

# 土木設計マニュアル

〔都市計画編〕

平成27年3月

1 準拠基準・法規等一覧

番号	名称	発行所	制定(改定)年月
1	都市計画法		平成26年6月
2	都市計画施行令		平成26年7月
3	都市計画施行規則		平成26年3月
4	都市計画運用指針		平成26年8月
5	都市計画法の運用Q&A	ぎょうせい	平成26年4月
6	都市計画決定の手引き	福島県	平成26年4月
7	都市公園法		平成23年12月
8	都市公園法施行令		平成24年11月
9	都市公園法施行規則		平成24年11月
10	都市緑地法		平成23年12月
11	都市緑地法施行令		平成24年9月
12	都市緑地法施行規則		平成23年12月
13	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律		平成26年6月
14	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行令		平成26年5月
15	福島県都市公園条例		平成25年12月
16	福島県都市公園条例施行規則		平成25年12月
17	福島県都市公園の配置及び規模に関する基準等を定める条例		平成24年12月
18	福島県移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例		平成24年12月
19	下水道設計標準歩掛表(第1巻～3巻、別冊)	国土交通省	平成26年
20	道路管理事務の手引き	福島県土木部	
21	日本の下水道	(社)日本下水道協会	平成25年3月
22	下水道施設計画・設計指針と解説	(社)日本下水道協会	平成21年版
23	下水道施設の耐震対策指針と解説	(社)日本下水道協会	平成26年5月
24	下水道用設計積算要領－管路施設(開削工法)編	(社)日本下水道協会	平成22年12月
25	下水道用設計積算要領－土木総説編(管路施設、ポンプ場・処理場施設)	(社)日本下水道協会	平成25年12月
26	下水道用設計積算要領 管路施設(シールド工法編)	(社)日本下水道協会	平成25年
27	下水道用設計積算要領 ポンプ場・処理場施設(土木)編	(社)日本下水道協会	平成15年
28	下水道用設計積算要領－管路施設(管きょ更正工法)編	(社)日本下水道協会	平成24年
29	下水道用設計積算要領－設計委託編	(社)日本下水道協会	平成24年
30	下水道用設計積算要領－管路施設(推進工法)編	(社)日本下水道協会	平成26年12月
31	下水道用設計積算要領 ポンプ場・処理場施設(機械・電気設備)編	(社)日本下水道協会	平成25年2月
32	下水道施設維持管理積算要領 終末処理場、ポンプ場施設編	(社)日本下水道協会	平成24年1月
33	下水道施設維持管理積算要領 管路施設編	(社)日本下水道協会	平成24年1月
34	下水道施設修繕・改築マニュアル(案)	(社)日本下水道協会	
35	下水道維持管理指針	(社)日本下水道協会	平成26年9月
36	バイオソリッド利活用基本計画(下水汚泥処理総合計画)策定マニュアル	(社)日本下水道協会	平成16年
37	公共工事コスト縮減対策に関する新行動指針	(社)全日本建設技術協会	平成12年
38	薬液注入工法の設計・施工指針	(一)日本グラウト協会	平成元年
39	下水道事業の手引き	(株)日本下水道新聞社	平成26年版
40	下水道計画の手引き	(財)全国建設研修センター	平成14年版
41	下水道実務Q&A(上)(中)(下)	(株)山海堂	平成11年
42	下水道推進工法の指針と解説	(社)日本下水道協会	平成22年
43	合流式下水道改善対策指針と解説	(社)日本下水道協会	平成14年

44	下水道マンホール安全対策の手引き(案)	下水道マンホール緊急対策委員会	平成11年
45	管きよ更正工法における設計・施工管理ガイドライン(案)	(社)日本下水道協会	平成23年
46	下水道管路施設の点検・調査マニュアル(案)	(社)日本下水道協会	平成25年
47	下水道施設の耐震対策指針と解説	(社)日本下水道協会	平成26年
48	下水道の地震対策マニュアル	(社)日本下水道協会	平成26年
49	下水道維持管理指針 2014年版(総論編、マネジメント編)	(社)日本下水道協会	平成26年
50	下水道維持管理指針 2014年版(実務編)	(社)日本下水道協会	平成26年
51	下水道土木工事必携(案)	(社)日本下水道協会	平成26年
52	たて込み簡易土留設計施工指針	たて込み土留め協会	平成15年
53	元気な地域を育む本 ～地域づくりのガイド～	福島県	平成26年7月

2 改訂概要

項目(旧)		項目(新)		改訂内容
総論		第1編 計画編		Q&A形式から、都市計画を実施する場合の必要な情報を掲載するような形式に変更した。
	都市計画とは	第1章 総則		
第1編 計画編		1-1	都市計画とは	
I	基本編	1-2	都市計画の体系	
II	土地利用	1-3	都市計画の位置づけ	
III	都市施設	1-4	都市計画に定めるべき事項	
IV	市街地開発事業			
V	地区計画			
VI	都市計画基準			
VII	都市計画の決定の手続き			
		第2章 都市計画決定等に際しての基準書	2-1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針	追加
			2-2 都市計画決定等に際しての指針及び基本事項等	追加
			2-3 参考図書	追加
第2編 事業編		第2編 事業編		
街路事業				
I	基本編			削除
II	事業実施編			削除
III	技術編			削除
IV	応用編			削除
		第1章 基本編	1-1 都市計画事業の認可	追加
			1-2 事業認可申請書の作成	追加
都市公園事業				
I	基本編			削除
II	事業実施編			
	Q125 事業実施までの一連の流れはどのようなになっていますか。			削除
	Q126 都市計画事業予算の年間スケジュールはどのようなになっていますか。			削除
	Q127 都市計画決定は必ず必要なのですか。			削除
	Q128 事業認可はなぜ必要なのですか。			削除(第2編事業編第1章基本編へ移行)
	Q129 事業認可の手続きはどのようなになっていますか。			削除(第2編事業編第1章基本編へ移行)
	Q130 事業認可の申請の祭、申請書に記載する事項及び添付する書類はなんですか。			削除(第2編事業編第1章基本編へ移行)
	Q131 事業認可の内容に変更が生じた場合はどのようにすればいいのですか。			削除(第2編事業編第1章基本編へ移行)
	Q132 事業認可申請書の作成はどのようなになっていますか。			削除(第2編事業編第1章基本編へ移行)
	Q133 都市公園事業の財源構成はどのようなになっていますか。			削除
	Q134 補助事業としての採択基準はどのようなになっていますか。			削除
	Q135 個別補助金・統合補助金とは何ですか。			削除
	Q136 全ての公園施設が補助対象となるのですか。			削除

	Q137 国庫補助金の交付手続きはどのように行われますか。
	Q138 国庫補助金交付申請書の作成はどのようにすればいいのですか。
	Q139 全体設計承認制度とは何ですか。
	Q140 新規採択時の評価はどのようにすればいいのですか。
	Q141 事業の再評価は必要なのですか。
Ⅲ	技術編
	Q142 都市公園の設計手法はどのようになっていますか。
	Q143 計画・設計する際の一般的な留意点は何ですか。
	Q144 緑化面積率とは何ですか。
	Q145 植栽を計画する際の留意点は何ですか。
	Q146 都市公園事業におけるコスト削減はどのようにすればいいのですか。
Ⅳ	応用編

		削除
		削除
		削除
		削除
		削除
第2章 公園事業	2-1 都市公園の設計手法の続き	Q142と143を合わせた内容に修正
		削除
		削除
		削除
		削除
		削除

土地区画整理事業	
Ⅰ	基本編
Ⅱ	事業実施編
Ⅲ	技術編
Ⅳ	応用編

第3章 土地区画整理事業	3-1 基本編	内容に修正なし
	3-2 事業実施編	内容に修正なし
	3-3 技術編	内容に修正なし
	3-4 応用編	内容に修正なし

下水道事業	
Ⅰ	計画編
Ⅱ	施工編
Ⅲ	実施設計編
Ⅳ	維持管理編

第4章 下水道事業	4-1 総則	Q&A形式から、下水道事業を実施する場合の必要な情報を掲載するような形式に変更した。
	(1) 下水道の役割	
	(2) 下水道の種類	
	(3) 事業実施の手続き	
	(4) 下水道施設維持管理に関する計画	
	(5) 下水道施設の維持管理における包括的民間一括委託	
	4-2 計画・設計に関する図書	
	4-3 災害時の支援体制	

第3編 まちづくり編	
Ⅰ	基本理念
Ⅱ	まちづくりの考え方
Ⅲ	行政の果たす役割
Ⅳ	まちづくりの例

		削除
		削除
		削除
		削除

# 目 次

## 第1編 計画編

### 第1章 総 則

- 1-1 都市計画とは・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 1-2 都市計画の体系・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 1-3 都市計画の位置付け・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 1-4 都市計画に定めるべき事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

### 第2章 都市計画決定等の際しての基準書

- 2-1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針・・・・・・・・ 4
- 2-2 都市計画決定等の際しての指針及び基本事項等・・・・ 4
- 2-3 参考図書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

## 第2編 事業編

### 第1章 基本編

- 1-1 都市計画事業の認可の手続き・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 1-2 事業認可申請書の作成・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

### 第2章 公園事業

- 2-1 都市公園の設計手法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 2

### 第3章 土地区画整理事業

- 3-1 基本編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 4
- 3-2 事業実施編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2 8
- 3-3 技術編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 2
- 3-4 応用編・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 3

### 第4章 下水道事業

- 4-1 総 則・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3 6
- 4-2 計画・設計に関する図書・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4 0
- 4-3 災害時の支援体制・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4 2

# 第1編 計 画 編

## 第1章 総 則

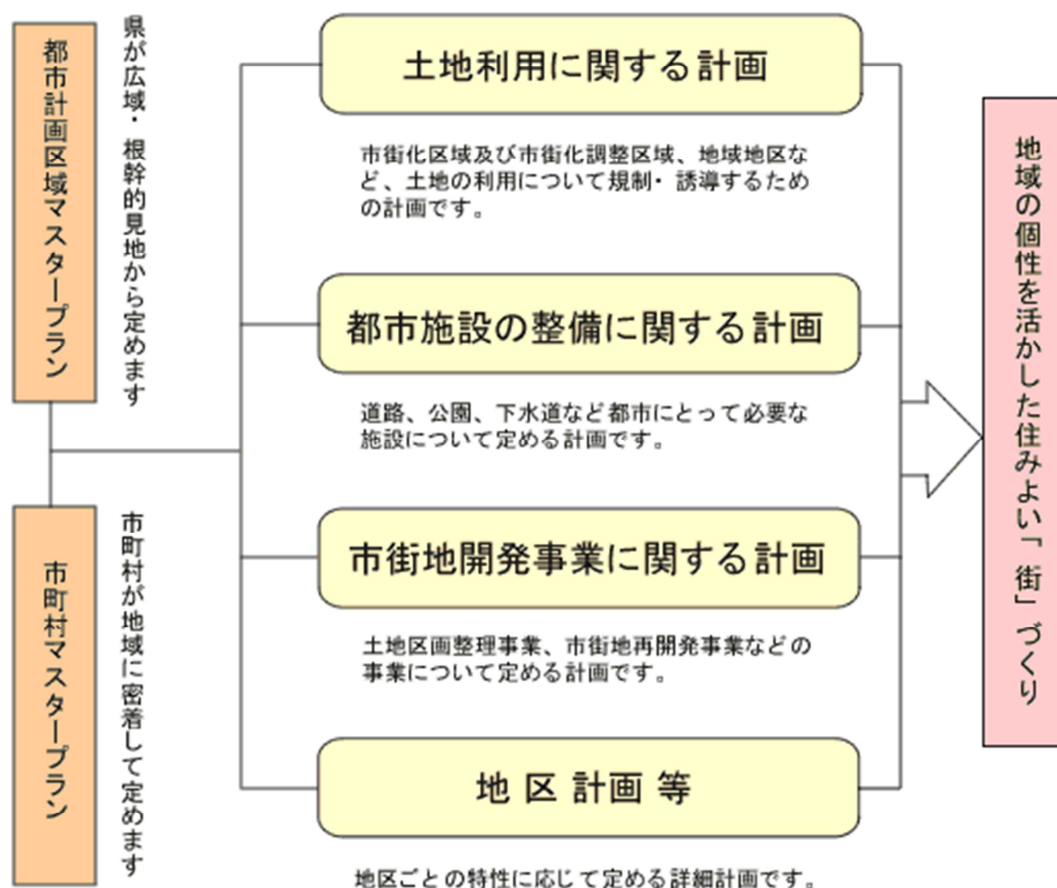
### 1-1 都市計画とは

都市計画とは都市の発展を計画的に誘導し秩序ある市街地を形成し、市民の健康で文化的な生活と機能的な活動を確保することを目的として土地の合理的な利用を図る計画であり、土地利用、都市施設の整備及び市街地開発事業等の計画を内容として、その目的を効果的に実現するためのものです。

したがって、都市計画はその目的からして、都市の形成すなわち建築物や、土地の整備等が計画的に整然と行われ、かつ都市生活が快適にしかも都市活動が円滑に行われるための道路、公園、下水道等の施設が計画的に整備されるよう調整するなど、都市全体の機能が最大限に発揮されるようにするための総合的な基本計画です。

