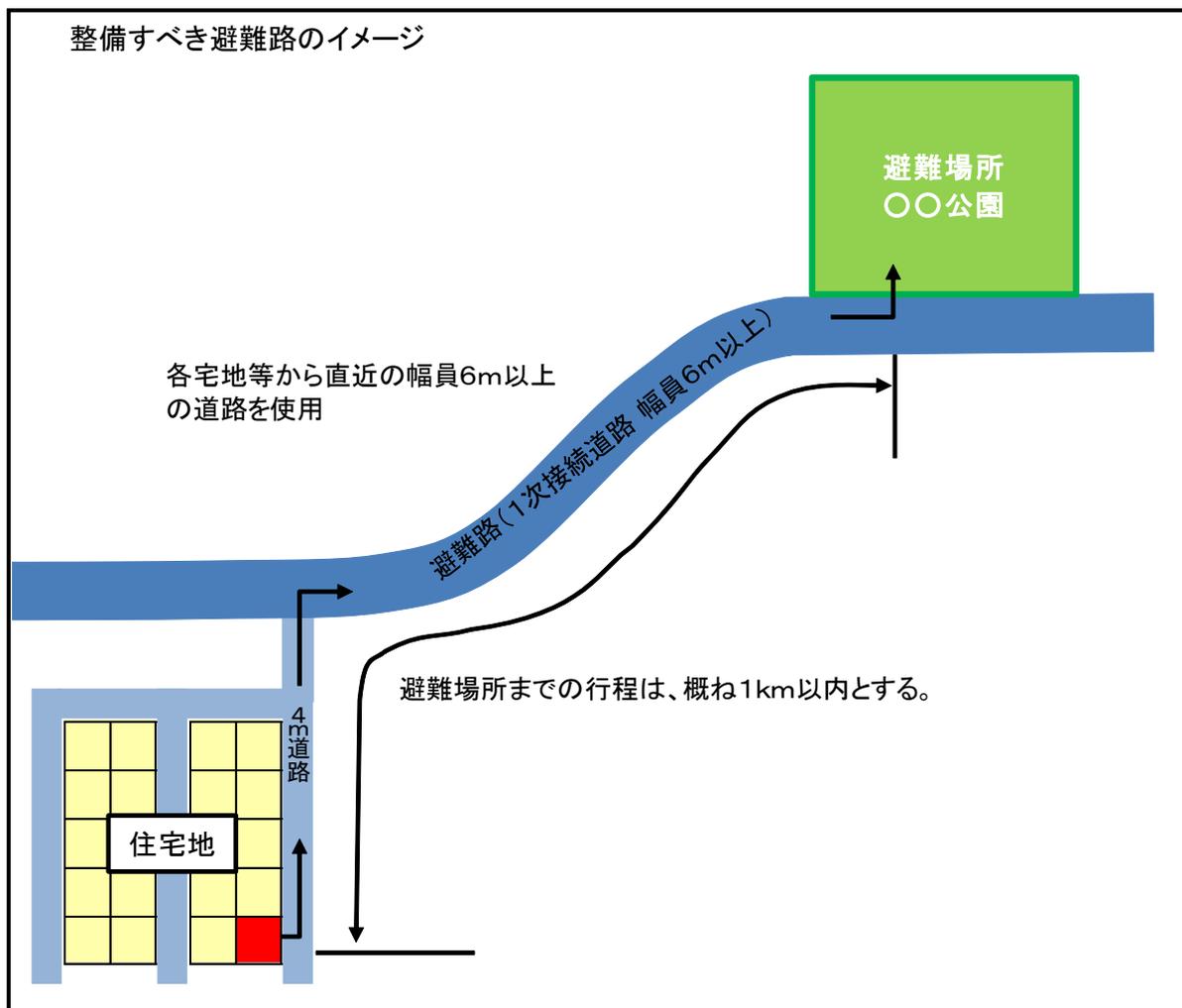
項目	整備完了水準	運用の考え方
①避難場所へのアクセス道路の整備（幅員6m以上の道路）	100%	全ての宅地が幅員6m以上の道路（※一次接続道路）を通過して、地域防災計画に指定された避難場所（大規模公園等）や避難所（小中学校等）まで概ね1kmの行程で到達できる状況にあること。《図1（P9）参照》
②消防活動困難区域の解消	100%	未着手区域全域が、消防活動が可能な幅員6m以上の道路から140m以内に入ること。 なお、当該道路は原則として通り抜け可能であること。
③広場の確保	未着手区域面積の3%以上	<ul style="list-style-type: none"> 未着手区域周辺の避難場所となりうる公園、緑地、境内地又は校庭等を広場と見なせる。（都市空間として担保されているもの） それらの広場は、その面積に応じて公園の誘致距離を考慮できるものとし、誘致距離内の面積を未着手区域面積から控除することができる。 街区公園（標準2,500㎡） 誘致距離250m 近隣公園（標準2.0ha） 誘致距離500m 地区公園（標準4.0ha） 誘致距離1.0km 未着手区域内に生産緑地がある場合は、区域面積から生産緑地の面積を控除できる。
④未接道宅地の解消	100%	所有者が同一の場合、生産緑地、墓地等は除く。（幅員4m以上の道路に間口2m以上接している宅地の比率） 建物が建築できる接道条件とすること。
⑤都市計画道路の整備	100%	関係機関と具体的な調整がなされ整備方針が明確であること。

