

土地区画整理事業施行区域見直しガイドライン

(原案)

秋 田 市

目 次

1	見直しの背景および必要性	1
2	上位計画等での位置づけ	2
	(1) 都市計画運用指針	2
	(2) 第6次秋田市総合都市計画	3
3	土地区画整理事業の概要	4
4	土地区画整理事業施行区域の都市計画決定の状況	5
5	都市計画上の制限等	6
	(1) 都市計画法上の制限	6
	(2) 判例動向	7
6	土地区画整理事業の実施状況等	8
	(1) 実施状況	8
	(2) 都市計画決定の年代別による実施状況	9
	(3) これまでの事業費の推移	10
	(4) 今後の事業費の見込み	11
7	土地区画整理事業施行区域の見直し対象	12
8	土地区画整理事業施行区域の見直しの考え方と作業フロー	14
9	代替整備の手法	16
10	カルテ	17
11	市民との合意形成の進め方	20
	(1) ガイドラインの決定	20
	(2) 見直しの方針決定	20
	(3) 見直しの方針による都市計画変更	20
	(4) 再度の見直し	20

1 見直しの背景および必要性

土地区画整理事業は、道路や公園などの公共施設と宅地を一体的、総合的に整備する事業手法で、本市においても多くの市街地整備で活用され、市街化区域の約 1 割が都市計画事業（※ 1）として施行、整備されている。

その一方で、長期にわたって着手されていない施行区域（※ 2）が、一部未着手の区域を含め 8 区域、約 3 9 2 ヘクタールあり、これらの区域のほとんどは、社会経済情勢の変化や市街化の進展によって事業の実施が困難になっているものが多く、ここでは施設整備の遅延のほか、長期にわたって土地所有者等の土地利用が制限されるなどの課題が生じている。

これまで、都市計画の運用に際しては、将来都市像を実現するため、一定の継続性や安定性が要請されていたこともあり、都市施設や土地区画整理事業などの市街地開発事業の都市計画の見直しについては慎重過ぎたきらいがあったが、平成 1 2 年に国が定めた『都市計画運用指針（※ 3）』において、長期にわたって着手されていない計画については、見直しガイドラインを定め見直すことが望ましいとの方向性が示された。

また、本市では、平成 2 3 年に『第 6 次秋田市総合都市計画（※ 4）』を策定し、将来の人口減少・少子高齢化を見据え、都心・中心市街地と 6 つの地域中心を核とした多核集約型の都市構造によるコンパクトなまちづくりを目指すこととしており、そうした方針のもとで土地区画整理事業を推進するとしながらも、事業着手の見込みがない事業については、整備手法の見直しを検討することとされた。

このような状況を踏まえ、長期にわたって着手されていない土地区画整理事業施行区域について、廃止を含む都市計画変更も視野に入れながら、改めてその必要性や実現性など検証することとし、見直しに係る基本的な考え方や手順を示すガイドラインを策定したものである。

- ※ 1 **都市計画事業**：国土交通大臣又は都道府県知事の認可（都市計画事業認可）を得て実施される都市計画施設の整備に関する事業
都市計画決定された市街地開発事業は、全て都市計画事業として実施
- ※ 2 **土地区画整理事業施行区域**：土地区画整理事業について都市計画に定められた施行区域（都市計画法第 1 2 条第 2 項）。なお、土地区画整理事業を施行する土地の区域は施行地区（土地区画整理法第 2 条第 4 項）
- ※ 3 **都市計画運用指針**：地方自治法に基づき国で示した技術的な助言
- ※ 4 **秋田市総合都市計画**：都市計画法に基づき秋田市の将来ビジョンを定めたまちづくりの総合的な指針

2 上位計画等での位置付け

(1) 都市計画運用指針

▷都市計画制度の運用に当たっての基本的考え方 ▷運用に当たっての基本的考え方 ▷適時適切な都市計画の見直し

都市計画は、都市計画法第 21 条に変更に関する規定があるとおり、社会経済状況の変化に対応して変更が行われることが予定されている制度であり、都市計画法第 6 条第 1 項に規定する都市計画に関する基礎調査（以下「都市計画基礎調査」という。）の結果や社会経済状況の変化を踏まえて、変更の必要性が吟味されるべきものである。

しかし、一方で、都市計画施設の整備、市街地開発事業の実施、土地利用の規制・誘導を行って、目指すべき都市像を実現するためには、相当程度長期間を要することから、都市計画には一定の継続性、安定性も要請される。

したがって、都市計画の変更を検討するに当たっては、その都市計画の性格を十分踏まえる必要があり、例えば、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられるものについては、その変更はより慎重に行われるべきである。これらの要請のバランスに留意しつつ、根幹的都市施設等継続性、安定性の要請が強いと考えられる都市計画についても、例えば、長期にわたり事業に着手されていない都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画については、見直しガイドラインを定めるとともに、これに基づき、都市の将来像を踏まえ、都市全体あるいは影響する都市圏全体としての施設の配置や規模等の検討を行うことにより、その必要性の検証を行うことが望ましく、都市計画決定当時の計画決定の必要性を判断した状況が大きく変化した場合等においては、変更の理由を明確にした上で見直しを行うことが望ましい。

▷都市計画制度の運用のあり方 ▷都市計画の内容 ▷市街地開発事業 ▷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地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過ぎたきらいもある。

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、又は当該地区が広域的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重要であると判断されるとき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、廃止又は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およ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、廃止又は縮小もあり得ると考えられる。