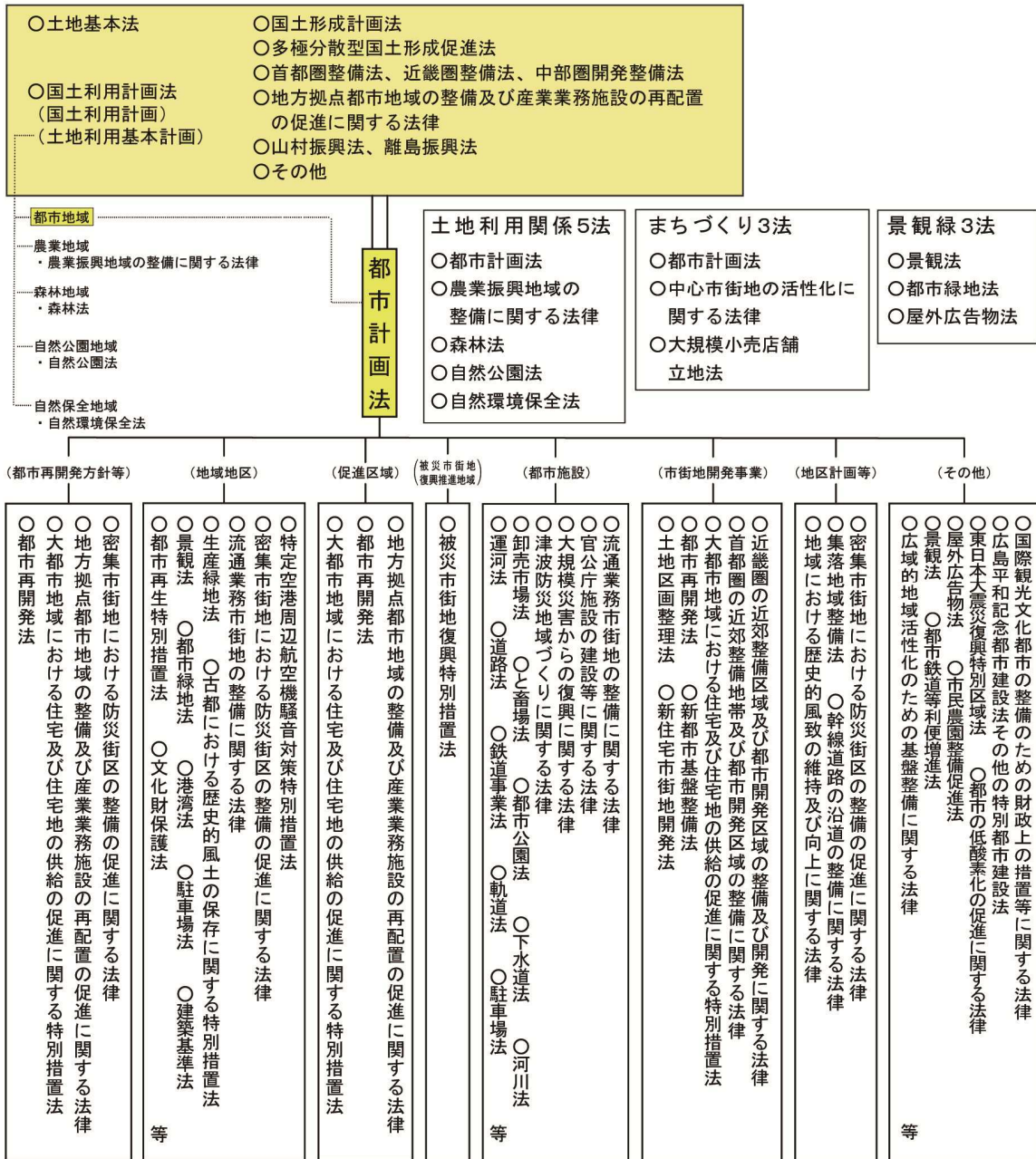
### 1-2 都市計画の体系

都市計画は次のような計画からなっています。



# 1-3 都市計画の位置付け

## 都市計画関係法体系



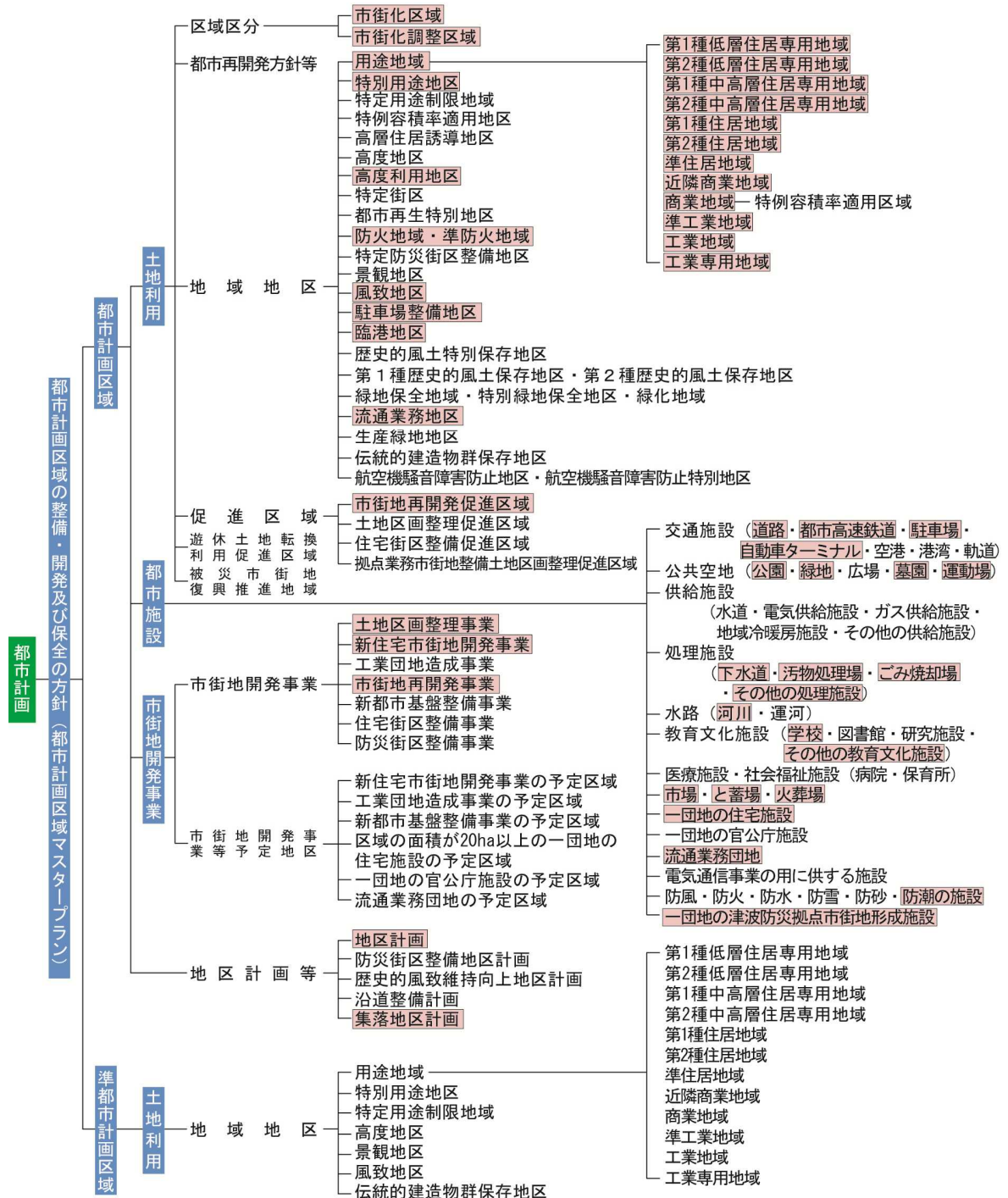


# 1-4 都市計画に定めるべき事項

都市計画に定めるべき事項は図のとおりです。

## 都市計画の内容

内は現在福島県内において決定されているものです。(平成25年3月現在)



## 第2章 都市計画決定等に際しての基準書

### 2-1 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

都市計画区域の整備、開発及び保全の方針(都市計画区域マスタープラン)

平成26年5月 福島県土木部都市計画課

### 2-2 都市計画決定等に際しての指針及び基本事項等

#### <都市づくりビジョン>

都市と田園地域等が共生するふくしまの都市づくり  
～新しい時代に対応した都市づくりビジョン～

平成21年3月 福島県土木部都市計画課

#### <地区計画に係る知事協議指針>

市街化調整区域における地区計画に関する知事協議及び知事同意指針

平成26年4月 福島県土木部都市計画課

#### <区域区分に関する見直しの基本事項>

市街化区域及び市街化調整区域に関する都市計画の見直しの基本事項

平成22年3月 福島県土木部都市計画課

#### <都市計画に係る広域調整>

福島県「都市計画に係る広域調整」実施要綱

平成26年4月 福島県土木部都市計画課

福島県「都市計画に係る広域調整」実施要綱の運用方針

市町村に都市計画決定(変更)に係る広域調整(実施要綱)のスキーム

#### <開発許可に係る指針>

都市計画法による開発許可制度の手引 平成20年4月 福島県土木部都市計画課

### 2-3 参考図書

都市計画決定の手引き 平成26年4月 福島県土木部都市計画課

市町村都市計画マスタープラン策定のガイドライン

平成6年3月 福島県土木部都市計画課

福島県の都市計画2015 平成27年4月 福島県土木部都市計画課

都市計画法の運用 Q&A 都市計画法研究会

※上記指針、要綱等については、下記ホームページよりダウンロードしてください。

(福島県のホームページ > 組織でさがす > 都市計画課 > 都市計画関係)

## 第2編 事業編

### 共通事項

#### 第1章 基本編

##### 1-1 都市計画事業の認可の手続き

###### (1) 事業認可の意義

都市計画事業を施行する場合には、**都市計画法（昭和43年法律第100号、以下「法」という。）第59条**により、事業認可を受けて施行する旨が規定されています。

事業認可の告示による効果としては、

ア 当該事業地において、都市計画事業の施行の支障となるおそれがある土地の形質の変更、建築物の建築等について制限が働くこと。（**法第65条**）

イ 都市計画事業の認可等の告示後すみやかに、一定の事項を公告するとともに、事業地内の土地建物等について制限があることを、施行者が関係権利者に周知させるため必要な措置を講じる義務が生じること。（**法第66条**）

また、**法第66条**の公告の日の翌日から起算して10日を経過した後は、事業地内の土地建物等について施行者に先買権が発生すること。（**法第67条**）

ウ 事業地内の土地の所有者は、施行者に対し、当該土地を時価で買い取るべきことを請求できること。（**法第68条**）

エ **土地収用法第26条第1項**の規定による事業の認定の告示とみなされること。

（**法第70条**） なお、都市計画事業については、土地収用法の規定が適用されることから土地収用法上の諸効果が発生します。

以上のほか、都市計画事業の認可の告示により、当該事業が都市計画事業として施行されることになる効果として、次のような事項があります。

ア 都市計画税を充当することができること。（**地方税法第702条**）

イ 事業によって著しく利益を受ける者があるときは、受益者負担金を負担させることができること。（**法第75条**）

(2) 都市計画事業の施行者

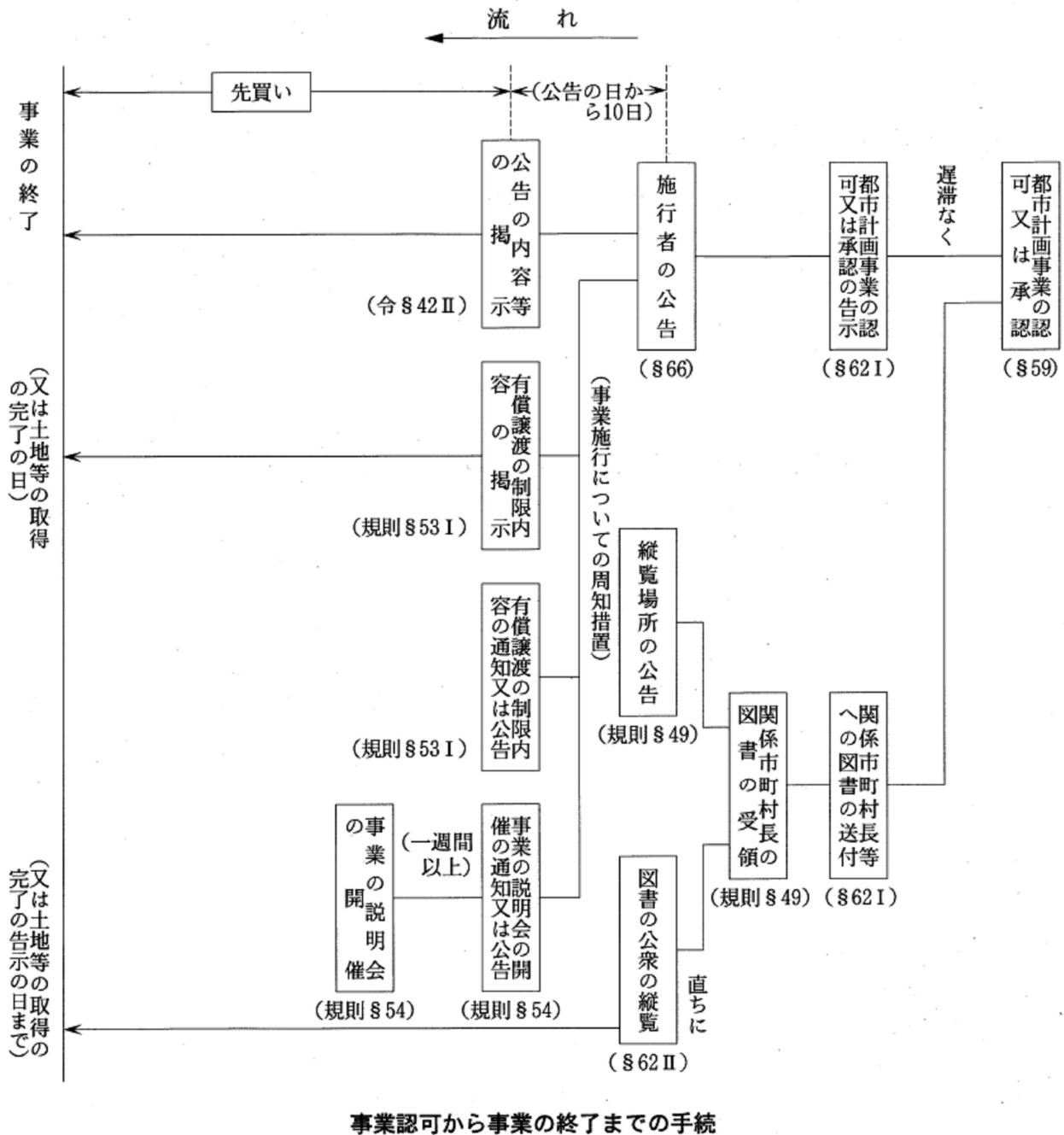
都市計画事業の施行者と必要な手続は下表のとおりです。(法第59条)

