

佐倉市土地区画整理事業認可基準要領

(趣旨)

第1条 この要領は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）及び土地区画整理法施行規則（昭和30年建設省令第5号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、土地区画整理事業の認可の基準に関し必要な事項を定めるものとする。

2 土地区画整理事業の認可の取扱いについては、土地区画整理事業運用指針（平成13年12月26日国都市第381号。以下「運用指針」という。）の定めるところによる。

(事前相談)

第2条 土地区画整理事業を施行しようとする者は、別に定めるところにより、あらかじめ市長への書類の提出その他の手続をするものとする。

(施行地区の要件)

第3条 土地区画整理事業の施行地区は、次に掲げる計画に整合するものとする。

(1) 佐倉都市計画における都市計画区域の整備、開発及び保全の方針

(2) 佐倉市総合計画

(3) 佐倉市都市マスタープラン

(公共施設に関する計画)

第4条 土地区画整理事業においては、当該事業の施行後に公共施設が施行前と比して減とならないようにするものとする。

(保留地として取り得る地積)

第5条 保留地の地積は、施行後の宅地総価格から施行前の宅地総価格を減じた額を施行後の宅地の1平方メートル当たりの価格で除して得られる地積を上回らないものとする。

(整序型事業)

第6条 この要領において、「整序型事業」とは、一定の基盤整備がなされている既成市街地内であって早急に土地の有効利用を図ることが必要な地域において、相互に入り込んだ低未利用地等の少数の敷地を対象として、換地手法と規則で定める技術的基準の適用により、街区の再編や敷地の整理を行い、低未利用地等の有効利用を図る目的で実施される土地区画整理事業をいう。

2 整序型事業における公共施設の変更には、次に掲げる事例を含むことができる。

(1) 区画道路の付替えを伴うもの

(2) 土地の入替えと併せて道路の隅切りを行うもの

(3) 地区計画又は総合設計制度による公共的空地等の整備と一体となった植栽又は舗装の打替え等を行うもの

3 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ものとする。

- 4 整序型事業の施行者は、前項の趣旨に鑑み、事業計画及び建築物整備計画を提出するものとする。
- 5 前項の建築物整備計画は、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たものとする。

(整序型事業の施行地区の要件)

第7条 整序型事業の施行地区は、次の各号のいずれにも該当する地区とする。

- (1) 既成市街地内で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及び供給処理施設への影響が少ないこと。
- (4) 土地利用の現況が、次のいずれかの場合に該当すること。
 - ア 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場合
 - イ 既に高度利用がなされている土地にあつて、建築物の老朽化等により良質な都市ストックとはいえない場合
 - ウ 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
- (5) 商業地域又は近隣商業地域が、区域の過半を占めること。
- (6) 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) 公共施設の整備改善及び宅地の利用増進が有効に行われること。

(施行地区における技術的基準の適用)

第8条 次に掲げる場合は、規則第8条第1号ただし書の規定を適用することができる。

- (1) 前条の規定により整序型事業の施行地区とされた地区において、当該施行地区内の公共施設の整備改善及び宅地の利用増進が有効に行われるものと認められる場合
- (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において、市街化区域内の農地を取り込み、営農等を目的とする街区を設定し、及び希望する地権者が当面の営農等を継続することができる場合
- (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公共施設の設置の連続性に支障がないと認められる場合

(設計の概要における技術的基準の適用)

第9条 次に掲げる場合は、規則第9条第3号ただし書の規定を適用することができる。

- (1) 第7条の規定により整序型事業の施行地区とされ、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支障がない場合

- (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支障がない場合
- (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支障がない場合

第10条 次に掲げる場合は、規則第9条第6号ただし書の規定を適用することができる。

- (1) 第7条の規定により整序型事業の施行地区とされ、かつ、計画人口に対して公園機能に支障がないと認められる場合
- (2) 施行地区が周辺の既存の公園（整備が見込まれるものを含む。）の誘致距離内にある場合
- (3) 地区計画の地区施設、総合設計制度の公開空地等により、同等の広場が整備されると見込まれる場合