

第1編 土地区画整理事業の準備から認可まで

第1章 土地区画整理事業とは	1
第1節 土地区画整理事業の概要	1
1 土地区画整理事業の目的	1
2 土地区画整理事業の施行者	1
第2節 個人施行土地区画整理事業の概要	3
1 個人施行の特色	3
2 個人施行の流れ	3
3 都市計画決定（必要時のみ）	4
第3節 小規模で柔軟な土地区画整理事業	5
1 近年の土地区画整理事業	5
2 敷地整序型土地区画整理事業の概要	5
第2章 認可申請の準備	8
第1節 事業の発起	8
1 施行認可までの流れ	8
2 基本構想	10
3 施行予定地区の設定	10
4 施行予定者の選任	11
5 市への事前相談	11
6 関係権利者への説明	11
7 技術的援助の申請	12
第2節 事業準備のための調査	13
1 土地の立ち入り調査及び測量	13
2 埋蔵文化財の調査	14
3 土壌汚染対策法に係る調査	14
4 その他	15
第3節 区画整理設計	17
1 設計の順序	17
2 街区・画地の設計	17
3 道路の設計	17
4 公園・緑地の計画	18
5 排水施設の計画	19
6 流出抑制施設の計画	19
7 その他供給処理施設の計画	19
8 造成計画	19
9 建築物整備計画	19

第4節	関係機関との協議	20
1	公共施設管理者等との協議	20
2	その他	22
第5節	規準（規約）及び諸規程の作成	23
1	規準（規約）の作成	23
2	諸規程の作成	23
第6節	事業計画の作成	25
1	事業計画の概要	25
2	施行地区	25
3	設計の概要に関する図書	25
4	事業施行期間	26
5	資金計画	26
6	参考図書	27
第7節	換地設計	28
1	換地設計の準備	28
2	土地評価	29
3	照応の原則	30
4	換地計算の方法	30
5	換地割り込み	31
6	換地設計	31
7	その他（立体換地について）	31
第8節	同意書等の取得	32
1	宅地以外の土地を管理する者の承認	32
2	事業計画に関する関係権利者の同意	32
第9節	施行認可申請	33
1	認可申請書の作成	33
2	施行認可の事前協議	33
3	施行認可申請	33
4	施行認可の公告	34
5	施行認可に伴い発生する権限や責任	34

第1章 土地区画整理事業とは

第1節 土地区画整理事業の概要

1 土地区画整理事業の目的

土地区画整理事業とは、道路や公園等の公共施設の整備改善と宅地の利用増進を一体的に進めることにより、健全な市街地を造成して公共の福祉を増進する事業です。

近年の土地区画整理事業は、新しく市街地をつくるというよりも、既成市街地の再生に活用される傾向にあり、密集・老朽市街地の解消、土地の整序、空洞化した中心市街地の再生、駅前の拠点市街地の機能強化等、目的を絞った上で、より小さな区域で、より短期間で、また、より柔軟に、建築活動と一体連携しながら使われています。これらについては、第3節で説明します。

2 土地区画整理事業の施行者

土地区画整理事業の施行者となり得る者として、次のように定められています。

(1) 個人施行（法第3条第1項）

地権者（宅地の所有者又は借地権者）又は地権者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、権利を有する宅地について、又はその宅地及び一定の区域の宅地以外の土地について土地区画整理事業を施行することができます。

ただし、地権者の同意を得た者（同意施行者）は、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、その他民間デベロッパー等の土地区画整理事業を施行するため必要な資力、信用及び技術的能力を有する者（政令第67条の2）に限定されています。

(2) 組合施行（法第3条第2項）

地権者は、7人以上共同して土地区画整理組合を設立して、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができます。

この組合は、土地区画整理事業の施行を目的とするものであり、施行地区となるべき区域の地権者の3分の2以上（人数・面積）の同意を得ることが設立の条件となっています。組合が設立されると、地区内の地権者（未登記の借地権については申告した後）は、すべてが組合員（不同意者も含む）となります。

また、地権者でなくとも独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、地方公共団体等公的機関（政令第68条の2）が、組合の定款に定めるところにより、参加組合員として組合の組合員となることができる参加組合員制度があります（法第25条の2）。参加組合員は、事業資金として負担金を支払い、換地計画に定める参加組合員に与えるべき宅地を取得します。

(3) 区画整理会社施行（法第3条第3項）

地権者を株主とする株式会社で次に掲げる要件のすべてに該当するものは、権利を有する宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができます。

ア 土地区画整理事業の施行を主たる目的とするものであること。

イ 公開会社でないこと。

ウ 施行地区となるべき区域内の地権者が、総株主の議決権の過半数を保有していること。

エ 前号の議決権の過半数を保有している者及び当該株式会社が所有する施行地区となるべき区域内の宅地の地積とそれらの者が有する借地権の目的となっているその区域内の宅地の地積との合計が、その区域内の宅地の総地積と借地権の目的となっている宅地の総地積との合計の3分の2以上であること。

(4) 公共団体施行（法第3条第4項）

都道府県又は市町村は、都市計画に定められた施行区域の土地について土地区画整理事業を施行することができます。

この場合、施行区域の土地についての土地区画整理事業は、すべて「都市計画事業として施行する」こととなります（法第3条の4）。

(5) 国土交通大臣施行（法第3条第5項）

国土交通大臣は、施行区域の土地について、国の利害に重大な関係がある土地区画整理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と認められるもののうち、国土交通大臣が施行する公共施設に関する工事と併せて施行することが必要であると認められるもの又は都道府県若しくは市町村が施行することが著しく困難若しくは不相当であると認められるものについては、自ら施行し、その他のものについては都道府県又は市町村に施行すべきことを指示することができます。

(6) 独立行政法人都市再生機構施行（法第3条の2）

独立行政法人都市再生機構は、国土交通大臣が一体的かつ総合的な住宅市街地その他の市街地整備改善を促進すべき相当規模の地区の計画的な整備改善を図るため必要な土地区画整理事業を施行する必要があると認める場合においては、施行区域の土地について、当該土地区画整理事業を施行することができます。

このほか国土交通大臣が国の施策上特にその供給を支援すべき賃貸住宅の敷地と併せてこれと関連する市街地の整備改善を図るための土地区画整理事業を施行する必要があると認めた場合には、施行区域の土地について、事業を施行することができます。

(7) 地方住宅供給公社施行（法第3条の3）

地方住宅供給公社は、国土交通大臣（市のみが設立した地方住宅供給公社に当たっては、都道府県知事）が地方住宅供給公社の行う住宅の用に供する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当該宅地を居住環境の良好な集団住宅の用に供する宅地として造成することが著しく困難であると認める場合においては、施行区域の土地について、事業を施行することができます。

第2節 個人施行土地区画整理事業の概要

1 個人施行の特色

(1) 全員同意

関係権利者全員の同意（法第8条第1項）が必要となります。この場合の関係権利者とは、地権者のほか、抵当権や地役権等、地区内の宅地に関する権利を持つ者すべてです。

これら関係権利者全員の同意が必要となるのは、事業計画及び換地計画の時です。また、仮換地の指定の際には、宅地の所有者及びその他の使用収益権者の同意（法第98条第3項）が必要となります。

なお、登記されていない関係権利者がいる場合は、宅地の所有者に責任を持って申し出てもらう必要があります。

(2) 同意施行制度

土地区画整理事業の知識がない一般の地権者でも、土地区画整理事業の知見を有している民間デベロッパー等に施行に関する同意を与えることで、土地区画整理事業を実施することができます。この場合、同意を得る民間デベロッパー等は施行地区内の地権者に限られず、第三者でも可能です。

独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、地方公共団体、日本勤労者住宅協会のほか土地区画整理事業を施行するため必要な資力、信用及び技術的能力を有する者のうち、地方公共団体の出資又は拠出に係る法人、又は宅地を造成して賃貸、譲渡する事業を行う法人（政令第67条の2）は、所有権又は借地権を有する者の同意を得て、施行者になることができます。これが、同意施行制度です。

(3) 小規模、短期間、低減歩

既成市街地で実施される割合が高く、個人地権者の土地活用を目的としたものでは、これまでの土地区画整理事業と比べて、規模が小さく、短期間で実施することができます。既に基盤整備が整っている中で実施する場合には、減歩率を抑えることができます。

また、都市計画法の施行区域外で行う場合、個人施行は都市計画決定が不要であること、組合施行で必要となる事業計画の縦覧が不要であることから、事業をよりスピーディーに進めることが可能です。

2 個人施行の流れ

個人施行の流れを大きく分けると次のようになります。

- (1) 基本構想の策定及び事業調査
- (2) 規準（規約）及び事業計画等の作成と事業の開始
- (3) 仮換地の指定
- (4) 建築物等の移転・除却及び公共施設の工事
- (5) 換地計画の決定及び換地処分
- (6) 登記及び清算金の徴収・交付
- (7) 事業終了

3 都市計画決定（必要時のみ）

個人施行（組合施行、区画整理会社施行も同様）については、都市計画に定められた施行区域外で事業を行う場合は、都市計画決定を行う必要はありません。

ただし、都市計画で定められた市街地開発事業の施行区域内の土地について事業を行う場合には、都市計画事業として施行することから、別途都市計画決定の手続等が必要となります。

第3節 小規模で柔軟な区画整理

1 近年の土地区画整理事業の特徴

人口減少を迎えた多くの都市の既成市街地において、空き地や空き家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、生活利便性の低下や居住環境の悪化等、コンパクトシティの形成を推進する上で重大な障害となっています。

近年の土地区画整理事業では、都市のスポンジ化対策として、空き地や空き家等の低未利用地を集約して有効活用する手法が構築されてきています。また、整備の内容を絞り込んで実施する傾向にあり、土地区画整理事業は全国的により小規模・短期間で実施されるようになりました。

