

2.こんなときに区画整理は役立つ!

(1)近年の区画整理

これまで区画整理で
たくさんのまちを作ってきたわけじゃが、
札幌のまちはもうできあがってしまい、
区画整理が活躍する場面はもうなさそうじゃのお…。



そうでもないですよ!
区画整理はまちなかを
リニューアルできるよう
進化しているんです!



しかし、減歩が多いと
反対されるんじゃないかのお…。



まちなかであれば道路はもう十分あるので、
減歩をできるだけ抑えられます!
それなら「敷地整序型土地区画整理事業」を
やってみると良いです!

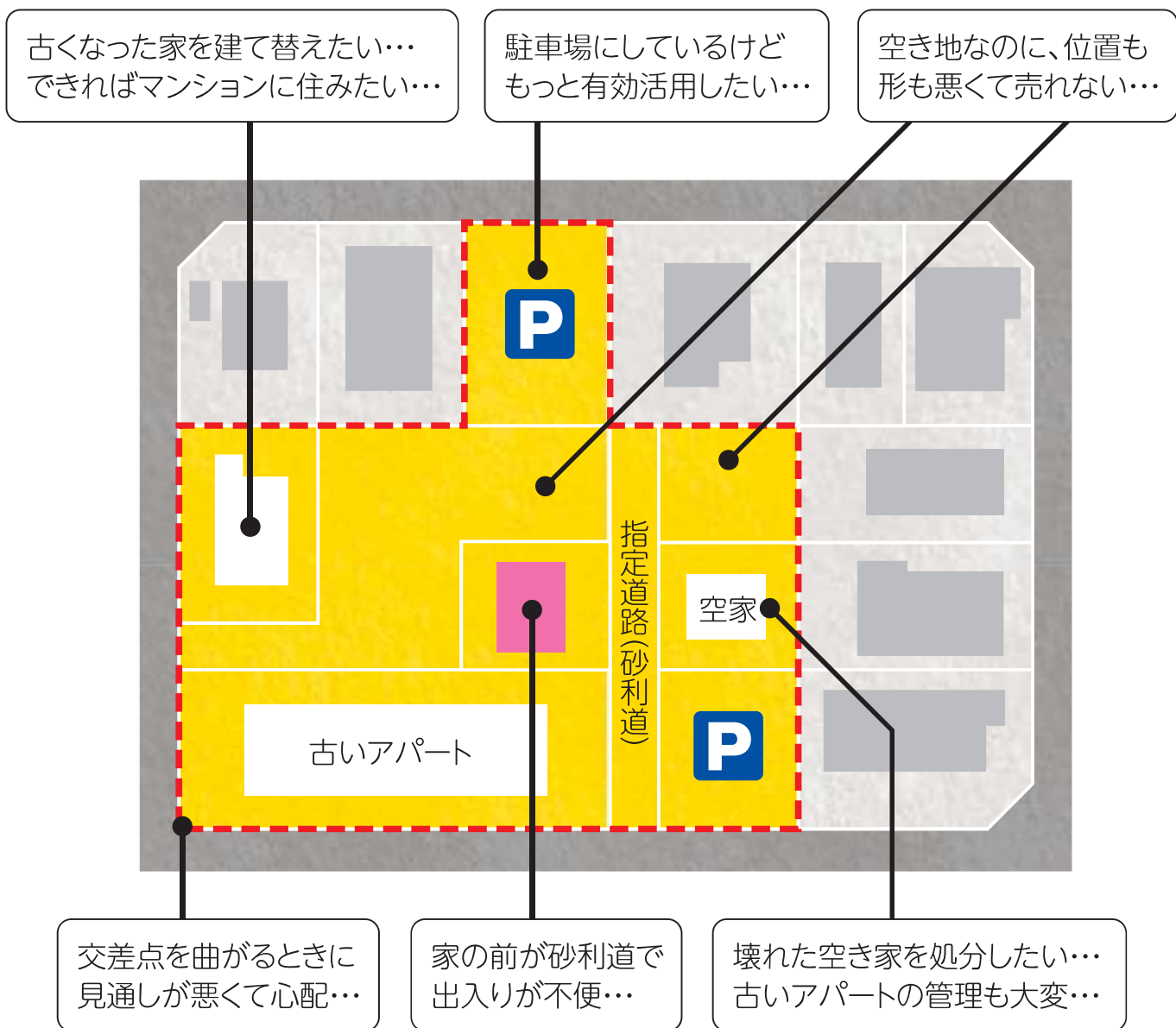
(2)敷地整序型土地区画整理事業

名前が長いから「敷地整序」と呼ぶぞ。



【敷地整序とは…?】

敷地整序とは、空き地や駐車場等のあまり使われていない土地（低未利用地）を活用して、土地の入替えや集約を行い、使いやすい土地に変えることができる土地区画整理事業です！