都市計画事業の施行者と必要な手続

施行者	施行する場合	必要な手続
市 町 村	(原則)	都道府県知事の認可
都 道 府 県	ア 市町村が施行することが困難 又は不適当な場合 イ その他特別な事情がある場合	国土交通大臣の認可
国 の 機 関	国の利害に重大な関係を有する 場合	国土交通大臣の承認
国の機関、都道府県 及び市町村以外の者	ア 事業の施行に関して行政機関 の免許許可、認可等の処分を必 要とする場合においてこれらの 処分を受けている場合 イ その他特別な事情がある場合	地方公共団体の長の 意見聞いて行う都道 府県知事の認可

(3) 認可から事業終了までの手続き

土地収用法を除く手続は下図のとおりとなります。



(4) 事業認可の変更

事業計画を変更しようとする者は、都道府県及び第1号法廷受託事務として施行する市町村にあっては、国土交通大臣の認可を、その他の者にあっては都道府県知事の認可を受けなければなりません。(法第63条)

## 1-2 事業認可申請書の作成

都市計画事業の認可を受けようとする者は、次に掲げる事項若しくは書類を記載・添付した申請書を国土交通大臣又は知事に提出しなければなりません。(法第60条)

### (1) 申請書に記載する事項

事業認可の際、国土交通大臣又は知事に提出する申請書に記載する事項は下記のとおりです。

ア 施行者の名称

イ 都市計画事業の種類

ウ 事業計画

(ア) 収用又は使用の別を明らかにした事業地(都市計画事業を施行する土地)

(イ) 設計の概要

(ウ) 事業施行期間

エ その他国土交通省令で定める事項

(ア) 都市計画事業の名称(都市計画法施行規則(以下「規則」という。第44条)

### (2) 申請書に添付する書類

事業認可申請所に添付する書類は下記のとおりです。

ア 事業地を表示する図面(規則第47条第1号)

(ア) 位置図(都市計画総括図 縮尺 1/10,000 ~ 1/50,000)

(イ) 平面図(実測平面図若しくは地形図 縮尺 1/500 ~ 1/2,500)

イ 設計の概要を表示する図面(規則第47条第2号)

(ア) 都市計画施設の整備に関する事業

縮尺1/2,500以上の平面図等によって主要な施設の位置及び内容を図示すること。

(イ) 市街地開発事業

縮尺1/2,500以上の平面図によって住区又は街区の境界並びに主要な施設の位置、形状及び種別を図示すること。

ウ 参考図

エ 資金計画書(規則第47条第3号)

オ 事業の施行に関して行政機関の免許、許可、認可等の処分を必要とする場合においては、これらの処分があったことを証明する書類又は当該行政機関の意見書

カ その他国土交通省令で定める図書(規則第46条)

(ア) 都市計画事業に係る都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画の種類及び名称

(イ) 市町村以外の者にあつては、申請の理由

### (3) 事業認可申請書の作成方法

#### ア 事業計画における事業地

- (ア) 「事業地」は、収用と使用の別を明らかにし、市町村、大字及び字を表示すること。
- (イ) 事業地として表示されない土地は、収用又は使用の手続きを進めることができないので、事業地を表示する場合、事業地を表示する図面と字名を照合し、字名などの脱漏、誤記等のないよう十分注意すること。
- (ウ) 事業地が2つ以上の市町村にまたがる場合は、各市町村ごとに分けて表示すること。
- (エ) 数カ所の大字及び字名を表示する場合、最初のみでなくすべての地名に大字及び字を付すること。
- 「及び」は、字名の連結など小さい意味の併合的連結に用います。
- 「並びに」は、大字などの大きな意味の併合的連結に用います。
- なお、3つ以上の字を連結する場合には、一番の名称の前に「及び」又は「並びに」を入れ、その前はいくつあっても「・」で連結させます。例えば、A県B市大字C字D・字E・字F及びG、大字H字I・字J並びに大字L字M及び字N地内
- (オ) 使用の部分がない場合でも、「使用の部分なし」と記載すること。

#### イ 添付書類（街路事業の場合）

##### (ア) 事業地を表示する図面

事業地を表示する図面には、「位置図」と「平面図」の2種類があります。事業地を表示する図面の「位置図」は、事業地がどこに存するかを明らかにするためのものであり、「平面図」は事業地の範囲を明確にし、土地所有者及び関係人が自己の権利に係る土地が事業地に含まれるか否かを明らかにするためのものです。

##### a 「位置図」の作成方法

- (a) 都市計画総括図（縮尺 1/10,000 ～ 1/50,000）を用い、整備済箇所を黒色で塗りつぶし、現況図を作成する。
- (b) 事業地の表示の方法は下記によること。
- (c) 事業地を赤色で塗りつぶし、引き出し用い路線名、延長、幅員を記入すること。

##### b 「平面図」の作成方法

- (a) 縮尺 1/500 ～ 1/2,500 で、事業地の範囲を表示するに便利な地形図を使用するものとし、事業地の範囲を次のとおり着色すること。
- ・収用の部分……薄い黄色で着色する。
  - ・使用の部分……薄い緑色で着色する。

- ・ 物件の扱い……主要物件を図示し、収用し又は使用する物件は、敷地を薄い赤色で表示する。(通常の補償物件はこれに該当しないので注意)

※収用・使用の区分

①事業に必要な具体的施設について下記の2点から判断すること。

- ・ 都市の利用形態・・・地上か地下・空中か
- ・ 施設の継続期間・・・永久か一時的か

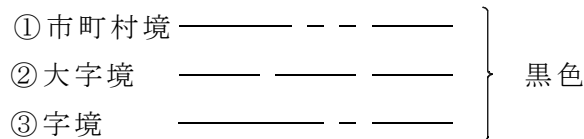
①収用地・・・地上を永久に利用する施設のための土地

②使用地・・・地上又は空中の使用(トンネル、鉄道高架、河川部等)  
一時的な土地の利用(工事用仮設備・工事用道路)

(b) 事業地の表示は、土地所有者等が自己の権利に係る土地が事業地の範囲に含まれることを容易に判断できるものとする。

(c) 実測した図面を使用し、縮尺、方位、凡例をつけること。図面の枚数が複数になる場合は図面番号をつけること。

(d) 県、郡、市町村、大字、字の境界を下記に従って記入し、かつ、県、郡、市町村、大字、字の名称を記入して、事業地がどの字内にあるかを明確にすること。



(e) 事業地を着色する際には、次の点に注意すること。

①計画決定の範囲を逸脱することなく範囲を着色すること。

②補償工事、サービス工事(取付道等)の用に供する土地は事業地とならないので、着色しないこと。

なお、設計の概要を表示する図面と併用する場合は、当該図面に法敷、補償工事、サービス道路等の計画があっても、その部分を着色しなければ使用して差し支えない。

(イ)「設計の概要を表示する図面」の作成方法

設計の概要を表示する図面は、申請しようとする事業計画の内容を詳細に図面で表示します。

a 平面図：「事業地を表示する図面」を使用し、主要な施設の位置及び内容を図示する。なお、図示する場合は施設ごとに、以下のとおり着色するものとする。

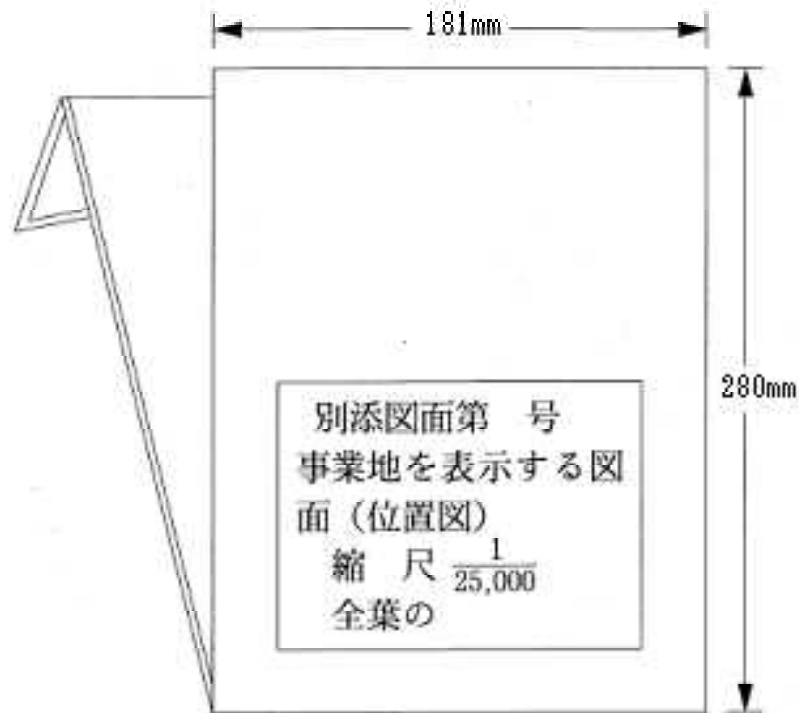
車道部	茶色	自歩道・歩道	桃色
橋梁・トンネル等構造物	紫	盛土	紺色
切土	橙色	水路・河川	水色

※着色は薄くするものとし、黄色、緑色及び赤色は用いないこと。



- b 本図面において位置を表示した施設については、その内容を詳細に明らかにするため、標準横断図、縦断図のほか、主要な施設の構造図として橋梁一般図等を添付すること。

(ウ) 添付する図面は、全て次の規格、様式により作成すること。



(エ) 「資金計画書」の作成方法

資金計画書は、収支予算を明らかにして作成するものとする。

a 収入予算

収入の確実であると認められる金額を収入金として計上

b 支出予算

適正かつ合理的な基準により算定した経費を支出金として計上

(オ) 提出部数

県 事 業 国土交通省とまちづくり推進課用の2部

市町村事業 国土交通省、建設事務所用及びまちづくり推進課用の3部

ウ 添付書類 (公園事業の場合)

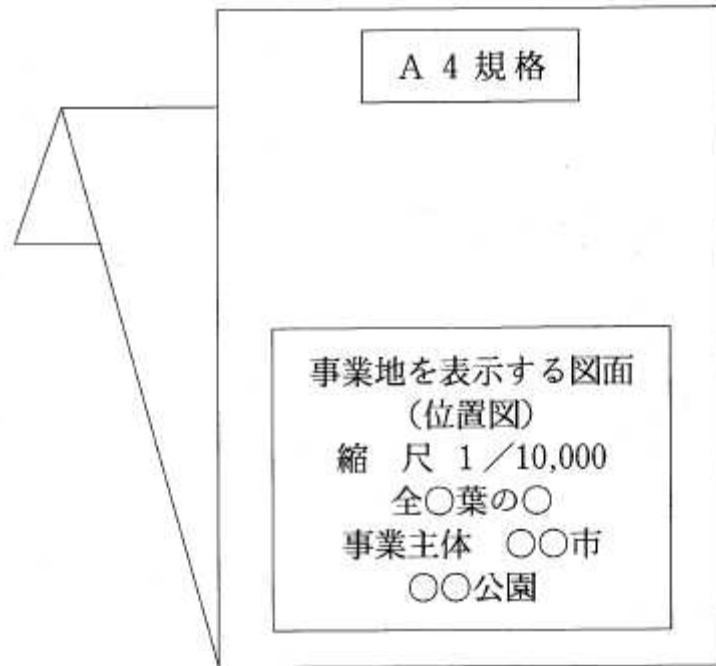
(ア) 事業地を表示する図面

事業地を表示する図面には、「位置図」と「平面図」の2種類があります。

a 「位置図」の作成方法

(a) 都市計画総括図 (縮尺 1/10,000 ~ 1/50,000) に赤色で着色し、引き出し線を用いて公園名、公園種別、面積を記入すること。

(b) 次の規格、様式により図面を作成すること。



b 「平面図」の作成方法

(a) 縮尺 1/500 ~ 1/2,500 で、事業地の範囲を表示する実測平面図若しくは地形図を使用するものとし、事業地の範囲を次のとおり着色すること。

- ・収用の部分……薄い黄色で着色する。
- ・使用の部分……薄い緑色で着色する。
- ・物件の扱い……主要物件を図示し、収用し又は使用する物件は、敷地を薄い赤色で表示する。