※ 一次接続道路 …… 避難場所や避難所に直接接続する幅員6m以上の道路

別紙2 望ましい整備水準

項目	整備完了水準	運用の考え方
①道路の隅切りの設置	交差又は屈曲部に隅切りが設けられていること	①「都市計画法に基づく開発許可制度の解説」(埼玉県都市整備部都市計画課)などの開発の技術基準に基づくこと。 ②道路構造令等に基づくこと。
②道路の幅員確保	工業系・商業系用途地域の場合、道路は原則として幅員6m以上が確保されていること	
③袋路状道路の解消	通り抜け可能な道路であること	開発の技術基準に基づく場合はこの限りではない。
④公園、緑地の整備	未着手区域面積の3%以上	①未着手区域の大部分が工業専用地域である場合はこの限りでない。 ②率の算定に当たっては、未着手区域周辺の既存公園(整備確実と見込まれるものも含む)の誘致距離内の面積を未着手区域面積から控除することができる。 ③地区計画の地区施設や公開空地等により整備される同等のオープンスペースや地域住民に開放されている既存の児童遊園等も公園面積に算入できる。

図1 避難場所へのアクセス道路の整備イメージ図

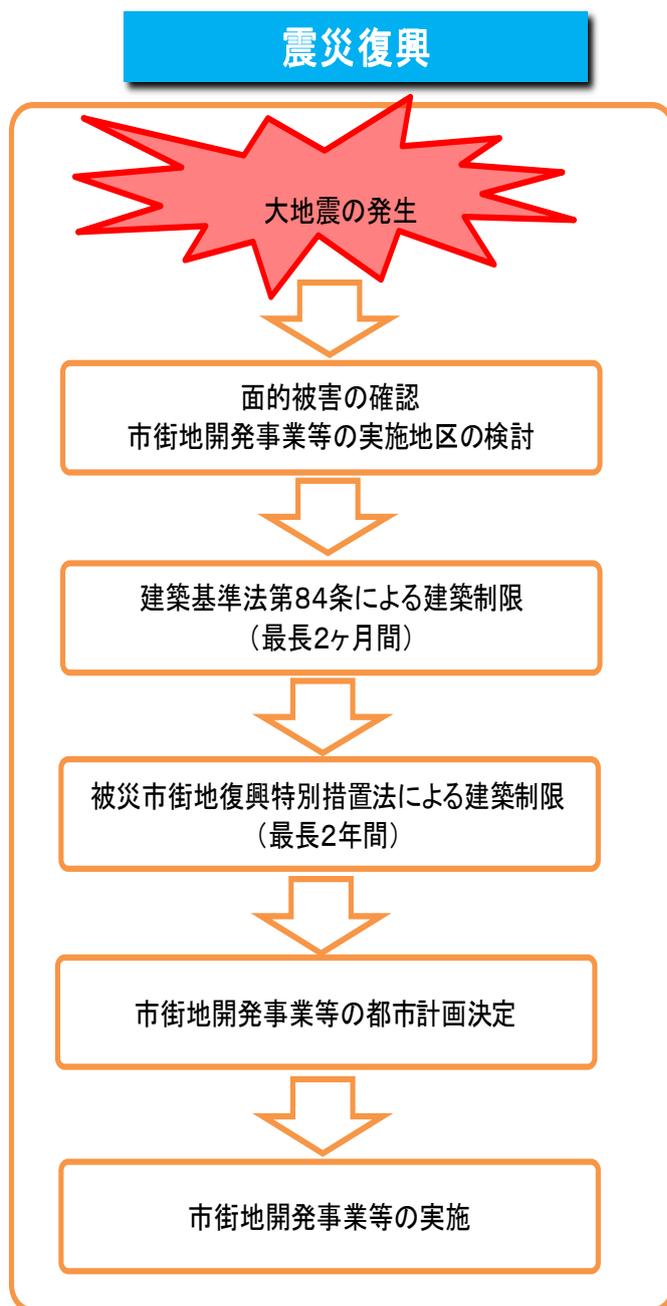


行程は家(宅地)の前面道路を除き幅員6m以上の道路を経由するものとする。

広域避難場所までの避難圏域は、一般に2km程度といわれている。しかし、阪神・淡路大震災においては、多くの住民が避難した距離は、被災地から概ね1km程度と言われており、当ガイドラインでは概ね1kmと設定した。

徒歩所要時間 1分=80m(4.8km/h)であり、1km程度の避難に要する所要時間は概ね12分となる。

阪神・淡路大震災では建物倒壊による道路閉塞により、幅員6m未満の道路の約6割が歩行者通行不能となった。幅員6m以上の場合は、道路閉塞が約3割にとどまったので、避難路として機能する最低限の幅員として6mが必要であるとした。



マグニチュード7クラスの首都直下地震が今後数年以内に起こる確率は高いと言われている。

いつ起こるかわからない地震災害に対しては、防災対策と同様、復興対策についても、日頃から考え、準備しておく必要がある。

災害に強く安心して暮らせる都市の実現と被災者の速やかな生活再建を図るためには、できるだけ早期に復興計画を定め、迅速かつ円滑に復興事業を進めていかなければならない。

被災地域においては、建築基準法第84条の建築制限を地震発生から最長2か月かけることができ、さらに都市計画に被災市街地復興推進地域を定めると最長2か年の建築制限がかかる。