既成市街地での土地区画整理事業では、既に一定の基盤整備がなされていることから、土地区画整理事業で求められる公共施設についても緩和され、低減歩での施行が可能となります。

このような小規模で柔軟な土地区画整理事業の代表的なものが、「敷地整序型土地区画整理事業」と呼ばれる手法です。次項にて、その詳細を説明します。

2 敷地整序型土地区画整理事業の概要

人口減少や高齢化が進む中、一定の基盤整備がなされている既成市街地においても、空き地や駐車場等の低未利用地が多く散在しています。敷地整序型土地区画整理事業（以下「敷地整序型事業」という。）は、このような低未利用地を解消する手法として、空き地や駐車場等の低未利用地を活用して土地の入替えや集約を行い、使いやすい土地に変えることができる事業です。一般に、土地区画整理事業では公共施設の整備が必要となりますが、敷地整序型事業の場合は、土地区画整理事業の技術的基準を弾力的に運用して、公共施設の整備が簡易なものとなり、減歩を抑えることができます。

「札幌市敷地整序型土地区画整理事業認可取扱要領」において、施行認可についての基本的な考え方を定めていますが、個人施行で事業を実施する際の認可申請や手続については、本手引きに基づいて実施することとなります。

(1) 定義

敷地整序型事業は、一定の基盤整備がなされている既成市街地内の地域で、早急に土地の有効活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、これらの敷地の整序を図る目的で実施される土地区画整理事業のことをいいます。

(2) 施行地区の要件

敷地整序型事業の施行地区は、次の各号をすべて満たす地区を対象とします。

- ア 施行地区周辺の道路網が良好であること。施行地区に至るまでの道路の幅員は9m（住宅の建築を目的とする事業にあつては8m）以上であること。ただし、地区周辺の状況を勘案し、通行の安全上、維持管理上支障がないと認められる場合は、6m以上とします。
- イ 敷地整序型事業の実施による地区周辺道路、供給処理施設への影響が少ないこと。
- ウ 敷地整序型事業の実施により、空地、駐車場等の低未利用地の有効活用又は老朽建築物の更新が促進されること。

(3) 技術的基準の弾力的な運用

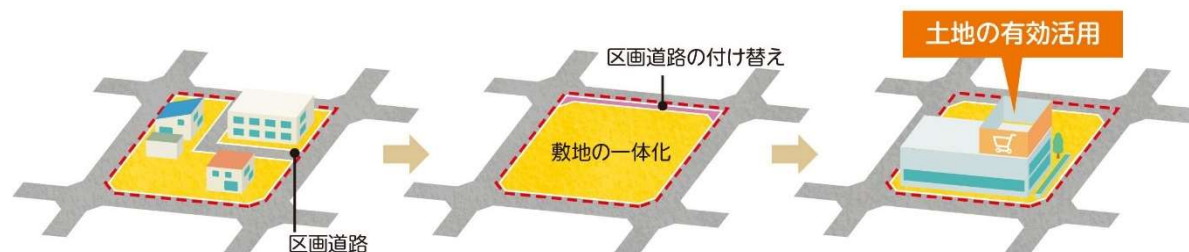
ア 公共施設の新設又は変更

従来の土地区画整理事業では、公共施設用地の面積を増加させることにより「公共施設の整備改善」を図り、また面的な広がりの中で公共・公益施設等の整備及び宅地整地等により、「宅地の利用の増進」が図られてきました。

これに対し、敷地整序型事業は、「宅地の利用の増進」を面的な広がりには求めず、土地の有効・高度利用に求めています。したがって、「公共施設の整備改善」についても、一定の都市基盤が整備されていることを前提に、法第2条第1項を柔軟に解釈して、(ア)区画道路の付け替えを伴うもの、(イ)土地の入替えに併せて道路の隅切りを行うもの、(ウ)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・植栽を行うもののいずれかに該当するものであれば、公共施設の新設又は変更が行われたものとされるため、公共減歩が緩和されます。

敷地整序型事業による公共施設整備の概念図を以下に示します。

(ア) 区画道路の付け替えを伴うもの



(イ) 土地の入替えに併せて道路の隅切りを行うもの



(ウ) 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



イ 施行地区の設定

規則第8条第1号ただし書を適用し、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可能です。

ウ 公園・緑地の設定

規則第9条第6号に基づき、公園面積は、原則として施行地区の推定収容人口について、一人当たり3㎡以上、かつ、施行地区面積の3%以上とします。ただし、敷地整序型事業の場合には、この限りではありません（運用指針 p.25）。

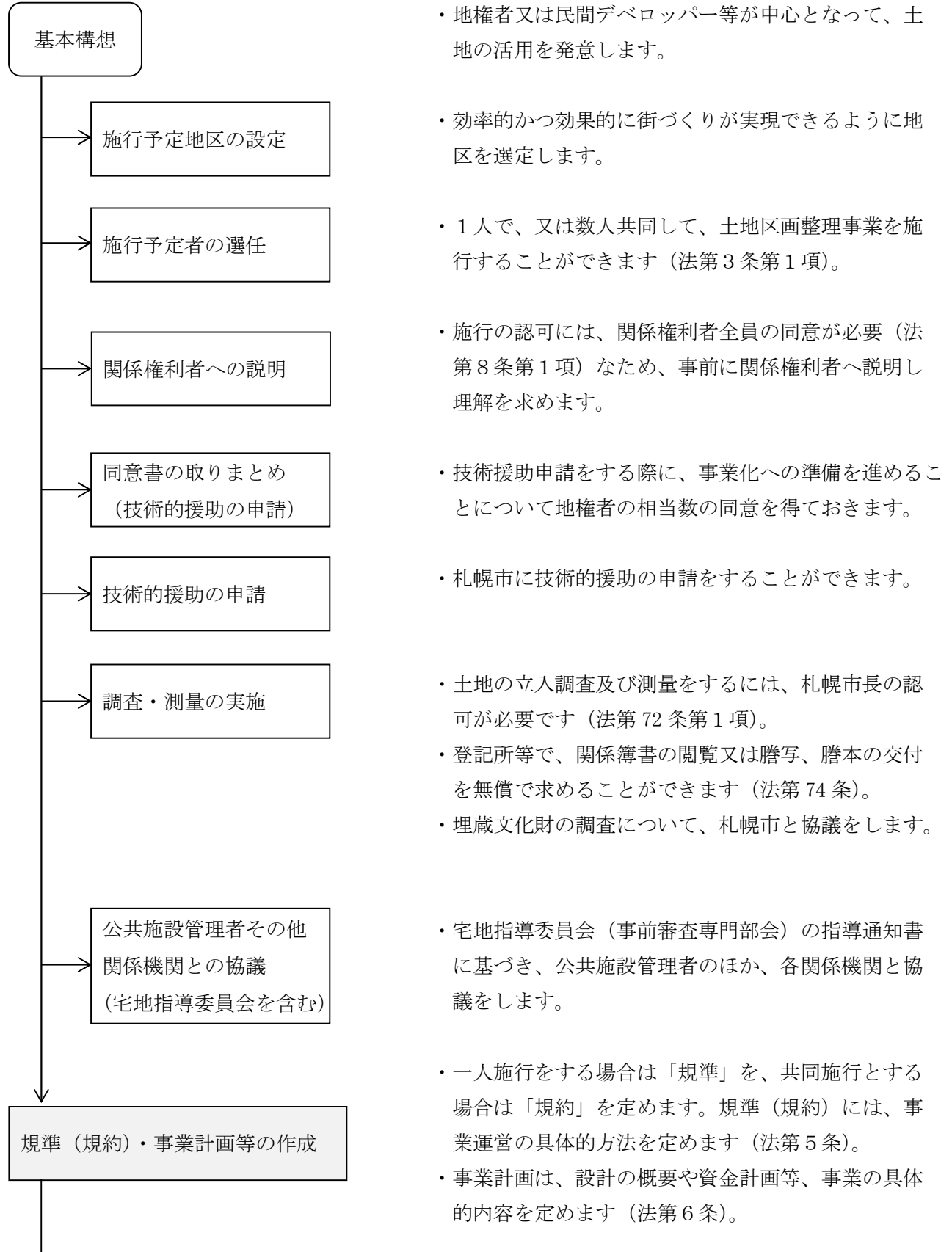
(4) 建築物整備計画の策定

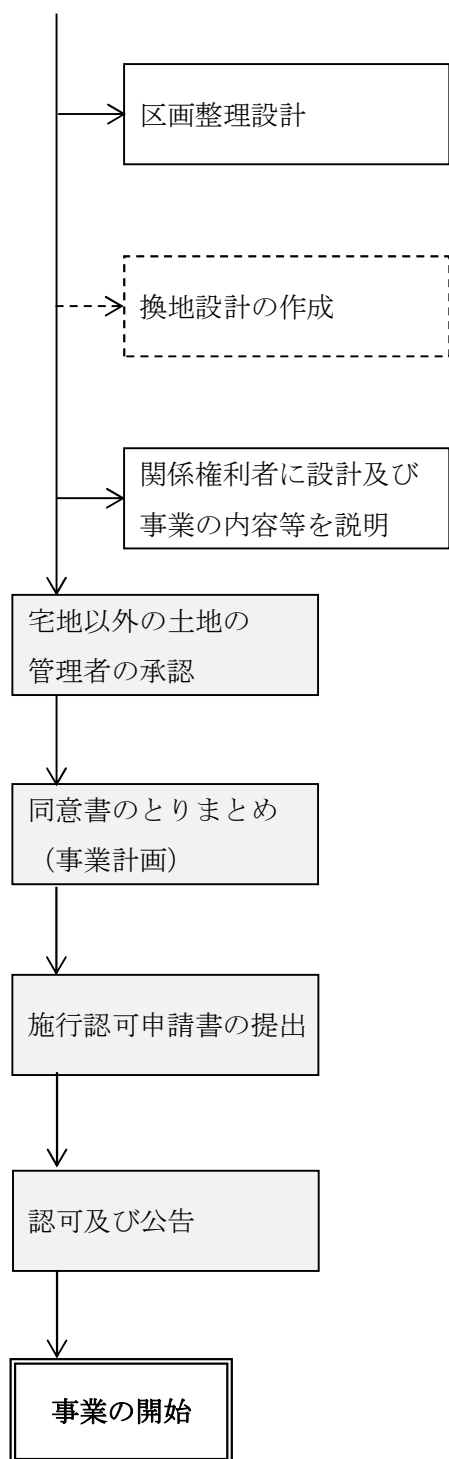
敷地整序型事業は、早急に土地の有効活用を図ることが必要な地区で実施する事業であるため、原則として土地の整序と併せて建築物整備を一体的に実施するものとし、建築物整備計画は実現性及び事業性を併せた計画とします。なお、建築物整備計画を定めることができない理由がある場合は、札幌市と別途協議を行ってください。