(2) 第6次秋田市総合都市計画（都市計画マスタープラン）

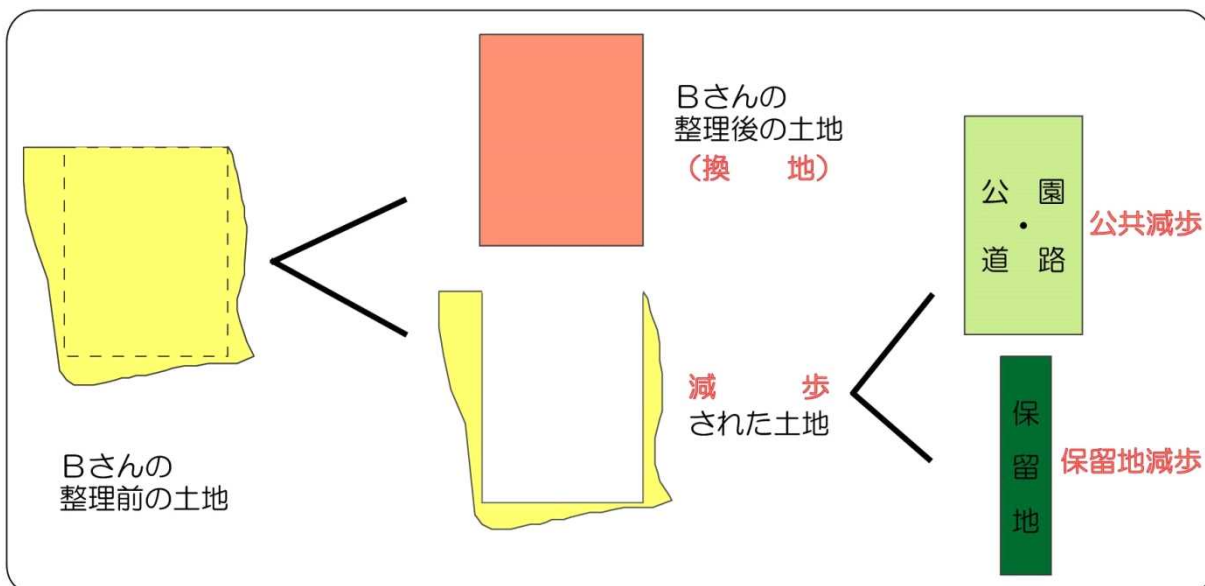
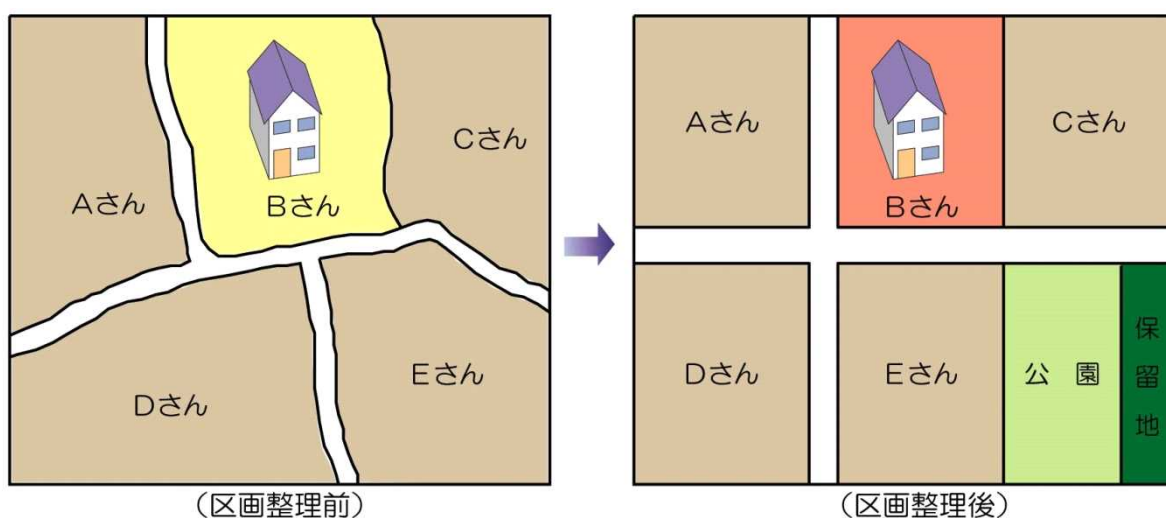
▷全体構想 ▷住環境・市街地整備の方針 ▷市街地開発事業の推進 ▷土地区画整理事業の推進

現在、土地区画整理事業が進められている秋田駅東地区および秋田駅西北地区については、計画的に道路、公園などの都市基盤を整備し、良好な市街地の形成を図る。また、事業着手の見込みが立たない地区については、地区の実情に応じた市街地環境の形成に向けて、整備手法の見直しを含め検討する。

3 土地区画整理事業の概要

土地区画整理事業は、土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地で、公共施設の整備改善や宅地の利用増進を図るために、土地の区画形質の変更と公共施設の新設又は変更を行う事業とされている。

その仕組は、新たに必要な公共施設や事業資金を生み出すために、土地所有者等から土地の面積や位置などに応じて、少しずつ土地を提供（減歩）してもらいこれを道路・公園等の公共施設用地や保留地に充てるもので、事業によって公共施設は所要の位置に配置され、宅地は公共施設にあわせて再配置（換地）される。



