

## 1 都市計画決定する際の基本的考え方

土地区画整理事業を都市計画に定めようとする場合には次の点に留意します。

### (1) 都市計画のマスタープランとの整合性

都市計画の決定に当たっては、原則として都市計画区域マスタープラン及び市町村マスタープランに即して定めます。また、都市再開発方針が定められている場合にはこれに即して定めます。

### (2) 周辺への影響の配慮

健全な市街地の形成を目的としており、その都市計画を定める際には、都市計画決定を予定する区域、並びにその周辺も含めた市街地の環境改善への効果を検討して定めます。あわせて、自然的・歴史的環境への影響についても十分に理解することが必要です。

### (3) 既成市街地における都市計画決定

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、次のような区域を中心に土地区画整理事業を都市計画に定めることを検討することが望まれます。

- ア 土地の高度利用が望まれる区域
- イ 活性化を図るべき中心市街地の区域
- ウ 密集市街地の改善を図る必要のある区域
- エ 大規模土地利用転換が見込まれる区域

### (4) 新市街地における都市計画決定

新市街地においては、住宅供給や居住環境改善の必要性等について検討した上で、土地区画整理事業を都市計画に定めます。

### (5) 非線引き都市における取扱い

市街化区域及び市街化調整区域の区域区分が定められていない都市計画区域(いわゆる非線引き都市計画区域)のうち、用途地域が定められている区域では、市街化区域に準じて土地区画整理事業を都市計画に定めます。

## 2 都市計画に定める内容の考え方

### (1) 施工区域

施工区域は、都市計画法第13条第1項第2号において「一体的に開発し、又は整備する必要がある土地について定める。」とされ、この趣旨を踏まえて設定します。特に、既成市街地では関係利害者や既存の建物が多いため、事業施行期間や事業費を検討した上で、適切な区域とすることが望まれます。

施工区域界には、原則として地形・地物により区分し整形な形にします。ただし、既成市街地では、事業の円滑な実施等の観点から施工区域界、施行区域の形状等設定は弾力的な対応をとることも考えられます。例えば、筆界による施行区域の設定や、市街地整備に支障とならない範囲において、穴抜き施行区域又は飛び施行区域を設定することも考えられます。また、段階的または同時並行的に整備を想定している複数の地区を一体の区域として都市計画に定めることもありえます。

事業計画では、「施行地区は施行区域の内外にわたらないように定めなければならない」(法第6条第9項)、また「公共施設その他の施設又は土地区画整理事業に関する都市計画が定められている場合においては、その都市計画に適合して定めなければならない」(法第6条第10項)とされている。そのためにも、都市計画決定の段階から事業計画を視野に入れて施行区域や公共施設の配置を定める必要があります。

### (2) 公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項

土地区画整理事業における公共施設の配置及び宅地の整備に関する事項については、市街地を面的に整備する特徴を踏まえ、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、市街地を面的に整備する特徴を踏まえ、まちのデザインや良好な都市空間、都市景観の創出を含めて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れます。

### (3) 都市計画の決定理由

土地区画整理事業は、事業を行うことを前提として都市計画において定めるものであり、将来の事業の円滑な施行を確保するため、建築制限を行うとともに事業化に当たっては施行者に必要な権限が付与されます。このため、都市計画を定める際の理由書においては、この点にも留意し、その必要性及び施行区域等の妥当性についてわかりやすく記述する必要があります。

次に、理由書の記載例を示します。

## 理由書の記載例

〇〇駅を含む本地区は、〇〇地区の交通アクセス拠点となっているが、公共施設整備の立ち遅れから鉄道による地域分析・駅前広場の未整備、商店街の衰退化・未利用地の増大・土地利用の混在化等の諸問題が生じており、地域活力の停滞が著しい状況である。

このようなことから、〇〇都市計画区域マスタープランにおける本地域の位置づけは、〇〇自由通路・〇〇駅舎等の交通アクセス施設の重点的な整備と市街地環境の整備改善を図るべき地区とし、市街地の整備については、これらの施設を一体的に整備できる土地区画整理事業を計画している。

本地域の市街地整備に当たっては、土地利用状況が西側に工業施設等が集中し、住宅及び商業施設が混在化していることから、事業費及び事業期間を検討した結果、段階的な市街地整備が望ましく、特に交通アクセス施設が集中する東側地区の市街地整備を優先して行うこととした。

