

平成 25 年 7 月 5 日

佐倉市土地区画整理事業認可基準要領（案）の概要

佐倉市都市部都市計画課市街地整備班

1 要領制定の理由

この要領は、土地区画整理事業の認可基準について、土地区画整理法等（以下「法令等」といいます。）に定めるもののほか、必要な事項を定めます。法令等には、土地区画整理事業運用指針（平成 13 年 12 月国土交通省都市・地域整備局市街地整備課。以下「運用指針」といいます。）も該当します。

2 整序型事業の定義

敷地整序型土地区画整理事業（以下「整序型事業」といいます。）は、土地区画整理事業の手法の 1 つです。この事業は、都市基盤整備がなされている市街地であって、土地の有効利用を図ることが必要な地域で用いられます。具体的には、相互に入り込んだ駐車場などの低未利用地等の少数の敷地を対象として換地手法により敷地の整序を図る目的で実施される小規模の土地区画整理事業です。

3 施行地区の条件

土地区画整理事業は、次の条件を満たす必要があります。

① 『佐倉都市計画 都市計画区域の整備、開発及び保全の方針』と矛盾しないこと。

② 『佐倉市総合計画』と矛盾しないこと。

③ 『佐倉市都市マスタープラン』と矛盾しないこと。

さらに、整序型事業は、次の条件を満たす必要があります。

① 既成市街地内でライフラインなど一定の基盤整備がなされていること。

② 地区周辺の道路網が良好であること。

③ 整序型事業の実施による周辺道路の交通量の極端な渋滞の発生や、電気・ガス・上下水道の供給・処理能力への影響が少ないこと。

④ 空地、駐車場等の低未利用地が散在し、現状での土地の有効かつ高度利用が困難であること。ただし、既に高度利用がなされている土地において建築物が老朽化、若しくは陳腐化して良質な施設とはいえない場合や、木造密集市街地整備に係る建物の共同化事業などで土地と一体的に整備することにより特段の整備効果が見込まれる場合等においては、整序型事業の施行地区とすることがあります。

⑤ 商業地域又は近隣商業地域が施行予定区域の半分以上であること。

- ⑥ 施行予定区域面積が500㎡以上（区画道路の付替え等を伴う場合は、おおむね2,000㎡以上）であること。
- ⑦ 道路、公園、広場、河川、緑地等の整備改善と、宅地の有効活用が行われること。

4 公共施設について

道路等の公共施設は、区画整理事業が行われることにより、機能規模ともにより良くする必要があります。

5 技術的基準の運用について

5-1. 次のいずれかの事例では、敷地界を施行地区界に設定することができます。

- ① 整序型事業の施行地区とされた地区で、その施行地区内の道路・公園・広場・河川・緑地等法令で定められた公共施設の整備改善及び宅地の有効活用が行われる場合
- ② 施行地区及び施行地区周辺の市街地整備に支障のない範囲で、市街化区域に残る農地を取り込み、営農を目的とする街区を設定し、希望する地権者が当面の営農等を継続することが出来る場合
- ③ 隣接する市街地の整備条件、整備状況、地形の状況等により道路等の連続性に支障がない場合

5-2. 区画道路の計画は、次の場合は、住宅地は4m以上、商業地または工業地は6m以上にすることができます。

- ① 整序型事業の施行地区とされた場合で、なお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問題がない場合
- ② 施行地区内の農地における当面の営農等の継続を希望する地権者の換地に接する道路であって、周辺道路との接続等に問題がない場合
- ③ 接道敷地の将来の利用計画、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問題がない場合

5-3. 公園・緑地の計画については、次の場合、造成の基準を緩和することができます。

- ① 整序型事業の施行地区とされた場合で、なおかつ一体的に整備する建築物整備計画で支障がないと認められる場合
- ② 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みます。）の誘致距離内にある場合
- ③ 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等健全な市街地を造成する計画となっている場合

6 建築物整備計画について

整序型事業は、土地の高度かつ有効な利用を図るため、土地の整序と併せて建築物の整備を一体的に実施することが望まれます。そこで、施行者は、土地区画整理事業の事業計画にあわせて建築物整備計画を作成します。また、その整備計画は、都市の景観及び防災性の向上並びに人にやさしい街づくり等に配慮しなければなりません。

7 保留地について

施行者は、区画整理事業を施行するための費用として、保留地（第三者へ売却します。）を設定することがあります。ただし、施行地区地権者の土地の権益を確保する必要があり、そのため保留地の設定について制限を設けます。