

## 福岡市敷地整序型土地区画整理事業認可取扱要領

### (目的)

第1条 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)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 整序型事業 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区において、相互に入り込んだ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、街区の再編や敷地の整理・統合を行い、民間活力等による遊休地や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) 施行者 整序型事業を施行する個人または土地区画整理組合又は区画整理会社をいう。
- (3) 近隣住民 整序型事業の施行地区の存する土地の境界線からの水平距離が15m以下の範囲内にその全部又は一部がある土地（予定建築物（施行地区内に予定される建築物をいう。）の高さが10mを超える場合にあっては、当該予定建築物が建築される予定である敷地の真北方向にある土地で、敷地境界線から当該予定建築物の高さの概ね1.5倍に相当する水平距離の範囲内にその全部又は一部があるものを含む。）に存する建築物の所有者、管理者及び居住者（その土地に建築物が存しない場合にあっては、その土地の所有者及び管理者）をいう。
- (4) 技術的基準の弾力的な運用 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)

第3条 整序型事業の施行地区は、次の各号を全て満たす地区を対象とする。

- (1) 「都市再開発方針」（平成13年10月15日）で定める既成市街地をおおむねの範囲とし、施行地区周辺の道路網が良好なこと。施行地区に至るまでの道路の幅員は4m以上であること。
- (2) 駐車場や空き地等の低未利用地が散在している地区または老朽化した建物の更新期にあわせて街区の再編を行い都市機能の向上を図るべき地区において、土地の有効利用を図る必要があるが、現状では土地の有効利用が困難な地区。ただし、いずれの場合も指定容積率が150%以上の地区であること。
- (3) 原則として、地区面積が0.5ha以上、2.0ha未満であること。ただし、周辺環境に配慮し、空地等を適切に配置する場合はこの限りではない。
- (4) 整序型事業の実施による地区周辺道路や供給処理施設への影響が少ないこと。

(市街地整備への貢献)

第4条 整序型事業は土地の高度かつ有効利用を図るため、敷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、建築物整備を行うにあたり、都市計画マスタープランで位置づけているゾーン、軸における「まちの将来像」および「まちづくりの課題」の解決、または、地域が抱えるまちづくりの課題の解決に貢献すること。

- 2 前項の確認のため、施行者は、事業認可申請時に予定建築物の計画書を本市へ提出すること。
- 3 施行者は、土地区画整理法第76条に基づく許可の申請時に、事業認可申請時と建築計画が変更となった場合は、本市へその理由を説明すること。

(公共施設の整備改善)

第5条 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、区画道路の付替えを伴うもの、土地の入替えと併せて道路の隅切りを行うもの、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 区画道路の幅員については、原則、住宅地にあつては6m以上、商業地又は工業地にあつては8m以上であること。
- 3 主として住宅の建築の用に供する目的で行う事業について、公園の面積は施行地区内の3%以上、かつ、施行地区内に居住することとなる人口について3㎡/人以上（当該面積が施行区域の6%を超えるときは、施行区域の6%）となるよう定めること。ただし、周辺における既存の公園（整備されることが確実なものを含む）の誘致距離内にある場合は、公園の設置は不要とする。

(関係権利者への説明)

第6条 施行者は近隣住民に対して整序型事業の説明会を開催し、その開催記録を本市へ提出すること。

附 則

- 1 この要領は、平成23年 1月11日から施行する。