

# 第1章 土地区画整理事業

## 第1節 土地区画整理事業の種別

1 土地区画整理事業とは、地方公共団体や土地区画整理組合等が、既成市街地又は今後市街化が予想される区域について、都市施設の整備改善を図るとともに、宅地の利用促進を行い、健全な都市生活を営める良好な市街地の形成を行う事業である。

土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に基づく土地区画整理事業の種別は表－1による。

表－1 土地区画整理事業の種別

土地区画整理事業	個人施行 法第3条第1項 1人又は数人が共同して施行する事業	土地区画整理事業	市街地、または郊外において主に宅地の利用増進を図ることを目的とし、併せて公共施設の整備を行う比較的小規模な事業。
		都市計画事業 土地区画整理事業 法第3条の4該当	目的等は上記と同様であるが、都市計画決定された区域（施行区域という）について施行するもの。補助事業は都市計画事業として行う。
	組合施行 法第3条第2項 7人以上の権利者が土地区画整理組合を設立して施行する事業	土地区画整理事業	市街地、または郊外において、宅地の利用増進と公共施設の整備を目的に行うもので、土地区画整理組合を設立して行う事業。権利者の2/3以上の同意必要。
		都市計画事業 土地区画整理事業 法第3条の4該当	目的等は上記と同様であるが、都市計画決定された区域（施行区域という）について施行するもの。補助事業は都市計画事業として行う。
	区画整理会社施行 法第3条3項 株式会社又は有限会社が施行する事業	土地区画整理事業	土地区画整理事業の施行を主たる目的とする株式会社又は有限会社が行う事業。
		都市計画事業 法第3条の5該当	目的等は上記と同様であるが、都市計画決定された区域（施行区域という）について施行するもの。
	公共団体施行 法第3条第4項 都道府県または市町村が施行する事業	都市計画事業 土地区画整理事業 法第3条の5該当	主として既成市街地内で、公共施設の整備や、中心市街地の活性化等を目的として行うもので、地方公共団体が都市計画事業として施行するもの。
	国施行 法第3条第5項 国土交通大臣	都市計画事業 土地区画整理事業 法第3条の5該当	国の利害に重大な関係のある事業で災害の発生その他特別の事情により急施を要するもので、国が自ら施行するものと、都道府県又は市町村に施行すべきことを指示するものがある。
	都市再生機構施行 法第3条の2	都市計画事業 土地区画整理事業 法第3条の5該当	一体的かつ総括的な住宅市街地他の計画的な整備改善を図るため、土地区画整理事業を施行する必要があると国土交通大臣が認めたもの。

地方住宅供給公社施行 法第3条の3	都市計画事業 土地区画整理事業 法第3条の5該当	地域社会の中心となる都市の開発整備または特定の地域の総合的かつ計画的な開発整備を行うため、施行の必要があると国土交通大臣が認めたもの。
地域住宅供給公社施行 法第3条の4	都市計画事業 土地区画整理事業 法第3条の5該当	住宅地の造成と一体的に土地区画整理事業を施行しなければ、良好な集合住宅地造成が困難であると国土交通大臣または都道府県知事が認めたもの。

## 第2節 交付金事業の内容

### 1 社会資本整備交付金

#### (1) 道路事業

組合等区画整理補助事業及び公共団体等区画整理事業については、基幹事業として社会資本整備計画に位置づけ、社会資本整備総合交付金を充てることができる。

#### (2) 市街地整備事業

都市再生区画整理事業については、基幹事業として社会資本整備計画に位置づけ、社会資本整備総合交付金を充てることができる。

### 2 組合等区画整理補助事業

#### (1) 組合等区画整理補助事業

組合等区画整理補助事業とは、土地区画整理法（以下「法」という。）第3条第1項に規定する個人施行者、法第3条第2項に規定する土地区画整理組合、法第3条の3に規定する地域振興整備公団および法第3条の4に規定する地方住宅供給公社が行う土地区画整理事業に対して県が補助する場合に、その補助に要する費用の一部を国が補助する事業をいう。（間接補助事業）

#### (2) 国庫補助金の交付対象

国庫補助金の交付対象は県である。

#### (3) 国の他の助成措置との関係

法第120条の規定に基づく街路（道路）事業に係る公共施設管理者負担金（公管金）を受け、又は受けようとする組合についてはこの補助は行わない。

#### (4) 採択基準

- ① 都市計画事業として施行されるもの。（区域の都市計画決定）
- ② 面積10ha以上。（条件により2ha以上）
- ③ 街路事業の採択基準に適合する都市計画道路の新設または改築を含む地区。
- ④ 補助基本額が3億円以上の地区。
- ⑤ 施行後の公共用地率25%以上。

⑥ 20ha未満の地区は用地買収方式事業費が総事業費の1/3以上。

(5) 国庫補助基本額

補助基本額＝土地区画整理総事業費－負担金等控除額（公管金、鉄道負担金、保留地処分金等）

補助基本額の限度額＝原則として、幅員12m以上の都市計画道路の用地買収方式事業費。

（実施では、積算した用買事業費に充当率を乗じて限度額を算定している。）

(6) 補助対象の範囲

補助対象の範囲は組合等区画整理事業実施細目（昭和50年11月1日建設省都区発第47号都市局所管補助事業実務必携掲載）のとおり、移転、移設、道路築造、舗装、整地、河川水路、公園、調査設計、事務費（県事務費含む）等。

(7) 補助率

補助基本額の2分の1。

(8) 事務処理

組合の事務処理については下記のほか、「組合区画整理事業補助金交付要綱について」及び「組合等区画整理補助事業の事務取扱」（昭和49年7月22日49都第236号土木部長通知）に留意し補助事業費の適正な執行が図られるよう指導、助言を行う。

① 収支予算の計上については、予算科目において補助事業に係る経費である旨を明示する。

② 請負その他の契約の締結は、地方自治法第234条に準じて行う。ただし、随意契約による場合は、地方自治法施行令第167条の2に準拠した県の定めに準じて行う。

③ 歩掛単価については、設計書の審査を十分に行い、適正な事業執行に努める。

④ 補助対象事業の経理においては原則として独立の帳簿を設ける。

⑤ 工事の指導監督、工事完了検査、工程管理、関係書類の整理等については地方自治法第234条の2又は県の定めに準じて行う。

### 3 公共団体等区画整理補助事業

(1) 公共団体等区画整理補助事業

公共団体等区画整理補助事業とは、法第3条第3項に規定する県または市町村、法第3条の2に規定する都市基盤整備公団が施行する土地区画整理事業に要する経費を施行者に対し国が補助する事業をいう。

(2) 国庫補助金の交付対象

国庫補助金の交付対象は施行者である。

(3) 国の他の助成措置との関係

法第120条の規定に基づく街路（道路）事業に係る公共施設管理者負担金（公管金）を受け、又

は受けようとする施行者についてはこの補助は行わない。

(4) 採択基準

- ① 面積5ha以上（条件により2ha以上）。
- ② 街路事業の採択基準に適合する都市計画道路の新設または改築を含む地区。
- ③ 補助基本額が3億円以上の地区。

(5) 国庫補助基本額、補助率

組合等区画整理補助事業に同じ。

(6) 補助対象の範囲

補助対象の範囲は公共団体等区画整理事業実施細目（昭和50年11月1日建設省都区発第47号都市局所管補助事業実務必携掲載）のとおり、移転、移設、道路築造、舗装、整地、立体換地、河川水路、公園、減価補償金、調査設計、事務費（県事務費含む）等。