本土地区画整理事業の区域は、〇〇鉄道線・主要地方道〇〇線及び市道〇〇号線を主な区域界とし、西側及び南側の一部は筆界をもって区域界を設定している。

### 3 都市計画決定の時期

#### (1) 公共施設整備の緊急性

- ア 広域の見地から整備が要請される幹線道路網、駅前広場、河川等の根幹的な公共施設整備の緊急性を考慮します。
- イ 地域住民の安全性、利便性等、居住環境の向上から要請される区画道路、公園、下水道等の生活基盤整備の緊急性を考慮します。

#### (2) 宅地整備の緊急性

- ア 既成市街地における土地の高度有効利用を図るための街区の再編等、宅地整備の緊急性を考慮します。
- イ スプロール化による居住環境の悪化と市街化動向からの宅地整備の緊急性を考慮します。

#### (3) 宅地供給の緊急性

- 当該都市の人口増加に伴う宅地供給の必要性和緊急性を考慮します。

#### (4) 事業化に当たっての実施能力

- ア 施行区域の規模は、施行者の財政能力、事業執行能力と事業費とを勘案して定めます。
- イ 確実な事業資金(国庫補助金等の各種制度の活用、公共施設管理者負担金の導入、堅実な保留地処分金等)が確保されているかどうか検討します。

## (5) 権利者の事業化への合意形成

関係権利者の意識あるいは事業化へのまとまり等と合意形成の塾度を検討します。

## 4 都市計画決定に関連する各種都市計画

## (1) 区域区分との整合性

区域区分が定められている都市計画区域で、土地区画整理事業の都市計画決定が行えるのは、市街化区域に限定されています。

したがって、市街化調整区域内で、都市計画決定を予定する場合には、区域区分の見直しが可能の場合に限られるため、区域区分の見直しの可能性について十分調整を行った上で都市計画決定の手続を進める必要があります。

## (2) 用途地域等との整合性

土地区画整理事業を都市計画に定める場合には、目指すべき市街地像について十分検討を行った上で、必要に応じて土地区画整理事業の都市計画決定と併せて用途地域等の土地利用に関する都市計画も適切に決定または変更することが望まれます。

ただし、土地利用に関する計画が公共施設の配置等、事業計画の内容に左右される場合等には、土地区画整理事業の事業計画の決定または仮換地の指定段階等、事業の進捗状況にあわせて用途地域等の変更を行うことも考えられます。

## (3) 地区計画等の活用

目指すべき市街地像の実現を図るため、用途地域等の地域地区指定に加えて、より詳細な規制・誘導等を行う必要がある場合には、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あわせて都市計画に定めることが望まれます。

## (4) 施行区域に関連する都市施設

土地区画整理事業と一体的な整備を想定する新たな都市施設が予定される場合には、施行区域周辺を含めた幹線道路等を一体的に都市計画に定める必要があります。また、補助幹線道路等の地域に身近な施設についても地域の状況を踏まえて必要な施設を同時に定めることが望まれます。

## (5) 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

都市構造に大きな影響を与える拠点開発や跡地を活用した大規模な土地利用転換を行う場合等、施行区域内における都市活動が大幅に増大する土地区画整理事業の都市計画に当たっては、施行区域外も含めて当該区域の発生集中交通量や下水等が適切に処理できるか、関係機関と調整を図り、十分検討を行う必要があります。その上で、当該区域と区域外の道路とを接続する幹線道路等の必要な都市施設を土地区画整理事業の都市計画決定にあわせて一体的に変更または決定することが望まれます。

(6) 大規模都市施設との一体的な事業の推進

連続立体交差事業の都市計画決定に際しては、鉄道の立体化とあわせて駅前広場や関連街路を含めた周辺の市街地整備を一体的に進めることが有効です。また、高速道路や鉄道等の大規模都市施設の整備にあわせて、市街地整備を一体的に進めることも考えられ、大規模都市施設整備と土地区画整理事業の都市計画を同時に決定することが望まれる。

4 環境影響評価

大規模な土地区画整理事業を都市計画には、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必要があります。

【参考】土地区画整理事業の法手続

(公共団体施行の場合—土地区画整理法3条4項)