この間に市街地開発事業の都市計画を定める必要があるが、短期間で都市計画決定することは困難な場合も多い。

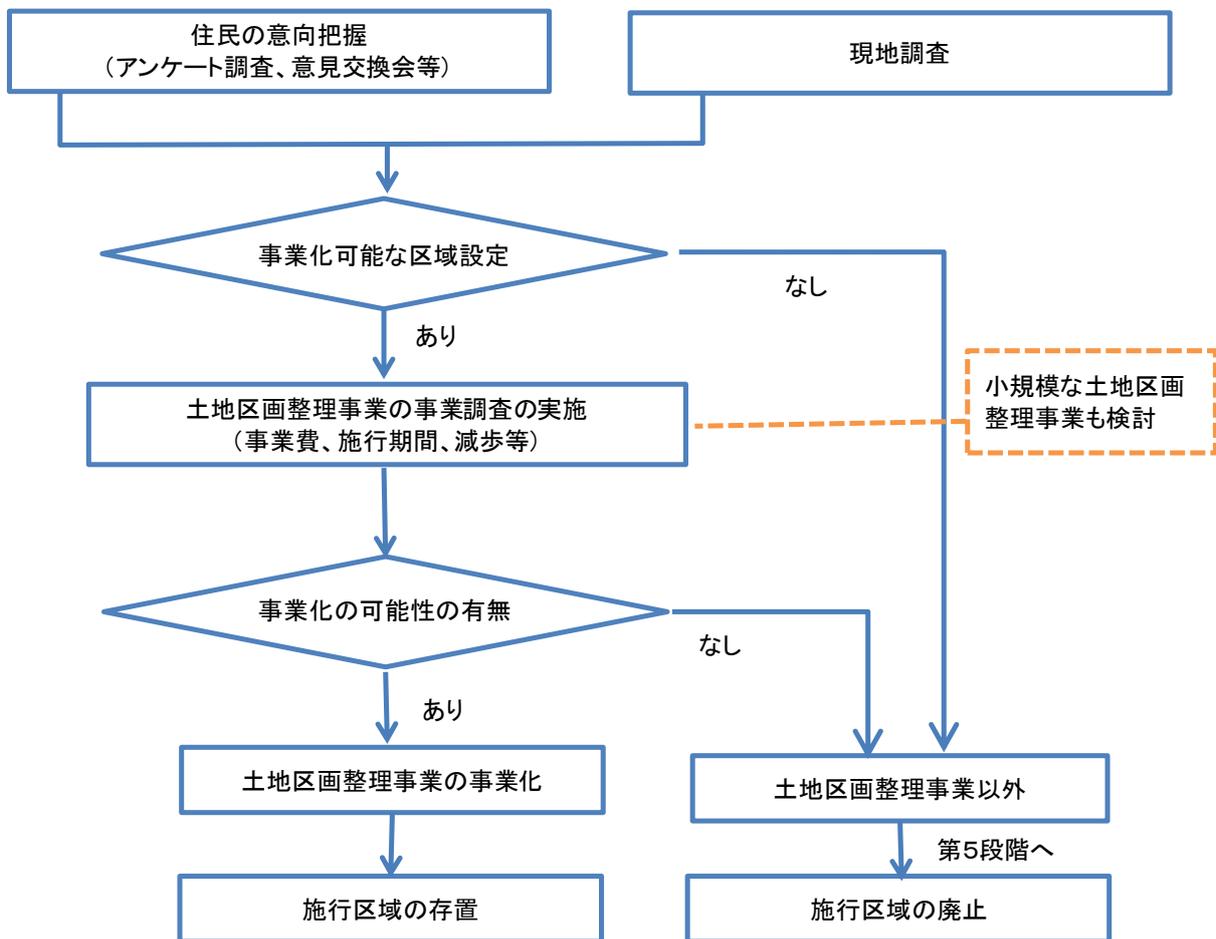
以上を勘案すると、施行区域の縮小および廃止の時期については、当該区域の公共施設の整備状況について考慮する必要がある。

第3段階 土地区画整理事業の実施可能性の検討

1. 概要

- ・ 基盤整備が必要と判断された施行区域（又はゾーン）は、一体的な整備の必要性、事業採算性、住民合意などの観点から土地区画整理事業の事業化の可能性を検討する。
- ・ その際には、施行区域を含め従来の方法にとらわれずに多様で柔軟な手法について検討を行う。

2. 土地区画整理事業の実施可能性の検討 <必要事項>



3. 留意事項

土地区画整理事業の事業化をゾーンで行う場合は、「土地区画整理法施行規則第8条及び土地区画整理事業運用指針」に留意する。

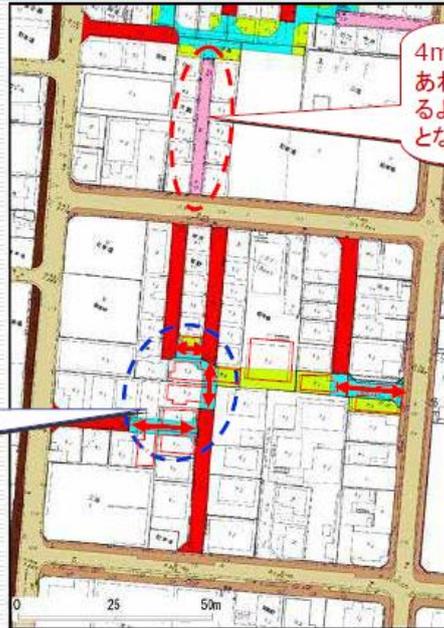
参考 多様で柔軟な市街地整備手法について

(例) 修復型の土地区画整理事業（東京都江戸川区篠崎駅西部地区）

- 幹線道路が整備された「アンコ」の市街地などの整備にあたっては、全面更新型の区画整理ではなく必要最低限の基盤整備と土地利用の整序を行う「修復型の区画整理」も有効
- 比較的緊急性が低い道路は、地区計画等で整備計画を担保し、建物の建替にあわせて段階的に整備