## 4 都市再生区画整理事業

(1) 都市再生区画整理事業

平成12年度に制度化された「都市再生推進事業」の1事業として位置付けられ、防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等において、土地区画整理事業の実施により、都市基盤の整備と合わせて街区の再編を行い、もって土地の有効利用を促進するとともに、安全・安心で快適に暮らすことができ、活力ある経済活動の基盤となる市街地への再生、再編を行うための事業に国が補助する。

(2) 国庫補助金の交付対象

事業主体である地方公共団体若しくは、土地区画整理組合等に補助を行う地方公共団体。

(3) 採択基準

- ① 直前の国勢調査に基づく人口集中地区（D I D）内又は隣接する地区。
- ② 市町村の都市計画に関する基本方針、都市再生推進計画等に基づく計画に位置付けられた地区。
- ③ 施行前の公共用地率（幹線道路を除く）が15%未満。
- ④ 指定容積率（予定を含む） $\div 100 \times$ （施行面積） $\geq 2.0$ ha（連鎖型0.5ha以上）。
- ⑤ 安全市街地形成重点地区 地域防災計画の位置付け、老朽住宅50棟以上他。
- ⑥ 街なか再生重点地区 昭和55年D I D内、近隣商業地域、商業地域内、中心市街地活性化基本計画に位置づけ。

(4) 補助限度額

補助限度額＝公共用地の増分の用地費<sup>※1</sup> $\times 2 \div 3$ ＋公共施設整備費＋立体換地建築物工事費  
＋公益施設等用地上の従前建築物等の移転補償費＋電線類地下埋設施設整備費＋公開空地整備費

※1：施行後の公共用地率が15%を超える場合のみ対象。施行前の公共用地率が15%を下回る場合は、施行前を15%とする。

(5) 補助対象

① 事業計画案作成費

② 土地区画整理事業費 調査設計費、宅地整地費、移転移設費、公共施設工事費、供給処理施設整備費、電線類地中化埋設施設整備費、減価補償金、公共施設充当地取得費、公開空地整備費、立体換地建築物工事費、事務費等。