※収用・使用の区分

当該事業地に係る所有権の取得を要するか否かの判断により区分します。

- ①収用地・・・地上を永久に利用する施設のための土地
- ②使用地・・・地上又は空中の使用、一時的な土地の利用

(b) 事業地の表示は、土地所有者等が自己の権利に係る土地が事業地の範囲に含まれることを容易に判断できるものとする。

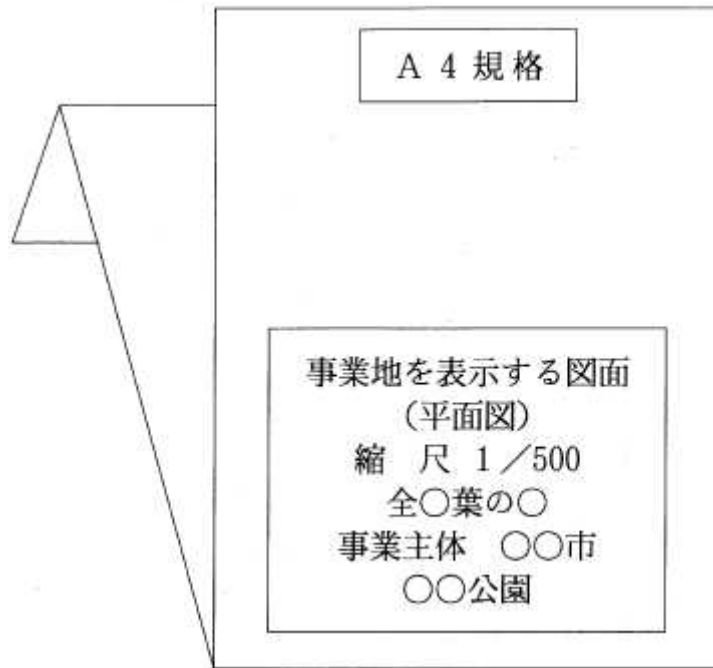
(c) 公園区域境界を標示すること。

(例 1 - 2 水路境 2 - 3 道路境 等)

(d) 市町村、大字、字の境界を下記に従って記入し、かつ、市町村、大字、名称を記入して、事業地がどの字内にあるかを明確にすること。

- ・大字境 -----
- ・字境 - - - - -

(e) 次の規格、様式により図面を作成すること。



(イ) 「設計の概要を表示する図面」の作成方法

設計の概要を表示する図面は、公園計画平面図を使用します。

- a 平面図は縮尺 1/500 ~ 1/2,500 を用い、事業認可区域を赤色で着色すること。
- b 都市計画決定区域を緑の実線で囲み、引き出し線を用い都市計画決定区域と記入すること。
- c 事業認可区域を赤の実線で囲み、引き出し線を用い事業認可区域を記入すること。
- d 規格・様式は「(ア) 事業地を表示する図面」の作成方法によること。

(ウ) 「参考図」の作成方法

- a 公園計画平面図を彩色したものを添付すること。
- b 規格・様式は「(ア) 事業地を表示する図面」の作成方法によること。

(エ) 「資金計画書」の作成方法

資金計画書は、収支予算を明らかにして作成するものとする。

- a 収入予算  
収入の確実であると認められる金額を収入金として計上
- b 支出予算  
適正かつ合理的な基準により算定した経費を支出金として計上

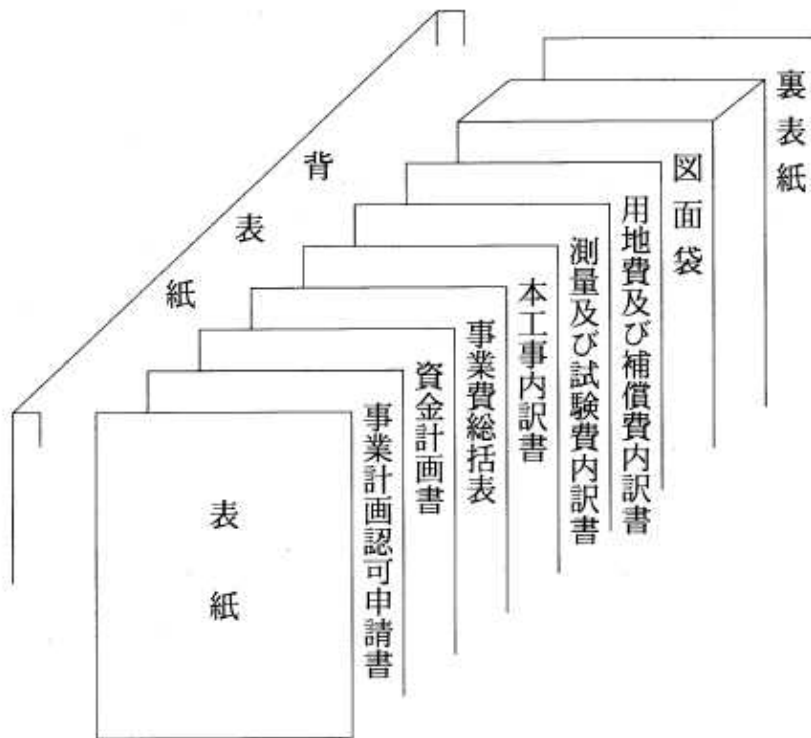
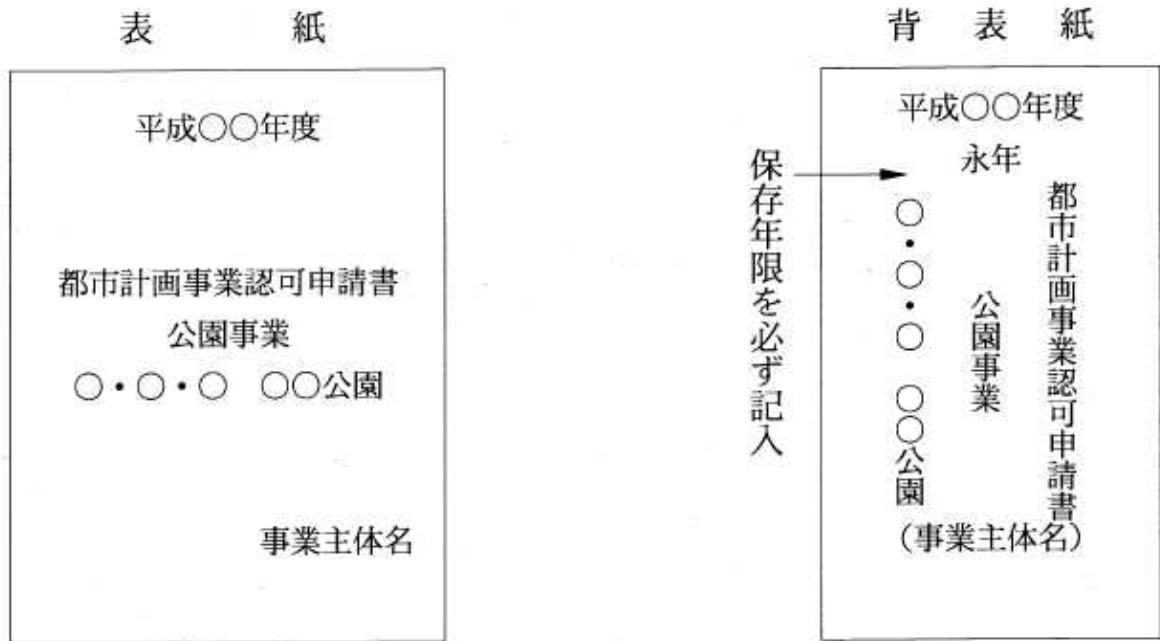
(オ) 提出部数

県 事 業 国土交通省とまちづくり推進課用の 2 部

市町村事業 国土交通省、建設事務所用及びまちづくり推進課用の 3 部

(カ) 綴込みの順序

図書の大きさはA4版とし、下記例を参考に作成すること。



(4) 変更認可申請書の作成方法

事業認可を受けた後に事業計画書を変更する場合についても、当初の認可の手続きを要しますが、変更認可申請書の作成について留意すべき点を下記に記述します。

ア 設計書は変更年度以降に係る事業につき作成すること。(原設計との対象は要しま

せん。)

イ 資金計画書には変更前の事業施行年度割における前年度までの事業に係る実績の累計を記入すること。(現設計( )書、上段で対照します。)

ウ 変更申請書には、前回の認可通知書の写しを添付すること。

エ 都市計画事業の名称、施行者の名称及び事務所の所在地の変更があった場合は、すみやかに周知措置を行うこと。

(5) 申請書の作成記載例

ア 申請書の記載例

<b>都市計画事業認可申請書</b>			
	都第		号
	平成	年	月 日
国土交通省 東北地方整備局長 ○○○○様 (注1)			
	申請人 住所	福島県福島市杉妻町2番16号	} (注2)
	名称	福島県知事 ○○○○	
都市計画法第59条第2項の認可を受けたいので、下記により、申請します。			
(注3)			
記			
1. 施行者の名称	(注4)	福島県	
2. 都市計画事業 の種類及び名称	(注5)		
3. 事業計画			
イ. 事業地			
(1) 収用の部分	} (注6)		
(2) 使用の部分			
ロ. 設計の概要	(注7)		
ハ. 事業施行期間	<u>官報登載日</u> より平成	年	月 日まで
	(注8)		

(注1) 市町村施行の場合の事業認可は知事あて。

(注2) 市町村施行の場合の事業認可は県の例にならう。

(注3) 市町村施行の場合の事業認可は59条第1項。

(注4) 権限を有する行政機関の名称とする。

(注5) 街路事業の場合：○○都市計画道路事業○・○・○ ○○○線のように記入。

公園事業の場合：○○都市計画公園事業○・○・○ ○○公園のように記入。

(注6) 「事業地」は県、都、市、区、町、村、大字及び字をもって表すこと。

(注7) 街路事業の場合

起終点地番、延長〇〇m、幅員〇〇m、車線の数〇車線、交通広場〇〇m<sup>2</sup>  
公園事業の場合

当該公園面積約〇haで表すこと。

各事業共通事項として、認可申請書において「別添設計の概要を表示するとおり」としたときは、設計概要説明書を添付すること。

(注8) 市町村施行の場合は県報登載日

## イ 添付書類目録の作成例

(ア) 街路事業の場合

### 添付書面

- 1 都市計画事業に係る都市施設の種類名称 (注9)
- 2 申請の理由 (注10)

### 添付書類目録

- 1 事業地を表示する図面
  - イ 位置図 (縮尺 1/50,000) (注11) 別添図面第1号
  - ロ 平面図 (縮尺 1/500) 別添図面第2号
  - ハ 参考図 (字界図) 事業地を表示する図面 (平面図) を併用
- 2 設計の概要を表示する図書
  - イ 平面図 (縮尺 1/500) 別添図面第3号
  - ロ 参考図
    - (1) 計画図の写し (縮尺 1/2,500) 別添図面第4号
    - (2) 標準横断図 (縮尺 1/50) 別添図面第5号
    - (3) 縦断図 別添図面第6号
- 3 資金計画書 (注13) 別添第1号

(注9) 事業認可申請書の2に同じ

(注10) 県事業のみとし、当該路線の重要性及び県で施行する理由を記入。

(注11) 都市計画総括図を利用し、現況 (施行済部分) を記入したものを利用すること。

(注12) 主要な施設の構造図として橋梁の一般図等を添付すること。

(注13) 資金計画書の作成にあたっては主管課と協議して決定すること。

(イ) 公園事業の場合

添付書面

1. 都市計画事業に係る都市施設の種類名称 (注9)
2. 申請の理由 (注10)

添付書類目録

- |                 |         |
|-----------------|---------|
| 1. 事業地を表示する図面   |         |
| イ 位置図 (注11)     | 別添図面第1号 |
| ロ 平面図 (注12)     | 別添図面第2号 |
| 2. 設計の概要を表示する図書 |         |
| 平面図             | 別添図面第3号 |
| 3. 参考図 (色彩図)    | 別添図面第4号 |
| 4. 資金計画書 (注13)  | 別添第1号   |

(注9) 事業認可申請書の2に同じ

(注10) 当該公園の重要性等について理由を記入。

(注11) 都市計画総括図 (縮尺 1/10,000 ~ 1/50,000) に記入する。

(注12) 公園区域境界を明確に明示のこと。(例 1-2 水路界、2-3 道路界等)

(注13) 資金計画書の作成にあたっては主管課と協議して決定すること。

又、工区別において計画する場合は、参考として全体事業費を明示すること。



## 事業計画変更認可申請書

都第 号  
平成 年 月 日

国土交通省 東北地方整備局長 ○○○○様（注1）

申請人 住所 福島県福島市杉妻町2番16号（注2）  
名称 福島県知事 ○○○○

都市計画法第63条第1項の認可を受けたいので、下記により、申請します。

### 記

1. 施行者の名称（注3） 福島県

2. 都市計画事業  
の種類及び名称（注4）

### 3. 事業計画

#### イ. 事業地

（1）収用の部分  
（注5）

（2）使用の部分

ロ. 設計の概要（注6）

ハ. 事業施行期間（自 平成 年 月 日・至 平成 年 月 日）  
自 平成 年 月 日・至 平成 年 月 日

（注1）～（注4）当初認可と同じ

（注5）変更無い場合は当初事業認可と同じに書く。また、変更ある場合は次の例による。

（例1）平成○年○月○日告示第○号の事業地に大字○字○を加える。

（例2）平成○年○月○日告示第○号の事業地のうち大字○字○を削る。

（例3）平成○年○月○日告示第○号の事業地のうち大字○字○地内において事業地を変更する。

（例4）平成○年○月○日告示第○号の事業地のうち大字○字○地内において事業地を変更し、大字○字○を加え、大字○字○を削る。

(注6) 記載する内容は、当初事業認可と同様とし、変更がある場合は変更前を上段( )書きとすること。

エ 変更認可申請時における添付書類目録の作成例

(ア) 街路事業の場合

添付書面

- 1 都市計画事業に係る都市施設の種類名称 (注7)
- 2 変更の理由

添付書類目録

- |      |                      |                           |
|------|----------------------|---------------------------|
| 1    | 事業地を表示する図面           |                           |
|      | イ 位置図 (縮尺 )          | 別添図面第1号                   |
|      | ロ 平面図 (縮尺 1/500)     | 別添図面第2号                   |
|      | ハ 参考図 (字界図)          | 事業地を表示する図面 (平面図) を併用      |
| 2    | 設計の概要を表示する図書         |                           |
|      | イ 平面図 (縮尺 1/500)     | 別添図面第3号                   |
|      | ロ 参考図                |                           |
| (注8) | {(1) 標準横断図 (縮尺 1/50) | 別添図面第4号                   |
|      |                      | {(2) 事業の進捗状況を表示する図面 (縮尺 ) |
| 3    | 資金計画書 (注13)          | 別添第1号                     |

