

土地区画整理事業の見直しガイドライン

平成23年 3月

長崎市都市計画部

～目 次～

1	見直しの必要性和ガイドライン策定の趣旨	1
2	土地区画整理事業の見直しに関する基本方針	3
3	土地区画整理事業の見直し作業の流れ	4
4	見直し対象「土地区画整理施行区域」の選定	5
5	既定の土地区画整理事業計画に関する評価	6
6	総合評価による対応方針	16
7	見直しの最終判断と都市計画上の手続き	17
8	存続・変更区域に関する土地所有者等への配慮	18
9	市街化調整区域への見直し検討	18
【資料】		
①	整備水準の設定	19
②	評価カルテの様式	20～21

1 見直しの必要性和ガイドライン策定の趣旨

長崎市において過去に都市計画決定された土地区画整理事業の中には、当初計画通りに事業が実施されたものもあれば、事業が実施されないまま長期間が経過しているもの、一部で事業が実施されているものの残りの区域での事業実施目処が立っていないものなどが存在している。

これらの中には、社会経済情勢が大きく変化したことに伴い、都市計画決定当時の役割や目的が失われ、あるいは薄くなってしまったことにより、必要性に変化が生じているものと考えられる。

また、都市計画決定から長期間が経過する中、民間活動などによって市街化が進行し整備の必要性が低くなった、あるいは整備自体が困難になっているといった状況、「土地を減歩する」という制度の特殊性から、事業に期待する住民の意識も時代の変遷とともに変化している状況も考えられ、このまま整備に着手せず存置しておけば、計画区域内の土地所有者等に著しい不利益を及ぼすことや、計画区域全体の発展に影響を及ぼしかねないことが懸念される。

加えて、「都市計画運用指針（H12.12 建設省（現国土交通省）」においても、都市計画決定されてから長期にわたり事業が行われていない土地区画整理事業の計画見直しについて、検討の必要性が示されているところである。

このため、長崎市においては、事業の実施予定が明らかでない土地区画整理事業を対象に、必要性や実現性を検証し、その上で計画の存廃を判断することとする。

本ガイドラインはこうした考え方の下、土地区画整理事業の見直し作業を客観的かつ効率的に進めるため、その手順と手法を明らかにする目的で作成したものである。

なお、既に面的整備が完了あるいはそれに相当する区域の見直しには、本ガイドラインを適用しないものとする。

【参考】都市計画運用指針（H12.12）の抜粋

3. 市街地開発事業の都市計画の見直し

都市計画決定されてから長期にわたり事業が行われていない市街地開発事業の計画見直しの問題については、都市施設の場合と同様に、当該地区における市街化の動向等からみて一体的に整備すべきとまで判断されない区域が含まれる場合には当該区域を除外する等の見直しもあり得るものであるが、これまでの運用において、市街地開発事業の都市計画の見直しについてあまりにも慎重すぎたきらいもある。

この場合、単に長期にわたって事業に着手していないという理由のみで市街地開発事業の都市計画を廃止することは適切ではなく、次の観点からの検討が必要と考えられる。

- ① 当該地区が重要な都市機能を担うなど都市全体の中で重要な役割を果たす必要がある場合、あるいは当該地区が広域根幹施設や交通結節点等の重要な都市施設の計画を含んでいる場合であって、市街地開発事業による一体的な市街地整備が都市計画上で重要であると判断される場合には市街地開発事業の廃止を行うことは適切でなく、地方公共団体が主体的にその地区の事業化に向けた検討を行うべきである。
- ② ①に該当しない、地区の整備が主としてその地区の住民の生活環境の改善を目的とするものについては、
 - 1) 公共施設が未整備である地区については、当該市街地開発事業の必要性について、公共施設の整備や都市機能の更新の必要性の度合いに加え、地区の関係権利者の意向も考慮して、当該地区の一体的な整備の必要性について十分な検討を行った上で判断することが必要である。この結果、廃止、縮小を行う場合にあっては、地区外の道路に接続して地区内及びその周辺地域の生活の軸となる区画道路を整備することなど、当該地区の生活環境をどのように改善するかについて地区住民とともに検討し、合意形成を図った上で都市計画を変更することが望ましい。
 - 2) 市街地開発事業の都市計画決定が行われてからの時間経過の中で、開発行為等により基盤整備がなされ、市街地開発事業による基盤整備の目的がおおむね達成されていると認められる地区については、廃止、縮小もあり得ると考えられる。

※都市計画運用指針（H12.12）は、以下「運用指針」という。

2 土地区画整理事業の見直しに関する基本方針

社会経済情勢の変化や市街地の現状、まちづくりに対する住民意識の変化などを踏まえて、土地区画整理事業の見直しに関する基本方針を次のように定める。

①社会経済情勢の変化に対応する

近年の長崎市では、市町村合併に伴う一時的な人口増加を除くと、人口は減少傾向にあり、今後も人口減少が予想されている。また経済も停滞が続き、市街地の拡大も収まりつつある。

土地区画整理事業の計画を定めた当時とは社会経済情勢が大きく変化したことを踏まえて、宅地の需要や土地利用上の整備の必要性を検証し、適切な対応を図る。

②環境や防災面に配慮する

長崎市内は地形的な制約から、公共施設やオープンスペースの少ない市街地を形成している。これらの地域においては、居住環境の改善と防災安全性を向上させることが重要であることから、このような地区においては、環境の改善を主眼とした地区整備の在り方を検討する。