(6) 補助率

一般地区…… 1 / 3

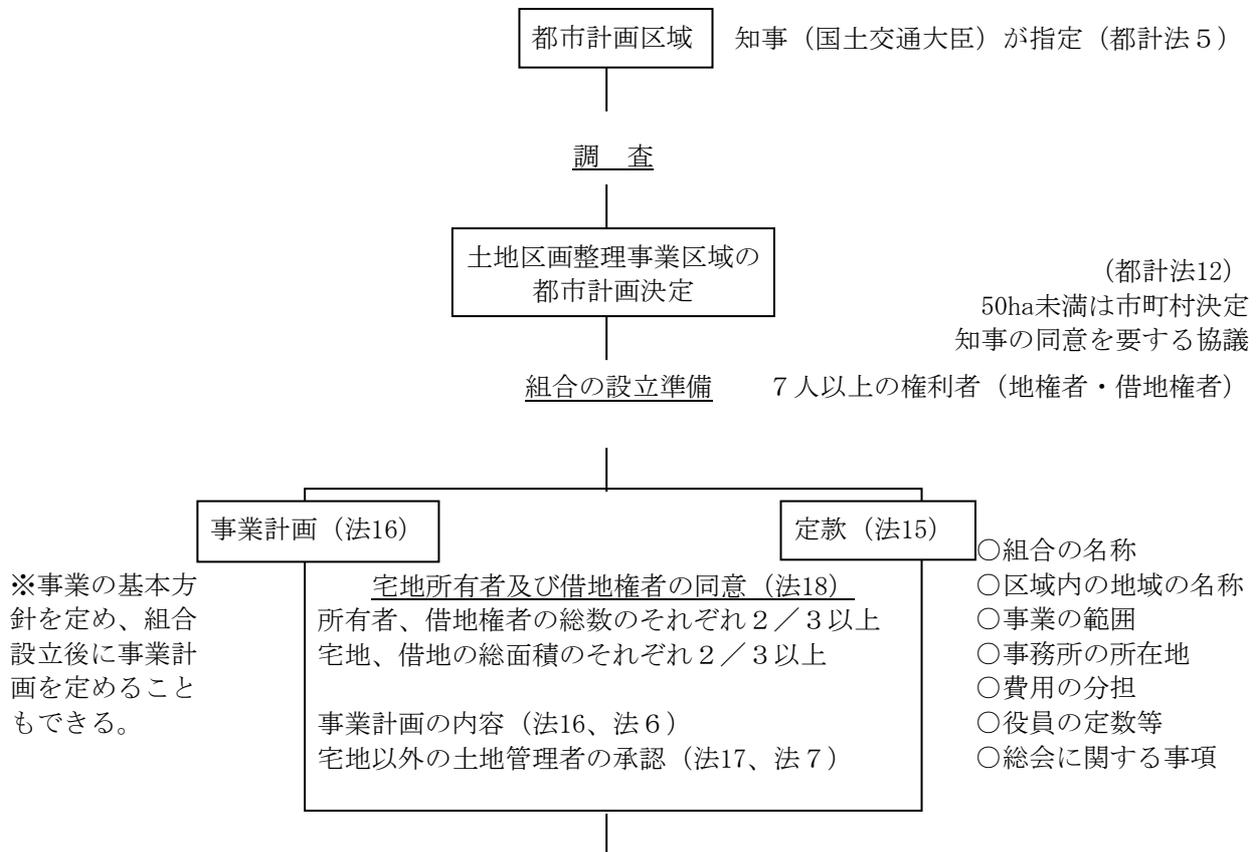
重点地区…… 1 / 2

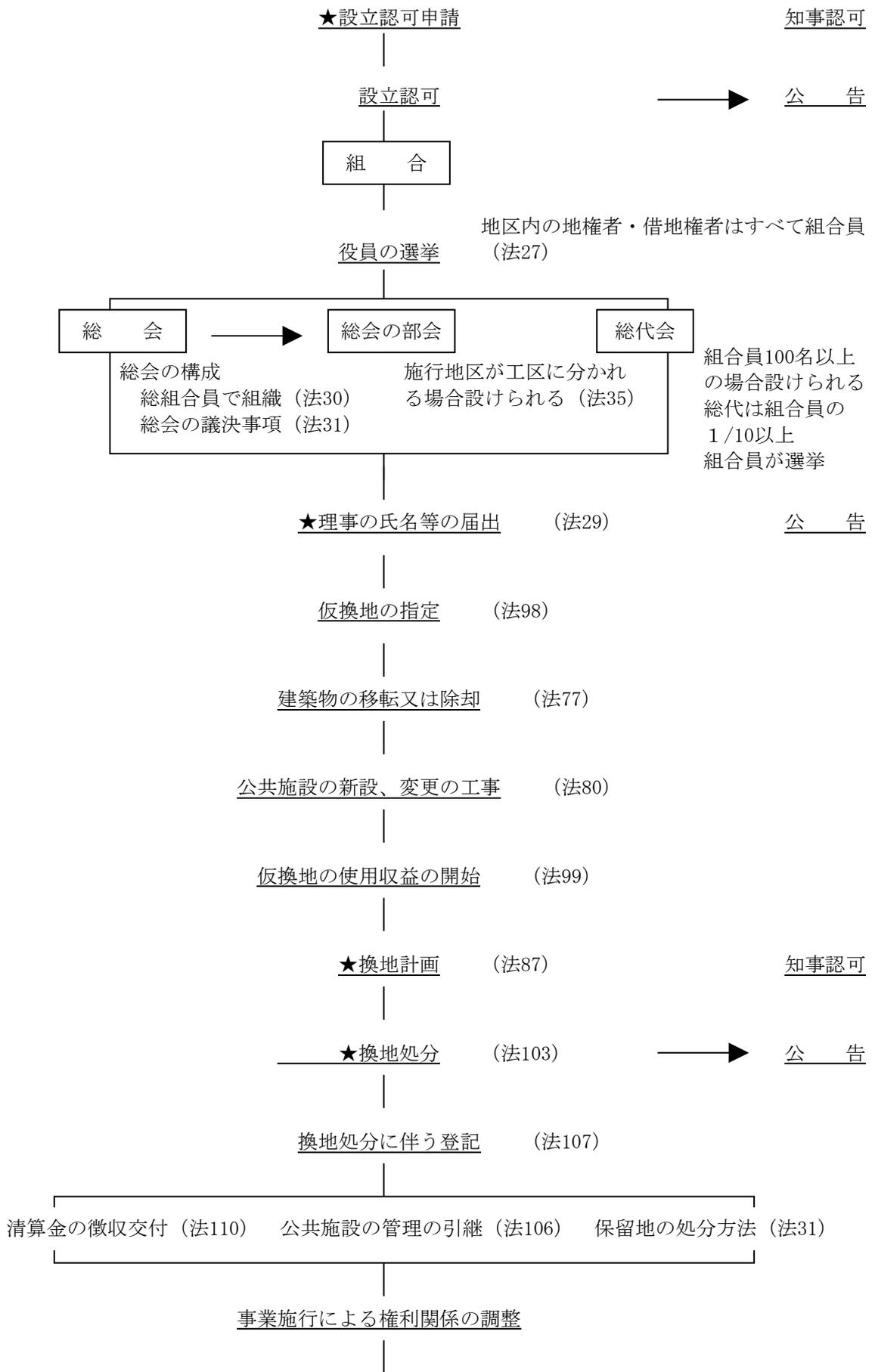
(7) 留意点

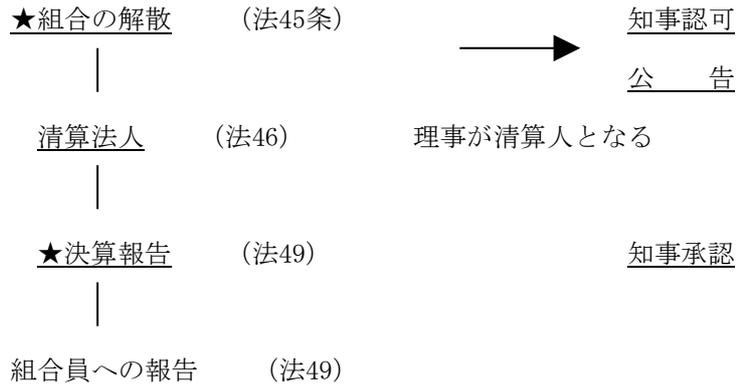
道路事業等他事業と併用する地区は、補助対象の重複がないようにする。

### 第3節 土地区画整理事業の流れ

#### 1 組合施行の事業の流れ

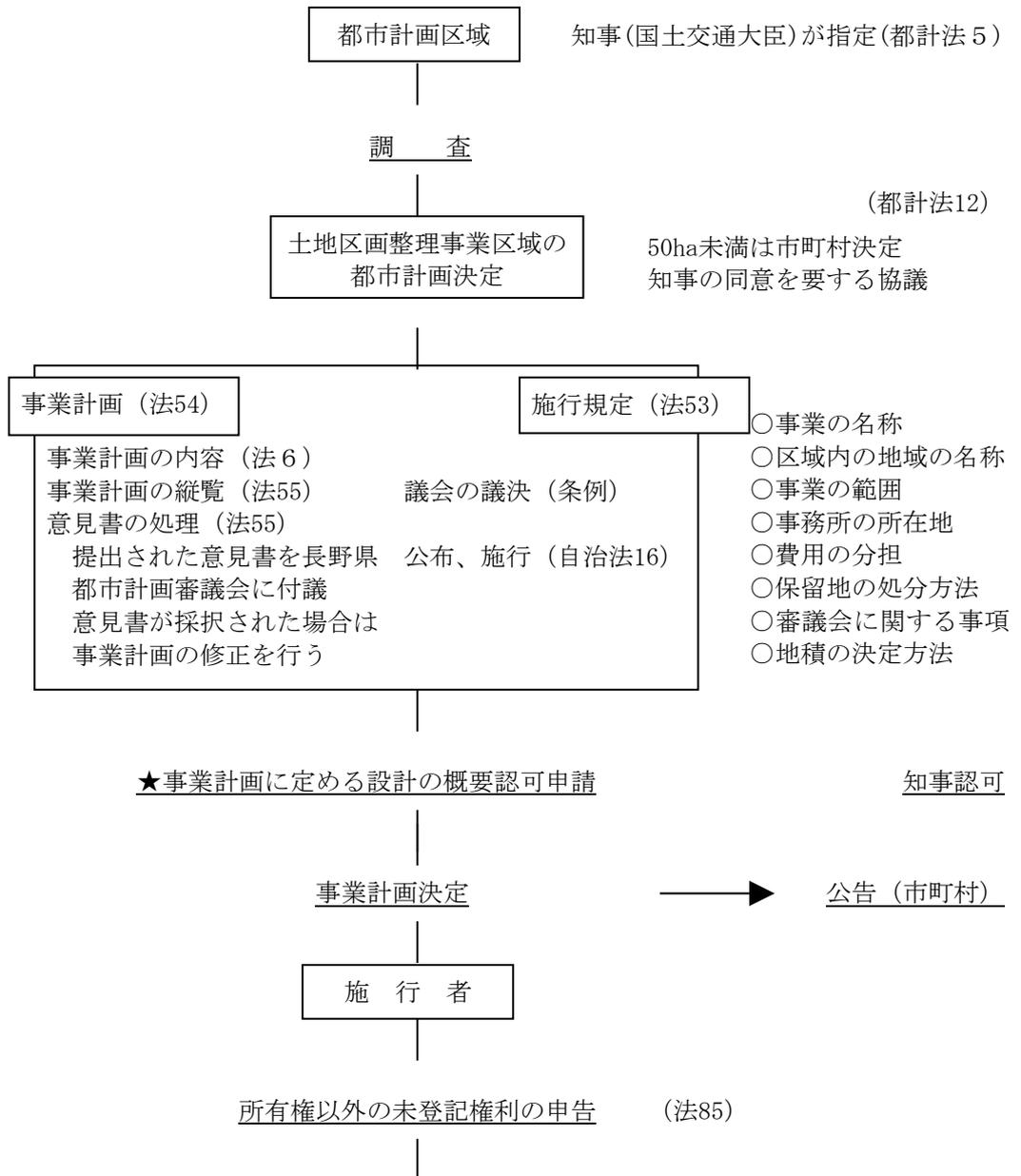


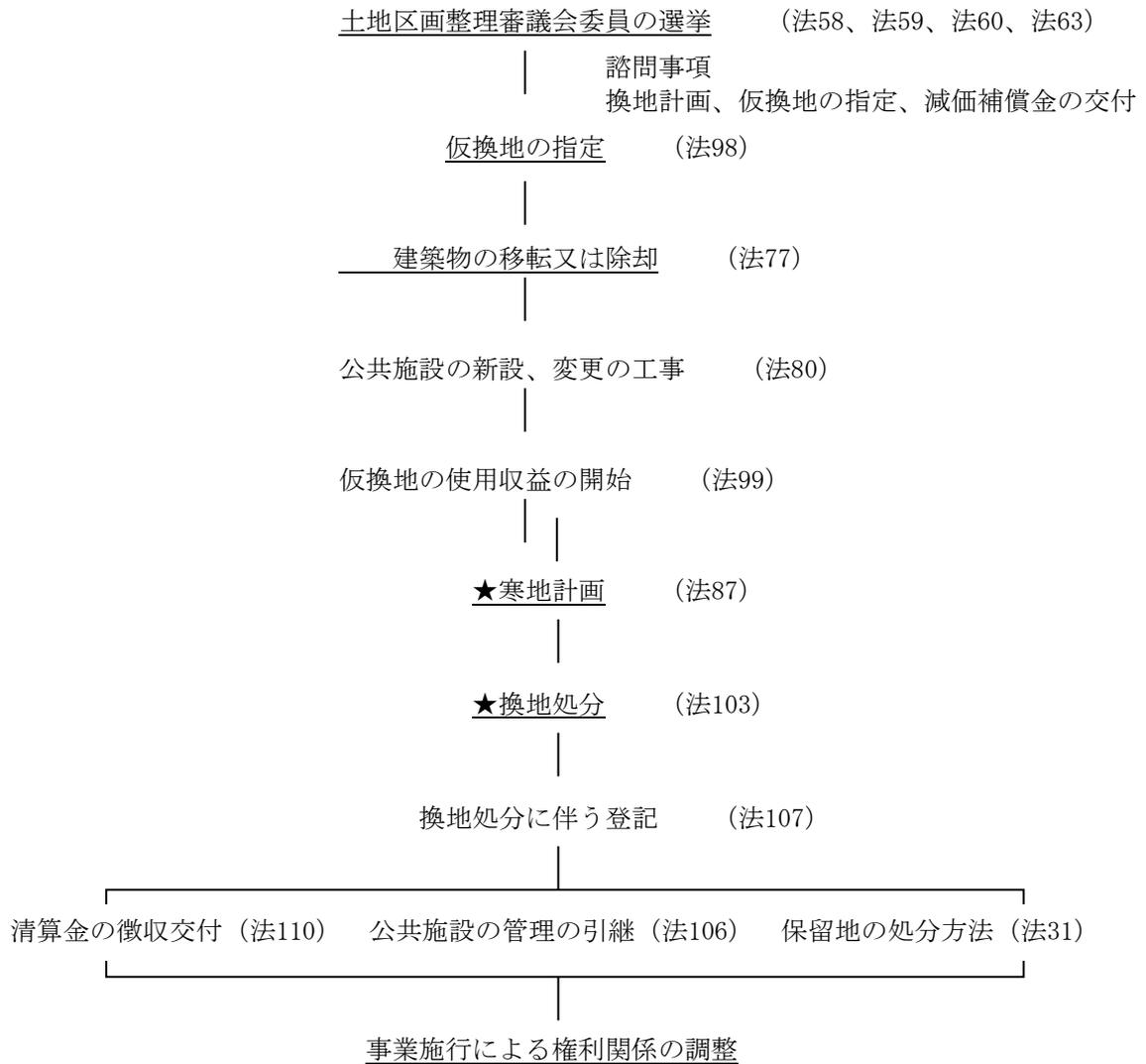




凡例) ★・・・建設事務所長経由

## 2 公共団体施行の事業の流れ





凡例) ★・・・建設事務所長経由

## 第4節 土地区画整理事業調査

### 1 土地区画整理事業補助調査

#### (1) 調査目的

地域の特性に対応し、早急に土地区画整理事業に着手する必要があると認められる区域について行い、土地区画整理の事業化を促進することを目的とする。

#### (2) 調査対象地区

市街地整備を早急に実施すべき市街化区域内や用途地域内の地区、大規模なプロジェクト等の予定地区。

#### (3) 調査主体

県、市町村

(4) 補助率

3分の1

(5) 補助期間

一般には、まちづくり基本調査について1年以内、区画整理事業調査及び区画整理促進調査について2年間、合計3年間程度としているが、地区の特性に応じて対応する。