地区概要>

篠崎駅西部地区(七丁目先行街区)
 [東京都江戸川区]
 地区面積：約3.5ha
 総事業費：約17億円
 権利者数：220名
 建物棟数：218棟
 移転棟数：31棟（移転率14%）



4m未満の私道は、建替にあわせて段階的に整備されるよう、分筆した上で、担保となる地区計画等を設定

移転家屋は施行地区内の別街区に換地

凡例	
	既存4m以上私道
	既存4m未満私道
	行き止まり私道
	新設4m道路
	辻公園(新設)
	移転対象建物

行き止まり私道を通り抜け道路に整備

(例) 敷地整序型の土地区画整理事業（東京都港区南青山二丁目地区）

南青山二丁目地区の概要

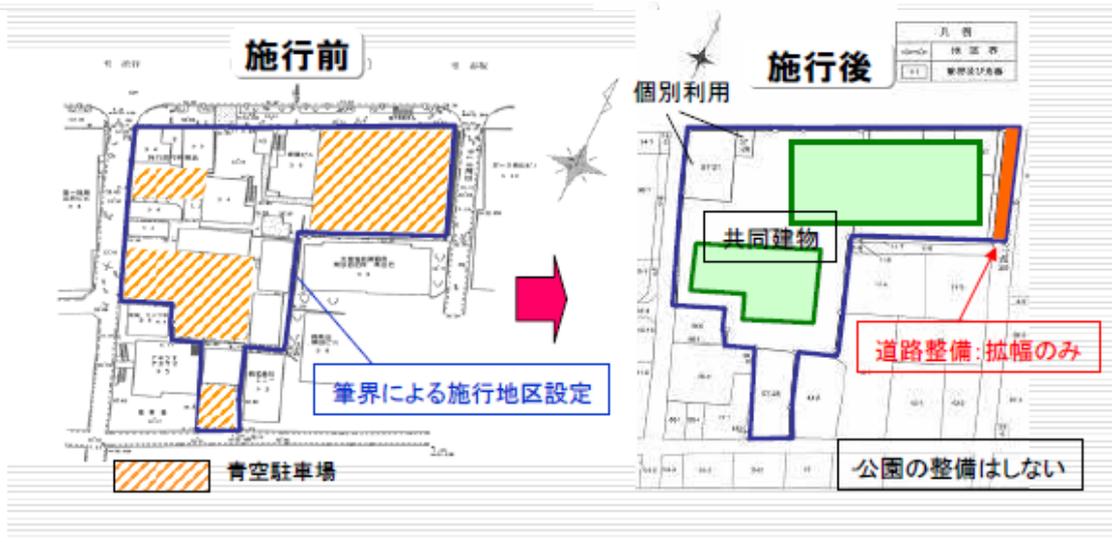
【東京都港区】

- ✓ 施行面積：約0.33ha
- ✓ 施行期間：平成11～13年度
- ✓ 施行者：個人同意施行
- ✓ 地権者数：5人

※保留地減歩を行わず、地権者の負担金で事業を実施

事業の特徴

- ✓ 敷地の入れ替え、集約化により、権利者の意向に対応した市場性の高い建築物の整備が可能となる
- ✓ 土地の有効高度利用が可能となるとともに、必要に応じて建築敷地と公共施設の整備が一体的に進められることから、高度利用に対応しい、良質な都市環境が形成される



(例) 集約換地を活用した土地区画整理事業（滋賀県彦根市本町地区）

中心市街地等において、地域の状況を踏まえ、区域を柔軟に設定するとともに、地権者の土地利用意向等を踏まえ、現位置換地にこだわらず集約換地

彦根本町地区の概要

【滋賀県彦根市】

- ✓ 施行面積：約 1.3ha
- ✓ 施行期間：平成 11～17 年度
- ✓ 施行者：本町土地区画整理組合
- ✓ 事業費：約 2.8 億円

事業の特徴

- ✓ 土地区画整理事業の換地手法により、散在する商店や共同利用希望者の土地を集約し、商店街街区、集約施設街区等を形成

整備状況

共同利用希望者を集約し、集客施設・来街者駐車場用地を創出

事業前

事業後

換地により散在する商店を各街区に集約

任意の事業組合が、ベンチやせせらぎ等の修景施設を整備

客施設用地

集約食品店街区

客施設用地

パティオや区画道路等、高質な空間の整備

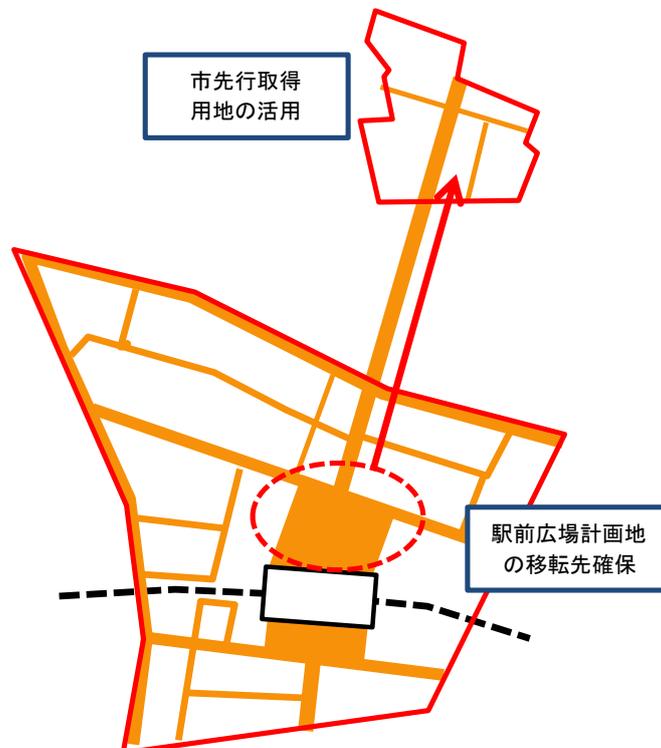
事業前

事業後

出典 国土交通省 都市局 市街地整備課HP

多様で柔軟な市街地整備手法 (<http://www.mlit.go.jp/crd/city/sigaiti/materials/tayou/tayou.htm>)