空き地や駐車場(低未利用地)が多い地区



敷地整序による公共施設の整備については、次ページから紹介する3パターンがあります！

事業の特徴

- 小規模な地区で行うことができます！
- 都市計画決定を必要としないため、事業期間を短縮できます！
- 区画整理では公共施設(道路や公園等)の整備が必要ですが、既に一定の基盤整備がなされている場合、公共施設は簡易な整備内容で足りるため、宅地面積があまり減りません！

敷地の集約

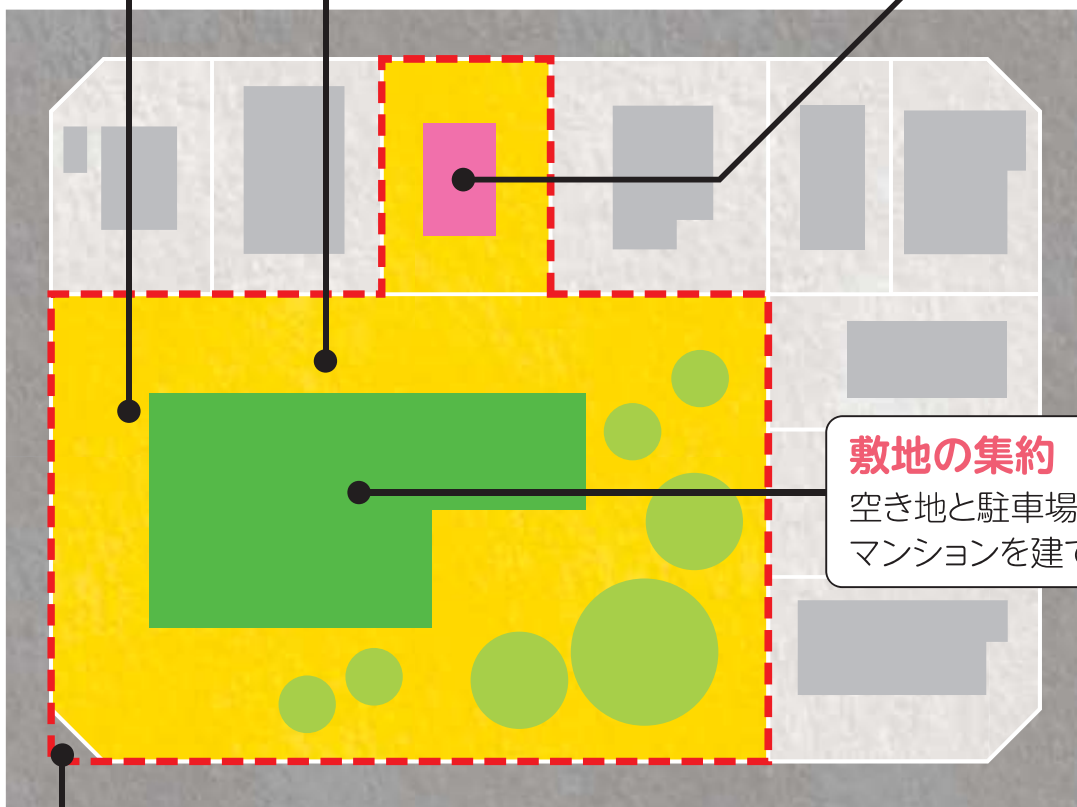
古い家から新しいマンションに移れた！

敷地の入替え・集約

駐車場をマンション用地として活用できた！