## 2 調査内容

補助調査は以下のように区分されるが、調査地区の実情に応じて、調査区分の一つ又はいくつかを組み合わせるものとする。基本的な調査内容については調査フローを参照のこと。

(1) まちづくり基本調査

市街地整備のプログラムから区画整理予定地を含む市街地整備の緊急性が高い地区について、計画の前提条件を整理し、市街地環境評価から整備の必要性を明確化し、整備課題を設定した上で、まちづくりの基本構想を作成する。基本構想の実現方策を検討する。

(2) 区画整理事業調査

まちづくり基本調査またはこれに相当する調査により、基本構想が作成されて事業化の機運が熟成されている区画整理予定地区について、現況測量や区画整理設計を行い、これを基に事業計画案を作成する。

(3) 区画整理促進調査

まちづくり基本調査、区画整理事業調査またはこれらに相当する調査と併行して、事業化を確実にさせることが必要な地区について、換地設計の準備、その他必要な事項を行う。

## 3 留意事項

- ① 調査に際しては地方公共団体内部における関係部局との連絡調整の場を設けるとともに、区画整理経験者（行政担当者、組合関係者）、学識経験者、土地区画整理士の意見を聞く機会を設けること。
- ② まちづくり基本調査は、まちづくりの基本方向を検討する基礎的な調査であるので、すべてをコンサルタントに任せることなく、市町村自らが内容を十分に検討する。
- ③ 調査を実施するにあたっては、早期に契約し、調査期間を充分にとるとともに、円滑な施行体制を確立すること。
- ④ 測量等の現地立入りに際しては、事前に充分調整期間を設け、権利者の理解を得て行うようにすること。