(例) 飛び施行地区を活用した土地区画整理事業（神奈川県秦野市等）



第4段階 「地域整備計画」の策定

1. 概要

- ・ 土地区画整理事業以外の手法により整備することが効率的な施行区域（又はゾーン）は、「地域整備計画」を策定する。 <必要事項>
- ・ 各市町は「地域整備計画」の実効性を高める方策を検討する。 <必要事項>
- ・ 「地域整備計画」の内容は可能な限り地区計画に反映させる。特に整備が必要な道路等は、地区計画の地区施設に定めるなど、将来の計画を明確にする。 <必要事項>
- ・ 「地域整備計画」は、関連する都市計画（用途地域、都市計画道路、地区計画等）との整合を図る。 <必要事項>
- ・ 「地域整備計画」は、具体的な整備手法と土地利用に関する都市計画を検討する。 <必要事項>
- ・ 「地域整備計画」は、説明会等を通じて住民との合意形成を十分に図りながら策定し、これを公表する。 <必要事項>

2. 地域整備計画について <必要事項>

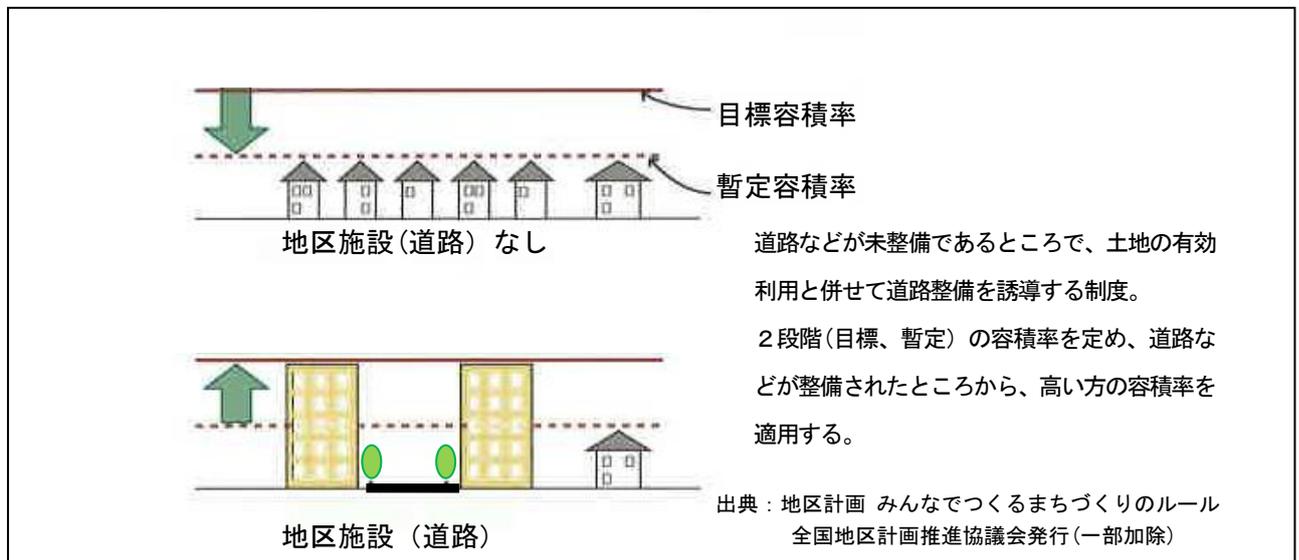
項目	記載内容
上位計画の位置づけ	総合振興計画、都市計画区域の整備・開発及び保全の方針、市町村都市計画マスタープランとの整合
現状と整備目標	現状と課題 将来像、基盤整備の必要性の検討結果 (第1段階～第3段階の結果を簡潔にまとめて記載する) 現状等を踏まえ目標とする整備水準の明確化
整備計画図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新設、拡幅予定の道路計画の図示 ・ 公園、緑地の計画の図示 (消防活動困難区域や未接道宅地の解消、幅員6m以上の道路に通って避難所まで概ね1kmの行程で到達できるかを確認) <ul style="list-style-type: none"> ・ 目指す土地利用の図示
整備手法	土地区画整理事業の実施可能性の検討結果 整備目標・整備計画を実現するため具体的な整備手法の明確化 (可能な範囲で可) <ul style="list-style-type: none"> ・ 道路事業、街路事業 ・ 住宅市街地総合整備事業 ・ 優良建築物等整備事業 ・ 住宅地区改良事業等
整備スケジュール	整備スケジュール(工程表)の明確化 <任意事項>
都市計画との連携	策定する地区計画の具体的な内容 用途地域の変更や高度地区、防火・準防火地域の指定をする場合は、その具体的な内容

- ・ 「地域整備計画」は、都市計画の手続きの前までに策定して公表する。
- ・ 施行区域（又はゾーン）に市町村以外（国、県等）が管理する道路等がある場合、その整備について、それぞれの管理者と協議を行い、その協議結果を「地域整備計画」に反映させる。なお、「地域整備計画」は施行区域（又はゾーン）が小さいなど策定が現実的でない場合は必要としない。
- ・ 地域整備計画は、〇〇地域整備計画とする。（例）高階地域整備計画