4 土地区画整理事業施行区域の都市計画決定の状況

平成27年4月1日現在

区 域 名	最終決定年月日 (当初決定年月日)	決定面積(ha)	施行面積(ha)	換地処分年月日	地区名
新屋	昭和29年 7月 5日 (昭和29年 7月 5日)	62.8	—	—	
茨島	昭和10年 7月17日 (昭和10年 7月17日)	98.6	72.72	昭和17年12月 1日	
土崎埋立	昭和14年 8月30日 (昭和14年 8月30日)	24.1	24.12	昭和27年 4月 5日	
土崎	昭和53年11月14日 (昭和29年 7月 5日)	124.3	7.74	昭和39年 3月24日	土崎
			27.35	昭和54年 3月27日	将軍野若松
川尻	平成 2年 9月 5日 (昭和29年 7月 5日)	222.5	47.23	昭和44年 9月30日	川尻
			61.51	昭和47年10月 7日	山王
			82.44	昭和57年 6月 8日	山王第二
			0.73	昭和46年 6月29日	山王十字路
秋田駅前	昭和32年 8月22日 (昭和29年 7月 5日)	25.2	25.20	昭和44年 7月 5日	
秋田港	昭和36年10月 5日 (昭和30年 5月12日)	124.4	53.61	昭和48年 2月10日	
城南	昭和38年11月28日 (昭和37年 8月22日)	11.7	11.67	昭和46年 2月 2日	
秋田駅東	昭和44年 1月30日 (昭和42年12月23日)	171.5	24.58	昭和55年11月13日	秋田駅東第一
			58.37	平成 7年 9月29日	秋田駅東第二
			45.47	施行中	秋田駅東第三
			10.27	平成18年 1月31日	秋田駅東拠点
川尻新川	昭和47年 4月 4日 (昭和46年 3月18日)	5.6	5.60	昭和50年12月 9日	
秋操	昭和54年11月27日 (昭和45年10月22日)	243.0	181.91	平成11年 9月30日	秋操駅南
中央市場西	昭和56年 2月 5日 (昭和53年11月15日)	18.7	18.65	昭和58年 1月22日	
築山	昭和41年 5月31日 (昭和41年 5月31日)	14.8	—	—	
新屋西	昭和59年 6月28日 (昭和59年 6月28日)	19.4	19.37	昭和63年 3月18日	
秋田駅西北	平成 5年10月15日 (平成 5年10月15日)	5.8	5.78	施行中	
15地区		1,172.4	780.49		

※秋田駅東拠点地区は、秋田駅東第一地区の一部を取り込んで施行しているため面積に重複あり

5 都市計画上の制限等

(1) 都市計画法上の制限

都市計画として決定される計画については、将来の事業の円滑な施行を確保するため、都市計画法第53条において、一定の建築物の建築等を制限している。

このことについては、土地の権利者が公共の福祉の増進のために受忍すべき社会的拘束に基づくもので財産権に対し一般的に内在する制約であり、特定の者の財産権の行使の自由に対する特別な制約ではないため、合憲であると同時に憲法第29条第3項に基づく補償は要しないものとされている。

○都市計画法

(建築の許可)

第五十三条 都市計画施設の区域又は市街地開発事業の施行区域内において建築物の建築をしようとする者は、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事等の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 政令で定める軽易な行為
 - 二 非常災害のため必要な応急措置として行う行為
 - 三 都市計画事業の施行として行う行為又はこれに準ずる行為として政令で定める行為
 - 四 第十一条第三項後段の規定により離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度が定められている都市計画施設の区域内において行う行為であつて、当該離隔距離の最小限度及び載荷重の最大限度に適合するもの
 - 五 第十二条の十一に規定する道路（都市計画施設であるものに限る。）の区域のうち建築物等の敷地として併せて利用すべき区域内において行う行為であつて、当該道路を整備する上で著しい支障を及ぼすおそれがないものとして政令で定めるもの
- 2 第五十二条の二第二項の規定は、前項の規定による許可について準用する。
 - 3 第一項の規定は、第六十五条第一項に規定する告示があつた後は、当該告示に係る土地の区域内においては、適用しない。

○都市計画法施行令

(法第五十三条第一項第一号の政令で定める軽易な行為)

第三十七条 法第五十三条第一項第一号の政令で定める軽易な行為は、階数が二以下で、かつ、地階を有しない木造の建築物の改築又は移転とする。

（法第五十三条第一項第三号の政令で定める行為）

第三十七条の二 法第五十三条第一項第三号の政令で定める行為は、国、都道府県若しくは市町村又は当該都市計画施設を管理することとなる者が当該都市施設又は市街地開発事業に関する都市計画に適合して行うものとする。

（法第五十三条第一項第五号の政令で定める行為）

第三十七条の三 法第五十三条第一項第五号の政令で定める行為は、次に掲げる建築物の建築であつて、法第十二条の十一に規定する建築物等の建築又は建設の限界に適合して行うものとする。

- 一 道路法第四十七条の八第一項第一号に規定する道路一体建物の建築
- 二 当該道路を管理することとなる者が行う建築物の建築

（2）判例動向

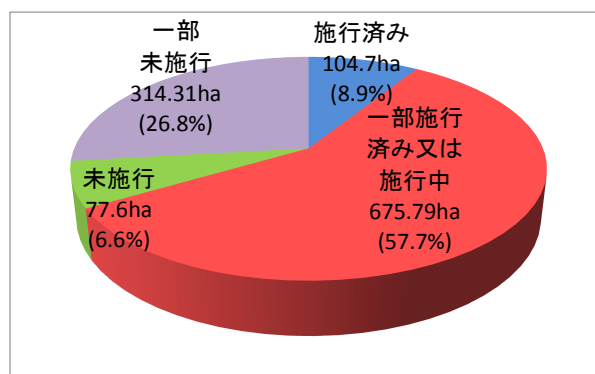
ここ最近の長期未着手の都市計画施設や市街地開発事業の判例の動向においては、都市計画決定等について処分性が認められないことが確定しながらも、事業認可取消請求等の形で、処分の前提としての都市計画決定等を実質的に争う訴訟が増加している。

6 土地区画整理事業の実施状況等

(1) 実施状況

土地区画整理事業の実施状況は、都市計画決定された15の施行区域のうち、全てが完了した区域が6区域（104.7ha）で、一部施行済み又は施行中の区域が7区域（675.79ha）となっている。

【図1 実施状況の割合】



全く施行されていない区域は2区域（77.6ha）で、一部に未施行区域を残す6区域（314.31ha）と合わせると、391.91ha（33.4%）が手つかずとなっている。