#### 4 調査フロー

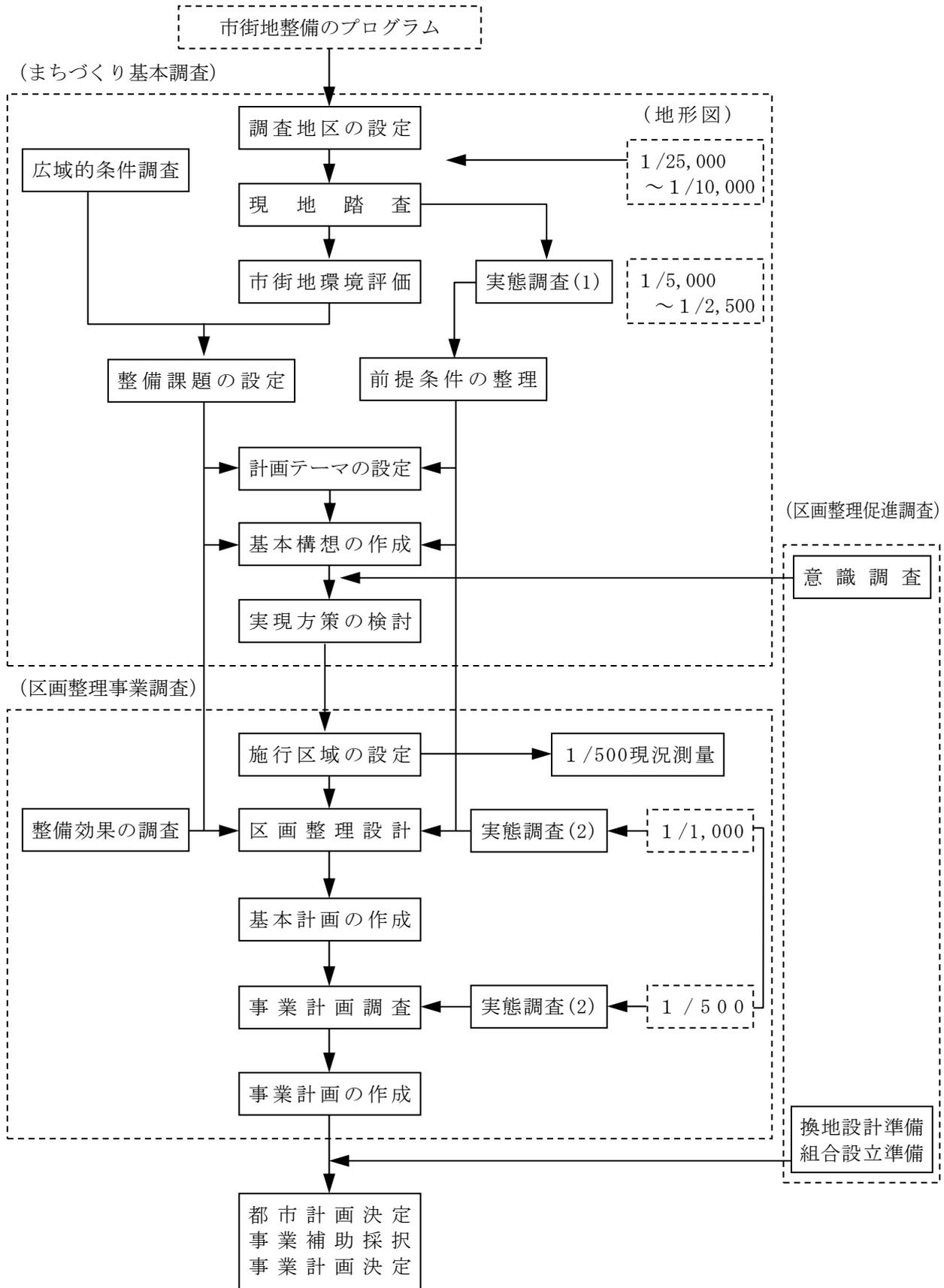


図-1 土地区画整理調査のフロー

## 第5節 区画整理設計標準

### 1 施行地区の設定

#### (1) 施行地区の選択

施行地区の選択は、調査、基本構想における検討結果をもとに、次の項目を総合的に勘案して事業効果が最大限に発揮されるようなものとする。

##### ① 公共施設整備の緊急性

公共施設整備については基幹的公共施設整備の緊急性と、生活基盤施設整備の緊急性の両面から検討する。幹線道路、河川、駅前広場等の基幹的公共施設は、その施設の広域的見地からみた整備水準や重要性の検討が必要であり、区画道路、街区公園、下水施設等の生活基盤施設は防災上の課題、生活利便上の問題点等の検討が必要である。

##### ② 市街化動向からみた宅地整備の緊急性

宅地整備の緊急性にはスプロール化防止と住宅地供給の2面がある。大都市部の慢性的な住宅不足を受け、比較的安価な地方都市郊外部での無秩序な宅地開発が行われている傾向があるが、スプロール化が予想される地区において先行的に都市基盤を整備することにより、円滑な市街化の誘導が図られ、生活環境悪化、非効率的な後投資が回避される。

##### ③ 住民意向

その地域の居住環境が、道路や配水施設の不備・不足の問題を抱えていても、住民意向として直ちに土地区画整理事業の実施につながるものではない。その地域において、あるべき生活環境やまちづくりの目標、ビジョンについて行政当局と住民が共通の基盤に立ち話し合うことが必要である。

##### ④ 財政等施行能力

施行地区の規模を決定するにあたっては、自治体や施行者の財政力、施行能力を勘案しなければならない。また施行規模が大きな場合、施行期間の長期化に伴う権利関係の複雑化や権限制限に対する不都合等の問題が生じるため十分に検討する。

#### (2) 施行地区の設定

施行地区の設定は、土地区画整理法施行規則第8条第1号及び第2号に拠る等、下記の事項に留意して行う。

##### ① 明確な地形・地物で地区界を設定する。

施行区域は道路、河川、運河、鉄道などの事業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、やむを得ない理由がある場合は筆界としても良い。

##### ② 市街地とするのに適当な地域を選定する。

(市街化するのに適当でない地域)

- ・土石流、崖崩れ、地滑り等の災害の恐れがある区域。（参考：土砂災害防止法 H13.4～）
  - ・市街地として都市的利用に適合しない区域。（優良農地として農業的利用を図る区域等）
  - ・土地区画整理事業以外の事業により市街化することが定められた区域。
- ③ 都市施設（都市計画道路、公園等）が計画されている場合は、それを考慮する。
- 「施行地区は当該土地区画整理事業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。」（規8条第2項）
- ④ 換地計画、造成計画、排水計画を考慮する。
- 換地計画の方針が著しく異なる地区の取り扱いを考慮する。宅地造成に伴う切土、盛土工事の土量バランスを考慮した計画とする。地区内の排水が円滑にできる計画とする。
- ⑤ 地区内外の均衡を考える。
- 公共施設（道路等）を区域境とする場合は、施設中心での境界設定を検討し、地区内だけが施設用地の負担を負わないよう配慮する。ただし、地区外側半幅員分の暫定整備について、関係者と十分調整しておくことが必要である。
- ⑥ 地区界となるべき適当な公共施設がない場合などやむを得ない場合に限り、筆界を地区界とすることができるが、この場合、将来の土地の境界紛争の原因とならないよう不動の地区界点を設立する必要もあり、また換地設計上も技術的な制約を伴うので慎重な検討を必要とする。

## 2 区画整理設計

### (1) 設計の内容

区画整理設計の内容は、次のように分類される。それぞれの関係をフロー図に示す。

- |           |             |
|-----------|-------------|
| ① 設計方針    | ② 画地・街区の設計  |
| ③ 道路の設計   | ④ 公園・緑地の設計  |
| ⑤ 排水施設の設計 | ⑥ 供給処理施設の設計 |
| ⑦ 公益施設の設計 | ⑧ 造成計画      |
| ⑨ 建築物整備計画 | ⑩ まちのデザイン   |