第2章 認可申請の準備

第1節 事業の発起

1 施行認可までの流れ





- ・規則第9条の技術的基準に基づき、公共施設等の設計を行います。

- ・換地設計及び実施設計についても、この段階で実施しておくことで、以降の仮換地指定や工事着手の手續が円滑になります。

- ・関係権利者に、事業の内容について十分に説明し、理解を得ておくことが大切です。

- ・宅地以外の土地を施行地区に編入する場合には、これら土地の管理者の承認が必要です（法第7条）。

- ・事業計画について、関係権利者全員の同意が必要です（法第8条）。認可申請書には、この同意書の添付が必要となります（規則第2条）。

- ・施行認可申請書には、規準（規約）や事業計画書、同意書等を添付して札幌市に提出します（法第4条第1項、規則第1条第1項、規則第2条第1項）。

- ・市長は認可と同時に、施行者の氏名（名称）、事業、施行期間、施行地区等を公告します（法第9条）。

<凡例>

- : 施行認可申請に係る手續（土地区画整合法上、必須）
- : 準備に当たって通常生じる手續
- : 本来は事業実施段階で作成するもの（p. 36）
- : 事業実施に進む（p. 36）

2 基本構想

基本構想の段階では、まずは土地区画整理事業の必要性を権利者に理解してもらうために、概略の画地・街区、道路、公園・緑地、排水、その他供給処理施設、建築物構想等の配置が示された図書を作成します。

作成した図書を元に、地権者と協議・調整を行い、発意者と全地権者が納得できる望ましい土地利用計画はどういったものかを検討し、基本構想を作成していきます。

3 施行予定地区の設定

施行地区とは、土地区画整理事業を施行する土地の区域のことです（法第2条第4項）。個人施行は、施行地区内の全権利者の同意が必要な事業ですので、事業の内容に対して合意形成が図られる範囲で施行地区を設定する必要があります。

(1) 敷地界による施行地区設定における留意事項

施行地区の設定は、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しなくてはなりません。

施行地区の境界は、明確なものであることが望ましいことから、規則第8条第1号において、道路、河川等で当該土地区画整理事業により位置が変更しないものに接して定めるよう規定されています。なお、市街地の状況に応じて、必ずしも明確な地形や地物で施行地区界を構成できるとは限りませんので、規則第8条の「ただし書き」を適用し、地形、地物のほか、筆界や敷地界等で施行地区界を設定する場合があります。

敷地整序型事業の場合にも、この「ただし書き」を適用することができますが、施行地区の設定に当たっては、前述のとおり一定の要件があります（p.5）ので、注意してください。

<参考>規則第8条第1号（施行地区の設定に関する基準）

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。

(2) 飛び施行地区に関する留意事項

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段のまとまりをもつこととされています。ただし、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、この密接不可分の関係は次の観点から検討します。

ア 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

イ 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 施行予定者の選任

個人施行の施行者には、一人施行と共同施行の二種類があります。

(1) 一人施行

1人の地権者（自然人に限らず法人地権者を含みます。）が権利を有する土地について、もしくは地権者から同意を得た者1人が当該地権者の土地について、土地区画整理事業を施行することです。

(2) 共同施行

複数の地権者又は地権者から同意を得た者が地権者と共同して、自分達が権利を有する土地又は同意を与えた地権者の土地について、数人共同で土地区画整理事業を施行することです。

前述（p. 3）のとおり、個人施行の土地区画整理事業では、地権者でなくとも地権者の同意を得ることにより、土地区画整理事業の施行者になることができます（同意施行制度）。この場合、認可申請の際に、同意を得たことを証する書類が必要となります。【様式 1：p. 64】

また、施行者には、一人施行、共同施行に関わらず、土地区画整理事業を施行するために必要な経済的基礎、社会的・経済的信用及び技術的能力等が求められます。

なお、土地区画整理事業は、基本構想の段階から権利の調査、施行予定地区の定め方、基本設計、事業計画の素案作成等の専門的、技術的知識や経験を要しますので、事業実施に当たっては、土地区画整理事業のコンサルタント等を活用することが有効です。

5 市への事前相談

施行予定者は、土地活用を検討していく中で、そもそも土地活用の手法として土地区画整理事業が適当なのか、建築物と一体的に整備する場合にはどこまでを土地区画整理事業の事業範囲とするのか、推進体制はどのようにするのかといった疑問や土地区画整理事業の手續等について、事業化準備がスムーズに進むよう早い段階で札幌市に相談をしてください。

6 関係権利者への説明

個人施行は関係権者全員の同意が必要な事業ですが、この関係権利者には、宅地の所有者や借地権者といった地権者のほか、抵当権や地役権等、地区内の宅地に係る権利を有している者がすべて含まれます。

そのため、基本構想や施行地区の設定ができれば、地区内の関係権利者全員に対して、土地区画整理事業の施行について説明し協力を求めなければなりません。なお、地権者以外の関係権利者へ事業内容を説明し理解を求めることは、当該宅地の地権者の責任において行われることが多いようです。

7 技術的援助の申請

土地区画整理事業では、土地の測量、権利の調査、規準（規約）、事業計画の策定等の一連の作業が必要であり、関係する公共施設管理者等との協議も必要となります。これらの作業は非常に専門的な知識を要し、また、事業の過程で多種多様な問題に直面することもあることから、法第 75 条では専門的知識を有する職員の技術的援助を求めることができることになっています。

この際に、札幌市では、事業化への準備作業が円滑に進められるかを確認する意味から、土地区画整理事業の準備を進めることについて、地権者の相当数の同意を得てから、技術的援助の申請をするように指導しています。【様式 2 : p. 65、様式 3 : p. 67】

本市が行う技術的援助を例示すると次のとおりです。

- (1) 規準（規約）等の作成についての指導及び助言
- (2) 事業計画等の作成についての指導及び助言
- (3) 関係機関との調整についての指導及び助言

第2節 事業準備のための調査

1 土地の立ち入り調査及び測量

施行認可を申請するためには、規準（規約）及び事業計画を定め、それらについて、関係権利者の同意を得る必要がありますが、事業計画を作成するためには、想定した施行地区の関係権利者の状況を把握し、地区の地形、区画形質、家屋等の位置、道路の配置、用排水路の関係等を知っておく必要があります。

このため法務局（登記所）で、土地登記簿により権利者を調査し、また、地区とその周辺部について、詳しくその状況を測量し物件等を調査する必要があります。

一般には、前者を権利調査といい、後者を現況測量及び現況調査といっています。

なお、登記簿の閲覧や謄本、抄本の交付等は無償で受けることができます（法第74条）。

<参 考>法第74条（関係簿書の閲覧等）

国土交通大臣、都道府県知事、市町村長若しくは機構理事長等又は第72条第1項後段に掲げる者※は、土地区画整理事業の施行の準備又は施行のための必要がある場合においては、施行地区となるべき区域又は施行地区を管轄する登記所に対し、又はその他の官公署の長に対し、無償で必要な簿書の閲覧若しくは謄写又はその謄本若しくは抄本若しくは登記事項証明書の交付を求めることができる。【様式4：p.68】

※「第72条第1項後段に掲げる者」には、個人施行をしようとする者及び個人施行者（法第3条第1項）も含まれます。

(1) 立ち入り調査

測量、調査に当たって、直接現地に立ち入らなければ不可能な場合が多いのですが、この場合には、法第72条に基づきあらかじめ市長に立ち入りに対する認可申請を行い、認可を得たうえで、立ち入ろうとする3日前までにその旨を土地の占有者に通知しなければなりません。

【様式5：p.69、様式6：p.70】

また、立ち入りの際は、関係人の請求があった場合に提示できるように身分を示す証票又は市長の認可証を携帯し（法72条第7項）、占有者がいる場合はその旨を告げてから立ち入る必要がある（法72条第3項）ので、作業する業者等に注意を呼び掛ける必要があります。

(2) 現況測量・現況調査

現況測量は、施行予定地区やその周辺の施行前の地理情報を詳細に把握するために行われます。現況測量によって把握すべき事項を例示すると次のようになります。

- ア 公共施設の位置、形状（道路の幅員 等）
- イ 宅地の位置、形状、利用状況
- ウ 建物その他の工作物（擁壁 等）の位置、形状、利用状況
- エ 上・下水道等の地下埋設物
- オ 送電線等の架空占用物

(3) 地区界測量

地権者等との協議により施行地区界が決定したら、地区界測量を行ってその正確な位置を確認し、地区面積を計算します。

実務としては、地区境界の隣接地権者（公共施設用地所有者）と境界立会いを行い、その同意を得てから境界を確定します。【様式7：p.71、様式8：p.72】

なお、地区界測量は(2)現況測量と併せて行うことが一般的です。

(4) 一筆地測量

従来の大規模な土地区画整理事業では、従前地一筆ずつの位置、形状、面積を求める一筆地測量はあまり行われていませんでしたが、既成市街地などにおける小規模な土地区画整理事業では、事業の慎重な実行や費用対効果を考慮して、全従前地に一筆地測量を行うことも多いです。