なお、郊外部においては、今後の環境社会にも配慮し、豊かな自然環境との調和を主眼とした地区整備の在り方を検討する。

③公共事業投資の効率化を図る

今後の高齢社会の進展や現下の経済情勢の下、公共団体の財政状況は厳しさを増すばかりである。このような中、「最小の投資により最大の効果を得る」との費用対効果の考え方は、非常に重要なものとなっている。

土地区画整理事業は一般的に長期間を要する事業であり、短期間での効果は現れにくく、また整備効果も地域限定的な傾向があるため、効率的かつ重点的な事業執行を図るとの観点からも見直しを行い、既存の道路や公園などを活かした地区整備の在り方の検討を進める。

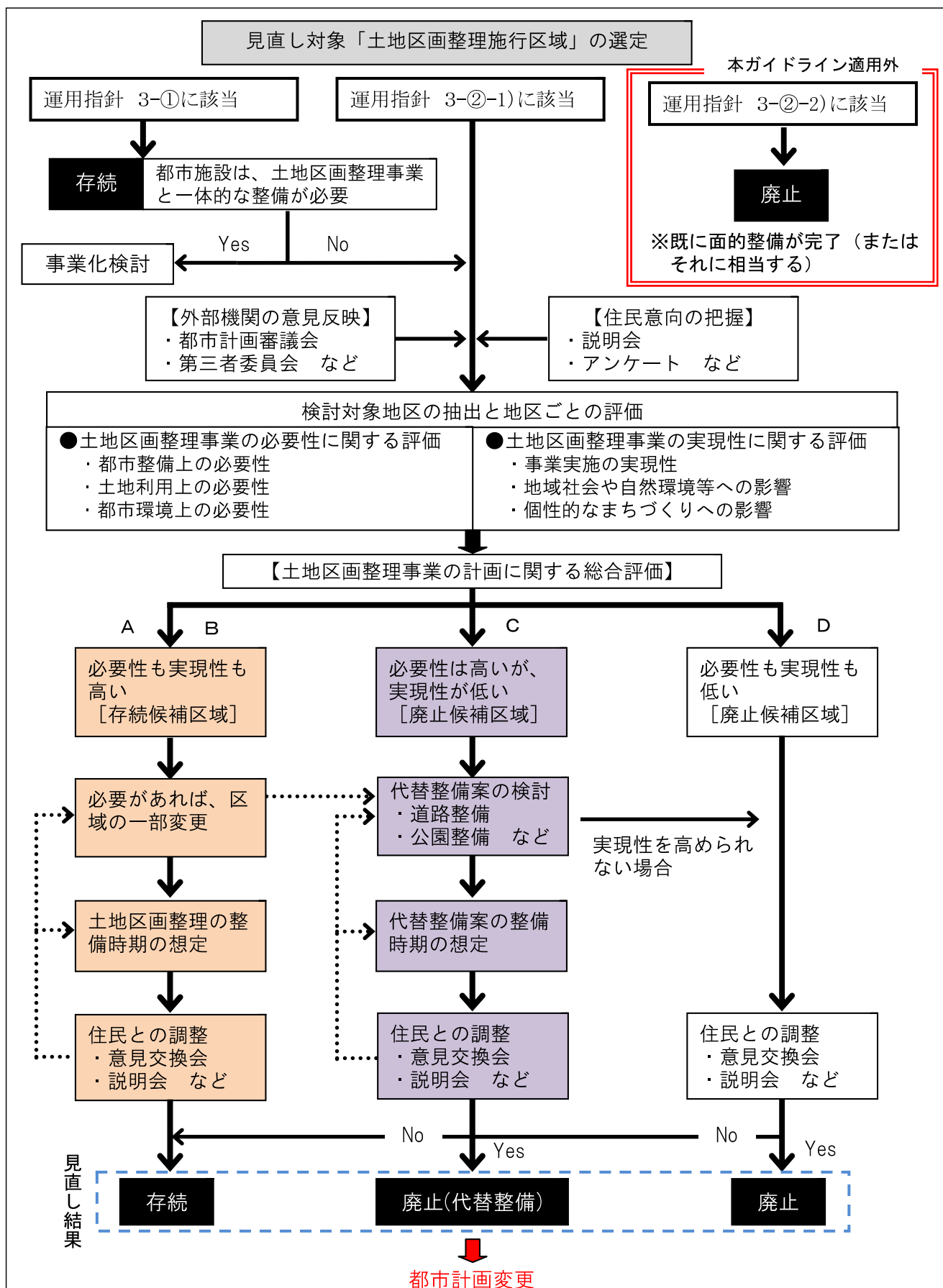
④地域とのコンセンサスを確立する

土地区画整理事業の計画区域内においては、都市計画法第53条の規定に基づく建築制限を課し、また将来的な土地区画整理事業実施との整合性から、道路や公園などの整備が進まない状況も見られる。土地区画整理事業の計画廃止や変更は、住民生活や事業活動へ大きな影響を及ぼすため、見直しにあたっては住民の意向を十分に把握し、地域における共通認識の確立に努める。