3. 地区計画について

- ・ 新設道路、拡幅予定道路は地区施設とする。 <必要事項>
ただし、道路の区域（道路法第18条第1項）に決定する場合はこの限りでない。
- ・ 新設道路、拡幅予定道路の沿道は、地区計画に適宜「壁面の位置の制限」を設ける。 <任意事項>
- ・ 地区計画は建築条例化する。 <任意事項>
- ・ 道路等の整備進捗に応じて、土地利用規制を緩和する「誘導容積型地区計画」(※)を適宜活用する。 <任意事項>
- ・ 幅員4m未満の2項道路（建築基準法第42条第2項）は必要に応じて地区施設とする。 <任意事項>

※ 誘導容積型地区計画



4. 土地利用に関する都市計画について

ア 土地利用状況による都市計画手法の活用例 **<任意事項>**

状況（リスク）	各種都市計画の活用例
①無秩序に敷地いっぱいに大きな建物が建ち、まち全体が密集する恐れがある	用途地域の変更 (建ぺい率、容積率の変更含む) 地区計画（建ぺい率、容積率の制限、壁面の位置の制限）
②低層住宅街に高層マンション等が林立する恐れがある	用途地域の変更 (建ぺい率、容積率の変更含む)
③狭い道路に沿って高い建物が建ち、通風、採光が悪化する恐れがある	高度地区の指定 地区計画（壁面の位置の制限、最高高さ制限）
④住居の環境を害するような工場や娯楽場が建築される恐れがある	用途地域の変更 地区計画（建物用途の制限）

イ 防火・準防火地域の活用 **<任意事項>**

商業施設が立ち並び人通りや交通量の多い地域、災害時に避難路や緊急車両の輸送路となる道路の沿道、延焼危険性の高い地域などについては、防火地域又は準防火地域を指定する。

ウ 留意事項 **<必要事項>**

- ・ 都市計画の変更等が必要な場合は、「地域整備計画」の策定時に都市計画の案を作成し、施行区域の廃止又は縮小と同時に変更等の手続きが行えるように関係機関と協議しておく。

5. 住民との合意形成 **<必要事項>**

- ・ 「地域整備計画」は、説明会やアンケート調査等を通じて、住民の意見を聴きながら策定する。
- ・ 「地域整備計画」の策定や各種都市計画の活用に当たっては、関係住民に十分に説明し作業を進める。

6. 地域整備計画の実効性を高める方策

- ・ 「地域整備計画」については、有識者等を含めた「地域整備検討委員会」を設置して意見を聴くものとする。 **<任意事項>**
- ・ 「地域整備計画」は、市町都市計画審議会に説明、報告する **<必要事項>**
- ・ 「地域整備計画」は、市町議会に説明、報告する。 **<任意事項>**

7. 具体的な整備手法の検討(活用例)

(1) 道路を整備するための補助事業等

- ア 身近な生活道路、狭あい道路の整備に活用する補助事業等
 - 住宅市街地総合整備事業（生活道路や細街路、ミニ延焼遮断帯の整備）
 - 都市防災総合推進事業（生活道路の整備）
 - 狭あい道路整備等促進事業（二項道路などの整備）
- イ 商店街など個性的な道路の整備に活用する補助事業等
 - 街なみ環境整備事業（生活道路等の高質化整備）
- ウ 幹線道路の整備に活用する補助事業等
 - 街路事業（都市計画道路の整備）
 - 道路事業（市町村道の整備）
 - 住宅市街地総合整備事業（関連公共施設の街路、道路整備）

(2) 公園・広場等を整備するための補助事業等

- ア 身近な公園、広場の整備に活用する補助事業等
 - 住宅市街地総合整備事業（地区内の公園、広場等の整備）
 - 都市防災総合推進事業（地区内の防災空地等の整備）
 - 街なみ環境整備事業（地区内の小公園、緑地等の整備）
- イ 防災公園などの整備に活用する補助事業等
 - 都市公園事業（都市公園の整備）
 - 防災公園街区整備事業
 - 住宅市街地総合整備事業（関連公共施設の都市公園整備）

(3) 敷地や建築物等を整備するための補助事業等

- ア 空き家や老朽家屋の再生、除却に活用する補助事業等
 - 空き家再生等推進事業
 - 住宅市街地総合整備事業（老朽建築物等除却）
- イ 建築物等の整備に活用する補助事業等
 - 防災街区整備事業
 - 優良建築物等整備事業
 - 住宅市街地総合整備事業（建替促進助成）
 - 都市防災総合推進事業（不燃化助成）
 - 都市再生住宅等整備事業（従前居住者向け住宅の整備等）
 - 住宅・建築物安全ストック形成事業

(4) 総合的整備のための補助事業等

- 住宅市街地総合整備事業
- 都市防災総合推進事業
- 街なみ環境整備事業
- まちづくり交付金、地域住宅交付金

(5) 住民や関係機関と連携して取組むための補助事業等 掲載頁

- ア 計画策定・まちづくり協議会支援に活用する補助事業等
 - まちづくり計画担い手支援事業
 - 住宅地区改良事業等計画基礎調査事業
 - 都市環境改善支援事業（エリアマネジメント支援事業）