【表1 土地区画整理事業の実施状況一覧】

平成27年4月1日現在

区 分	区域数	面積 (ha)	割合	区 域 名
決定区域	15	1,172.40	100.0%	新屋、茨島、土崎埋立、土崎、川尻、秋田駅前、秋田港、城南、秋田駅東、川尻新川、秋操、中央市場西、築山、新屋西、秋田駅西北
施行済み	6	104.70	8.9%	土崎埋立、秋田駅前、城南、川尻新川、中央市場西、新屋西
一部施行済み 又は施行中	7	675.79	57.7%	【一部施行済み】 茨島、土崎（土崎地区・将軍野若松地区） 川尻（川尻地区・山王地区・山王第二地区・山王十字路地区）秋田港、秋田駅東（第一地区・第二地区・拠点地区）、秋操（駅南地区） 【施 行 中】 秋田駅東（第三地区）、秋田駅西北
未施行	2	77.60	6.6%	新屋、築山
一部未施行	6	314.31	26.8%	茨島、土崎、川尻、秋田港、秋田駅東、秋操 ※区域は一部施行済みと重複

※ 区域名に続く括弧書は土地区画整理事業を施行済み又は施行中の地区の名称

※ 施行済区域の面積は決定区域面積とする

(2) 都市計画決定の年代別による実施状況

都市計画決定の状況を年代別みると、ほとんどの区域が昭和40年代以前に都市計画決定がなされている。

また、未着手の面積については、昭和20年代に計画決定した区域が約183haと一番多く次いで昭和40年代の約113haとなっており、これらの年代で全体面積の約4分の3を占めている。

なお、昭和50年代以降に都市計画決定された区域については、全て施行済み又は施行中となっており、未着手の区域はない。

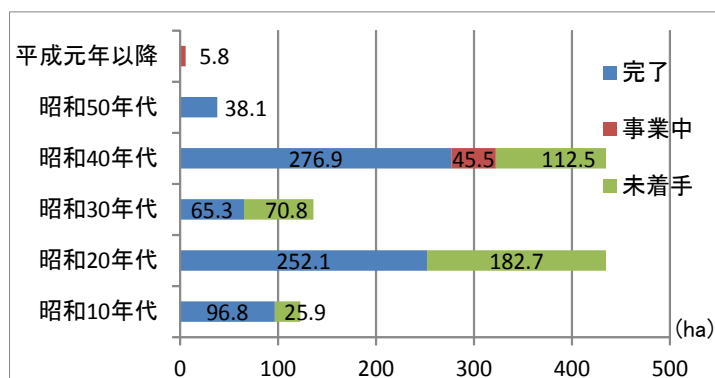
次の表は、未施行区域および一部未施行区域の都市計画決定からの経過年数を示したもので、対象区域の半分以上は50年を超え、直近の決定区域であっても40年を超えている。

【表2 未着手又は一部未着手の区域】

平成27年4月1日現在

区 分	区 域 名	当初決定	決定面積(ha)	施行済み(ha)	未着手(ha)	経過年数
未 着 手	新屋	昭和29年 7月 5日	62.8	—	62.80	60
未 着 手	築山	昭和41年 5月31日	14.8	—	14.80	48
一部未着手	茨島	昭和10年 7月17日	98.6	72.72	25.88	79
一部未着手	土崎	昭和29年 7月 5日	124.3	35.09	89.21	60
一部未着手	川尻	昭和29年 7月 5日	222.5	191.91	30.59	60
一部未着手	秋田港	昭和30年 5月12日	124.4	53.61	70.79	59
一部未着手	秋田駅東	昭和42年12月23日	171.5	134.75	36.75	47
一部未着手	秋操	昭和45年10月22日	243.0	181.91	61.09	44
計			1,061.9	669.99	391.91	