3 土地区画整理事業の見直し作業の流れ

土地区画整理事業の見直し作業は、下記のフロー図に示す手順で行うものとする。なお、各段階における詳細な作業内容は、後述のとおりである。

図1 見直し作業のフロー図



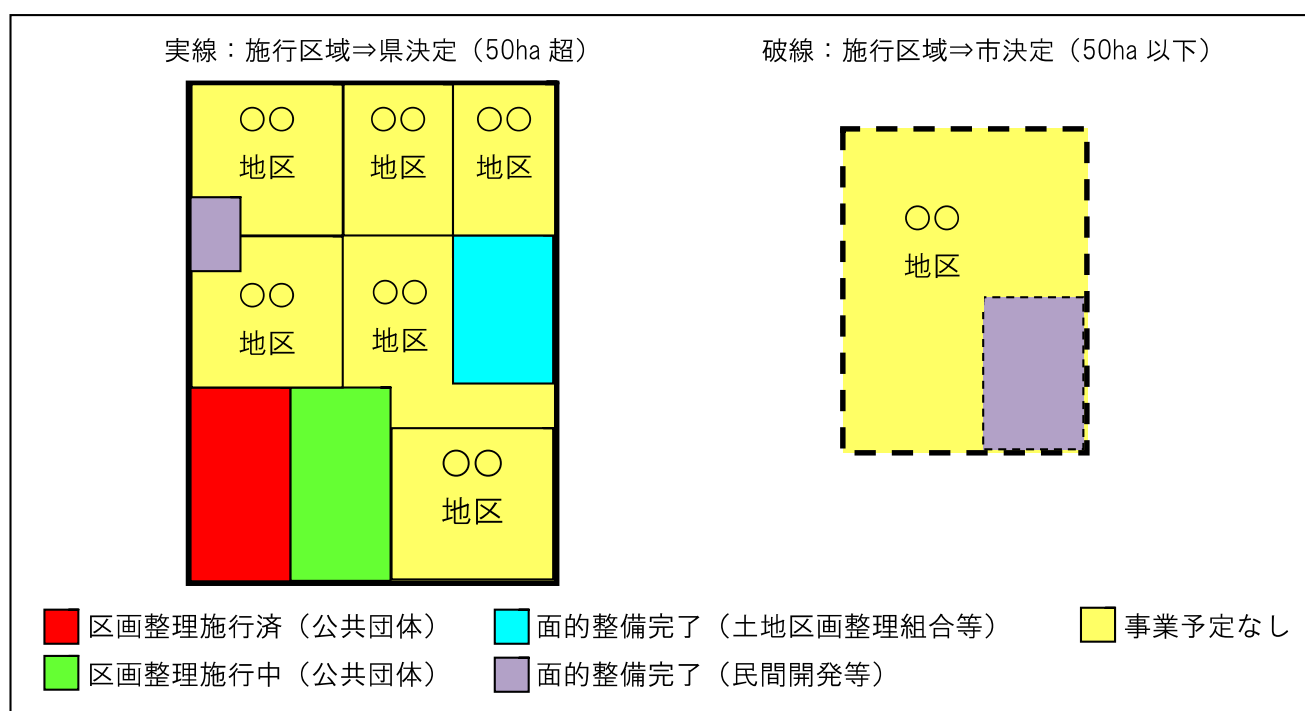
4 見直し対象「土地区画整理施行区域」の選定

長期未着手（都市計画決定から、概ね10年以上経過）の土地区画整理事業の中から、明確な事業着手の予定がない施行区域（または施行区域の一部）をリストアップし、これを見直しの対象とする。

なお、施行区域内のうち、公共団体施行の土地区画整理事業に依らないで既に土地区画整理事業と同等な整備が終了している区域は、土地区画整理施行区域の廃止を行うものとし、本ガイドラインは適用しない。【運用指針 3-②-2）該当地域。図2の青・紫の区域】

また、対象となる施行区域が、長崎県決定のものである場合は、長崎県と共同して見直しを行うものとする。

図2 見直し対象区域の選定イメージ



※ 区域見直しの対象は、赤と緑の区域を除く区域となるが、その区域においても青・紫区域を除く区域内（黄）では、1住区として町単位を基本としながら、概ね30～80ha（平均60ha）程度を単位として区域を抽出し検討を行うものとする。

表1 見直し対象区域一覧表の作成例

No.	事業名称 (施行区域名称)	地区名 (評価対象地区)	面積 (ha)	都市計画 決定告示日	決定権者
1	東長崎地区	〇〇地区	63.0	S50.12.16	長崎県
2	東長崎地区	〇〇地区	38.0	S50.12.16	長崎県
3	〇〇地区	〇〇地区	25.0	H〇.〇.〇	長崎市
4					

5 既定の土地区画整理事業計画に関する評価

選定した見直し対象区域について、町単位を基本としながら土地利用区分、生活圏などを参考に幹線道路等で囲まれた一定のまとまりをもった適切な地区を、評価対象地区（以下、「対象地区」という。）として設定する。

対象地区の面積規模は概ね 30～80ha 内で設定するが、地区の周囲が土地区画整理事業等で既に整備された結果、ある地区だけが未整備のまま僅かに残されている場合など、特別な理由がある場合はこの限りではない。

次に運用指針を踏まえて、『対象地区が重要な都市機能を将来にわたって担うのか、対象地区内に重要な都市施設が存するのか、存在する場合は別事業での整備が可能か、あるいは土地区画整理事業と一体的な整備が必要不可欠なのか』について考察を行う。重要な都市施設が存在し、土地区画整理事業と一体でなければ整備できない場合は、既定計画を存続させ、実現化の検討を行うものとする。

次に、下記に掲げる視点及び指標に沿って、土地区画整理事業計画の必要性和実現性を評価し、その結果に基づき、既定計画を存続させるべきか、廃止すべきか、あるいは別の代替整備を行うかという方針を明らかにする。この評価作業に用いる様式（カルテ）は、20・21 ページに記載する。