第5段階 施行区域の廃止又は縮小の手続き

1. 概要

- ・ 施行区域を廃止又は縮小するに当たって、関連する都市計画の変更等が必要な場合、その手続きは原則として施行区域の変更と同時に行う。＜必要事項＞

関連する都市計画の例

〔用途地域、高度地区、防火・準防火地域、地区計画、都市計画道路
市街化区域と市街化調整区域との区分〕

- ・ 新設・拡幅を要する道路について道路法による区域の決定を行う場合は、施行区域の廃止又は縮小の手続き以前又は同時に行うものとする。＜必要事項＞

2. 留意事項

- ・ 施行区域を縮小する場合は、原則として地形地物を境界とし、存置する施行区域は、土地区画整理事業の実施が可能な規模とする。＜必要事項＞

3. 参考資料

								(H23.3.31現在)
NO	都市名	区域名	都市計画決定日	都市計画決定面積 (ha)	未着手面積 (ha)	未着手率(%)	経過年	備考
1	羽生市	栄町	S31.4.9	16.1	7.7	47.8	54年	旧都市計画法
2	ふじみ野市	福岡第一	S31.12.22	44.2	44.2	100.0	54年	旧都市計画法
3	志木市	富士前田子山	S35.3.17	14.6	14.6	100.0	51年	旧都市計画法
4	新座市	東北	S35.12.19	65.0	29.0	44.6	50年	旧都市計画法
5	川口市	芝	S38.8.12	327.6	93.3	28.5	47年	旧都市計画法
6	春日部市	西部第二	S39.8.20	143.5	17.3	12.1	46年	旧都市計画法
7	入間市	扇	S40.9.2	173.0	24.6	14.2	45年	旧都市計画法
8	川越市	高階	S42.3.8	118.6	72.5	61.1	44年	旧都市計画法
9	春日部市	八木崎駅前	S42.9.26	37.6	33.6	89.4	43年	旧都市計画法
10	川口市	芝東	S42.9.26	494.8	86.2	17.4	43年	旧都市計画法
11	草加市	氷川町	S43.5.10	125.8	91.7	72.9	42年	旧都市計画法
12	羽生市	東部	S43.5.10	36.7	2.9	7.9	42年	旧都市計画法
13	東松山市	第一	S43.5.10	104.8	55.0	52.5	42年	旧都市計画法
14	本庄市	見福	S43.5.10	17.9	0.5	2.8	42年	旧都市計画法
15	春日部市	西金野井第一	S43.10.28	32.2	32.2	100.0	42年	旧都市計画法
16	熊谷市	久下・佐谷田	S44.2.12	37.0	37.0	100.0	42年	旧都市計画法
17	志木市	西原	S44.4.30	38.3	0.4	1.0	41年	旧都市計画法
18	入間市	武蔵藤沢駅周辺	S45.8.18	71.4	8.7	12.2	40年	
19	和光市	中央	S45.12.25	142.0	116.5	82.0	40年	
20	坂戸市	浅羽野	S45.10.30	77.7	23.4	30.1	40年	
21	入間市	金子	S45.12.25	91.5	78.9	86.2	40年	
22	鴻巣市	滝馬室	S46.3.23	31.9	3.5	11.0	40年	
23	富士見市	みずほ台	S46.3.23	150.0	20.1	13.4	40年	
24	坂戸市	粟生田	S47.5.16	56.4	28.3	50.2	38年	
25	戸田市	北部	S47.9.16	141.0	43.0	30.5	38年	
26	滑川町	羽尾	S48.5.14	52.8	24.0	45.5	37年	
27	ふじみ野市	大井・苗間	S61.1.10	110.8	35.5	32.0	25年	
県・計 17市1町 27区域				2,753.2	1,024.6	37.2		
28	さいたま市	辻	S35.3.17	34.8	24.2	69.5	51年	旧都市計画法
29	さいたま市	南浦和第三	S37.3.19	129.5	129.5	100.0	49年	旧都市計画法
30	さいたま市	東浦和	S42.9.26	373.0	60.5	16.2	43年	旧都市計画法
31	さいたま市	大門	S45.8.18	179.9	41.9	23.3	40年	
32	さいたま市	南部	S46.3.23	46.9	46.9	100.0	40年	
33	さいたま市	内野本郷	S47.1.11	55.0	55.0	100.0	39年	
34	さいたま市	西浦和第一	S48.7.17	40.1	40.1	100.0	37年	
さいたま市・計 7区域				859.2	398.1	46.3		
県合計 18市1町 34区域				3,612.4	1,422.7	39.4		
※ 都市計画決定日の順番に列挙				※大規模道路等面積分は控除していない				

参考 根拠法令、運用指針の抜粋等

土地区画整理法施行規則

(施行地区及び工区の設定に関する基準)

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

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

土地区画整理事業運用指針

(1) 施行地区

<運用にあたっての基本的考え方>

① 施行地区の定め方

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

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

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

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

② 中抜き施行地区に関する留意事項

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

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

③ 飛び施行地区に関する留意事項

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

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

イ. 都市施設上の密接不可分

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

ロ. 土地利用上の密接不可分

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

④ 施行区域内における段階的な施行地区設定

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

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

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

<運用上の留意事項>

① 敷地界による施行地区設定における留意事項

施行地区は、規則第8条第1号により、道路、河川、運河、鉄道その他の土地の範囲を表示するに適切な施設で土地区画整理事業の施行によりその位置が変更しないものに接して定めなければならないとされている。

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

イ. 既成市街地の低未利用地に係る小規模な土地区画整理事業

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

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

ロ. 大都市地域の市街化区域内農地等に係る土地区画整理事業

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

ただし、この場合次に掲げるような事項に配慮する必要がある。

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

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

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

なお、ただし書きの適用は上記例に限定されるものではなく、これら以外の施行地区においても、市街地の状況等に応じて、地形、地物のほか、筆界等による施行地区界の設定を行うことも考えられる。ただし、いずれの場合においても、公共施設の連続性や事業に対する負担と増進の公平性に十分に配慮すべきである。

