

## 敷地整序型土地区画整理事業認可取扱要領

### (目的)

1 この要領は、「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」という。）に基づき実施される敷地整序型土地区画整理事業（以下「整序型事業」という。）に関し、事業施行認可についての基本的な考え方を定める。

### (定義)

2 「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の地域で、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、少数の敷地を対象として、換地手法と「土地区画整理法施行規則」（昭和30年建設省令第5号、以下「施行規則」という。）で定める技術的基準の弾力的な運用により敷地の整序を図る目的で実施される敷地レベルの土地区画整理事業をいう。

2) 「施行者」とは、整序型事業を施行する個人、土地区画整理組合又は区画整理会社をいう。

3) 「技術的基準の弾力的な運用」とは、運用指針に基づき、施行規則で定める技術的基準の例外規定の活用を図ることをいう。

### (施行地区の要件)

3 整序型事業の施行地区は、既成市街地内の一定の基盤整備がなされている地域で次の各号を全て満たす地区を対象とする。但し、例えば、既に高度利用がなされた土地であっても建築物が老朽化、陳腐化し良質な都市ストックといえない場合、又は、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とき等は柔軟に対応するものとする。

- (1) 地区周辺の道路網が良好であること。
- (2) 整序型事業の実施による周辺道路、供給処理施設への影響が少ないこと。
- (3) 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。

(4) 地区面積は 500 平方メートル以上（区画道路の付替え等を伴う場合はおおむね 2,000 平方メートル以上）であること。

(施行地区の設定)

4 整序型事業における施行地区の設定にあたっては、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に配慮するものとする。

(公共施設の整備改善)

5 整序型事業に係る公共施設の新設又は変更には、運用指針により、(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・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・舗装の打替え等を行うものも含むものとする。

2) 公園については、運用指針の規定により、配置の必要性の有無、規模等を検討するものとする。

3) 施行者は公共施設の新設又は変更を行うにあたり、土地区画整理法第 7 条、同法第 17 条又は同法 51 条の 5（宅地以外の土地を管理する者の承認）により承認を得るときに、公共施設整備に関する基本計画についても承認を得ていること。

4) 施行者は公共施設の新設又は変更を行うにあたり、周辺住民の同意を得ていること。なお、周辺住民の同意は、宅地以外の土地を管理する者の承認申請までに得ておくこと。

5) 公共施設の改変に伴い、施行後の公共施設が施行前に比して減にならないこと。

(関係権利者の同意)

6 整序型事業について、「土地区画整理法」（昭和 29 年法律第 119 号）第 3 条第 1 項、同条第 2 項又は同条第 3 項により施行認可を申請しようとする者は、同法第 8 条第 1 項、同法第 18 条又は同法第 51 条の 6 の規定に基づく同意を得ていること。

更に、施行者が同法第 3 条第 2 項にいう組合又は同条第 3 項にいう会社の場合は、その者以外に施行地区の区域内の宅地について権利を有する者がある場合においては、事業施行についてこれらの者の同意を得ていることが望ましい。

(建築物整備計画)

- 7 整序型事業は土地の高度かつ有効利用を図るため、土地の整序と併せて建築物整備を一体的に実施するものとし、建築物整備計画を行うにあたり、都市景観、防災性の向上並びに人にやさしい街づくり等への貢献度に配慮し、実現性および事業性も併せた計画とすること。
- 2) 大阪市は、事業採算の観点から土地の効率的な利用を図る制度、あるいは事業の実現性を高めるため、建築物整備に関する各種補助制度を積極的に導入するよう助言等を行うものとする。

附 則

- 1 この要領は平成 15 年 7 月 18 日から施行する。
- 2 この要領は平成 18 年 1 月 6 日から施行する。
- 3 この要領は平成 19 年 3 月 30 日から施行する。