(注7) 事業認可申請書の2に同じ

(注8) 事業の進捗状況を正面図 (1/500 ~ 1/1,000) に着色して表示する。

当該年度末施工済 . . . . . 黒色

当該年度末用地買収済 (工事中) . . . . . 黒色の斜線

当該年度末用地買収済 (工事未着手) . . . . . 赤色の斜線

次年度以降に施工 . . . . . 赤色

橋梁、立体交差として採択された箇所については、橋梁の一般図等を別添図面6号として添付すること。

※その他、当該路線にかかる都市計画図 (縮尺 1/2,500) の写しを1部提出すること。

(イ) 公園事業の場合

添付書面

1. 都市計画事業に係る都市施設の種類名称 (注7)
2. 変更の理由

添付書類目録

- |                 |         |
|-----------------|---------|
| 1. 事業地を表示する図面   |         |
| イ 位置図           | 別添図面第1号 |
| ロ 平面図           | 別添図面第2号 |
| 2. 設計の概要を表示する図書 |         |
| 平面図             | 別添図面第3号 |
| 3. 参考図(色彩図)(注8) | 別添図面第4号 |
| 4. 資金計画書(注9)    | 別添第1号   |

(注7) 事業認可申請書の2に同じ

(注8) 施行期間延長の場合の進捗状況を表示する図面、事業認可又は変更部分の計画図の写し及び事業経緯概要調書

(注9) 資金計画書については、変更前を上段( )書きとすること。

## 第2章 公園事業 技術編

### 2-1 都市公園の設計手法

#### (1) 計画・設計の進め方

都市公園の計画・設計の進め方は、「基本構想」→「基本計画」→「基本設計」→「実施設計」となり。

各段階において、決定すべき内容、都市計画手続きとの関係は以下のとおりです。

段 階	内 容	都市計画手続き
基本構想	予定された対象敷地における公園の機能、性格、構想の理念、テーマを明らかにするとともに、公園計画・整備の基本的方向を定める。	
基本計画	基本構想に基づき、敷地の立地条件等を分析・評価し、計画の方針及び導入施設の内容・規模を設定するとともに、ゾーニング、動線計画、施設計画、概算事業費を定める。	都市計画決定
基本設計	基本計画に基づき、現地踏査、諸条件の確認を行い、設計の方針、デザインコンセプトを設定するとともに、造成・施設・植栽の基本設計、概算工事費、整備年次計画を定めて、実施設計に向けて技術的見地から公園の具体的な施設内容を決定し、基本設計図（完成予想図）を作成する。	都市計画事業認可
実施設計	基本設計に基づき、現地踏査、諸条件の確認、専門技術資料の収集によって、詳細の検討を行い、諸施設の構造、材料、規格、デザイン、施行方法等を決定し、工事を発注するに足る設計図書を作成する。	

#### (2) 一般的な留意点

公園を計画・設計する際には、以下のことに配慮し、計画、設計を行う必要があります。

ア 都市公園区域が、大きな河川、鉄道、主要幹線道路等によりやむを得ず分断される場合は、機能的に一体的な利用が可能となるような手立てを講じる必要があります。

イ 福島県移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例への適応

都市公園は幅広い年齢層の不特定多数の者が利用する施設であり、安全で快適に利用できる環境条件の整備が必要不可欠であることから、都市公園の整備にあたっては、従来から高齢者や障害者等にとっても安全で快適に利用できるよう各公園施設のバリアフリー化が進められてきました。

福島県では、平成25年4月1日に、「福島県移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める条例」を施行しており、公園施設の計画・設計にあたっては、同条例に基づいて進める必要があります。

○特定公園施設

①都市公園の出入口及び駐車場と特定公園施設、主要な公園施設との間の経路を構成する園路及び広場

②屋根付広場      ③休憩所      ④野外劇場      ⑤野外音楽堂      ⑥駐車場

⑦便所      ⑧水飲場      ⑨手洗場      ⑩管理事務所      ⑪掲示板      ⑫標識

## 第3章 土地区画整理事業

### 3-1 基本編

Q1 土地区画整理事業とはどんな事業ですか。

土地区画整理事業とは、良好なまちづくりのために、乱雑な既成市街地、無秩序に市街化しつつある地域、または新たに市街化しようとする地域について、土地の区画形質を整え、道路、公園その他の公共施設の整備改善を行う事業です（法2-1）。

土地区画整理事業は、道路事業などのように単一の施設を直接買収方式によって整備する他の事業と異なり、面的な広がりを持った広い地域にわたって、その地域内の道路、公園等の公共施設を一括して整備改善すること、および土地の利用増進を図ることの2つの目的を同時に達成することができる事業です。

これら公共施設の用地は、事業を行う地区内のそれぞれの土地の一部を提供していただく「減歩」によって生み出され、また、一般の土地は整形された「換地」に置き換えられて、原則としてどの土地も道路に面するように配置されるところにこの事業の特色があります。

Q2 土地区画整理事業はどのくらい実施されているのですか。

土地区画整理事業は大正8年に旧都市計画法が制定されて以来、平成20年3月末現在、全国で約11,400地区約34万ヘクタール実施されてきました。

福島県では、平成20年12月末現在、実施中の地区を含め236地区約6,400ヘクタールで実施されています。

Q3 土地区画整理事業は、他の整備手法と比べてどんな利点があるのですか。

道路、公園、下水道について個別に用地を取得し、整備する手法は、その施設だけについてみれば、確かに効果的な方法だといえます。しかし、この方法では各施設がバラバラに整備され、市街地としてみれば、総合的な生活環境がなかなか整備されないという問題があります。

これに比べ土地区画整理事業のように市街地を面的に整備する手法は、生活に必要ないろいろな施設を総合的に整備改善するとともに、宅地の利用価値も大きく高めることができます。

利点を整理すると次のようになります。

- ① 市街地を面的に、総合的な整備をすることができる。
- ② 民主的な手続きによって進められる。
- ③ 公平な開発利益の配分により、各権利者間の公平が保てる。
- ④ 地役権を除く全ての権利が換地上に移行することにより、権利者が地区外に移転しなくてもよく、既存のコミュニティが維持できる。
- ⑤ 新市街地開発、都市再開発、地番の整理など多様な事業目的に対応できる。

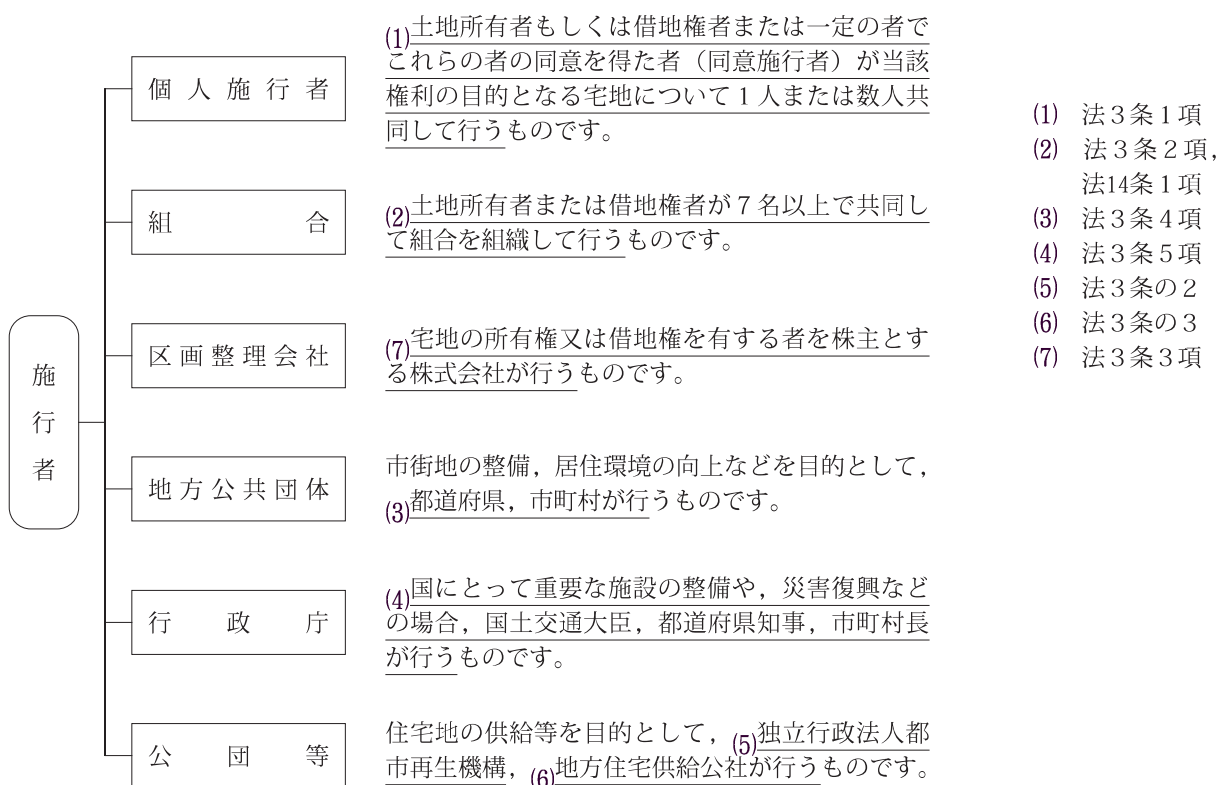
(平成21年4月)

- ⑥ 個人，組合，公共団体など多様な事業主体が施行できる。
- ⑦ 保留地処分金，補助金，公共施設管理者負担金などを多様な事業財源が活用できる。
- ⑧ 建築物の整備などに民間活力を十分活用できる。
- ⑨ 用地買収による個々の施設整備事業の場合に生じる買い残しの不整形残地や過小残存宅地が生じることがない。
- ⑩ 公園や登記簿が整備され，わかりやすい町名，地番が整備される。
- ⑪ 市街地再開発やまちづくり交付金など他の事業や制度を併せて活用することが容易である。

**Q4 土地区画整理事業の施行者には誰がなるのですか。**

土地区画整理事業の施行者となり得るのは，土地区画整理法により，①個人②土地区画整理組合③区画整理会社④地方公共団体⑤行政庁⑥独立行政法人都市再生機構⑦地方住宅供給公社と定められています。

土地区画整理事業の施行は，様々に私権の制限や強制を伴うものであることから，これら施行者ごとにその進め方には厳格な手続き等が定められています。



**Q5 公共団体施行となるか組合施行となるかはどのようにして決まるのですか。**

特に決まりはありません。通常，移転建物が多い既成市街地では公共団体施行，移転建物が少ない新市街地では組合施行が行われています。

地方公共団体は保留地処分金がなくとも，まちとして必要な事業であれば，一般財源で事業費をまかなうことができますが，組合は事業費を基本的に保留地処分金でまかなうため保留地を多く設定で

(平成21年4月)

きるところでしかできないためです。

一般的に組合施行の方が地権者の協力があれば、行政や議会の手続きも少ないので事業が早く進められる利点がありますが、逆に言えば行政側の支援、協力等が得にくいという欠点もありますし、保留地が処分できなければ施行期間が長引き組合経営に支障を来す恐れもあります。

Q6 土地区画整理事業はどのくらいの期間がかかるものなのですか。

土地区画整理事業の事業認可から換地処分の公告に至るまでの期間は、施行地区の面積、整備される施設、移転する建物数など事業の内容により大きく左右されます。組合施行で5～10年、公共施行で8～15年程度ですが、近年は、長期化の傾向にあります。

Q7 「換地」とはどのようなことですか。

土地区画整理事業では、道路、公園等の公共施設を整備すると同時に、住民が所有している個々の土地についても、その従前の条件を考慮しながらより利用しやすくなるように土地の再配置を行います。この再配置において、事業施行前の個々の土地は代替りの土地で置き換えられますが、この新しく置き換えられた土地のことを「換地」といいます。

換地には、事業施行前の個々の土地についての所有権、借地権、永小作権などの権利がそのまま移ってきます（法104-1）。

Q8 「減歩」とはどのようなことですか。

土地区画整理事業は、公共施設のための用地および保留地を生み出すために必要な土地を地区内の権利者から少しずつ出す仕組みになっています。従前の土地は、それぞれ面積が減少した土地に置き換えられることになり、この個々の土地の面積が事業により減少することを「減歩」といいます。

減歩は、その目的により「公共減歩」と「保留地減歩」に分けられます。

「公共減歩」とは、事業により道路、公園等の公共施設を整備するための用地を確保するための減歩をいい、「保留地減歩」とは、施行者が土地を売却しその処分金を事業費の一部に充てたり、一定の目的に使用するために確保するために土地を減歩することをいいます。

従前の土地の面積に対して減歩された面積の割合を「減歩率」といいます。

実際に行われている土地区画整理事業では、条件によっても異なりますが、だいたい20%～40%となることが多いようです。

Q9 「宅地」とはどのような土地のことですか。

一般的に「宅地」とは建物の建っている土地または登記簿上で地目で「宅地」となっている土地のことをいいますが、土地区画整理法でいう「宅地」は違います。

土地区画整理法上の「宅地」は、「国または地方公共団体が所有し、公共施設の用に供されている  
(平成17年3月)



土地」以外の土地は全て「宅地」として扱います。私道はもちろん、認定された道路の敷地であっても個人が所有する土地は全て「宅地」ということになります。逆に、地方公共団体が所有する土地であっても公共施設の用に供されていない土地は「宅地」となります（法2-5、令67、法2-6）。