【図2 年代別による実施状況】



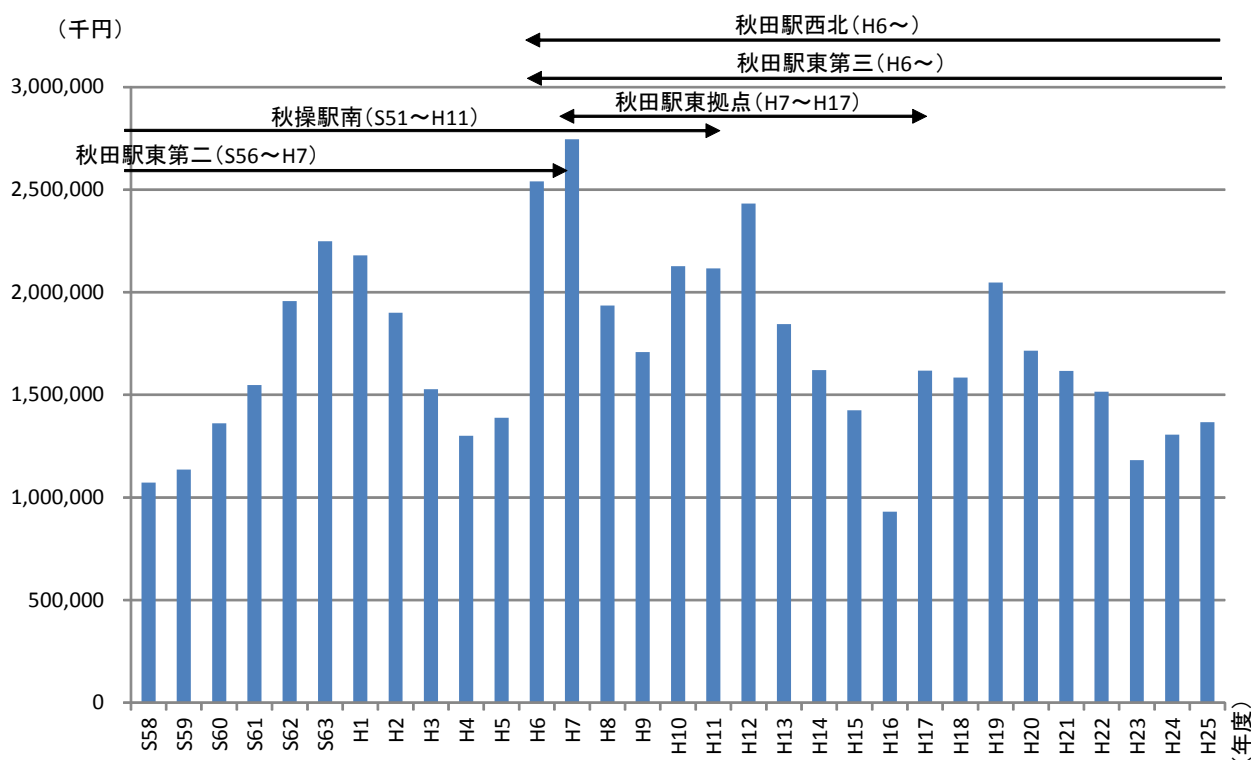
平成27年4月1日現在

(3) これまでの事業費の推移

次のグラフは、昭和58年から平成25年度までの事業費の推移を表したものである。事業費の波については、国からの補助金による影響のほか、既存事業の収束に向けた事業費の投入、さらには、複数の地区が同時に進行していたことによるものであり、最も事業費が投入された時期は、5地区が施行されていた平成6年度と平成7年度で、25億円を超えている。

なお、今後の財政の見通しからすると、大型の公共施設整備や移転補償が予定されていない限り、国の交付金を含め市全体の事業費としては10億～15億が限界とみられる。

【図3 土地区画整理事業費の推移】



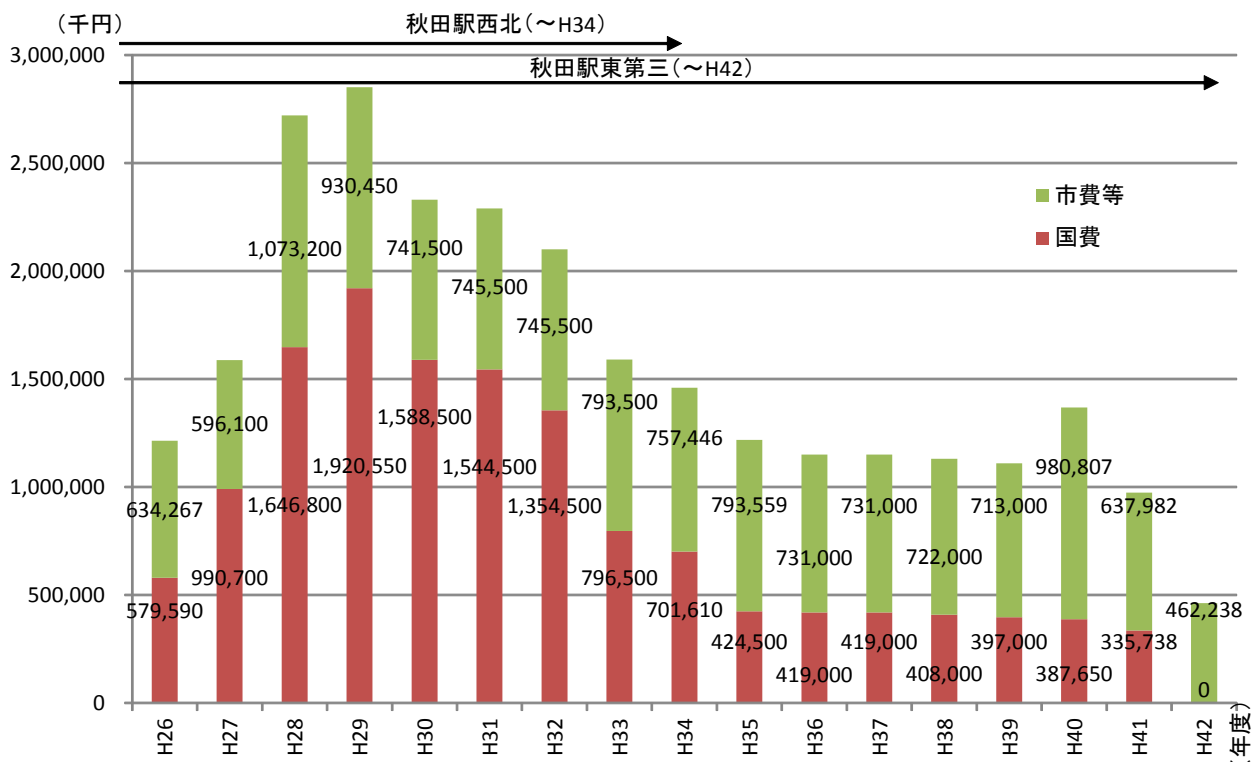
(4) 今後の事業費の見込み

次のグラフは、現在施行中の秋田駅東第三地区土地区画整理事業と秋田駅西北地区土地区画整理事業の事業費の見込みを表したもので、平成 34 年度までは 2 つの事業が同時に施行され、平成 35 年度以降は秋田駅東第三地区のみの施行となる。

平成 28 年度から平成 32 年度までは、両地区を合わせて 20 億円を超えるが、この期間は秋田駅西北地区で予定されている都市計画道路千秋山崎線の地下道部(鉄道横断)が建設される時期であり、事業費ベースではピークとなっている。

秋田駅西北地区の施行完了後の平成 35 年度以降は、10 億円～15 億円で推移する予定であり、この間に新規事業の立ち上げも考えられるが、これまで両地区とも十分な事業費が確保できず、数度にわたって事業期間を延長してきたことや、今後の財政制約の高まりなどを考慮すると、ただ単に市街地整備の必要性だけで事業実施の判断を行うのではなく、代替手法による整備の可能性を含め、投資効率といった観点からも検討を行うなど、その判断においては、より慎重な対応が求められる。