なお、評価を行うにあたっては、客観的な視点からの評価に加え、社会経済情勢を踏まえた長崎市としての将来都市構造の在り方を適切に捉えるとともに、またそこに生活する住民、自治会など地元意向、外部機関の意見を適切に反映させることとし、行政側の一方的な評価に偏らない対策を講じるものとする。

《視点① 都市整備上の必要性》

土地区画整理事業の目的である「公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進」を図るうえでどの程度の必要性があるのか？

指標①－１ 土地区画整理事業を都市計画決定した時に期待された役割は何か？

評価対象地区が、どのような期待を持たれて決定されたのかについて、確認できる範囲で記述する。計画決定から長期間が経過すれば、地域の様々な状況変化や全体としての社会経済情勢の変化などにより、当時の期待された役割が低くなったり、失われている可能性もある。

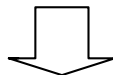
事業の目的が変化していれば、土地区画整理事業として実施する重要性や緊急性がなくなっている可能性がある。

指標①－２ 生活環境の改善は、土地区画整理事業でなければ図られないか？

土地区画整理事業の事業目的は、道路や公園などの整備により安全で快適な住環境の創出と良好な住宅地の供給にある。評価対象地区において、この目的とする部分の必要性がどの程度あるのか、現在の土地利用状況や課題などを踏まえて記述する。また、良好な住環境の創出や課題解決の手法が土地区画整理事業によらなければ解決できないものかについても、併せて記述する。

指標①－３ その他、将来構想や上位計画などに基づく場合、何か特別な配慮が必要な地区か？

評価対象地区が、将来構想や上位計画などによって、どのような位置づけにあるのかを調査し、特別な配慮が必要な地区であるのかどうかについて、記述する。特別な配慮が必要な場合には、その内容も併せて記述する。



●都市整備上の必要性に関する評価

指標①－１から①－３までの考察を基に、「都市整備上の必要性」に関する評価を３段階で記入し、その理由を記述する。

《評価区分》

A：必要性が特に高い

B：必要性が高い

C：必要性は低い

土地区画整理事業の計画内容について変更すべき点がある場合は、その基本的な考え方を併せて記述する。

《視点② 土地利用上の必要性》

将来に向けた土地利用を考える上で、どの程度の必要性があるのか？

指標②－１ 現況よりも、土地利用を促進すべき地区か？

評価対象地区が、今後、現況よりも土地利用を促進すべき地区であるかどうかを記述する。今後の社会情勢の変化（人口減少や少子高齢化、集約型都市構造への転換など）や、経済情勢の変化（土地の需要や宅地化の動向、土地価格の変化など）といった、都市全体の将来像を勘案し、検討した上で判断する必要がある。

指標②－２ 土地利用を図る上で、地区の都市基盤整備は不足ないか？

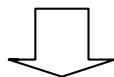
評価対象地区の都市基盤整備レベルが、土地利用を行う上で不足のない水準にあるのかどうかを記述する。なお、都市基盤整備の水準は、別に定める「整備水準の設定」数値を目安として判断することとする。

指標②－３ 代替道路整備により、土地の有効利用が可能か？

評価対象地区において、土地区画整理事業以外の道路整備により、土地の有効利用が図られる場合があるので、道路整備により土地の有効利用が促進されるかどうかを考察し、その結果を記述する。

指標②－４ 建築制限を外せば、土地の有効利用が可能か？

土地区画整理事業の都市計画決定区域内では、都市計画法に基づき建築制限が課されているが、この建築制限により土地利用が制限されているかどうかを記述する。また、建築制限を外すことで土地の有効利用が可能となるのかについても、併せて記述する。



●土地利用上の必要性に関する評価

指標②－１から②－４までの考察を基に、「土地利用上の必要性」に関する評価を３段階で記入し、その理由を記述する。

《評価区分》

A：必要性が特に高い

B：必要性が高い

C：必要性は低い

土地区画整理事業の計画内容について変更すべき点があったり、土地利用計画の見直しが望まれる場合は、その基本的な考え方を併せて記述する。

≪視点③ 都市環境上の必要性≫

地域のアクセス性や防災性、安全性確保など、地域の生活環境を高める上でどの程度の必要性があるのか？

指標③－１ 対象地区の整備により、地区内のアクセス性はどの程度向上するのか？

道路が十分に整備されていない地域では、自動車の乗り入れができない宅地が多く存在することも想定される。評価対象地区において、このような宅地がどの程度あるのか、また、評価対象地区を整備することにより、それをどの程度改善することができるのか考察し、その結果を記述する。

指標③－２ 対象地区の整備により、広域的なアクセス性はどの程度向上するのか？

評価対象地区の整備により、隣接する区域も含めた広域的なアクセス性がどのように変化するかについて考察し、その結果を記述する。地区内に限らず、広域的なアクセス性向上に大きく貢献するのであれば、新たな都市施設整備の必要性も生じることとなる。

指標③－３ 対象地区の整備により、防災性はどの程度向上するのか？

防災関係の計画に、避難経路、避難場所や地域の防災性の方向性などが位置づけられているか、位置づけられている場合は、避難場所への経路が確保されているかなどを確認する。また、市民アンケートなどによる地域の防災性の評価、問題点も併せて確認し、その結果を記述する。計画中に記載があれば、評価対象地区を整備しない場合には、代替策を検討する必要がある。