長期未着手土地区画整理事業区域に係る市街地整備指針

目的

土地区画整理事業の都市計画決定をした後、長期にわたって事業に着手していない区域では、建築制限によって無秩序な市街化が抑制されている一方、地権者の自由な土地活用が制限され、さらには道路や公園などの整備の遅延を招いている。

これらの区域の多くは都市計画決定後40年以上が経過しており、社会経済情勢の変化や市街化の進行によって、土地区画整理事業の実施が困難な状況となっている。

今後、これらの区域は、多様で柔軟な手法を駆使し、安全で快適なまちづくりを進めていくことが重要である。

平成24年度以降、土地区画整理事業の都市計画は原則市町村決定となり、市町村がより一層、地域の実情に応じた市街地整備を推進することが求められる。

そこで、県においては、市町村を支援するため、地域の「安心・安全」を確保する市街地整備の基本的な考え方や手順を示した指針を策定する。

基本的な考え方

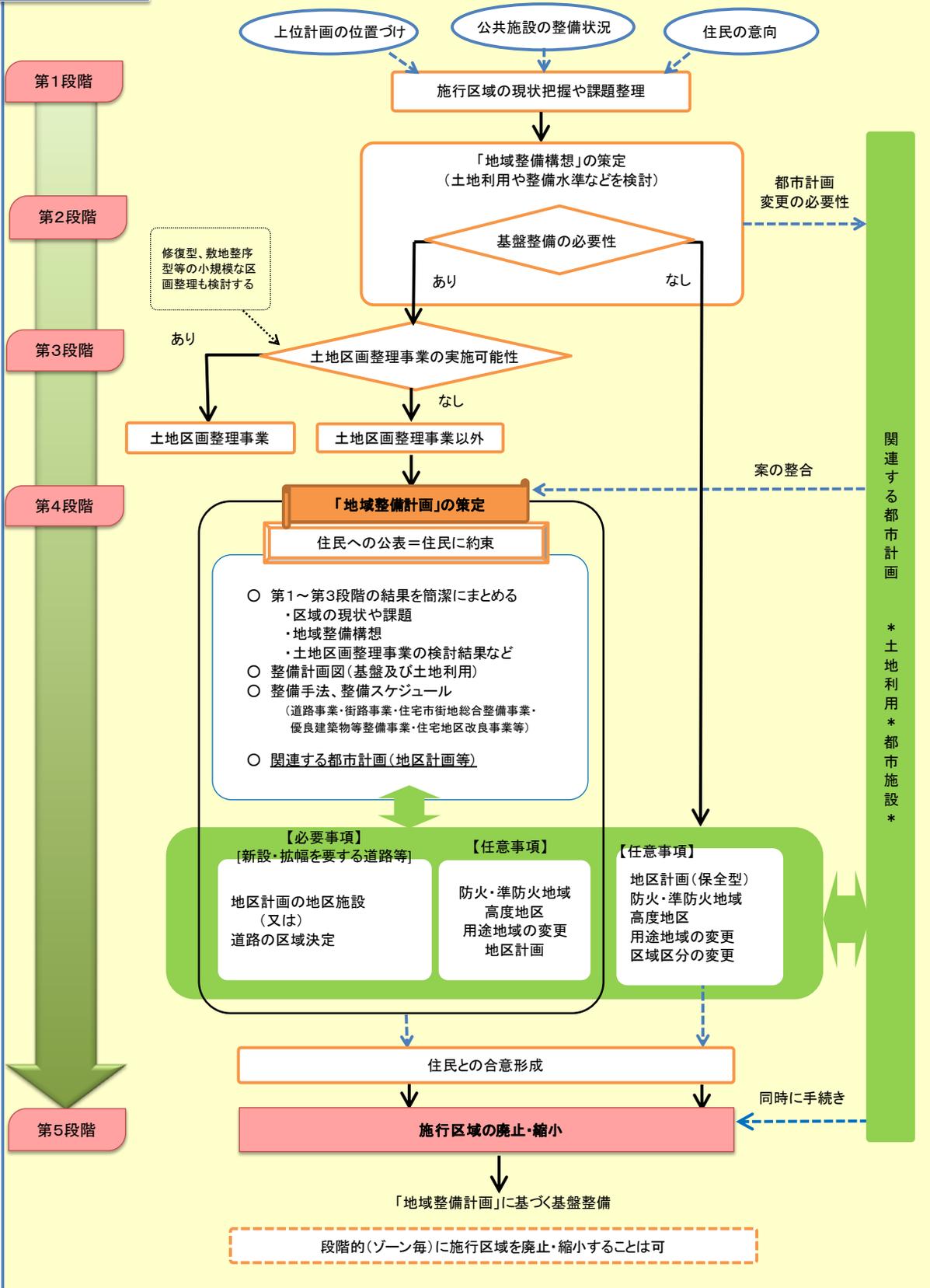
- 各施行区域において目指すべき「地域整備構想」を策定する。
その際には、防災上の最低限の水準を満たす。
- 土地区画整理事業以外の手法で基盤整備を進める場合、「地域整備計画」を策定する。
- 新設、拡幅を要する公共施設は、地区計画の地区施設に定める。

求める整備水準



※ 一次接続道路 …… 避難場所や避難所に接続する幅員6m以上の道路

基本的な手順





彩の国

埼玉県