【図 4 今後の土地区画整理事業費の見込み】



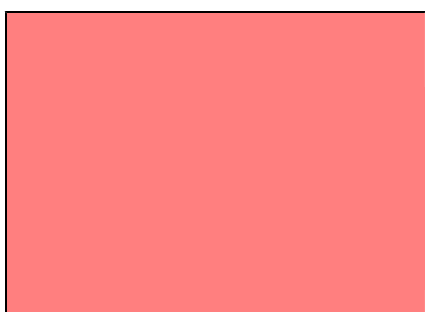
※事業費は、各地区の事業計画書の資金計画による

7 土地区画整理事業施行区域の見直し対象

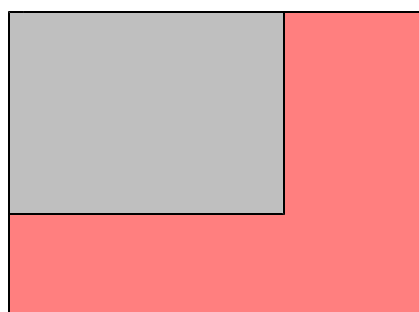
本市では未着手又は一部未着手の施行区域は8区域あるが、いずれの区域も、『都市計画運用指針』において、廃止又は縮小を行うべきではないとする「重要な都市機能を担うなど都市全体の中で重要な役割を果たす必要がある場合、又は当該地区が広域的根幹施設や交通結節点等の重要な都市施設計画を含んでいる場合であって、市街地開発事業による一体的な市街地整備が都市計画上重要であると判断されるとき」には該当していないこと、および県が作成した『長期未着手土地区画整理事業見直しに関するガイドライン』においては、見直しの対象を、都市計画決定後、おおむね10年以上着手していない区域とされていることなどを踏まえ、8区域で未着手となっている部分全てを見直しの対象とする。

見直し対象区域のイメージ

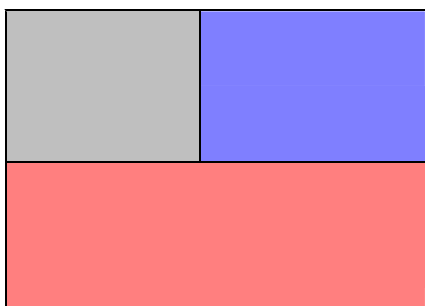
全て未着手の施行区域
(2区域：新屋・築山)



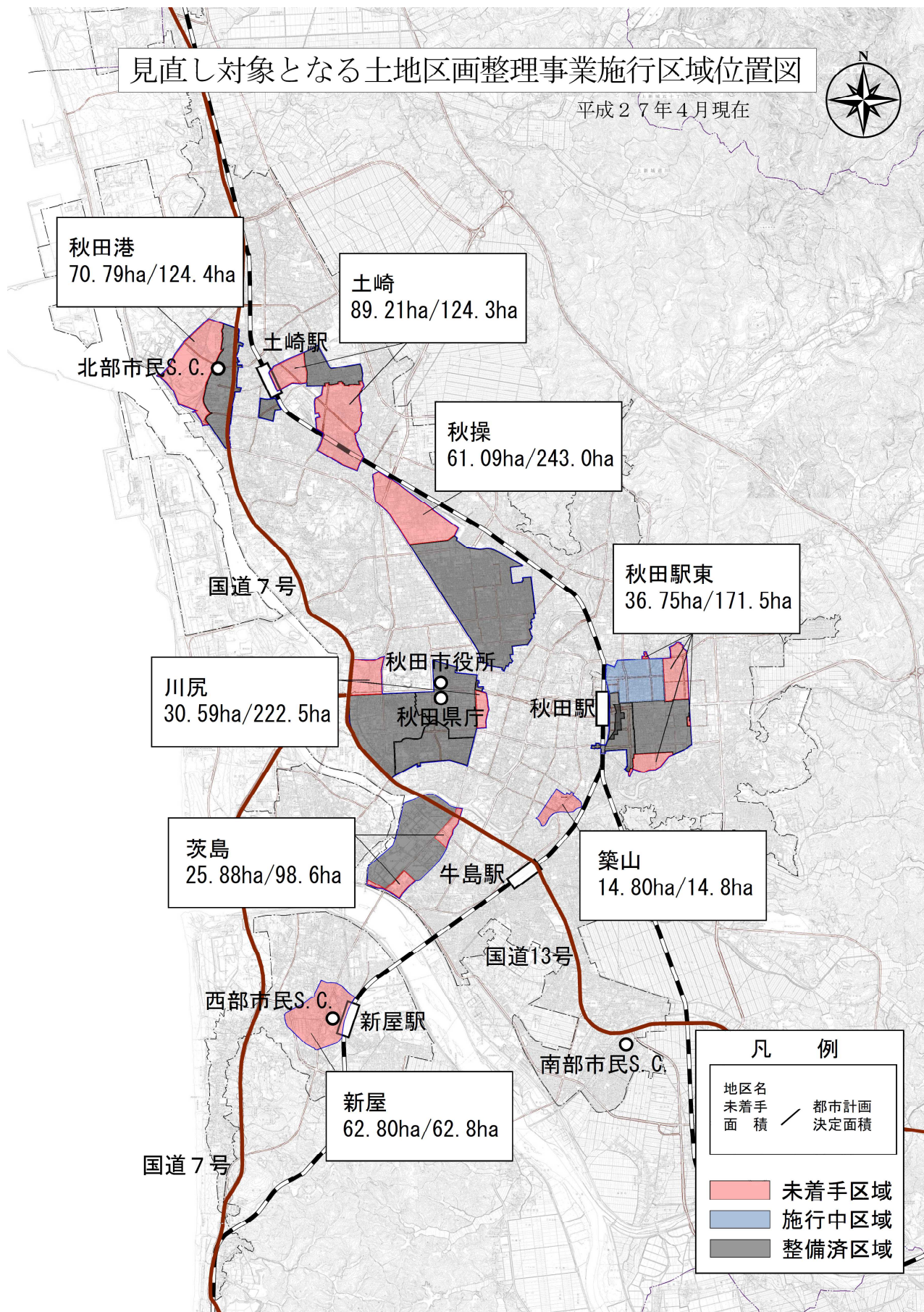
一部完了又は一部未着手の施行区域
(5区域：茨島・土崎・川尻・秋田港・秋操)