指標③－４ 対象区域を整備しなくても、緊急車両や消防など、地域の安全確保の上で支障はないか？

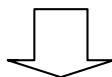
土地区画整理事業は、区画道路等の整備により緊急車両通行や消防活動を可能とするなどの安全性確保も大きな目的である。土地区画整理事業による整備を行わないとした場合において、緊急車両の通行困難、消防活動の困難な状況がどのようになるのかを、沿線地域の建築状況なども考慮しながら記述する。局部的な改良により通行や消防活動が可能となる場合もあるが、密集市街地等においては、緊急車両や消防活動が困難な場合において影響が大きいことから、優先的な対策を講じることが望まれる。

指標③－５ 土地区画整理事業に合わせて下水道などを整備する予定はないか？

土地区画整理事業にあわせて下水道などを整備する地域もあるため、下水道や上水道などの環境整備の状況について調査し、その結果を記述する。特に下水道は、現代において衛生で文化的な生活手段として必要不可欠な要素となっており、土地区画整理事業の計画が原因で整備されていない場合は、土地区画整理事業の実施時期を早めるか、もしくは下水道だけでも優先的に整備する配慮が必要である。

指標③－６ 土地区画整理事業により、景観の向上や観光の活性化に寄与することができるか？

評価対象地区を整備することにより、景観の向上や観光の活性化に寄与する可能性があるのかどうかを考察し、その結果を記述する。具体的には土地区画整理事業と併せた地区計画による景観誘導、散策ルートの構築、道路整備による観光地周辺の渋滞解消などが考えられる。



●都市環境上の必要性に関する評価

指標③－１から③－６までの考察を基に、「都市環境上の必要性」に関する評価を３段階で記入し、その理由を記述する。

《評価区分》

A：必要性が特に高い

B：必要性が高い

C：必要性は低い

土地区画整理事業の計画内容について変更すべき点がある場合は、その基本的な考え方を併せて記述する。

土地区画整理事業の必要性に関する評価

視点①から③までの評価結果を勘案し、土地区画整理事業の必要性に関する評価を３段階で記入のうえ、その理由を記述する。

（評価区分）

A：必要性が特に高い

B：必要性が高い

C：必要性は低い

なお、必要性を高めるために既定計画の内容に変更すべき点がある場合は、その基本的な考え方を併せて記述する。

《視点④ 事業実施の実現性》

現在の社会情勢や将来に予想される経済情勢を踏まえて、土地区画整理事業を実施とした場合、その実現性はあるのか？

指標④－１ 住民の同意が得られる可能性は高いか？

土地区画整理事業は、面的な広がりの中で道路や公園を整備することで、安全で良好な住環境の創出を目的とするものであるが、既に一定の道路サービスがあるなど、生活する上で支障が少ない地域においては、土地の無償提供だけが大きくクローズアップされ、地権者の事業に対する同意への支障となるケースが多い。土地区画整理事業による十分な効果を発揮するには、住民が直接的に事業効果を享受できたと認識できることが重要であるため、土地の無償提供を上回るような効果が生じ、それを施行者が提示することで住民の同意が得られる可能性について、考察の上記述する。

指標④－２ 土地区画整理事業を実施する場合、どの程度の事業費と期間を必要とするか？

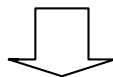
評価対象地区を既定計画通りに整備すると仮定する場合、どの程度の事業費と期間を必要とするのか、これまでの実績等を勘案し想定する。事業費が都市の財政状況から見て適正な規模なのか、事業効果は納税者の理解が得られるか、期間は都市計画法の規制をかけている状況下において、一般的に受忍できる期間なのか、といった観点から評価する。

なお、あまりにも常識からかけ離れた想定がされる場合は、実現性が非常に疑問視される。

指標④－３ 土地区画整理事業を実施する場合、事業成立性の可能性は高いか？

土地区画整理事業を実施した場合の減歩率、保留地処分の可能性などについて考察する。全国的には土地価格の下落を受け、採算性の悪化や保留地の処分自体が芳しくない状況が生じており、土地区画整理事業の成立性が懸念される状況にある。なお、この考察を行う上では、今後の人口予測や土地需要の予測などを踏まえるものとする。

なお、多数の家屋移転を伴う事業は、相当なコストと時間を要し、費用対効果を著しく低下させる。このような事業の場合は、過去の建築制限に対する法的側面に配慮しつつ、事業費の低減や期間短縮の方法を検討する必要があるが、これが難しい場合は、事業実施について見直し検討を行う必要がある。



●事業実施の実現性に関する評価

指標④－１から④－３までの考察を基に、「事業実施の実現性」に関する評価を３段階で記入し、その理由を記述する。

《評価区分》

A：実現性が特に高い

B：実現性が高い

C：実現性は低い

土地区画整理事業の計画内容について変更すべき点がある場合は、その基本的な考え方を併せて記述する。

《視点⑤ 地域社会や自然環境等への影響》

対象地区の既存のコミュニティや地形条件、自然環境に対して、どのような影響を及ぼすか？

指標⑤－１ 対象地区を整備しても、既存のコミュニティを維持できるか？

土地区画整理事業の事業制度は、住民が住み続けられることが事業の長所であるが、道路や公園の整備に伴い、地域が分断される可能性も否定できない。特に既存市街地内の密集市街地では商店街や自治などのコミュニティが崩壊し、地域の空洞化を招く恐れがある。また、周辺市街地においても一団地として整備された場所では区画整理によるメリットを自覚しにくい状況にあり、清算金が多く生じる箇所と少ない箇所が混在する場合においても、地域のコミュニティを壊しかねない。したがって、このような状況が生じないか否か、考察の上記述する。