2 埋蔵文化財の調査

開発事業に伴う埋蔵文化財の調査の対象となる主な工事は、以下のとおりです。

- (1) 文化財保護法第93条第1項で規定される「周知の埋蔵文化財包蔵地」内又はその隣接地で実施される土木・建築工事等
- (2) 「埋蔵文化財が発見される可能性が高い地区」内で実施される土木・建築工事等
- (3) 「周知の埋蔵文化財包蔵地」等の有無にかかわらず、工事面積が10,000㎡以上の土木・建築工事等

なお、(1)・(2)の土地については、「札幌市埋蔵文化財包蔵地分布図」により確認することができます。また、分布図に登録されていなくとも工事中に遺跡を発見した場合にも届出が必要となります。

埋蔵文化財の調査費は、原因者が負担することになりますが、土地区画整理事業の場合は、調査費の負担ばかりでなく、設計変更による事業計画の変更及び仮換地の変更又は調査作業の遅延による事業施行年度の延長、さらに、調査区域拡大に伴う調査費等の増額負担等が発生することもあります。したがって、基本構想立案段階の早い時期に、埋蔵文化財包蔵地等を把握しておく必要があります。

詳細は、p.16 フローや札幌市公式ホームページ「埋蔵文化財に関する手続き」を参照してください。札幌市内の埋蔵文化財包蔵地は、同ホームページ内にリンクされている「札幌市埋蔵文化財包蔵地分布図」で確認することができます。

3 土壌汚染対策法に係る調査

土壌汚染対策法による調査の対象となる場合は、以下となります。

- (1) 有害物質使用特定施設の使用の廃止時、及び、調査の一時免除中の土地で、900㎡以上の形質変更を行うとき
- (2) 一定規模（3,000㎡、有害物質使用特定施設がある土地では900㎡）以上の土地の形質変更の届出の際に、土壌汚染のおそれがあると札幌市長が認めるとき
- (3) 土壌汚染により健康被害が生ずる恐れがあると札幌市長が認めるとき

調査により土壌の汚染状態が指定基準を超過した場合で、健康被害が生じるおそれがある「要措置区域」に指定された場合、土地の所有者（施行予定者）は汚染除去等計画を作成して札幌市長の

確認を受け、その計画に従って汚染除去等の措置を実施し報告する必要があります。また、健康被害を生じるおそれがない「形質変更時要届出区域」に指定された場合、施行予定者は土壌汚染対策法に基づく届出を札幌市長に行う必要があります。

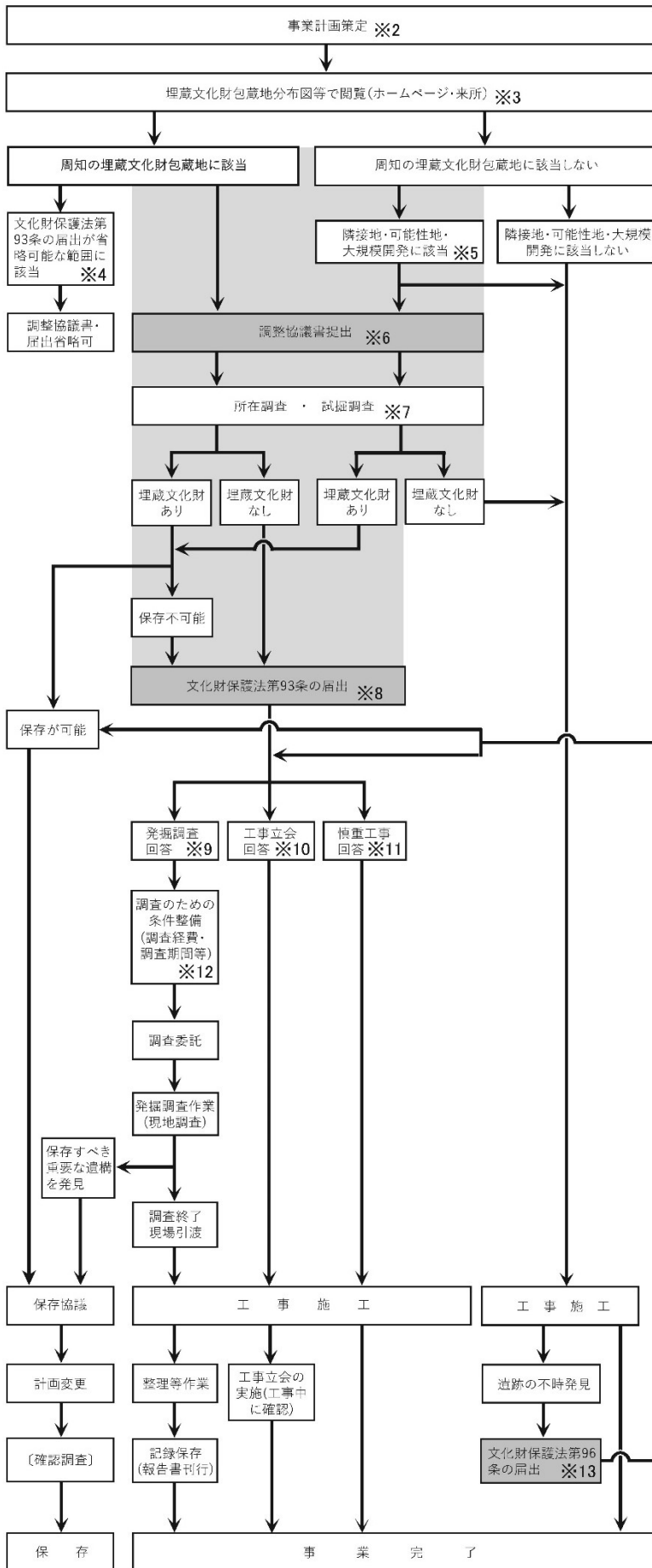
詳細は、札幌市公式ホームページ「土壌汚染対策法について」を参照してください。

4 その他

先に掲げた事項の他、事業計画作成に当たり以下の各号に掲げる事項を調査し、地区の特質を十分に把握する必要があります。

- (1) 自然条件の調査（地形、地質、水質、環境など）
- (2) 土地利用・建築物利用の調査（用途別・地目別土地利用、住区計画、用途地域用途別・構造別建築物など）
- (3) 交通施設の調査（都市計画道路、幅員別現況道路、管理者別道路、主要道路の交通量、バス路線、鉄軌道など）
- (4) 公園緑地の調査（公園緑地の現況、計画、寺院・神社・墓地、植生、文化財など）
- (5) 排水施設の調査（河川・水路の現況及び計画、下水道の整備状況及び計画）
- (6) 供給処理施設の調査（上水道の整備状況・整備計画、ゴミ処理施設・電気ガス・その他の供給施設の整備状況・整備計画）
- (7) 公益施設の調査（教育施設・行政サービス施設・商業施設・その他の利便施設の現況・整備計画）

(参考) 開発事業に伴う埋蔵文化財取扱いの流れ (国の機関等※¹以外の場合)



※1 国の機関等とは、「国の機関、地方公共団体又は国若しくは地方公共団体の設立に係る法人で政令の定めるもの」(文化財保護法第94条第1項)のことで。国の機関等の場合は、札幌市教育委員会(札幌市埋蔵文化財センター)を経由して、北海道教育委員会宛に書類の提出が必要です。

※2 不動産売買の時点では、協議は不要です。

※3 ホームページ:「さっぽろの遺跡」(<https://www.city.sapporo.jp/kankobunka/maibun/toriatukai/houzouti.html>)
 閲覧場所:札幌市埋蔵文化財センター(中央区南22条西13丁目)
 電話・ファックス等による照会・確認は、事実誤認や誤送信等が発生するおそれがあるため、必ず調査される方が自身が分布図を確認するようお願いいたします。

※4 過去に保存措置等が終了した地区における特例措置です(平成21年8月31日教育長決裁「札幌市埋蔵文化財包蔵地分布図の表示及び埋蔵文化財の取扱いの特例について」)。

※5 埋蔵文化財が発見される可能性が高いため、工事計画等に支障をきたすことがないよう調整協議書の提出をお願いしています。ただし、文化財保護法で届出が義務づけられている埋蔵文化財包蔵地ではないため、調整協議書の提出は事業される方ご自身の任意となります。
 (隣接地:周知の埋蔵文化財包蔵地に接する地域。可能性地:埋蔵文化財が発見される可能性が高い地区。大規模開発:計画区域の総面積が1ha以上の場合。)

※6 調整協議書を提出する前に、包蔵地の範囲等を事前に分布図等で確認するようにしてください。所在・試掘調査を実施しない場合は、通常10日程度で文書により取扱いを回答します。

※7 調整協議書の提出から調査の実施までは通常1カ月程度ですが、状況により前後することや、冬期等に調査を実施できないことがあります。

調査に要する費用は、原則、保護行政側で負担しますが、支障物の撤去、完全な現状復旧等は事業される方の責任で行ってください。

調査結果をもとに取扱いを判断し、通常10日程度で文書により回答しますが、埋蔵文化財が発見された場合等は回答まで時間を要することがあります。

(所在調査:地表面の観察等により、埋蔵文化財の所在状況を把握する現地踏査作業。試掘調査:埋蔵文化財の有無とおおよその範囲・内容等を把握するための部分的な掘削作業。)

※8 周知の埋蔵文化財包蔵地で行うすべての土木工事等は、工事を行う60日前までに届出が必要です。

※9 発掘調査は、土木工事等により埋蔵文化財に影響がおよぶ場合について実施します。

※10 工事の実施中に、市教委(札幌市埋蔵文化財センター)の担当職員が立会し、記録をとる等の措置を講じます。

※11 埋蔵文化財包蔵地において工事を行うことを認識した上で、慎重に工事を実施してください。埋蔵文化財を発見した場合には、市教委(札幌市埋蔵文化財センター)に連絡してください。