一部完了、一部事業中又は一部未着手の施行区域
(1区域：秋田駅東)



-  未着手区域（見直しの対象区域）
-  施行中区域
-  整備済区域



8 土地区画整理事業施行区域の見直しの考え方と作業フロー

はじめに、都市計画決定の目的の検証を行い、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かどうかの評価を行う〔ステップ1〕。その際に、おおむね達成されている場合は、以降のステップを省略して最終の全体評価の中で、施行区域が持つ地域の特殊な事情、都市全体からみた市街地の位置付け、各ステップの評価項目以外の外部要因など（以下「他の要因」という。）を加味して、廃止、縮小又は存続の判断（以下「判断」という。）を行う。

都市計画決定の目的が達成されていない施行区域については、区域を取り巻く状況を整理した上〔ステップ2〕、次の環境阻害要素や不足環境要素で示す指標を用いて評価を行う〔ステップ3〕。その際に、基準を全て満たしている場合は、以降のステップを省略して最終の全体評価の中で他の要因を加味して判断を行うこととし、基準を満たしていない場合は、課題のあるエリアの抽出とともに、代替整備の検討を行い、面積的なカバー率を算定した上〔ステップ4〕、最終の全体評価の中で他の要因を加味して判断を行う。

(1) 環境阻害要素

ア 自然災害

災害履歴のある箇所および発生のおそれのある箇所の有無

イ 火災の危険

① 火災危険区域の有無

住宅密集地や袋小路が多いという理由により、秋田市地域防災計画の火災危険区域に含まれているかどうか。

② 消防活動困難区域の有無

消防自動車の出入りが可能なおおむね幅員6m以上の道路から140m以内であるかどうか。また、その道路は通り抜けが可能かどうか。

(2) 不足環境要素

ア 道路への接道

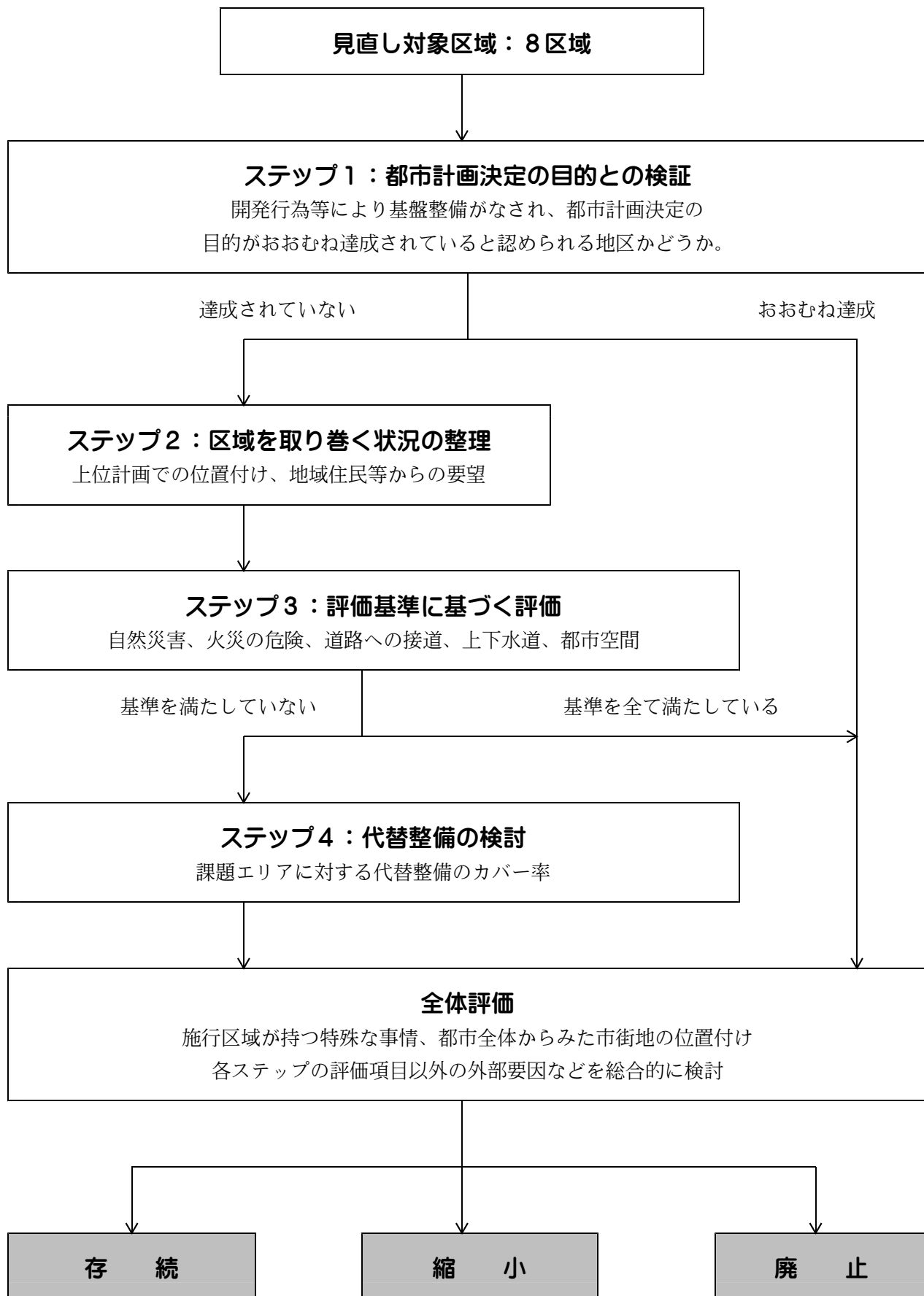
幅員4m以上の道路に間口が2m以上接している宅地（建築基準法において建物を建築できる接道条件）の有無