指標⑤－２ 土地区画整理事業により整備を行った場合、他の公共施設利用に支障を来たさないか？

土地区画整理事業により評価対象地区を既定計画通りに整備した場合、公共施設においても減歩が生じるが、そのことが原因で公共施設の利用に支障を来たすことがないか、考察の上記述する。

指標⑤－３ 土地区画整理事業を実施する場合、大規模な地形の改変を伴わないか？

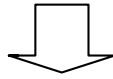
評価対象地区において土地区画整理事業を実施するとした場合、山切りや埋め立てなど大規模な地形の改変を伴うことがないか、考察の上記述する。土地区画整理事業は、通常一般的に平坦な場所での施行が多く、高低差の大きい地形では工事費が割高になるばかりか、換地を受ける土地の有効面積は少なく、効率的な事業の実施となりにくい面がある。大規模に地形を変える可能性があれば、コスト面での大きな負担に加え、地域の景観を著しく損なうことにもなるため、出来る限り平坦な場所を選択するなどの配慮が望まれる。

指標⑤－４ 対象地区内に貴重な動植物や地形・地質が存在しないか？

評価対象地区内に、希少性の高い動植物や、他では見られないような特異な地形・地質が存在しないかを記述する。これらの存在が確認された場合には、自然環境の保全と観光面での活用を図る観点から、できる限りの保存策を講じることが望まれる。

指標⑤－５ 対象地区を整備した場合、自然景観を著しく損なうことはないか？

評価対象地区を既定計画通りに整備した場合、自然景観を大きく損なうことがないか、考察の上記述する。⑤－３に述べたように、大規模な地形の改変に限らず、各種の大規模な構造物の築造は、自然景観に大きな影響を与えることが想定されるため、出来る限り違和感を抑えるよう配慮することが望まれる。



●地域社会や自然環境等への影響に関する評価

指標⑤－１から⑤－５までの考察を基に、「地域社会や自然環境等への影響」に関する評価を３段階で記入し、その理由を記述する。

《評価区分》

A：影響はない

B：影響は少ない

C：影響が大きい

土地区画整理事業の計画内容について変更すべき点がある場合は、その基本的な考え方を併せて記述する。

《視点⑥ 個性的なまちづくりへの影響》

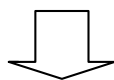
地域の魅力を高める個性的なまちづくりに対して、どのような影響を及ぼすか？

指標⑥－１ 対象地区内に歴史的建造物や文化財等のまちづくり資源が存在しないか？

評価対象地区内に、歴史的建造物や文化財、街道などまちづくりの資源が存在しないかを記述する。これらが存在する場合には、個性的で魅力あるまちづくりを促進し、地域の振興を図る観点から、出来る限りの保存策を講じることが望まれる。

指標⑥－２ 対象地区内にまちづくり資源が存在する場合、保全することは可能か？

評価対象地区内に、まちづくり資源が存在する場合、事業の中で保全することが可能かどうかを、考察の上記述する。建造物や樹木などは換地計画の中で現位置換地すれば現状での保存が可能であるが、街道や風景などそれ自体に歴史的価値を有する場合は、保全することは難しいため、区域からの除外も含め検討する必要がある。



●個性的なまちづくりへの影響に関する評価

指標⑥－１から⑥－２までの考察を基に、「個性的なまちづくりへの影響」に関する評価を３段階で記入し、その理由を記述する。

《評価区分》

A：影響はない

B：影響は少ない

C：影響が大きい

土地区画整理事業の計画内容について変更すべき点がある場合は、その基本的な考え方を併せて記述する。

土地区画整理事業の実現性に関する評価

視点④から⑥までの評価結果を勘案し、土地区画整理事業の実現性に関する評価を３段階で記入のうえ、その理由を記述する。

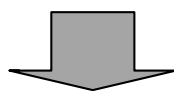
（評価区分）

A：実現性が特に高い

B：実現性が高い

C：実現性は低い

なお、実現性を高めるために既定計画の内容に変更すべき点がある場合は、その基本的な考え方を併せて記述する。



★★★★★★★★★★ 既定の土地区画整理事業計画に関する総合評価 ★★★★★★★★★★

評価対象地区における土地区画整理事業の計画を、都市計画上どのように整理するかについて、総合評価を行う。なお、この前提となる必要性和実現性の評価を行うにあたっては、土地区画整理事業の事業目的や特性を鑑み、次の指標を特に重要な評価視点として捉えるものとする。

- ・指標②－１ 土地利用の必要性
- ・指標②－２ 都市基盤の整備水準
- ・指標④－１ 住民同意の可能性

土地区画整理事業の計画に関する総合評価

「土地区画整理事業の必要性」と「土地区画整理事業の実現性」に関する評価結果から、既定の土地区画整理事業計画に関する総合評価を、次の４区分から表２に基づき選択する。