Q10 「公共用地・公共施設用地」とはどのような土地のことですか。

一言で言えば、「宅地」以外の土地のことをいいます（法2-5、令67、法2-6）。

道路や河川のような公共施設の用に供されている土地であっても、国または地方公共団体が所有していないものは「宅地」として扱います。

Q11 「保留地」とは何ですか。

保留地とは、事業の施行により整備された宅地のうち一部を換地として定めずに事業費に充当するために売却したり、一定の目的に使用するために施行者が確保する土地をいいます。

Q12 「区画道路」とはどのような道路ですか。

区画道路とは、専ら沿道宅地へのサービスを目的とした道路のことをいいます。

土地区画整理事業の事業計画では、幹線道路、補助幹線道路、区画道路、歩行者専用道路、駅前広場および通路で全体の交通体系を形成することになります。

区画道路の幅員は、住宅地においては6 m以上、商業・工業地においては8 m以上（特別の事情によりやむを得ない場合においては、住宅地にあつては4 m以上、商業・工業地にあつては6 m以上）と定められています（則9）。

Q13 「街区」とは何ですか。

道路または水路等の公共用地によって囲まれた一団の土地のことを「街区」といいます。

Q14 「画地」とは何ですか。

使用収益の目的となる土地の単位である1区画の土地のことを「画地」といいます。

Q15 土地区画整理事業は、土地改良事業とはどのように違うのですか。

土地区画整理事業は、健全な市街地の造成による公共の福祉の増進を目的として、公共施設の整備改善及び宅地の利用の増進を図る事業であり（法1、法2-1）、宅地、道路、公園、上下水道、電気、ガス等を整備するとともに、学校、病院等の敷地を計画的に確保すること等を主たる内容としています。都市計画区域内（法2-1）で、原則として市街化区域内の土地について行われます。

一方、土地改良事業は、農業生産の拡大、農業構造の改善等を目的として、農用地の改良、開発、保全及び集団化のための施設の整備を行う事業で（土地改良法1）、市街化区域以外の土地について行われるものです（土地改良法施行令2-5）。

Q16 公共減歩は憲法違反にならないのですか。

土地区画整理事業は、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行う土地の区画形質の変更及び公共施設の新設又は変更に関する事業（法2-1）をいうのですから、公共施設の整備改善のための土地の区画形質の変更に伴い、宅地が結果的にいわゆる公共減歩を受けるのは、法の規定に従い当該事業が行われる限り許されるべきものです。

憲法第29条には、「①財産権はこれを冒してはならない。②財産権の内容は、公共の福祉に適合するように、法律でこれを定める。③私有財産は、正当な保証の下に、これを公共のために用いることができる。」と定められています。

土地区画整理法が憲法第29条第2項に規定する財産権の内容に関する法律であり、この法律に基づいて事業を行う限り財産権を侵したことはないこと、及び土地区画整理事業が関係権利者の財産価値の減少をもたらすものでないことから憲法第29条に違反するものではないと判断されています。

### 3-2 事業実施編

Q17 土地区画整理事業を実施する前にどのような調査が必要ですか。

計画的な市街地整備を図るために、市街地全体の市街地整備のプログラム（市街地整備基本計画）を策定し、その中で土地区画整理事業等の面的整備事業の位置付けを行う必要があります。

このプログラムに基づいて土地区画整理事業を実施するにあたっては、以下の調査を行います。

#### 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区を含む市街地整備の緊急性の高い地区について、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にし、整備課題を設定した上で、まちづくりの基本構想を作成します。さらに、基本構想の実現方策を検討します。

#### 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、基本構想を作成して事業化の気運が醸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、それを基に事業計画の案を作成します。

#### ③ 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、意識調査、換地設計の準備、その他必要な事項を行います。

（平成17年3月）

Q18 都市計画と土地区画整理事業の関連はどのようなものですか。

都市計画は、都市の健全な発展と秩序ある整備を図ることを目的とし、用途地域等の土地利用、道路公園等の都市施設の整備及び市街地を面的に整備する事業等に関する計画から成ります。

土地区画整理事業は、快適な生活や機能的な都市活動ができ、環境がよく利便性の高いまちづくりをする市街地開発事業の一環として位置付けられ（都市計画法12）、都市整備、都市計画の実現の面で最も中心的役割を果たしています。

土地区画整理事業の実施に当たってはその事業計画が都市計画で定められた都市施設等の計画に適合する必要があります（法6-4）。また、都市計画において、土地区画整理事業を施行することを定めた区域において実施される土地区画整理事業は、都市計画事業として施行されます。従って、地方公共団体、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社が行う土地区画整理事業は全て都市計画事業として施行されることとなります（法3-2~4）。

Q19 区画整理事業は都市計画決定が必要ですか。

広域的な見地にたった道路網の整備やこの地区のまちづくりの基本的な骨格を定め、その実現を図るため都市計画決定が必要となります（都市決定に定められた施行区域を「施行区域」といいます。似たような語句に「施行地区」というものがあります。後で説明します）。

すなわち、都市全体の整備発展のために重要な事業として位置付けし、優先的な投資が行われるように導き、市街化の方向を定めて建築行為等について法的な規制をかけることにより、事業の円滑かつ迅速な実施を推進しやすくすることが都市計画決定の理由と言えます。

地方公共団体、公団、公社の公的機関が施行する場合は、都市計画決定が必要となっています。また、組合施行の土地区画整理事業であっても都市計画上重要であると位置付けされる事業は、都市計画決定すべきです。

Q20 事業計画の内容はどのようなものですか。

「事業計画」とは、施行者が土地区画整理事業を施行するに当たって施行地区、設計の概要、事業施行期間および資金計画を定めたものです（法6、法16、法54.）。

① 施行地区（規5）

土地区画整理事業を施行する地区を施行地区位置図及び施行地区区域図に表示したもの。

② 設計の概要（規6）

設計図と設計説明書から成っている。

設計図は、地形、道路、建物などを測量により正確に示した現況図の上に計画された道路、公園などの施行後の公共施設等を表示した図面のことです。

設計説明書は、「当該土地区画整理事業の目的」「施行地区内の土地の現況」「施行前後の宅地の地積および平均減歩率」「保留地の予定地積」「公共施設の整備改善の方針」等を記したものです。

（平成21年4月）

③ 事業施行期間

土地区画整理事業を施行する期間のことです。

④ 資金計画（規7）

資金計画とは、収入と支出の計画のことです。

収入は、国等からの補助金、市町村等の負担金、保留地処分金、公共施設管理者負担金等から成っています。

支出は、都市計画道路、区画道路、公園等の整備に要する工事費、家屋、動産、立竹木等の移転・除却に伴う損失補償金、事務費等事業に必要な費用のことです。

Q21 土地区画整理事業の施行地区はどのように決めるのですか。

土地区画整理事業を施行する土地の区域を「施行地区」といいます。この施行地区は、都市計画区域内において（法2）、都市全体の都市計画に整合させながら、土地区画整理事業による市街地整備の効果が最も高くなるように定めます。

施行地区の規模は、予想される事業費や施行期間、財政力や施行能力、地権者の意向等を考慮して定めます。

また、施行地区の範囲は、施行予定地区外の公共施設や宅地の状況を考慮しつつ、原則として道路、河川等事業施行により位置の変わらないものを境界にして、その範囲を事業計画において定めることとなっています（規8-1）。

さらに、施行地区は、当該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、都市計画に定められている公共施設の用地を避けて定めてはならないこととなっています（規8-2）。

Q22 事業計画はどのようにして決められるのですか。

公共団体施行では、事業計画案は事前に説明会を開催するなど周知を図った後に2週間縦覧に供され（法55-1）、意見のある利害関係者は縦覧期間満了後2週間以内に都道府県知事あてに意見書を提出できます（法55-2）。この意見書は都道府県都市計画審議会の審査を経て採否が決定されます（法55-3、4）。これらの手続きを経た後、施行者は「設計の概要」について都道府県知事または建設大臣の認可（法52-1）を受けて事業計画を決定し（法55-1）、公告します（法55-9）。

組合施行の場合は、組合を設立しようとする者は定款及び事業計画を定め知事の認可を申請しますが（法14-1）、その際市町村長は事業計画の縦覧を2週間行います（法20-1）。意見のある利害関係者は縦覧期間満了後2週間以内に都道府県知事あてに意見書を提出できます（法20-2）。利害関係者から意見書の提出があった場合は都道府県知事はその内容を審査し採否を決定します（法20-3）。その後、組合設立が認可され、事業計画が決定されます。

Q23 事業計画案の縦覧はどのようにして行われるのですか。

事業計画の案の縦覧は、土地区画整理事業施行地区の利害関係者の意見を事業計画に反映させるた  
(平成17年3月)

めに行われるものです。

通常、縦覧は市役所、公民館等の場所で行われ、その縦覧日時、場所等は公報などにより事前に周知します(令3)。この縦覧の期間は法律により2週間と定められ(法20-1, 55-1)、この期間中は担当職員が立ち会うこととなっています。

Q24 「設計の概要」の認可とは、何ですか。

設計の概要とは、土地区画整理事業の事業計画の内容の一つです。

地方公共団体が事業を施行しようとする場合は、施行規程と事業計画を定めますが(法52-1)、そのうち事業計画において定める設計の概要について、都道府県は建設大臣の、市町村は知事の認可を受けなければなりません(法52-1, 55-7)。この場合、申請に先立って事業計画の縦覧の手続きが必要です(法55-1)。

設計の概要の認可は、地方公共団体が施行する土地区画整理事業だけが必要な手続きですので、組合施行の場合は異なります。

Q25 施行規程にはどのようなことを定めるのですか。

公共団体施行では、地方公共団体の条例により、次の事項について定めた施行規程を制定しなければなりません(法53)。

- イ) 土地区画整理事業の名称
- ロ) 施行地区に含まれる地域の名称
- ハ) 事業の範囲
- ニ) 事務所の所在地
- ホ) 費用の分担に関する事項
- ヘ) 保留地を定める場合にはその処分方法に関する事項
- ト) 土地区画整理審議会並びにその委員等に関する事項
- チ) 地積の決定の方法に関する事項

Q26 組合を設立するには、どのような手続きが必要ですか。

土地区画整理組合を設立するには、まず施行を予定する区域内の宅地所有者または借地権者7名以上が共同して定款と事業計画をつくり、市町村長を経由して知事に対して土地区画整理組合の設立認可を申請します(法14-1, 則1-1)。ただし、中核市、特例市または特定市内で設立する場合は、知事の権限を委譲していますのでそれぞれの市長に設立認可を申請することになります。

この場合、申請に先立ち定款と事業計画について宅地所有者および借地権者のそれぞれの3分の2以上の同意を得て、かつ、同意した者が有する宅地(借地権の目的となっている宅地を含む)の合計が総地積の3分の2以上となっている必要があります(法18, 130)。当然、宅地以外の道路、公園、水路等公共用地・公共施設用地についても、それぞれの管理者の承認を得なければなりません。

(平成17年3月)

Q27 組合施行の事業について地方公共団体はどのような役割をもつのですか。

組合施行の事業は地権者の自主的なまちづくりですが、組合の設立や解散等について都道府県知事の認可を得なければなりません（法21、45）。一方、組合も都道府県知事及び市町村長に対し、事業に関して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ます（法75-1）。

土地区画整理組合の設立準備から事業の完了に至るまで、地方公共団体からの技術的援助が重要となりますので、地方公共団体と密接な連絡を保ちつつ事業を進めていくことになります。

Q28 組合に対する指導監督はどのようになりますか。

組合の事業又は会計が適切に行われているかどうかを指導監督する権限は都道府県知事にあり、必要に応じて検査を実施したり、組合の行った処分の取り消し、変更、停止等を行うことができます（法125）。

また、市町村長は、法律の施行に必要な限度において、報告若しくは資料の提出を求め、また、事業の施行促進を図るために必要となる勧告、助言、援助等を行うことができます（法123）。

Q29 公共施設管理者負担金とはどういうものですか。

土地区画整理事業で、幹線道路・公園・河川等の重要な公共施設の用地を提供する場合には、これらの公共施設の新設・変更の事業を本来行うべき者に対して事業の費用の負担を求めることができます。この費用を「公共施設管理者負担金」といいます（法120-1）。

土地区画整理事業の施行者が公共施設管理者負担金を求めるときは、あらかじめ公共施設管理者と協議し、その者が負担すべき費用の額及び負担の方法を事業計画に定めなければなりません（法120-2）。また、その負担の額は当該公共施設の用地の取得に係る用地及び補償費の範囲内で定められます。

### 3-3 技 術 編

Q30 街区や区画道路、公園等の設計には何か基準はあるのですか。

街区、区画道路、公園等の設計の技術的基準は、土地区画整理法施行規則第9条に定められているほか一般的な標準があります。

街区の標準的な大きさ、形などは施行後の土地利用計画により異なりますが、例えば住宅地の場合、区画道路の幅員は原則として6m以上とすることになっていますし（規9-3）、公園は原則として地区面積の3%以上の面積を確保しなければなりません（規9-6）。概ね開発許可制度と同じと考えても差し支えありません。