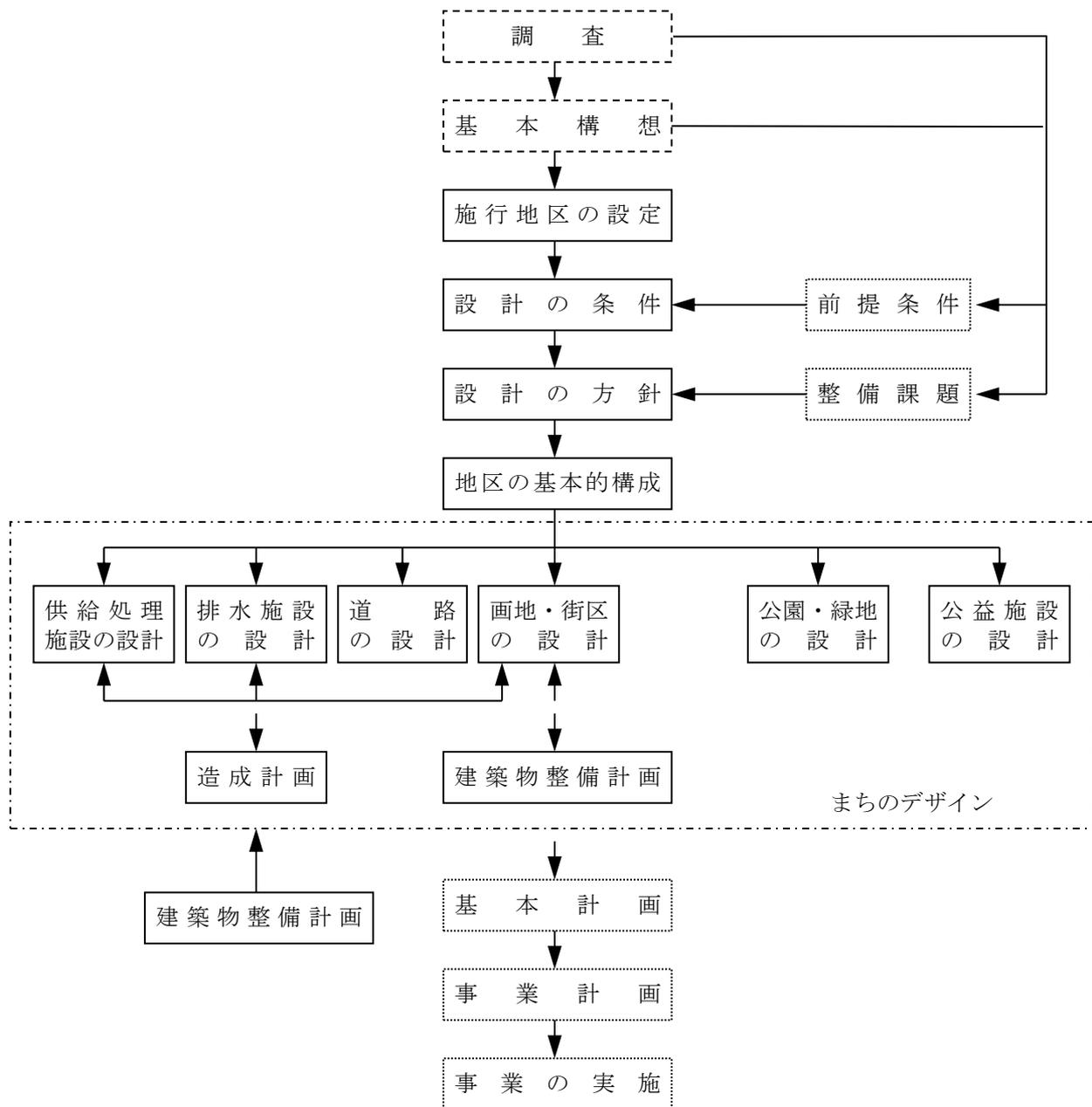


図-2 区画整理設計のフロー

(2) 設計の方針

① 設計の条件

設計にあたっては、調査、基本構想における土地条件、社会的条件等を前提条件として整理しておく。

② 設計の方針

設計にあたっては、主として次の事項について設計の方針を設定する。

ア 設計のテーマや整備課題などをうけて、設計における目標及び具合的な実現方法を設計の方針として決定する。

イ まちをデザインするうえでの基本の方針をたて、各種設計の指針とする。

ウ 地区に居住する生活者像を想定し、画地規模や街区の構成、動線計画、公益施設計画の指針とする。

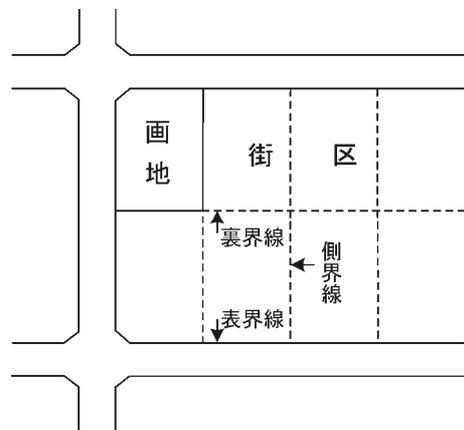
③ 地区の基本的構成

基本構想に基づき、土地利用や主要な道路等、地区の骨格を示す基本的構成図を作成し、各施設的设计の整合性を図り、施行地区周辺との調整を行うものとする。

(3) 画地・街区の設計

① 画地・街区の設計にあたっては、以下の事項に留意して進める。

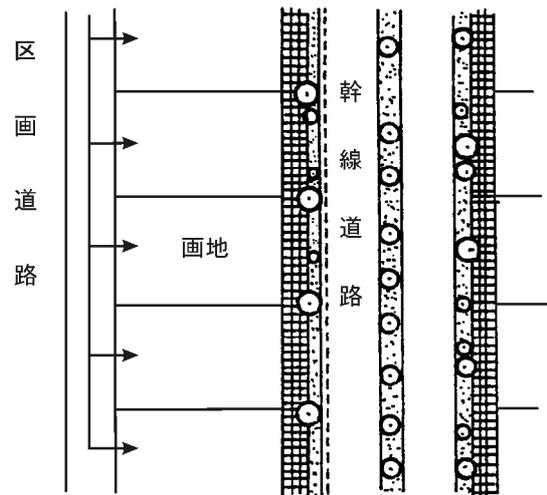
- ア 土地利用計画
- イ 画地の規模形状
- ウ 区画道路網の配置
- エ 建築物整備計画
- オ 住環境
- カ 造成計画
- キ 居住者（宅地需要者） 宅地規模、
- ク 建築物 適切な建築物の誘導



図一三 画地境界線

② 画地及び街区の設計の留意事項

- ア 画地が、原則として二画地配列となるようにする。街区の短辺は画地の奥行に基づいて定める。
- イ 街区の長辺は、住宅地では比較的長くても良く、商業地では交通に便なるよう短くする。
- ウ 街区の形状は、住宅地、商業地では長方形に、工業地では、特に大規模な工場を想定する場合は、方形にする。
- エ 鉄道、自動車専用道路、堤防、小学校敷地等に直接面しないようにする。
- オ 住宅用画地が幹線道沿いに配置され緩衝緑地帯によって遮断されたり、または歩行者専用道路沿いに配置される場合は、裏側の区画道路からアプローチする。



