

申請に対する処分個別票

所管局部課(担当)名 (電話番号)	都市整備局市街地整備部区画整理課(審査) (06-6208-9418)
処分課(担当)名	都市整備局市街地整備部区画整理課(事業調整) (06-6208-9412)
処分の名称	個人施行の認可
概要	1人で土地区画整理事業を施行しようとする者又は数人共同して土地区画整理事業を施行しようとする者は、1人で施行しようとする者については規準及び事業計画書を定め、数人共同して施行しようとする者については規約及び事業計画を定め、市長の認可を受けなければなりません。
根拠法令等 及び条項	土地区画整理法第4条第1項
審査基準	<p>◎次に掲げる要件をすべて満たすことが必要です。</p> <p>1 以下の者が申請を行うこと。</p> <p>(1) 施行地区となるべき区域内の宅地について所有権又は借地権を有する者。 ※所有権又は借地権を有しているかの判断は、登記簿の提出をもって行います。登記をしていない場合は、真実の権利者であることを証明することが必要です。 ※所有者、借地権者は、自然人に限らず、法人でも申請できます。 ※1人で又は数人共同して、申請できます。</p> <p>(2) (1)の者の同意を得た者で次に定める者(法第3条第1項、土地区画整理法施行令第67条の2)。 ア 独立行政法人 都市再生機構 イ 地方住宅供給公社 ウ 地方公共団体 エ 日本勤労者住宅協会 オ 事業を施行するために必要な資力、信用及び技術的能力を有する者で、次に掲げる者</p> <p>(ア) 地方公共団体の出資又は拠出に係る法人 ※地方公共団体の指導監督権が及ぶため、通常の意味での資力、信用を有しているとみなします。 ※出資又は拠出を行った地方公共団体からの技術的援助が行われることによって、技術的能力を有しているとみなします。</p> <p>(イ) 宅地を造成して賃貸し、又は譲渡する事業を行う法人 ※資金計画における予定事業費を賄うだけの資金調達可能額を明示することをもって、資力を有しているとみなします。 ※宅地建物取引業法の免許を有していること、違反行為のないこと等をもって、信用を有しているとみなします。 ※宅地開発や土地区画整理事業の実績、土地区画整理士の所属の状況、地方公共団体からの技術的援助の有無等により、技術的能力があるかどうかを審査します。</p> <p>2 申請手続きが法令に違反していないこと(法第9条第1項第1号)。 ※次のような場合、法令に違反します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 1人で施行しようとする場合に規準及び事業計画が、数人共同して施行しようとする場合に規約及び事業計画が定められていない、又は認可申請書とともに提出されていない場合(法第4条第1項、土地区画整理法施行規則第1条第1項) 規則第2条第1項に掲げる認可申請書の添付書類が添付されていない場合 認可の申請をしようとする者以外に施行地区となるべき区域内の宅地について権利を有する者があるにもかかわらず、事業計画についてこれらの者の同意を得ていない場合(法第8条) <p>※ただし、宅地について権利を有する者のうち、所有権又は借地権を有する者以外の者について正当な理由がないのに同意を得られないとき、又はその者を(代理人に当たる者も)確知することができないときは、その理由を記載した書面を添えて申請できます。これらの理由を記載した書面により同意に代えるには、相応の理由が必要です。</p> <p>3 規準若しくは規約又は事業計画の決定手続き又は内容が法令に違反していないこと(法第9条第1項第2号)。 ※次のような場合、法令に違反します。</p> <ul style="list-style-type: none"> 規準又は規約に法第5条及び令第1条が定める記載事項が記載されていない場合 事業計画の内容が次に掲げる法令に違反している場合 <p>法第6条(事業計画) 規則第5条(施行地区位置図及び施行地区区域図) 規則第6条(設計の概要に関する図書) 規則第7条(資金計画書) 規則第8条(施行地区及び工区の設定に関する基準)</p>

	<p>規則第9条（設計の概要の設定に関する基準）</p> <p>規則第10条（資金計画に関する基準）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・宅地以外の土地を施行地区に編入するにもかかわらず、あらかじめ公共施設の管理者の承認を得ずに事業計画を定めている場合（法第7条） ※宅地以外の土地とは、「公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地」（法第2条第6項）のことで。
	<p>4 市街地とするのに適当でない地域又は土地区画整理事業以外の事業によって市街地とすることが都市計画において定められた区域が施行地区に編入されていないこと（法第9条第1項第3号）。</p> <p>※施行地区の編入に適しない区域の例</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農地として保全する必要がある土地 ・水害など防災上、山林のまま保全するのが要請される地域 ・土石流、崖崩れ、津波などの災害の恐れのある区域 ・都市計画法第12条第1項のうち第1号（土地区画整理事業）以外の各号に規定する市街地開発事業によって市街地とすることが都市計画において定められた区域 <p>5 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が十分であること（法第9条第1項第4号）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「経済的基礎」については、事業計画の中の資金計画等を検討して審査します。 ※資金計画における予定事業費が適切に算出されており、予定事業費を賄うだけの資金調達が可能であるかを審査します。 ・「的確に施行するために必要なその他の能力」については、法的知識、技術的能力等のノウハウや社会的信用等をもって検討し、審査します。 ※土地区画整理事業の実績、土地区画整理士の所属状況、地方公共団体からの技術的援助の有無等により、事業を施行するためのノウハウを有しているかを審査します。 ※犯罪歴等なければ、社会的信用を有しているとみなします。 <p>6 都市計画法第7条第1項の市街化調整区域と定められた区域が施行地区に編入されている場合は、当該区域内において土地区画整理事業として行われる同法第4条第12項に規定する開発行為が同法第34条各号のいずれかに該当するとき（法第9条第2項）。</p> <p>※大阪市域の市街化調整区域は、新淀川、大和川の河川敷堤外地及び地先公有水面（海面）です。</p>
標準処理期間	60日
経由日数	なし
提出先	都市整備局市街地整備部区画整理課(事業調整)
提出時期	随時
提出方法	必要書類を都市整備局市街地整備部区画整理課(事業調整)へ提出してください。
手数料	なし
相談窓口	都市整備局市街地整備部連携事業課
ホームページ	
備考	