（評価区分）

A：計画区域を存続させる

B：計画区域を変更する（必要があれば、区域の一部廃止）

C：計画区域を廃止する（代替整備案により、整備を実施。計画区域は廃止）

D：計画区域を廃止する

必要性や実現性を高めるため計画内容に変更すべき点がある場合には、その基本的な考え方を併せて記述する。

表２

		実 現 性		
		A 特に高い	B 高 い	C 低 い
必 要 性	A 特に高い	A	B	C
	B 高 い	B	B	C
	C 低 い	D	D	D

6 総合評価による対応方針

総合評価の結果に基づく対応方針は、次のように取り扱うこととする。

総合評価の結果	対応方針
A：計画区域を存続させる	土地区画整理事業による費用対効果や公共団体の財政状況などを考慮しながら、整備時期（原則として10年以内）を想定する。 整備時期を明らかにすることは、これまで都市計画決定以降、長期にわたり都市計画法に定める建築制限を課し、住民に負担を強いている関係から、事業を実施すると判断した場合には、行政として当然の責務と考える。
B：計画区域を変更する (必要があれば、区域の一部廃止)	必要性も実現性もある程度高いものとなっているが、これらをさらに高めるため、区域の変更案を検討する。 変更内容としては、土地の利用増進が図られ、土地区画整理事業による整備効果を反映できる区域への変更が現実的な変更内容と考えられるが、地域の状況などにより区域変更が難しく、実現性を高めることができない場合は、「C：計画区域の廃止（代替整備案による対応）」か、「D：計画区域の廃止」に向けた手続きを進めることとする。 なお、区域の変更を行うことで継続すると判断した場合には、Aに掲げる対応方針を行うものとする。
C：計画区域を廃止する (代替整備案により、整備を実施。 計画区域は廃止)	計画区域は廃止し、代わりに代替整備案により、必要な整備を実施する。 なお、代替整備案の中で、新たに都市計画決定が必要な都市施設については、公共団体の財政状況などを考慮しながら、整備時期（原則として10年以内）を想定した上で、都市計画の決定を行うものとする。
D：計画区域を廃止する	土地区画整理事業の施行区域を廃止する。 なお、手続き的には、都市計画区域を変更し、施行区域面積を縮小することになる。

7 見直しの最終判断と都市計画上の手続き

土地区画整理事業の存廃は、施行区域内の土地所有者をはじめとする地域住民の生活や事業活動に大きな影響を及ぼすことになることから、見直しに着手するにあたっては、地域住民や関係団体を対象とした説明会を開催し、十分な合意形成を図ることが重要であり、また説明会に出席できない住民に対しては、周知を図ることで意見が出せる機会を設けるとともに、何らかの手法（例えばアンケート）により意向を確認することも必要である。

見直しについて、関係者全員の賛同を得ることは現実の問題として難しいものではあるが、全体的な合意を得た上で見直しに着手し、その上で地区ごとの評価を行い、その結果を住民へ示した上で見直しの最終判断と都市計画上の変更へと手続きを進めるものとする。

なお、地区ごとの評価の結果が住民の意向と反する場合については、次のような対応を行うものとする。

① 存続候補区域【A，B】の場合

存続させる考えであること及びその理由を説明し、住民の理解を求める。なお、住民の理解が得られない場合は、再度区域の一部変更や代替整備手法を検討し、代替整備案による対応が可能な場合は、その手法を選択するものとする。代替整備案による対応が難しく、事業の実現性を高めることができない場合は、廃止候補区域と同じ流れとなる。

② 廃止候補区域（代替整備対応）【C】の場合

代替整備による対応を行い区域は廃止する考えであること及びその理由を説明し、住民の意見を求める。意見の内容によっては、都市計画変更案や代替整備時期を再検討し、再び意見を求め、全体的な合意が得られた段階で都市計画上の変更手続きに着手する。

なお、繰り返し検討しても合意に至らない場合は、やむを得ない選択として存続させるものとするが、実現性を高めることができない場合には、廃止候補区域と同じ流れとなる。

③ 廃止候補区域【D】の場合

廃止する考えであること及びその理由を説明し、住民の意見を求める。全体的な合意が得られた時点で、都市計画上の変更手続きに着手する。

なお、繰り返し調整しても合意に至らない場合は、やむを得ない選択として存続させるものとする。

※ 存続させることになった地区は「存続」で残すが、その後一定期間、検討を進めても実現性を高めることができなかった場合、再度住民へ結果を説明した上で廃止の手続きへ進むものとする。

※ 施行区域の廃止や変更、代替整備案の新規都市計画決定などの都市計画上の手続きは、都市計画法及び都市計画運用指針に定めるところにより、実施するものとする。

表3 見直し結果一覧表の作成例

No.	地区名 (検討対象地区)	決定権者	当初 地元意向	評価結果	変更検討	変更案 地元意向	最終判断
1	〇〇地区	長崎県	廃止	B	一部廃止	賛成	一部廃止
2	〇〇地区	長崎県	存続	A	—		存続
3	〇〇地区	長崎市	廃止	D	—		廃止
4	〇〇地区	長崎市	存続	C	代替整備	反対	存続

8 存続・変更区域に関する土地所有者等への配慮

見直しの結果、存続または一部廃止するとした対象地区については、土地区画整理事業を実施すべき地区として、今後も都市計画法による建築制限が課せられることになる。これにより、土地や建物の所有者に対し、土地利用上あるいは財産上の損失を多少なりとも与えていることを考慮すれば、公共団体はできる限りそれを軽減するような注意を払う必要がある。

なお、長崎市内の長期未着手土地区画整理事業区域においては、事業着手の目処が立たない等の理由から、これまでも運用において許可基準の緩和を行ってきたところであるが、見直しの結果、土地区画整理事業の施行区域として存続すると判断された場合においては、事業着手までの期間を勘案しながら、弾力的な運用が今後も求められるところである。

9 市街化調整区域への見直し検討

土地区画整理事業の施行区域は、計画的に市街化を促進する「市街化区域」内において一般的に都市計画決定されているが、施行区域を廃止した区域内においては、今後山林や畑などが低未利用地のまま残る可能性が高い。