※12 「遺跡を現状のまま保存できない場合には事前に発掘調査を行って遺跡の記録を残し(記録保存)、その経費については開発事業者に協力を求めています(事業者負担)。ただし、個人が営利目的ではなく行う住宅建設等、事業者が調査経費の負担を求めることが適当でないと考えられる場合には、国庫補助等、公費により実施される制度があります。」(文化庁ホームページより)

※13 周知の埋蔵文化財包蔵地外において、工事等で埋蔵文化財を発見した場合は、「現状を変更することなく、遅滞なく」届出が必要です。届出をする場合には、市教委(札幌市埋蔵文化財センター)に連絡してください。

連絡先:札幌市埋蔵文化財センター(中央区南22条西13丁目、電話011-512-5430)

※札幌市公式ホームページ「埋蔵文化財に関する手続き」より引用

第3節 区画整理設計

区画整理設計は、規則第9条に技術的基準が定められており、基本構想を具体的な計画とするため、公共・公益施設等の配置計画を立てるもので、各街区の形状を定め、道路については区画道路の幅員、線形を、公園・緑地及び公益施設については各々の位置、規模、形状等を定めるもので、事業計画書の設計図に該当します。

1 設計の順序

区画整理設計は、画地・街区の設計、道路設計、公園・緑地の設計、排水施設の設計、その他供給処理施設の設計、造成計画、建築物整備計画等の各施設との関係が保てるように配慮します。

2 街区・画地の設計

街区・画地の設計については、開発許可制度の内容や許可基準が記載されている「開発行為の手引き」、「札幌市宅地開発要綱」と同様であり、以下のとおりです。

(1) 街区

ア 街区は、地形、日照、通風、採光及び予定される建築物の規模等を考慮します。

イ 街区は、都市計画道路及び住区計画道路の計画に適合させます。

ウ 街区の規模は、短辺30m～50m、長辺80m～140mを標準としますが、小規模な土地区画整理事業では、施行地区の状況に応じて決定します。

(2) 画地

ア 画地の規模は、日照、積雪及び予定される建築物の規模等を配慮し、第1種低層住居専用地域においては、165㎡以上となるよう設計することとし、その他の土地においてはそれぞれの用途地域等の制限に照らし適正な規模を確保します。

イ 宅地は、冬期の除雪作業等を考慮し、道路に接する間口の長さを十分に確保するとともに、不整形な形状（旗竿形状等）としないよう努めます。

3 道路の設計

道路の設計に当たっては、道路管理者と協議をしてください。

(1) 標準幅員

区画道路の幅員は、住宅地では原則8.0m以上、商業地・工業地については別途協議します。

ただし、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や、敷地整序型事業を行う場合はこの限りではなく、別途協議することといたします。なお、幅員8.0m未満は機械除雪の対象外となります。

(2) 道路の隅切り

区画道路の交差部の隅切り長は、3mを標準とし、交差角が75度未満又は105度以上の場合、広幅員道路が交差する場合等は個別に検討します。また、L字型道路（屈曲角が75度以上105度未満）の隅切りは、右左折交通の視距の確保及び冬期間における堆積スペースを考慮し、5.0m以上を標準とします。

(3) 取付け先道路

施行地区に至るまでの道路の幅員は原則 9 m（住宅の建築を目的とする事業にあつては 8 m）以上とします。ただし、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や、敷地整序型事業を行う場合はこの限りでなく、別途協議することといたします。

(4) 縦横断勾配

ア 縦断勾配

最急勾配は、原則として 7.0%未満とします。ただし、地形等によりやむを得ないと認められる場合に必要な安全対策を講じる場合には、別途協議して決定します。

また、交差点の取付部には、縦断勾配 2.5%以下の緩和区間（延長 6 m以上）を設けます。

イ 横断勾配

車道の横断勾配は 2%を標準とし、歩道の横断勾配は 2%以下とします。

(5) 無電柱化

本市では『札幌市無電柱化の推進に関する計画』において、土地区画整理事業等の面整備事業における道路について、無電柱化を推進しております。整備手法は、道路管理者が電線共同溝を整備し、電線管理者が電線・地上機器を整備する電線共同溝方式という方式が主に採用されます。ただし、小規模な土地区画整理事業など、事業内容によっては施行者負担等の例外もありますので、整備方式等について道路管理者と協議を行うことが望ましいです。

(6) 道路の付け替え・廃道

既存道路の付け替えや廃道を伴う場合には、道路管理者との協議が必要です。既存道路の利用状況や周辺道路網の状況等によって、道路の付け替えや廃道が認められない場合があります。なお、新設道路の認定や廃道は議決事項であり、廃道後の敷地は、廃道の告示を行った日から一定期間（国道・都道府県道は 4 か月、市道は 2 か月）の管理が必要（道路法第 92 条、道路法施行令第 37 条）なため、手続に時間を要します。

4 公園・緑地の計画

公園・緑地の設計に当たっては、公園管理者と協議をしてください。

(1) 面積

規則第 9 条第 6 号に基づき、公園面積は、原則として施行地区の推定収容人口について、一人当たり 3 m²以上、かつ、施行地区面積の 3%以上とします。ただし、敷地整序型事業や次のア又はイの場合等には、この限りではありません（運用指針 p. 25）。

ア 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と見込まれるものを含む）の誘致距離内^{*}にある場合

※施行地区の面積の 3%以上の既存の公園の外周から 250m以内

イ 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

(2) 配置

公園の配置は、原則として 2 辺以上が道路に接するようにします。

(3) 形状

公園の形状は、ほぼ矩形とし、原則として縦横の辺長比は 1 : 2 を超えないようにします。

(4) 既存公園の拡張・統廃合等

施行地区内に既存の公園を含む、あるいは施行地区と公園が隣接する場合等については、公園の拡張整備や統廃合による再編、形状の整形化等も検討できるため、公園管理者と協議してください。

5 排水施設の計画

規則第9条第7号において、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ます。排水施設の計画に当たっては、下水道計画等との調整を図りつつ雨水排水、汚水排水の計画を定めます。

札幌市公共下水道の計画に基づいて設置しなければならないので、道路設計ができれば、下水道河川局と、施工主体や開発に伴う負担等について十分に協議する必要があります。

6 流出抑制施設の計画

昭和60年3月7日以降に市街化区域と定められた区域内において開発事業を行う場合は、原則として流出抑制施設を設置する必要があります。他の開発事業により既に設置されている場合もあることから、流出抑制施設の設計に当たっては、河川管理者と協議をしてください。

7 その他供給処理施設の計画

上水道、電気、ガスなどの供給処理施設は、日常生活を営むうえで必要不可欠な施設であり、土地区画整理事業と併せて供給処理施設の整備を行うことは、市街地整備を進めるうえでの基本的な事項です。

特に、管の埋設等に手戻り工事を防ぐ意味からも積極的に同時施工を行う必要があります。各事業者（水道局や北海道ガス㈱等）と管理引継ぎを含め十分に協議をする必要があります。

8 造成計画

造成は、現況の地形を将来の土地利用に適合するように改変・修復するもので、その造成計画は単独で検討できるものではなく、土地利用計画、道路計画、排水計画等以下の事項に留意して決めます。なお、関係法規及び関係部局の指導要綱等に準拠しなければなりません。

特に、宅地造成工事規制区域であれば、造成計画の内容によって、札幌市都市局開発指導課の許可を受ける必要があるため、この区域内か否か確認する必要があります。

<留意事項>

- ・道路縦断、水路勾配
- ・現況林地域の取扱い
- ・表土の保全及び活用
- ・工区設定と土量のバランス

9 建築物整備計画

建築物の整備は、土地区画整理事業には通常含まれません（移転や立体換地に基づく建築工事を除きます。）が、将来の土地利用や建築物整備の在り方にも目を向けた街づくりが必要です。

なお、敷地整序型事業の場合は、前述のとおり、原則として土地の整序と併せて建築物整備を一体的に実施するものとし、建築物整備計画は実現性及び事業性を併せた計画とします。ただし、建築物整備計画が定めることができない理由がある場合は、札幌市と別途協議を行ってください。

第4節 関係機関との協議

1 公共施設管理者等との協議

区画整理設計を実施し事業計画を作成する段階で、さらに、具体的な設計の概要、又は内容について、公共施設管理者等と協議することになります。

道路、河川、公園等の公共施設用地を施行地区に編入する場合には、当該公共施設管理者の承認を得なければなりません（法第7条）。また、新設又は変更する公共施設を管理することとなる者とも協議を進め、土地区画整理事業後の管理について承諾を得ておかなければなりません。