図一四 幹線道路沿いの住宅用画地の配置

カ 幹線道路に面する街区は、原則として長辺を幹線と平行にする。

キ 共同住宅用街区は、一辺以上が主要な区画道路以上の道路に接するよう配置する。また、一街区一棟ということは避け、適度の集約をはかる。

③ 画地・街区の規模と形状は諸条件を総合的に勘案して設定されるが、一般的には、次の標準が参考となる。

ア 住宅地 街区の短辺は30－50m長辺は120－180mを基準とする。

南北方向の街区は、東面方向の街区に比して短辺を小さくする。

イ 商業地 街区の短辺は40－60m、長辺は100－150mを標準とする。

大規模な商業ビル等が想定される場合には、大きな街区とする。

ウ 工業地 工場の規模や形状に応じて定める。

#### (4) 道路の設計

##### ① 道路の分類

都市計画道路計画標準に従い、次の6種類に分類する。

ア 自動車専用道路

比較的長いトリップの交通を処理するため、設計速度を高く設定し、車両の出入制限を行い、自動車専用とする道路。

イ 主要幹線道路

都市間道路や通過交通等の比較的長いトリップの交通を大量に処理するため、高水準の規格を備え、高い交通容量を有する道路。

ウ 幹線道路

主要幹線道路及び主要交通発生源等を有機的に結び、都市全体に網状に配置され、都市の骨格及び近隣住区を形成し、比較的高水準の規格を備えた道路。

エ 補助幹線道路（住区幹線道路）

近隣住区と幹線道路を結ぶ道路であり、近隣住区内での幹線としての機能を有する道路。

オ 区画道路

もっぱら沿道宅地へのサービスを目的として配置される道路。

カ 特殊道路

もっぱら、歩行者、自転車等、自動車以外の交通の用に供するための道路。

##### ② 道路の計画

ア 道路の設計にあたっては、基本構想の道路網計画のをうけ、道路の段階構成、歩車分離等に留意して道路網の配置方針を策定する。

イ 道路網の配置にあたっては、現況の家屋や地形地物に配慮しながら、土地利用計画との整合性、地区の空間構成における役割、住環境形成上の役割、配水施設及び供給処理施設設計との整合性、地形の活用に留意する。

ウ 道路法第95条の2第1項の規定に基づき、公安委員会の意見聴取を行うこと。

③ 幹線道路の設計

ア 幹線道路は、都内道路ネットワークの基軸として都内の主要目的地間の交通を処理するものである。

イ 幹線道路の設計にあたり、歩車道の分離、歩道の植樹等交通安全、都市美観上の配慮を行うとともに、停車帯、中央分離帯、沿道環境対策について検討する。

ウ 幹線道路の構造は、道路構造令の構造基準を適用する。

④ 補助幹線道路の設計

ア 補助幹線道路は、幹線道路と区画道路との連絡、近隣住区内の主要道路としての機能を担う。

イ 補助幹線道路は土地利用に対応して配置する。

ウ 補助幹線道路の構造は、道路構造令の構造基準を適用する。

⑤ 区画道路の設計

ア 区画道路は、沿道宅地へのアクセス確保、供給処理施設等の収容、日照・通風等生活環境保全のための空間の確保、街区の外郭の形成など多様な機能を持つ。

イ 区画道路の配置計画にあたっては、土地利用計画との整合性を図る。

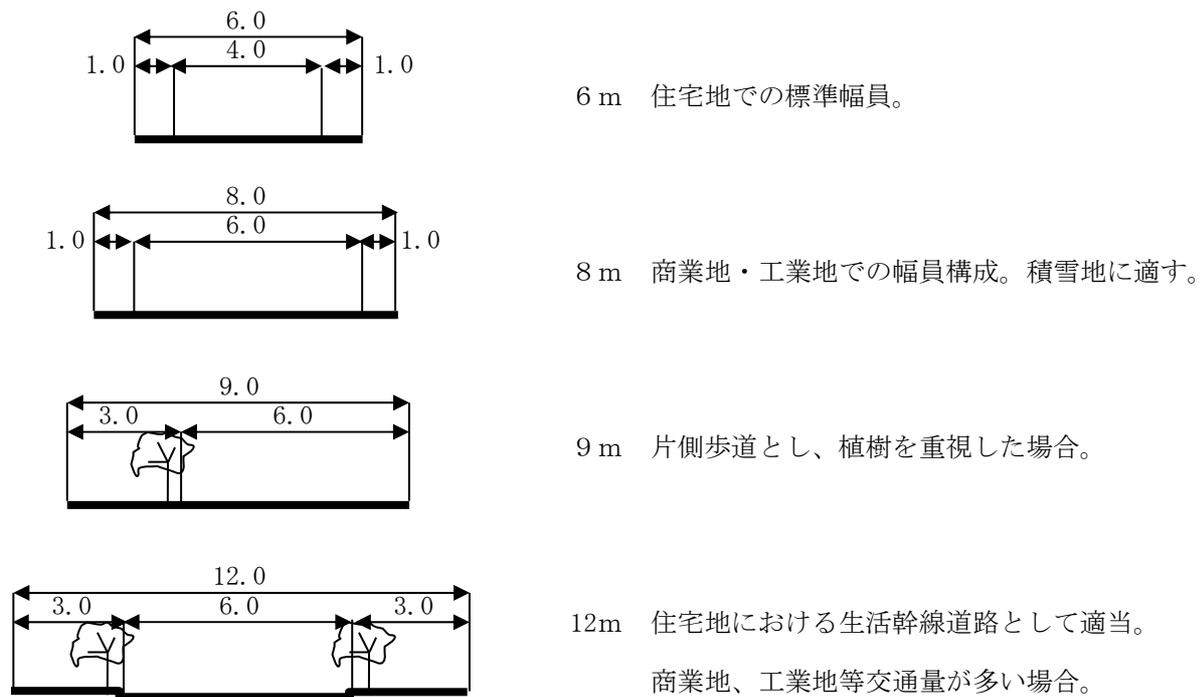
ウ 区画道路相互または補助幹線道路と接続することとし、幹線道路と直接接続させることは避ける。幅員の差のない区画道路の十字交差はできるだけ避ける。

エ 通過交通を可能な限り排除し、走行速度が高くないようにする。

オ 歩行者の動線、安全性を十分考慮する。

カ 区画道路の構成は、道路構造令の構造基準を適用する。

キ 区画道路の幅員は、住宅地では6 m（積雪地では8 m）、商業地または工業地は8 m以上を原則とする。幅員構成の標準タイプは以下に示すが、地域の実情に応じて適切な幅員を確保すること。



図－5 標準的な区画道路の幅員構成

⑥ 特殊道路の設計

ア 特殊道路は、周辺の土地利用計画に応じ、交通安全、快適な歩行空間、市街地の景観及び主要な公共・公益施設の連絡等に留意して設計する。

イ 交通の安全を確保するため、他の道路との交差をできるだけ避けるとともに必要な場合、安全施設を設ける。

ウ 歩行者が快適に歩行できるよう幅員、適当な施設、植栽を設ける。

エ 市街地の良好な景観を構成するようアイストップ、地形を利用する。

オ 利便性を高めるため、公園、駅、バス停留所、小中学校、保育園、地区センター、ショッピングセンター等を連絡する。

カ ショッピングモールの配置と設計にあたっては、商店街の規模と性格、店舗の整備計画、商店街への交通、商品・貨物の搬出入、自動車交通の代替、修景・休憩施設等を考慮する。

キ コミュニティーモールの配置と設計にあたっては、安全で快適な歩行空間を確保するとともに、地区の日常生活の軸を形成し、散歩、立話、子供の遊び場等の場となるように、さまざまな歩行者の動線、公共公益施設の配置、緑のネットワーク、周辺の環境、修景・休憩施設等を充分考慮して行う必要がある。