イ 上下水道

上下水道の供給処理施設の有無

ウ 生活に必要な都市空間の有無

公園・緑地、境内地、校庭等、避難場所となり得る都市空間の確保（3%以上）



9 代替整備の手法

① 街路事業・道路改好事業（幹線道路：市又は県）

幹線道路の事業メニューで、都市計画決定された都市計画道路のうち、主として市街地およびこれに隣接する地域で行うもの

② 道路改好事業（生活道路：市）

幹線市道以外の市道、いわゆる地域内の足元的な市道について、生活基盤の強化および生活環境の向上を図るため、幅員が狭い又は線形が悪い区間等について道路用地の寄付を受けることにより、拡幅改良を行うもの

③ 小規模区画整理（民間）

街なかで行う区画整理は大規模なものに限られておらず、税制優遇等が認められている中で換地手法を使い、土地を入れ替え、集約・整形化することにより、効果的に活用できる土地も多く、民間にとっても有効な手法であると言われている。

④ 開発行為（民間）

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（都市計画法第4条第12項）を行う行為のことで、土地の区画形質の変更とは、宅地造成を伴う道路の新設・廃止・付け替えや、切土・盛土等をいう。

⑤ 地区計画（民間）

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設の配置などから、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境の創出および保全のために定める計画で、都市全体の観点から適用される地域地区制度と個別の建築物の規制を行う建築確認制度の中間領域をカバーする地区レベルのきめ細かな計画制度として位置付けられている。

なお、地区計画は、地区住民等の意向を十分に反映することを義務付けた住民参加型のまちづくりであり、地元から計画の提案をしてもらうことにより、良好な市街地環境の整備を目指す。

10 カルテ

【対象区域の諸元】

区域の名称		事業認可面積	
区分（全部又は一部）		用途地域	
計画決定年月日（当初）		市街地の現況	
計画決定年月日（最終）		地区内人口	
計画面積		地区内人口密度	
完了面積		建築物戸数	
未着手面積			

【位置図】

【ステップ1：都市計画決定の目的との検証】

都市計画決定の目的
現状における都市計画決定の目的との適合性

【ステップ2：区域を取り巻く状況の整理】

評価項目	位置づけ	内 容
総合計画		
都市計画区域マスタープラン		
都市計画マスタープラン		
地域防災計画		
地域要望		

【ステップ3：評価基準に基づく評価】

評価項目	内 容	評価
環境阻害要素	自然災害	災害履歴のある箇所および発生のおそれのある箇所があるか。
	火災の危険	住宅密集地や袋小路が多いという理由により、秋田市地域防災計画の火災危険区域に含まれているか。
		消防自動車の出入りが可能なおおむね幅員6 m以上の道路から14.0 m以内であるか。また、その道路の通り抜けは可能か。
不足環境要素	道路の接道	幅員4 mの道路に間口が2 m以上接している宅地の有無
	上下水道	上下水道の供給処理施設の有無
	生活に必要な都市空間	公園・緑地、境内地、校庭等、避難場所となり得る都市空間が3 %以上確保されているか。

【ステップ 4：代替整備の検討】

課題エリア	面 積	対応事業等	カバー面積	カバー率

【ステップ 4'：課題エリアと対応事業等の箇所図】

【全体評価】

全体評価	存続、変更又は廃止の判定	変更の時期

11 市民との合意形成の進め方

(1) ガイドラインの決定

あらかじめ秋田市都市計画審議会（以下「都市計画審議会」という。）に、ガイドラインの素案とともに、見直しのプロセスや市民への意見聴取の方法等を説明した上、ガイドラインの素案に対する意見募集（パブリックコメント）を実施する。

そこで提出された意見に対し、市の考えとともに、必要に応じてガイドラインを修正し、それらを都市計画審議会に諮った上で、市長が決定する。

(2) 見直しの方針決定

決定したガイドラインに基づき、種々の調査・検討を行った上、見直しの判断や代替整備の手法の設定をまとめたカルテを作成し、改めて市民を対象に意見募集を実施する。

そこで出された意見に対し、市の考えとともに、必要に応じて再調査とカルテを修正し、それらを都市計画審議会に諮った上で、市長が見直しの方針を決定する。

(3) 見直しの方針による都市計画変更

見直しの方針決定を受け、「縮小」又は「廃止」が決定した区域については、都市計画変更を行うこととするが、上位計画の見直しや住民との合意形成の状況などを見極める必要があるため、短期（3年以内）、中期（5年以内）、長期（10年以内）の位置付けのもとで、順次、変更手続を行う。

その際には、通常の都市計画変更の手続と同様に、関係権利者等を対象とした説明会の開催とともに、案の縦覧に伴う意見書の提出などを踏まえて、その対応に当たる。

(4) 再度の見直し

「存続」の方針が決定された場合であっても、諸情勢の変化や事業化のめどが立たない状況も想定されるため、おおむね5年後に、再度の見直しを行う。

土地区画整理事業施行区域見直しガイドライン

作成 秋田市（都市整備部 都市計画課）
〒010-8560
秋田市山王一丁目 1 番 1 号
TEL 018-866-2152 FAX 018-865-6957
E-mail ro-urim@city.akita.akita.jp