公共施設管理者等と事前協議を行う際には、協議経過書に、協議の内容等を記し、協議先の確認サインを受領します。【様式9：p.73】

なお、最終的に協議成立書等の交付を受けたものについては、協議を行ったものとします。主な公共施設の協議先及び協議事項等は、次表のとおりです。

主な公共施設の協議先及び協議事項等

	協議先	協議事項	主な提出書類						備考
			位置図	区域図	設計図	現況図	市街化予想図	その他※	
施行認可前	環境局 環境対策課	工事中の公害防止対策（汚水処理、土壌汚染対策ほか）等	○	○	○	○	○		
	建設局 道路管理課	道路計画等	○	○	○	○	○	○	定規図、縦横断図、構造図
	建設局 道路認定課	道路の起終点及び区域等	○	○	○	○	○	○	定規図、道路台帳（平面図、求積図）、構造図
	建設局 道路維持課	街路灯等	○	○	○	○	○	○	照明灯詳細図
	建設局 みどりの推進課	公園の位置、面積等	○	○	○	○	○	○	公園詳細図、構造図 （公園を設置する場合）
	建設局 みどりの管理課	街路樹選定等	○	○	○	○	○	○	植栽位置図、平面図
	下水道河川局 施設管理課	既設下水道管の調査等	○	○	○	○	○	○	縦横断図、詳細図、構造図
	下水道河川局 施設管理課	公共下水道への接続等	○	○	○	○	○	○	縦横断図、詳細図、構造図
	水道局 給水装置課	給水施設計画、消防水利等	○	○	○	○	○	○	布設計画図
	各区土木部 維持管理課	地区外道路との取付等	○	○	○	○	○	○	定規図、縦横断図、構造図
	北海道公安委員会	道路計画	○	○	○	○	○	○	定規図、縦横断図、構造図
施行認可後	建設局 道路管理課	道路構造、管理引継ぎ等	○	○	○	○	○	○	付属物図、引継図等
	建設局 道路認定課	道路認定等	○	○	○	○	○	○	議会用図面等
	建設局 みどりの管理課	管理引継ぎ等	○	○	○	○	○	○	引継図等
	建設局 管理測量課	基準点、測量成果の引継ぎ等	○	○	○	○	○	○	区画整理の審査・完了に係る測量成果一式
	下水道河川局 施設管理課	管理引継ぎ等	○	○	○	○	○	○	引継図等
	水道局 給水装置課	管理引継ぎ等	○	○	○	○	○	○	引継図等
	各区土木部 維持管理課	維持管理、除雪等	○	○	○	○	○	○	引継図等

※ その他：備考欄内も提出書類として考えられる

(1) 道路管理者との協議

土地区画整理事業を施行する場合は、事業計画を作成するに当たり道路管理者に道路計画（線形・幅員）等について協議しなければなりません。なお、無電柱化の計画については、道路管理者のみならず電線管理者、警察等とも調整するのが望ましいです。

地区界を既設道路（市道）の中心等で設定する場合や地区内の既設道路の付け替えを伴う場合は、既設道路の整備内容を含めて道路管理者と協議することとなります。

また、国道に接続する場合は、札幌開発建設部と協議することとなります。

(2) 河川管理者との協議

流出抑制施設を設置する場合や排水路等の河川施設を改修する場合には、河川管理者と協議することとなります。

(3) 農業委員会との協議

市街化区域内の農地を含む土地区画整理事業においては、法では特に農業委員会との協議の義務付けはありませんが、土地区画整理事業の実施に伴い農業用施設の廃止又は変更が生じる場合があります。また、事業の進捗などに伴い農地転用などの手続が必要となる場合があります。

したがって、農地等の調整を図るために、あらかじめ農業委員会の意見を聴取しておくことが大切です。また、農地転用を必要とする場合は、別途農地法に基づく届出又は許可が必要です。

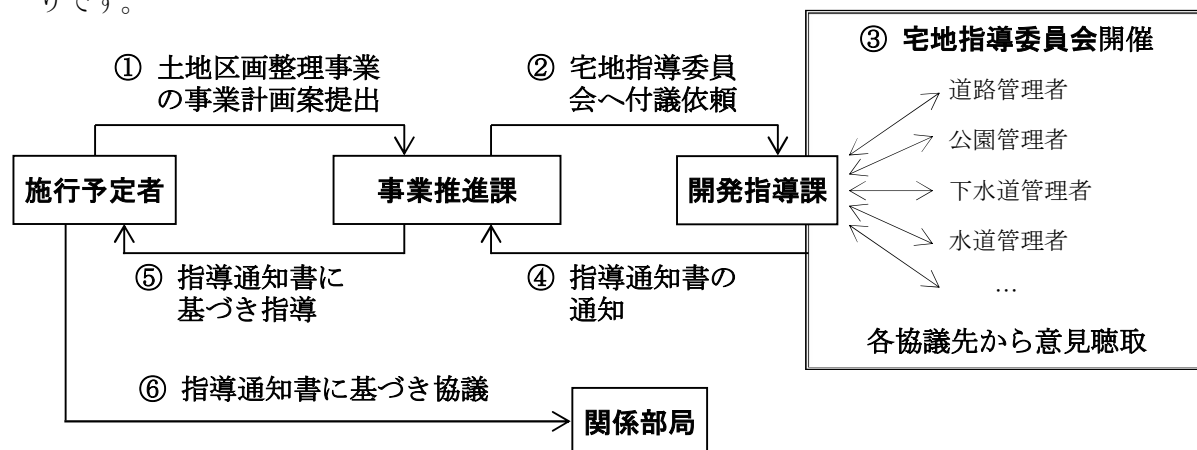
(4) 北海道公安委員会の意見聴取

道路が新規に築造されて、交通量が増大するなど交通の安全に影響することから、道路計画について、あらかじめ公安委員会の意見を聴取しておく必要があります。

(5) 宅地指導委員会の事前協議

事業計画案は、札幌市まちづくり政策局事業推進課を通じて、本市の内部委員会である札幌市宅地指導委員会設置の事前審査専門部会に付議されます。専門部会において、事業施行に必要な公共施設管理者等の協議先及び協議事項が策定され、指導通知が交付されます。この指導通知に基づき、関係部局との事前協議を開始することとなります。【様式 10 : p. 74】

宅地指導委員会に付議するに当たり必要な書類は、札幌市都市局開発指導課が所管の『開発行為の手引き』（p. 16-17）をご参照ください。また、宅地指導委員会への協議フローは下図のとおりです。



2 その他

計画する内容によっては、次頁の関係機関等とも協議が必要となります。また、供給処理施設の各事業者（北海道電力㈱、北海道ガス㈱、NTT㈱等）とも必要に応じて協議を行ってください。

必要に応じて実施する札幌市内協議先及び協議事項等

	協議先	協議事項	主な提出書類※
施行認可前	まちづくり政策局 都市計画課	地区計画、都市計画決定、立地適正化計画等	<ul style="list-style-type: none"> ・位置図 ・区域図 ・設計図 ・現況図 ・市街化予想図
	まちづくり政策局 地域計画課	住区計画道路等	
	まちづくり政策局 交通計画課	都市計画道路等	
	デジタル戦略推進局 住民情報課	町界、町名の変更	
	下水道河川局 河川管理課	調整池等	
	都市局 開発指導課	宅地造成等規制法等	
	都市局 道路確認担当課	指定道路の廃止、道の指定等	
	建設局 みどりの管理課	札幌市緑の保全と創出に関する条例等	
	消防局 消防救助課	消防水利等	
	農業委員会	農地転用等	
	埋蔵文化財センター	埋蔵文化財の調査等	
各管理者	電気、ガス、ケーブル等		
施行認可後	まちづくり政策局 都市計画課	用途地域の変更等	
	下水道河川局 河川管理課	調整池等	
	都市局 開発指導課	宅地造成等規制法等	
	都市局 道路確認担当課	指定道路の廃止、道の指定等	
	建設局 みどりの管理課	札幌市緑の保全と創出に関する条例等	
	消防局 消防救助課	消火栓、防火水槽の引継ぎ等	

※ その他書類は適宜協議先との協議による

第5節 規準（規約）及び諸規程の作成

1 規準（規約）の作成

土地区画整理事業の個人施行を行う場合、一人施行とする場合は「規準」を、共同施行とする場合は「規約」を定めることとなります。

法第5条、政令第1条の規定により規準（規約）には、次に掲げる事項を記載しなければなりません。

- (1) 土地区画整理事業の名称
- (2) 施行地区（施行地区を工区に分ける場合は、施行地区及び工区）に含まれる地域の名称
- (3) 土地区画整理事業の範囲
- (4) 事務所の所在地
- (5) 費用の分担に関する事項・・・規準では不要
- (6) 業務を代表して行う者を定める場合においては、その職名、定数、任期、職務の分担及び選任の方法に関する事項・・・規準では不要
- (7) 会議に関する事項・・・規準では不要
- (8) 事業年度
- (9) 公告の方法
- (10) その他政令で定める事項（政令第1条）
 - ・宅地及び宅地について存する権利の価額の評価の方法に関する事項
 - ・地積の決定の方法に関する事項
 - ・法第2条第2項に規定する工作物その他の物件の設置を行う場合には、当該工作物その他の物件の管理及び処分に関する事項
 - ・会計に関する事項

以上が規準（規約）に記載しなければならない事項ですが、ここに掲げられていない事項であっても、運営上必要な事項は、法令に抵触しない範囲内において定めることができます。

なお、一人施行であっても法定事務としての経営が問われることになるため、「会計に関する事項」は規準の中で定めなければなりません。

2 諸規程の作成

諸規程は、規準（規約）を補足するものです。規準（規約）では、事業の執行に関する大綱を定めていますが、業務を推進するために必要な事項は、必要に応じて、この規程によって定めることができます。

諸規程の主なものを以下に示します。

- (1) 処務規程
当該事業の組織、分掌事務等、業務を処理するために必要な事項を定めるものです。
- (2) 会計規程
会計事務を処理するために必要な事項を定めるものです。
- (3) 監査要綱
当該事業の監査機関が、業務の執行や財産の状況を監査するため必要な事項を定めるものです。

(4) 換地規程

適正な換地設計を行うため必要な事項を定めるものです。

(5) 土地評価基準

施行前後の土地の評価方法について定め、その評価の適正と均衡を図るため定めるものです。

(6) 工事請負規程

当該事業が発注する請負工事について、必要な事項を定めるものです。

(7) 損失補償基準

事業施行に伴う損失の補償基準を定め、事業の円滑な遂行と損失の適正な補償を図ることを定めるものです。

(8) 測量作業規程

土地区画整理事業の施行のために必要な測量について作業方法を定めるものです。

(9) 保留地処分規程

保留地を定める場合に、その取扱いや処分方法について、必要な事項を定めるものです。

(10) 旅費規程

役員等の出張、その他の旅費に関する事項を定めるものです。

(11) 給与・報酬規程

役員等の給与・報酬に関する事項を定めるものです。

これらは必ずしもすべてを定める必要はありませんが、それぞれ業務を実施していくために必要なものですので慎重に検討し、運用を誤らないように留意しなければなりません。

第6節 事業計画の作成

土地区画整理事業を施行する際には、事業計画の策定が義務づけられており、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ます（法第6条）。