ク 特殊道路の構造は、道路構造令等の技術基準に適合して定めなければならない。

⑦ 駅前広場の設計

ア 駅前広場は、基本構想による規模、形状、幹線道路の取り付け及び計画諸元（乗降客数・車

種別利用台数等)に基づき、円滑な交通処理、美観、周辺の土地利用等を考慮して設計する。

#### ⑧ 道路付帯施設の設計

ア バス停留所の設計は歩行者動線、道路勾配等、交差点との位置関係、歩道の分離を考慮して行う。

イ バス停留所付近の歩道幅員は原則として縮小しない。

ウ バス停留所はバスの発着の容易性を考慮し、道路勾配は2%以下で見通しのよい所に設置しなければならない。

エ バス停留所は、交差点の円滑な交通処理に影響を与えないことを考慮し、原則として交差点から30m以上離さなければならない。

オ 街路樹の設計は、「道路緑化技術基準について」(昭和63年6月22日付け建設省都市局長、道路局長通達)によることとする。

カ 道路には、必要に応じて路上施設(ストリートファニチャー)を計画し、歩行者の快適さ、利便さの増進を図る。

#### (5) 公園・緑地の設計

##### ① 公園・緑地の配置計画

ア 公園・緑地の計画にあたっては、基本構想に基づき、街区公園、近隣公園、地区公園及び保全緑地等の具体的な配置計画を立て、地区の緑のネットワークを完成させる。

イ 公園面積は、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、かつ地区面積の3%以上とする。

ウ 公園の配置計画にあたっては、面積規模、誘致距離ともに配置のバランスについて考慮する。

##### ② 公園・緑地の設計

ア 公園事業の設計基準に準じる。

#### (6) 排水施設の設計

##### ① 排水施設の計画

ア 排水施設の計画にあたっては、河川の改修計画、下水道整備計画、農業用利水等との調整を図り雨水排水、汚水排水の計画を定めるものとする。

イ 排水施設の整備は、流域下水道計画、公共下水道計画等による下水道事業との同時施行によることが、市街地整備上望ましい。下水道計画における整備スケジュールとの調整とともに、下水道整備の計画諸元との調整が必要である。

ウ 雨水排水施設は、道路・公園とともに市街地の基本的な公共施設であり、維持管理上の条件、地形・地質等の自然的条件、施設の段階的整備計画、施工上の条件、建設費等を十分考慮して定めなければならない。

(7) 防災調整池の設置基準

土地区画整理事業において、調整池は全ての地区に設置することを原則としているため、調整池の設置は下記により計画するものとする。

① 防災調節（整）池を造らなくてもよいとするケースは次の場合に限るものとする。

ア 既存の市街地内であり、開発を行っても流出係数の増加が考えられない場合。

（この場合でも流出増対策は積極的に考慮することとする。）

イ 下流河川の1%影響区間が全て開発区域の流出係数増を見込んだ対象確率以上の改修計画によって改修済み若しくは改修中若しくは近々の改修が確実となっている場合。

② 防災調節（整）池の規模を流出増分の対応でもよいとするのは、以下の場合に限定する。

ア 下流河川に1%影響区間が全く存在しない場合。

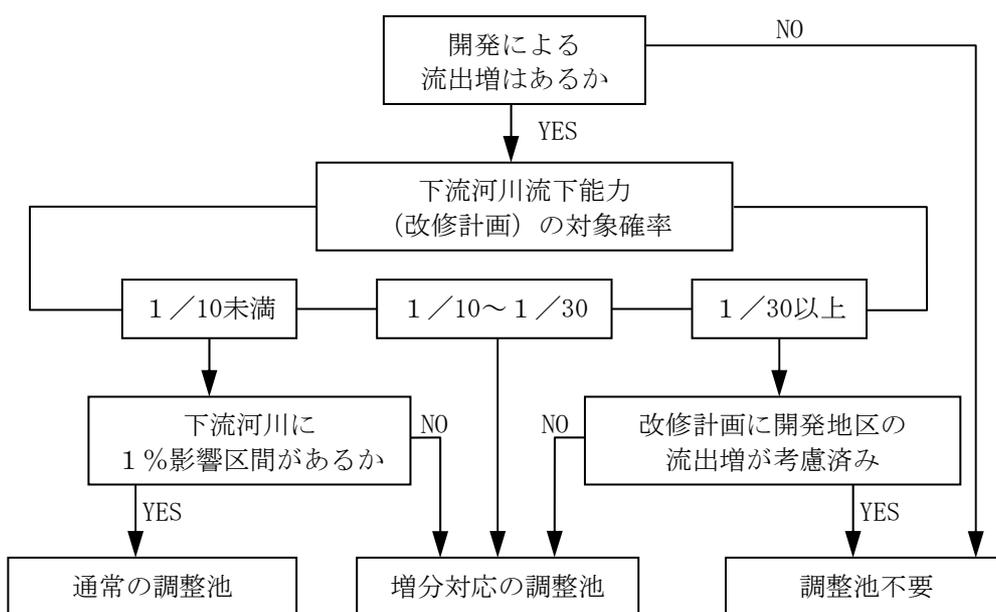
イ 下流河川の1%影響区間内の全ての断面が、対象とする降雨確率以上の流下能力を有している場合。

ウ 5ha未満の開発。

エ 下流河川の1%影響区間内の流下能力が全ての地点で1/10降雨確率相当以上である場合、若しくは1/10降雨確率相当以上の改修計画によって改修中あるいは近々の改修が確実である場合。この場合、区画整理区域の流出係数増が考慮されているか否かは問わない。

③ 上記①、②以外の地区及び環境影響評価が必要な地区は、「流域開発に伴う防災調節池等技術基準（平成27年長野県建設部）」の適用を受ける。

土地区画整理事業における調整池設置のフロー  
（環境影響評価が必要な地区以外）



(8) 供給処理施設の設計

上・下水道、電気、ガス等の供給処理施設は、日常生活に必要不可欠な都市施設であり、地区の状況に応じ、施設の必要性、整備計画等を各事業者と協議の上、原則として土地区画整理事業と同時に整備する。

(9) 公益施設の設計

公益施設は、特に新市街地整備の場合に市街地形成の核となるものであり、基本構想を受けて、次の施設について設計を行う。

- |           |          |
|-----------|----------|
| ア 学校、教育施設 | イ 社会文化施設 |
| ウ 社会福祉施設  | エ 医療保険施設 |
| オ 行政管理施設  | カ 商業業務施設 |

(10) 造成計画

造成計画は土地利用との調整を図りつつ、以下の事項に留意して進めることとする。なお、関係法規及び公共団体の指導要綱等に準拠しなければならない。

- ア 現況地形の保全
- イ 表土の保全活用
- ウ 地区周辺との景観、地形面の調和
- エ 地形・地質に合った適正地盤の確保
- オ 道路縦断、水路勾配
- カ 文化財、史跡、緑地等の保全
- キ 地すべり、雨水排除その他の防災対策
- ク 工区設定と土量のバランス

(11) 建築物整備計画

区画整理設計において建築物整備計画を策定する目的は、土地区画整理事業による都市基盤の整備と合わせて総合的なまちづくりという観点から、建築物の整備の内容及び方向をより具体的に提示することである。

建築物整備計画は、地区の状況に応じて次の事項等について検討するものとする。

- ア 住環境の改善
- イ 商店街の近代化
- ウ 公害防止と工場移転
- エ 建築物の移転と更新
- オ 住宅の供給
- カ 公益施設の整備

キ 建築協定・緑化協定

(12) まちのデザイン

区画整理の設計においては、従来の機能を中心にしすぎた設計を見直し、まちなみや市街地の景観、公共空間のデザインなどに関心を払い、都市的魅力や居住環境の向上を図る必要がある。路面舗装の材質、街路樹の樹種、区画道路の線形、公園の配置、形状等の決定にあたっては「まちをデザインする」観点から検討する。また地区計画や住民協定の導入を積極的に検討し、地域住民が参加した形での景観形成を行う。