（平成17年3月）

Q31 市街化することにより、洪水の危険が増すことはありませんか。

市街化されることを考慮し、流域面積や想定される降雨量等から雨水流出量を算出し、あふれないように下水道や排水路の断面を定めてそれらを設置します。

この場合、必要に応じて下流に影響を与えないよう防災調節池、調整池等を設けることもあります。

### 3-4 応 用 編

Q32 土地区画整理事業に対して国、都道府県、市町村等の助成などはあるのですか。

土地区画整理事業は健全な市街地を形成するという都市計画上重要な事業ですから、国、都道府県、市町村等は事業に対して種々の補助、助成制度を設けています。

国の助成制度には次のようなものがあります。

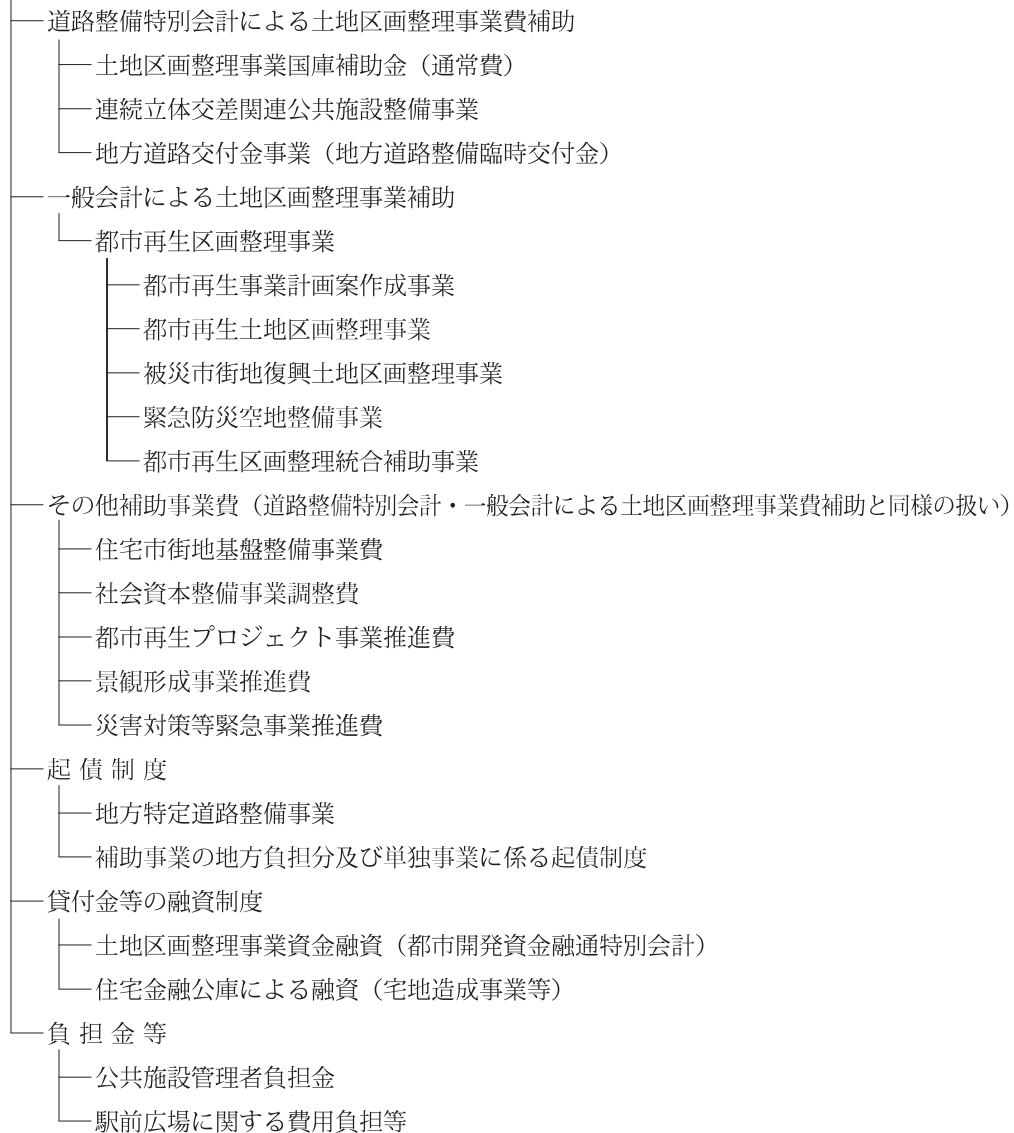
#### [参考文献]

区画整理の質問300に答える

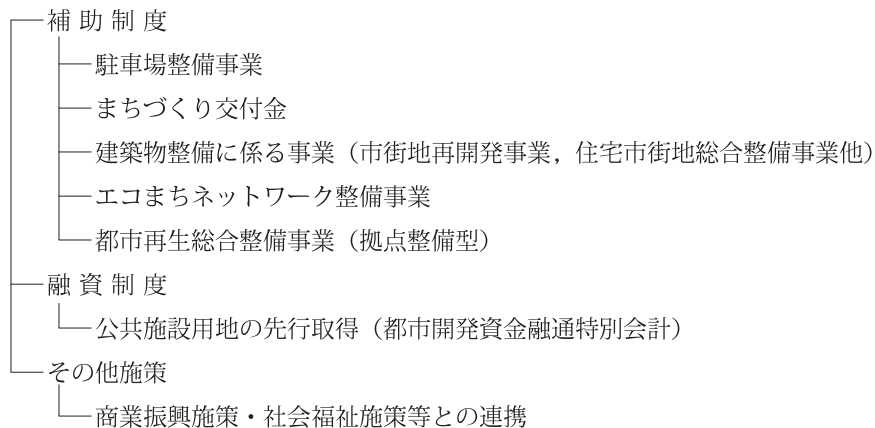
(社)全日本土地区画整理士会 (H11.4.8)

## 土地区画整理事業助成制度の体系

### 土地区画整理事業に対する支援制度



### 土地区画整理事業に関連する事業制度



（平成21年4月）



組合土地区画整理事業に対する補助について

根拠法令等

- 《国》 土地区画整理補助事業の執行について（H15.5.27付け国都市第67号）  
組合等区画整備補助事業実施要領
- 《県》 福島県補助金等の交付等に関する規則（S45.10.27付け福島県規則第107号）  
福島県土木事業補助金交付要綱（S46.4.1付け46監第153号）

○土地区画整理事業費補助（通常費），宅関等（促進費）

国	市町村	県
1 / 2	1 / 3	1 / 6
	2 / 3	1 / 3
	補助裏負担の	

○地方道路整備臨時交付金（緊急地方道整備事業）

国	市町村	県
5.5 / 10	3.0 / 10	1.5 / 10
	2 / 3	1 / 3
	補助裏負担の	

## 第4章 下水道事業

### 4-1 総則

#### (1) 下水道の役割

下水道は、生活環境の改善、浸水被害の防止といった私たちの身近な環境の改善を図る上で必要不可欠な施設です。全国の下水道処理人口普及率は約8割に達しましたが、人口5万人未満の中小市町村では約5割と低く、また、人口が集中した地区等においても未普及地域が多く残されており、これらの地域を中心に下水道の早急な普及が望まれています。さらに、下水道による都市浸水対策達成率は約6割であり、浸水に対する最低限の整備水準さえ確保出来ていない状況にあります。また、下水道は、汚水の排除や浸水被害の防止といった役割に加え、河川や閉塞性水域等の公共水域の水質保全や下水処理水、下水汚泥等の資源や新エネルギーを活用した循環型社会、低炭素社会への貢献等の役割も担っており、加えて、地震対策、老朽化した施設の改築更新が喫緊の課題となっております。これらの下水道の役割を適切に果たすためには円滑な事業の実施が必要となります。

#### (2) 下水道の種類

##### 1) 公共下水道

① 公共下水道：主として市街地における下水を排除し又は、処理するために、地方公共団体が管理する下水道で、終末処理場を有するもの又は流域下水道に接続するものであり、かつ、汚水を排除すべき排水施設の相当部分が暗きよである構造のものをいう。

公共下水道のうち、終末処理場を有するものを単独公共下水道、流末を流域下水道に接続するものを流域関連公共下水道と呼んでいる。

公共下水道は原則として市町村が事業を行うが、例外的に都道府県が行う場合もある。

② 特定環境保全公共下水道：公共下水道のうち、市街化区域（市街化区域が設定されていない都市計画区域にあっては、既成市街地及びその周辺の地域）以外の区域において設置されるものを特定環境保全公共下水道という。

③ 特定公共下水道：公共下水道のうち、特定の事業者の事業活動に主として利用され、当該下水道の計画汚水量のうち、事業者の事業活動に起因し、又は付随する計画汚水量が概ね2/3以上を占めるものを特定公共下水道という。

##### 2) 流域下水道

① 専ら地方公共団体が管理する下水道により排除する下水を受けて、これを排除し及び処理するために地方公共団体が管理する下水道で、2以上の市町村の区域における下水を排除するものであり、かつ終末処理場を有するもの。

② 公共下水道（終末処理場を有するものに限る。）により排除される雨水のみを受けて、これを河川その他の公共の水域又は、海域に放流するために地方公共団体が管理する下水道で、2以上の市町村の区域における雨水を排除するものであり、かつ当該雨水の流量を調整するための施設を有するものをいう（雨水流域下水道）。

### 3) 都市下水路

主として市街地における浸水を防除するために地方公共団体が管理している下水道（公共下水道及び流域下水道を除く。）で、その規模が政令で定める規模以上のものであり、かつ当該地方公共団体が法第27条の規定により指定したものをいう。政令で定める規模とは、始まる箇所の管きよの内径又は内のり幅が500ミリメートルで、かつ地形上の雨水を排除することができる地域の面積が10ヘクタールのもをいう。

### (3) 事業実施の手続

#### 1) 流域別下水道整備総合計画

流域下水道整備総合計画（以下「流総計画」という。）は公共用水域の水質環境基準が定められた地域における下水道整備のマスタープランであり、この流総計画が策定されている地域では個々の下水道事業は、流総計画に適合しなければならない。

流総計画の策定は昭和45年12月の下水道法の一部改正により法制化され、水質環境基準が定められた河川その他の公共の水域又は、海域の水質の汚濁が2以上の市町村の区域における汚水によるものである場合、水質環境基準を達成するためにそれぞれの公共用水域の下水道の整備に関する総合的な基本計画（流総計画）を定めなければならないとされている。

策定の手順は図1に示すように、都道府県が当該流域の調査を行い原案を作成し関係機関と協議する。流総計画は水質環境基準を達成するためのものであり、将来の水資源開発、排水規制等と密接な関係がある。このため、原案作成段階で河川部局、環境部局、農林部局、財政部局と十分な調整を図っておく必要がある。特に、将来の水利用計画、河川計画等と密接に関連するので河川を管理する国土交通省地方整備局、各都道府県の河川部局とは十分な調整を図る必要がある。

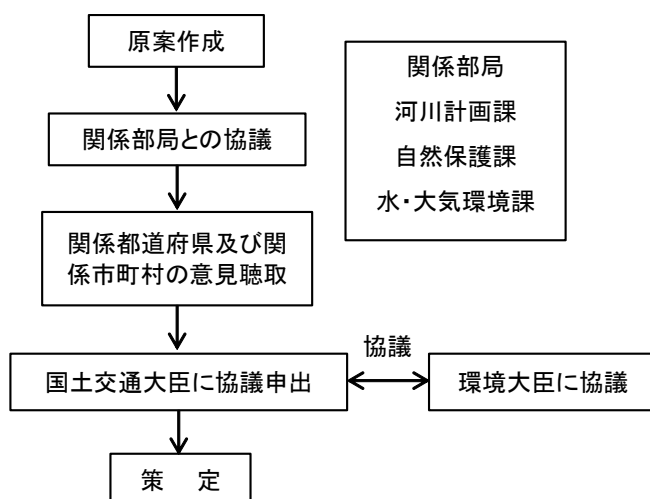


図1 流総計画策定の手順

なお、計画策定においては「流域別下水道整備総合計画調査指針の策定について（平成21.1.17国都下流第49号）」に従って作成のこと。

## 2) 下水道事業を実施する場合の手続

下水道事業の実施の手続は、次のように区分できる。

### ① 基本計画（全体計画）の作成

下水道の目的は、

- i) 雨水の排除－浸水の防除
- ii) 生活環境の改善
- iii) 公共用水域の水質の保全

などであるから、基本計画については、これらの目的が達成されるよう総合的に定める必要がある。下水道は、管渠、ポンプ場、処理場等の各施設が一連のシステムとして機能すること、また、これまでの下水道計画手法は、人口増加等を前提としている場合が多いが、人口減少下においても、持続的に適切な下水道整備・管理が実施出来ることなど、十分な検討を策定することが肝要である。

### ② 都市計画決定

下水道は、都市計画に定められるべき都市施設の一つであり（都計法第4条第5項、第11条第1項第3号）市街化区域については、都市施設として少なくとも下水道を定めるものとされている。（都計法第13条第1項第11号）

なお、詳細な手続は下水道事業の手引及び都市計画決定の手引（福島県土木部都市計画課編）を用いるものとする。

### ③ 下水道法事業計画の策定（都市下水路事業については不要）

公共下水道の管理者は、公共下水道を設置しようとするときは予め政令で定めるところにより、事業計画を策定し都道府県知事へ協議を行う。また、流域下水道の管理者（原則として都道府県）は、流域下水道を設置しようとするときは、事業計画を定め国土交通大臣に協議しなければならない。ただし、流総計画が定められている地域において事業計画を定める場合は、国土交通大臣へ届け出ることによって事業計画を策定できる。なお、詳細な手続は下水道事業の手引を用いるものとする。

### ④ 都市計画事業認可

下水道法の事業計画を策定し、都市計画事業として下水道事業を開始するには、都市計画法による事業認可を受けなければならない。市町村施行の公共下水道、都市下水路の認可は、都道府県知事がこれを行う。また、都道府県が流域下水道事業を行う場合には、国土交通大臣の認可を受ける必要がある。国土交通大臣の権限については、平成13年1月6日より、地方整備局長又は北海道開発局長に委任されている。なお、詳細な手続は下水道事業の手引を用いるものとする。