事業計画策定に当たっての事項は、規則第5条から第10条までに規定されており、運用指針において定める「別記様式第2（土地区画整理事業計画様式）」の様式を用いて事業計画書を作成します。

1 事業計画の概要

事業計画に定める内容は、次のものです。

- (1) 施行地区（施行地区を工区に分ける場合には、施行地区及び工区）
- (2) 設計の概要
- (3) 事業施行期間
- (4) 資金計画

敷地整序型事業の場合は、建築計画との調整を図りながら区画整理設計を進め、建物から得られる収益等を算出しながら暫定的な換地設計を行い、最終的に関係者が納得できる事業計画書を作成する必要があります。

2 施行地区

施行地区については、「第2章第1節3 施行予定地区の設定」で説明しましたが、事業計画書においては、施行地区の位置図と区域図を作成して定めなければなりません（規則第5条第1項）。

施行地区位置図は、縮尺1/30,000以上とし、施行地区の位置、都市計画区域及び市街化区域を表示した地形図に記入して作成します（規則第5条第2項）。

施行地区区域図は、縮尺1/2,500以上とし、施行地区の区域並びにその区域を明らかに表示するために必要な範囲内で市町村の区域界、町又は字界、都市計画区域界、市街化区域界並びに宅地の地番及び形状を表示したものになります（規則第5条第3項）。

3 設計の概要に関する図書

設計の概要は、設計説明書及び設計図を作成して定めなければなりません（規則第6条第1項）。そして、設計説明書には、次の内容を記載しなければなりません（規則第6条第2項）。

- (1) 当該土地区画整理事業の目的
- (2) 施行地区内の土地の現況
- (3) 施行地区全体の減歩率
- (4) 保留地の予定地積
- (5) 公共施設の整備改善の方針
- (6) 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等の概要
- (7) 住宅先行建設区、市街地再開発事業区、高度利用推進区を定める場合は、それぞれの面積

ここで、法第2条第2項に規定する工作物その他物件には、法第93条に規定するいわゆる立体換地の対象となる防火構造建築物を含みます。

4 事業施行期間

法第6条第9項において、事業施行期間は適切に定めなければならないと規定されています。個人施行では、事業施行期間は施行認可の公告日から事業の終了認可日（清算事務も含む）までの期間のことをいいます。

建物移転や清算金徴収交付等により事業施行期間が長期化することがありますので、これらの期間も考慮して、実現可能な事業施行期間を検討します。

5 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ことが規定されており、「収入予算」、「支出予算」、「年度別歳入歳出資金計画表」により構成されます。

(1) 収入予算

ア 施行者負担金

個人施行では施行者負担金を事業の財源とすることが多く、特に共同施行の場合、その費用分担については、公平な分担の仕方を地権者間で綿密に話し合うことが重要です。（従前地価額の割合等に応じて負担する など）

イ 保留地処分金

施行地区内に「保留地」という換地を定めない土地を設定して、これを売却して得る保留地処分金を事業の収入に充当する場合があります。この保留地は、一般に施行前後の宅地価額の総増加額を超えない範囲で定めることができますが、地価の動向や宅地需要を勘案し、現実的な処分が可能な単価と面積を設定する必要があります。

なお、立体換地制度を用いる場合等においては、保留地の代わりに保留床の床処分金（建築物の一部を第三者へ譲渡する金額）を事業費に充てることができます。

ウ 公共施設管理者負担金

施行地区内の道路、河川、公園等のうち重要な公共施設を造成する場合に、これらの公共施設管理者に対して、当該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、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ます。

この場合に、施行者はあらかじめ、これらの公共施設管理者と協議し、その管理者が負担すべき費用の額及び負担の方法を事業計画で定めておかなければなりません。（法第120条）

なお、公共施設管理者負担金の対象となる施設は、用地を土地区画整理事業で確保し、工事は公共施設管理者が別途行います。

(2) 支出予算

調査設計費や工事費、建物移転費等を適正かつ合理的な基準により積算し、さらに事務費等のその他経費を加算して妥当性のある事業費総額を計上します。

(3) 年度別歳入歳出資金計画

年度別資金計画とその資金繰りを十分検討し、事業の施行に支障のないように配慮します。借入金が必要な時は、あらかじめ金融機関等と協議し融資の可能性を確認した上で資金計画を策定してください。

6 参考図書

以上に加え、次のような参考図書を添付します。

(1) 農業委員会等の意見書

(2) 添付図面

ア 現況図

- ・土地利用及び建物用途別現況
- ・給排水施設、交通施設、交通量、舗装道路、地下埋設物、種別現況

イ 市街化予想図

ウ 道路構造標準図

エ 公園施設標準図

オ 作工物布設標準図

カ 排水系統図

キ 上水道布設計画図

ク ガス管布設計画図

ケ 道路計画平面図

コ その他必要な図面

注) 縮尺については、1/2,500以上とします。

第7節 換地設計

換地設計は、換地計画に定める事項であり（法第87条第1号）、事業計画に定められた事項に基づいて、換地や保留地の位置及び形状を表示するものです。通常は、施行認可後の仮換地指定の段階で行いますが、個人施行では、換地計画についても関係権利者全員の同意が必要となることから、施行認可前に事業計画の作成と併せて換地設計を行い、地権者に説明する方法がとられます。

1 換地設計の準備

土地区画整理事業では、道路、公園等の基盤整備に必要な公共施設用地を従前の各宅地から公平な負担により出し合い、従前の宅地に代わる施行後の宅地（換地）を定めます。

換地設計の準備作業としては、以下に示すようなものがあります。

(1) 従前の宅地地積の決定

ア 基準地積の決定方法

換地計画において換地及び清算金額を定めるときの基準となる従前の宅地各筆の地積を「基準地積」といいます。

基準地積の決定の方法には、以下のような方法がありますが、どの方法を用いるかについては規準（規約）に記載しなければなりません。

(ア) 土地登記簿記載の地積によるもの

(イ) 一定期間を定めてその期間内に権利者が実測地積による更正の申請した宅地又は施行者が必要と認めた宅地について、実測地積によるもの

(ウ) 道路等の公共用地によって囲まれた区域その他適当と認める区域の実測地積をその区域内の登記簿地積に按分する方法

一般に宅地地積は、登記簿に記載されている地積と実測地積とには誤差がありますので、権利調査の際、十分調査しておく必要があります。

また、所有権以外の権利の地積（基準権利地積）の決定方法についても規準（規約）に記載します。

イ 基準地積調書の作成

基準地積は、実測した宅地についてはその実測地積、登記簿地積を基準地積とする宅地についてはその登記簿地積、按分更正した地積についてはその按分更正地積とし、各筆の基準地積を明らかにする基準地積調書を作成します。

(2) 土地評価基準、換地規程の策定

ア 土地評価基準の策定

施行地区内の土地及び権利の相互間の公平を図りつつ、事業による価値の増進を公平に配分するため、地区の実情に照合するように施行前・後の土地の評価方法を定めます。

イ 換地規程の策定

適正な換地設計を行うため、具体的な換地の計算方法や換地割り込みの考え方等を定めます。

(3) 街区の確定

街区確定図は、一般的には縮尺 1 / 500 で作成し、街区確定測量の成果に基づいて、街区の位置及び形状を定め、各街区の辺長、面積、街区符号等を記入します。換地設計作業の資料として、街区評価から比例係数を算出あるいは換地の割り込み作業をする場合に用いられます。

(4) 公共施設の用に供する土地の消滅・帰属に関する取扱いの協議

ア 消滅する公共施設の用に供する土地

従前の公共施設の管理者及び土地所有者たる国又は地方公共団体である関係機関と消滅する公共施設用地の取扱いについて協議します。

イ 帰属する公共施設の用に供する土地

消滅する公共施設に代わるべき公共施設の用に供する土地の帰属及び新たに公共施設の用に供する土地の帰属の取扱いについて関係機関と協議します。

2 土地評価

土地区画整理事業における土地評価は、土地の売買や課税のための評価ではなく、保留地設定、換地地積の計算及び清算金算定のために必要とされます。

この評価の目的は、①土地区画整理事業により宅地の利用価値が施行前後どのように変化するか、その増進の度を計測すること、②事業による受益（宅地の利用増進）を地区内権利者の宅地に公平、公正に配分することにあります。

土地評価の方式としては、次のようなものがあります。

(1) 路線価式評価法

道路に面する標準的な画地の単位面積当たりの価格である路線価を定め各道路に付し、その路線価をもとに当該道路に沿接するそれぞれの評価対象画地の奥行、間口、道路との位置関係、形状等の個別性による修正を行って評価する方法です。

路線価式評価法は、理論的・科学的方法であるため評価者ごとに評価額に偏差が生じにくく、短期間に大量の土地を評価処理でき、さらに施行前後の土地や権利を同一時点で評価できるという利点があります。ただし、路線価式で標準とする敷地規模と大きく異なる場合には実態を反映しにくく、例えば宅地の奥行が長くなるに従って路線価を逡減させることとしているため、敷地の規模が大きい場合等には適切に反映できないことも考えられます。

(2) 不動産鑑定評価による評価法

不動産鑑定士が施行地区内の土地について、1画地毎に個別に評価する方法です。近年は、画地ごとに不動産鑑定評価等を取付する例も多くなっています。

採用に当たっては、評価額が市場価格のため、時点により変動すること、建物整備計画と一体開発の場合は一体開発全体の増進を土地区画整理事業により配分することになるなど、開発への負担や利益の取扱い方について、地権者間の理解や合意を確立しておくことが重要です。