このような土地については、今後の土地利用の動向や地権者等の意向を踏まえ、市街化調整区域への編入を検討するものとする。

なお、市街化調整区域への編入を検討する際は、これまでの土地利用が大幅に制限されることや、長年、都市計画税等の負担があったことなどに配慮し、検討を行う。

【整備水準の設定】

土地地区画整理事業の存続、廃止などの判断を行う場合の1つの指標として、整備水準（整備手法が変更可能な整備水準）を表4のように定める。

表4 整備手法が変更可能な整備水準

次の各基準値を概ね満足する

評価項目	基準値	備考
①道路率	15%	
	但し、森林系の土地利用面積の占める割合が市内平均（約11.5%）を超える場合は、別途考慮することができるものとする。	
②道路充足率	30%（または50%）	6m以上の道路から、30m以内の区域
	（ ）の数値は、長崎市の地形的制約を考慮し、6m以上の道路では難しい場合、4m以上の道路から算定できるものとし、その場合における基準値とする。	（ ）の適用にあたっては、4m以上の道路から、30m以内の区域とする。
③公園・広場充足率	80%	地区内及び地区外に存する公園から、250m以内の区域
	※ 地域住民に開放されている境内地やグラウンド、広場などは所有形態に関係なく公園に代替するものとみなしてよい。	

《計算式》

①道路率＝（道路面積÷地区面積）×100%

②道路充足率＝（幅員6m（4m）以上の道路から30m以内の区域面積÷地区面積）×100%

③公園・広場充足率＝（公園・広場から誘致距離250m以内の区域面積÷地区面積）×100%

【補足】

整備水準の設定にあたっては、地区の歴史や特性・風土、将来像、地区に望まれる役割分担などが各地区で異なることや、地区の設定次第によっても違いが生じるため、画一的に定めることは難しい。

したがって、見直しガイドラインに基づく評価を行うにあたっては、整備水準の確保は一定量必要との考え方は維持しつつも、存廃判断における絶対的な条件とはしないものとする。

土地区画整理事業 区域見直しの評価カルテ(その1)

都市計画区域名		市 町 村 名	
地 区 名		決 定 権 者	
評価対象町名		土 地 利 用 区 分	
地 区 面 積			
当初決定年度		最 終 変 更 年 度	
計 画 概 要			
都市計画運用指針該当			
重要な都市施設の有無			
一体的整備の必要性			

土地 区画 整理 事業 の 必要 性 に 関 する 評 価	視点① 都市整備上の必要性	
	指標①-1 計画決定した時の事業役割	
	指標①-2 生活環境の改善	
	指標①-3 将来構想等による配慮	
	《評価》 A: 必要性が特に高い B: 必要性が高い C: 必要性は低い	
	《説明》	
	視点② 土地利用上の必要性	
	指標②-1 土地利用の方針	
	指標②-2 都市基盤の整備水準	
	指標②-3 代替整備による有効利用の可能性	
	指標②-4 建築制限による土地利用制限	
	《評価》 A: 必要性が特に高い B: 必要性が高い C: 必要性は低い	
	《説明》	
	視点③ 都市環境上の必要性	
	指標③-1 地区内アクセスの向上	
指標③-2 広域アクセスの向上		
指標③-3 防災性の向上		
指標③-4 消防活動等における安全性の確保		
指標③-5 下水道などの環境整備		
指標③-6 景観や観光活性化への寄与		
《評価》 A: 必要性が特に高い B: 必要性が高い C: 必要性は低い		
《説明》		
土地区画整理事業の必要性に関する評価		
《評価》 A: 必要性が特に高い B: 必要性が高い C: 必要性は低い		
《説明》		

土地区画整理事業 区域見直しの評価カルテ(その2)

土地 区画 整理 事業 の実 現 性 に 関 する 評 価	視点④ 事業実施の実現性						
	指標④-1 住民同意の可能性						
	指標④-2 想定事業費と想定期間						
	指標④-3 事業成立の可能性						
	《評価》 A:実現性が特に高い B:実現性が高い C:実現性は低い						
	《説明》						
	視点⑤ 地域社会や自然環境等への影響						
	指標⑤-1 既存コミュニティの維持						
	指標⑤-2 他の公共施設への影響						
	指標⑤-3 大規模な地形の改変						
指標⑤-4 貴重な動植物等の有無							
指標⑤-5 自然景観への影響							
《評価》 A:影響はない B:影響は少ない C:影響が大きい							
《説明》							
視点⑥ 個性的なまちづくりへの影響							
指標⑥-1 文化財等のまちづくり資源の有無							
指標⑥-2 街道風景等のまちづくり資源の保全							
《評価》 A:影響はない B:影響は少ない C:影響が大きい							
《説明》							
土地区画整理事業の実現性に関する評価							
《評価》 A:実現性が特に高い B:実現性が高い C:実現性は低い							
《説明》							
既定 計画 に 関 する 総 合 評 価	既定の土地区画整理事業計画に関する総合評価						
	土地区画整理事業の必要性及び 実現性に関する評価結果により、 既定の事業計画を総合的に評価		必 要 性 A 特に高い B 高い C 低い		実現性		
					A 特に高い	B 高い	C 低い
					A	B	C
					D	D	D
	《評価》 A:計画区域を存続させる B:計画区域を変更する(必要があれば、区域の一部廃止) C:計画区域を廃止する(代替整備案により、整備を実施) D:計画区域を廃止する						
	《説明》						