## (4) 下水道施設維持管理に関する計画

### 1) 長寿命化計画の策定

膨大な下水道ストックを適正に管理するためには、全ての施設を対象として、その状態を客観的に把握、評価し、中長期的な施設の状態を予測しながら、維持管理、改築・修繕を一体的に捉えて、下水道施設を計画的・効率的に管理するストックマネジメントの導入が必要であり、一定の予算制約や組織体制を踏まえて、施設全体の将来的な事業量の平準化（全体最適）を図り、その中でリスク評価に基づき、点検、調査、

改善・修繕を計画的に実施していくことが不可欠である。

## 2) 下水道業務継続計画（下水道BCP）の策定

下水道の耐震、耐津波対策では、自らの施設の耐震・耐津波性能を把握し、施設の重要度に応じ計画的に耐震化・耐津波化を図る「防災対策」を着実に推進するとともに、下水道施設が被災した場合においても、下水道が果たすべき機能を確保し、被害の最小化を図る「減災対策」を組み合わせた総合的な地震・津波対策を実施していくことが重要である。

なお、防災対策には多大な時間を要することから、減災対策として、地震・津波対策により、下水道施設が被災した場合でも、従来より速やかにかつ高いレベルで下水道が果たすべき機能を維持回復させることを目的とした業務継続計画（以下BCPという）の策定を推進する。

ただし、BCP策定にあたっては、始めから時間をかけて詳細なBCP策定を目指すのではなく、いつ起こるかわからない大地震に備えて早期に策定することが重要であることから、既存資料の活用や簡易的な被害想定による「簡易な下水道BCP」を作成し、その後、継続的にレベルアップさせていくことが重要である。

## 3) PDCAサイクルによる継続的な維持改善

下水道BCPにおいても計画を策定（Plan）した後、事前対策や訓練等による行動手順の仮想的な実施（Do）をするとともに、訓練の結果分析や、人事異動、設備変更、委託先変更等による体制の変更など発災後の行動に影響する内容を洗い出し、問題点を把握し（Check）、必要に応じて各計画を改善し（Act）、最新性を保つとともに、内容を向上させていくことが重要である。これにより、大規模災害がいつ発生しても、対応できる体制が構築できることとなる。段階的なレベルアップを図っていく。また、訓練等により、自治体職員等がその対応の手順等を習得し、いざというときに実際に行動できるように日頃から準備をしておくことも大切である。

## (5) 下水処理場の維持管理における包括的民間一括委託

下水道の維持管理コストの主要部分を占める下水処理場の維持管理は、その9割以上が民間事業者へ委託されているが、あらかじめ定められた仕様に基づき委託がなされており、業務の効率化・コスト縮減が図りにくい状況にある。下水道の整備の推進に伴い、今後、維持管理すべき下水道施設のストックが着実に増加していくことが見込まれる中で、下水道の維持管理についてその質を確保しつつコストの縮減を図り、効率的な事務を行うためには包括的民間委託方式の導入は有効な手段である。

### ① 下水処理場における包括的民間委託の特徴

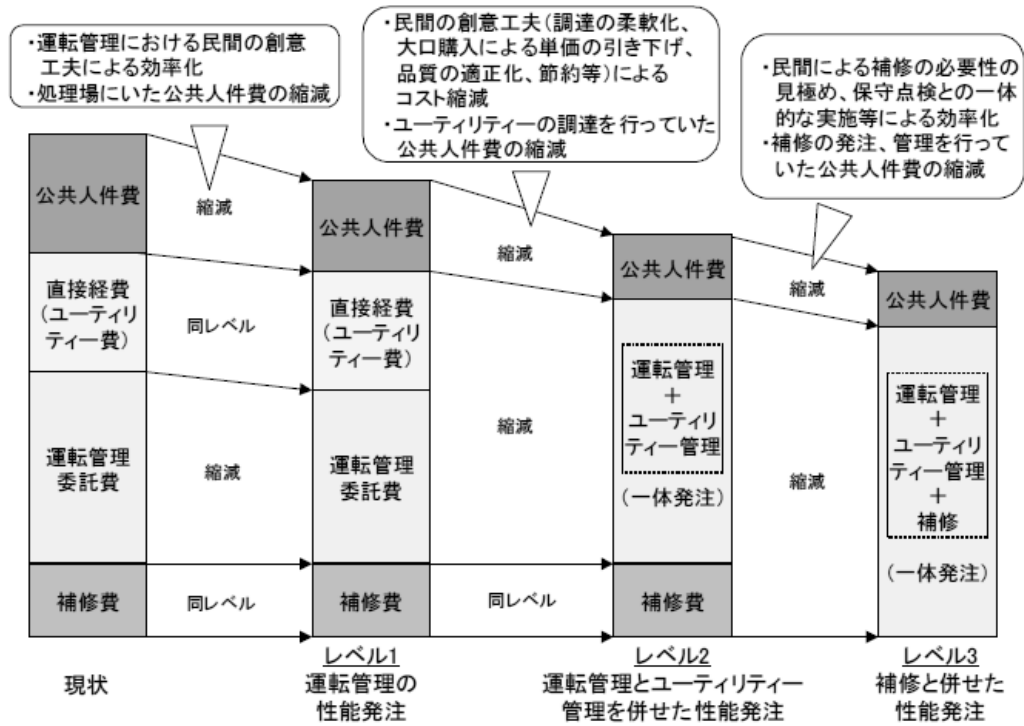
- ・放流水質等について要求水準を設定する性能発注を基本とする。
- ・性能が発揮されている限り、職員数等については民間企業の自由裁量が原則
- ・複数業務を包括的に実施することによる効率化
- ・複数年契約による経験の蓄積

### ② 包括的民間委託の期待される効果

- ・運転管理、ユーティリティ、補修を行っていた公共人件費の削減
- ・運転手順の改善等による業務効率化

- ・薬品、電力等調達柔軟化、大口購入による単価の引き下げ、品質の適正化、節約等によるコスト縮減
- ・民間による補修の必要性の見極め、保守点検との一体的な実施等、民間企業の創意工夫による効率化
- ・包括的受注による諸経費率の削減（スケールメリットの発現）

**性能発注のレベルと、性能発注の導入によるコスト縮減のイメージ**



**4 - 2 計画・設計に関する図書**

下水道施設の計画・設計にあたって参照する図書は、以下のとおりとする。  
 なお、改定版が発行された場合は、最新版を適宜、適用するものとする。

(1) 下水道事業に関する図書

- 1) 下水道事業の手引き(国土交通省水管理・国土保全局下水道部下水道事業課監修)
- 2) スtockマネジメント手法を踏まえた下水道長寿命化計画策定に関する手引き(案)
- 3) 下水道BCP策定マニュアル～第2版～(地震・津波編)

(2) 下水道設計・施工に関する図書

- |                    |       |            |
|--------------------|-------|------------|
| 1) 下水道施設計画・設計指針と解説 | 平成21年 | (社)日本下水道協会 |
| 2) 下水道施設の耐震対策指針と解説 | 平成26年 | (社)日本下水道協会 |
| 3) 下水道推進工法の指針と解説   | 平成22年 | (社)日本下水道協会 |
| 4) 合流式下水道改善対策指針と解説 | 平成14年 | (社)日本下水道協会 |

- 5) 下水道マンホール安全対策の手引き(案) 平成11年 下水道マンホール緊急対策委員会
- 6) 管きよ更正工法における設計・施工管理ガイドライン(案) 平成23年 (社)日本下水道協会
- 7) 下水道施設の耐震対策指針と解説 平成26年 (社)日本下水道協会
- 8) たて込み簡易土留設計施工指針 平成15年 たて込み土留め協会
- (3) 下水道設計積算に関する図書
- 1) 下水道設計標準歩掛表(第1巻～3巻、別冊) 国土交通省
- (4) その他参考資料
- 1) 日本の下水道 (社)日本下水道協会
- 2) 下水道用設計積算要領－管路施設(開削工法)編 平成22年 (社)日本下水道協会
- 3) 下水道用設計積算要領－土木総説編(管路施設、ポンプ場・処理場施設) 平成25年 (社)日本下水道協会
- 4) 下水道用設計積算要領 管路施設(シールド工法編) 平成25年 (社)日本下水道協会
- 5) 下水道用設計積算要領 ポンプ場・処理場施設(土木)編 平成15年 (社)日本下水道協会
- 6) 下水道用設計積算要領－管路施設(管きよ更正工法)編 平成24年 (社)日本下水道協会
- 7) 下水道用設計積算要領－設計委託編 平成24年 (社)日本下水道協会
- 8) 下水道用設計積算要領－管路施設(推進工法)編 平成26年 (社)日本下水道協会
- 9) 下水道用設計積算要領－ポンプ場・処理場施設(機械・電気設備)編 平成24年 (社)日本下水道協会
- 10) 下水道施設維持管理積算要領－管路施設編 平成23年 (社)日本下水道協会
- 11) 下水道施設維持管理積算要領－ポンプ場・処理場編 平成23年 (社)日本下水道協会
- 12) 下水道維持管理指針 平成26年 (社)日本下水道協会
- 13) バイオソリッド利活用基本計画(下水汚泥処理総合計画)策定マニュアル 平成16年 (社)日本下水道協会
- 14) 薬液注入工法の設計・施工指針 平成元年 (一)日本グラウト協会
- 15) 下水道計画の手引き 平成14年 (財)全国建設  
研修センター
- 16) 下水道実務Q & A(上)(中)(下) 平成11年 (株)山海堂
- 17) 下水道管路施設の点検・調査マニュアル(案) 平成25年 (社)日本下水道協会
- 18) 下水道の地震対策マニュアル 平成26年 (社)日本下水道協会

19) 下水道維持管理指針 2014年版(総論編、マネジメント編)

平成26年 (社)日本下水道協会

20) 下水道維持管理指針 2014年版(実務編)

平成26年 (社)日本下水道協会

21) 下水道土木工事必携(案)

平成26年 (社)日本下水道協会

21) 下水道コンクリート構造物の腐食抑制技術及び防食技術マニュアル

平成24年 (地法)日本下水道事業団

#### 4-3 災害時の支援体制

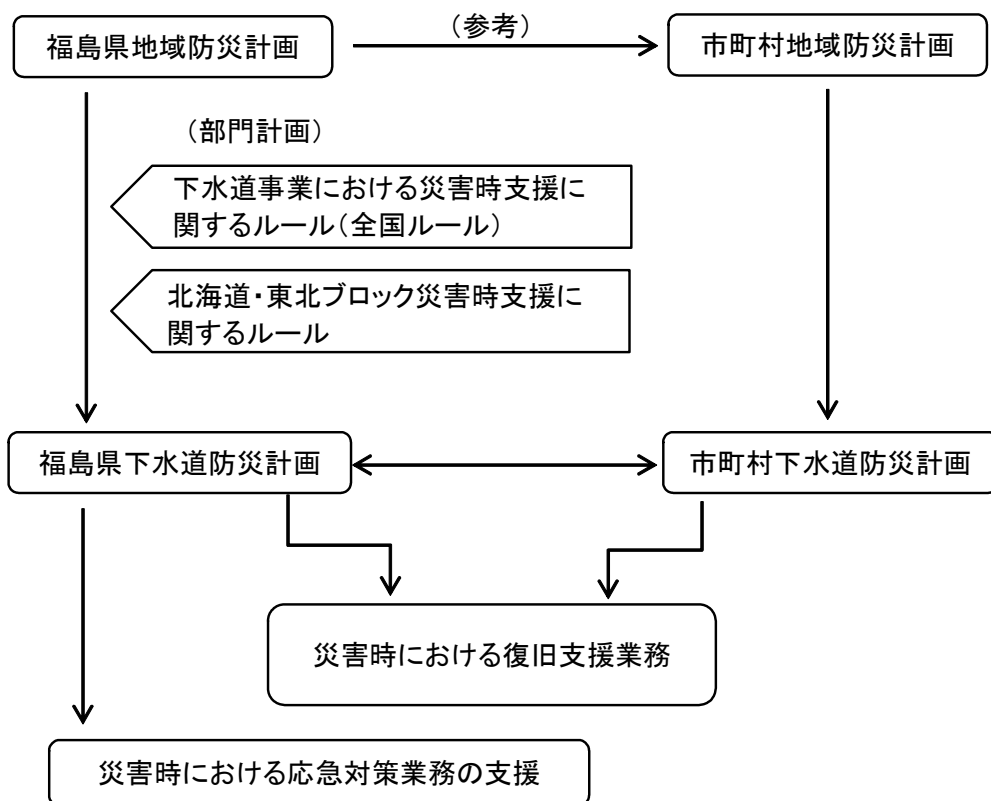
##### (1) 下水道防災計画

1) 本計画は、直下型地震等の大規模な災害が発生し、下水道施設が被災した際、被災した自治体単独では対応が困難な場合に備えて、県と市町村等の下水道防災関係機関(以下、下水道防災関係機関という。)の広域的な支援体制を整えておくことを目的とする。

2) 下水道防災関係機関が、災害発生の際相互に支援協力し、被災した自治体の下水道施設の調査、緊急措置及び応急復旧から災害査定まで円滑かつ迅速に遂行することができるよう、福島県下水道防災連絡会議を設置する。

### 概念図

#### 1 下水道防災計画の位置付け





## (2) 災害時の支援体制

### 1) 下水道対策本部の設置

福島県下水道防災連絡会議会長（県下水道課長）は、県内に次の掲げる事態が発生した場合には、下水道対策本部を設置し、下水道被災の応急対策を実施する。

- ①震度6弱以上の地震が発生した場合
- ②震度5強以下の地震又はその他の災害が発生し、下水道施設が被災した市町村から支援要請を受けた場合。
- ③その他災害が発生し、下水道施設の被災状況等を勘案し、必要と判断した場合

2) 下水道対策本部を設置した場合、構成員は福島県下水道防災計画に基づき行動するものとする。（災害時の支援体制フロー図参照）

災害時の支援体制フロー図