(3) 収益還元法による評価法

対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより、対象不動産の資産価値を求めるものです。市場性を重視した評価方法であるため、権利者の土地利用目的等を確認し、収益性による評価することに合意を得ておく必要があります。

この方法も不動産鑑定評価による評価法と同様、都市中心部等の市場価値を重視する地区において運用することが考えられます。

(4) 比準方式による評価法

標準画地について不動産鑑定評価を行い、他の画地の評価は、施行者が定める土地評価基準の修正係数を用いて、標準画地から比準して評価額を求める方法です。

この方法は、画地数が多く、不動産鑑定評価によりすべての画地を個別に評価することが難しいような場合等に用いられます。

3 照応の原則

法第 89 条では、換地を定める場合に「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なければならない」と規定されています。これが照応の原則といわれるものです。

(1) 照応考慮の基準時

照応を考慮する土地の状況等を判断する基準となる時点については、従前の宅地と換地に分けて検討し、原則として、従前の宅地では施行認可時、換地では工事完了時（概ね換地処分時）とします。

(2) 照応の原則の例外

換地を定めるときに、照応の原則を考慮せずに特別な取扱いをする宅地としては、次のようなものがあります。

- ア 住宅先行建設区への換地の申出等（法第 85 条の 2、法第 89 条の 2）
- イ 市街地再開発事業区への換地の申出等（法第 85 条の 3、法第 89 条の 3）
- ウ 高度利用推進区への換地の申出等（法第 85 条の 4、法第 89 条の 4）
- エ 所有者の申出、同意による換地不交付（法第 90 条）
- オ 宅地の立体化（法第 93 条）
- カ 特別の宅地（法第 95 条）
- キ 保留地（法第 96 条）

4 換地計算の方法

換地計算の方法は、一般的に比例評価式換地計算法が用いられています。この方法は、施行前後の全宅地の総価額の比を、各従前地の価額に乗じて換地の価額を算定する方法で、事業による受益を各従前地に比例配分し換地の価額を決定するという、比較的理解を得やすいものです。

5 換地割り込み

各換地の価額が算出されたら、次に換地の位置・形状を街区確定図上で決めます（換地割り込み）。換地割り込みを考える際は、土地利用計画や他の地権者との位置関係なども考慮に入れます。

ただし、土地の有効利用のため、敷地の入替や集約を行う場合等、関係権利者の同意が得られる場合は、飛び換地や土地の共同利用を前提として短冊換地とするなど、必ずしも原則的な割り込みでなくとも構いません。

6 換地設計

換地設計は、規則第 12 条において、縮尺 1 / 1,200 以上の換地図を作成して定めるとされていますが、一般的には縮尺 1 / 500 の図面で作成します。

この換地図は従前の土地及び換地、保留地、共有持分、立体換地の位置、形状を表示し、そして事業施行後の町、字の区域、各筆の予定地番を記入します。

換地図は通常、従前の土地図、換地処分後の土地図の二つに分けて作成しますが、参考図として従前の土地図の上に換地図を重ねたもの（換地重ね図）についても作成しておきます。

7 その他（立体換地について）

宅地の所有者の申出又は同意があった場合に、換地を定めずに、建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定めることができます（法第 93 条第 4 項）。

また、宅地の所有者の申出又は同意により換地を定めずに宅地に借地権を有する者がある場合に、その者から申出があった場合は、その借地権に対して建築物の一部及びその建築物の存する土地の共有持分を与えるように定めることができます（法第 93 条第 5 項）。

なお、立体換地建築物と保留地上の建築物との合築を考えることで、立体換地保留床の設定が可能となり、立体換地保留床の処分益を事業費に充てることもできます。

宅地の立体化（立体換地）については、「立体換地活用マニュアル」（国土交通省）を参考にしてください。

第8節 同意書等の取得

1 宅地以外の土地を管理する者の承認

法第7条の規定により宅地以外の土地（道路、公園、河川、水路等）を施行地区に編入することについて、当該土地の管理者から承認を得なければなりません。【様式11：p. 75】

2 事業計画に関する関係権利者の同意

事業計画を作成したら、事業計画に関する関係権利者全員の同意を取得します（法第8条第1項）。【様式12：p. 76】

この際の関係権利者とは、土地所有者や借地権者のほか、地役権、永小作権、質権、先取特権、抵当権等の地区内の宅地に権利を有する者すべてを含みます。

ただし、その権利をもって認可申請者に対抗することができない者については、同意を求める必要はありません。

また、所有権者、借地権者以外の権利者について、同意を得られない時又はその者を確知することができない時は、理由を記載した書面に代えることができます（法第8条第2項）。

第9節 施行認可申請

1 認可申請書の作成

施行認可を申請しようとする者は、施行認可申請書を札幌市長に提出しなければなりません。認可申請書には、規準（規約）、事業計画書（位置図、施行区域図、設計図、参考図書を含む）のほか、規則第2条第1項に規定される以下の添付書類を添付します。

- (1) 認可を申請しようとする者が、施行地区となるべき区域内の宅地の所有者、若しくは借地権を有する者又はこれらの者の同意を得た者であることを証する書類
- (2) 法第7条（宅地以外の土地を管理する者の承認）の規定により、宅地以外の土地を管理する者の承認を得たことを証する書類
- (3) 法第8条の規定により、施行地区内の宅地について権利を有する者の同意を得たことを証する書類

2 施行認可の事前協議

施行予定者は、関係機関との協議が整い、規準（規約）案及び事業計画案等が作成された段階で、札幌市長に施行認可に係る事前協議の申請を行うことができます。【様式13：p.78】

この制度は、認可申請に係る審査期間の短縮を図ることや審査の重複を除くことを目的に、規準（規約）や事業計画の内容等の申請に関する添付書類等を事前に審査するものです。

なお、申請図書については、後日、本申請と兼ねることもできますので手戻りのないよう十分配慮してください。

事前協議審査の主な内容は、次のようなものです。

- (1) 認可申請者の確認（経済的基礎、能力等）
- (2) 規準（規約）の確認
- (3) 事業計画の確認
- (4) 諸規程の確認
- (5) 関係権利者の確認
- (6) 同意状況の確認
- (7) 宅地以外の土地を管理する者の承認書の確認
- (8) 公共施設管理者等との協議成立書の確認
- (9) 添付図の確認
- (10) その他

3 施行認可申請

施行予定者は、関係権利者の事業計画に対する同意等を取得し、認可申請書と添付書類を揃えて、札幌市長に施行認可申請を行います。【様式14：p.79】

法第9条に認可の基準が定められており、申請手続や規準（規約）又は事業計画の法定手続又は内容に関するもののほか、施行者に対して土地区画整理事業を施行するために必要な経済的基礎及びこれを的確に施行するために必要なその他の能力を有していることが求められます。この「的確に施行するために必要なその他の能力」とは、事業の遂行に必要な社会的、経済的な信用及び土地区画整理事業における工事や換地計画等を適正かつ円滑に執行する技術的能力等を意味します。

4 施行認可の公告

札幌市長は、法第4条第1項に規定する認可をした場合は、施行者の氏名又は名称、事業施行期間、施行地区その他規則第3条第1項に定める事項を公告します（法第9条第3項）。

5 施行認可に伴い発生する権限や責任

施行認可を受けると、施行者にはさまざまな権限や責任が発生します。主なものを以下に例示します。

(1) 建築行為等の制限

施行認可の公告があった日後、換地処分の公告がある日までは、施行地区内において法第76条に規定する建築行為等をしようとする者は、札幌市長の許可を必要とします。札幌市長は許可をする際には、施行者の意見を聴かなければならないため、施行者の判断によるところが大きくなります。

(2) 罰則

土地区画整理事業の罰則は法第137～147条に規定されております。個人施行における罰則をまとめると、次頁の表のとおりです。

罰則等

対象者	行為の内容	罰則	条項
個人施行者	賄賂の收受、要求、約束	懲役3年以下	法第137条第1項
	賄賂の收受、要求、約束後に不正の行為をした又は必要な行為をしなかったとき	懲役7年以下	法第137条第1項
	請託を受けて第三者に賄賂を供与させ、又は供与の約束をしたとき	懲役3年以下	法第137条第3項
	施行地区の縮小や費用分担に関する規準等の変更について債権者の同意を得なかった	過料20万円以下	法第143条
	事業廃止について債権者の同意を得なかった	過料20万円以下	法第143条
	事業引継ぎについて債権者の同意を得なかった	過料20万円以下	法第143条
	簿書を備えなかったり必要な記載をしなかったり、不実の記載をした	過料20万円以下	法第143条
	簿書の閲覧等を正当な理由なく拒んだ	過料20万円以下	法第143条
	札幌市長の検査妨害や命令違反	過料20万円以下	法第143条
個人施行者であった者	在職中に職務上不正行為をした又はすべき行為をしなかったことに関して賄賂を收受又は要求、約束した	懲役3年以下	法第137条第2項
賄賂を贈った者	個人施行者に賄賂を贈った又はその申込み若しくは約束をした	懲役3年以下又は罰金100万円以下	法第138条
事業遂行を妨げた者	調査・測量のための土地立ち入りを拒んだり妨げたりした	懲役6か月以下又は罰金20万円以下	法第139条 (法第141条)
	法76条の申請内容に違反して原状回復等を命令されたが従わなかった	懲役6か月以下又は罰金20万円以下	法第140条 (法第141条)
	標識を勝手に移転、除去、汚損、毀損した	罰金20万円以下	法第142条

公益財団法人区画整理促進機構編集

「個人施行区画整理の手引き」(株大成出版社、2006年10月)より引用 (p. 108-109)