敷地の入替え

広い道路に面して使いやすくなった！



敷地の集約

空き地と駐車場を集めてマンションを建てられた！

道路の隅切りの設置

道路の見通しがよくなった！

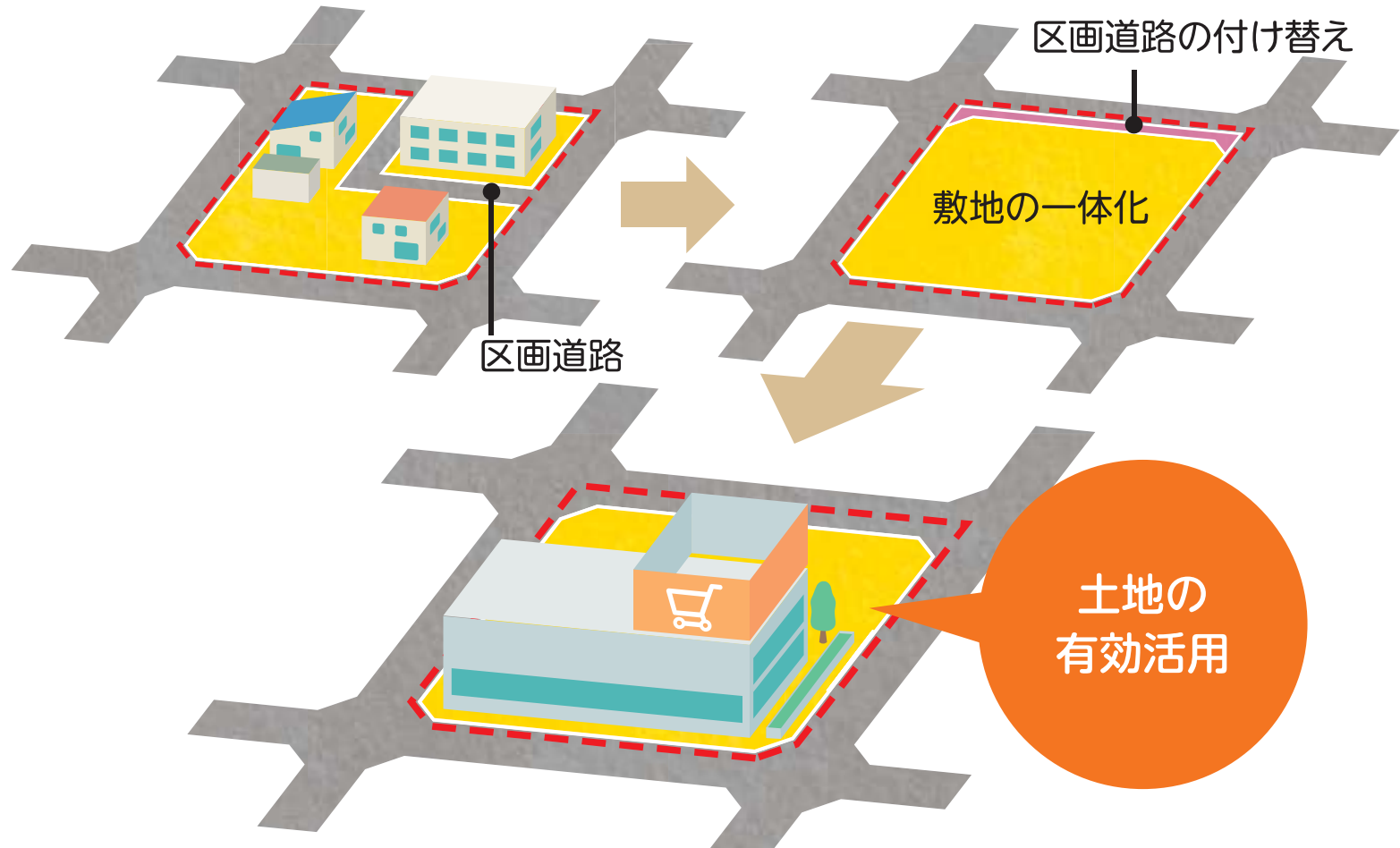
危険な空き家や古いアパートが無くなって環境がよくなった！

土地を入替えて使いやすい土地を創出！

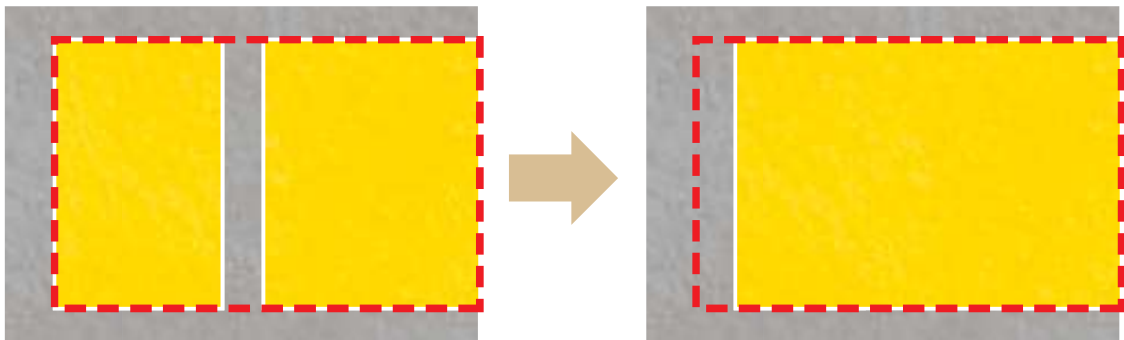
パターン1 道路の付け替え



「真ん中の道路のせいで土地を広く使えない…」
そのようなとき、敷地整序なら道路の付け替えができます！
色々な目的に合わせた道路の付け替えを紹介します。

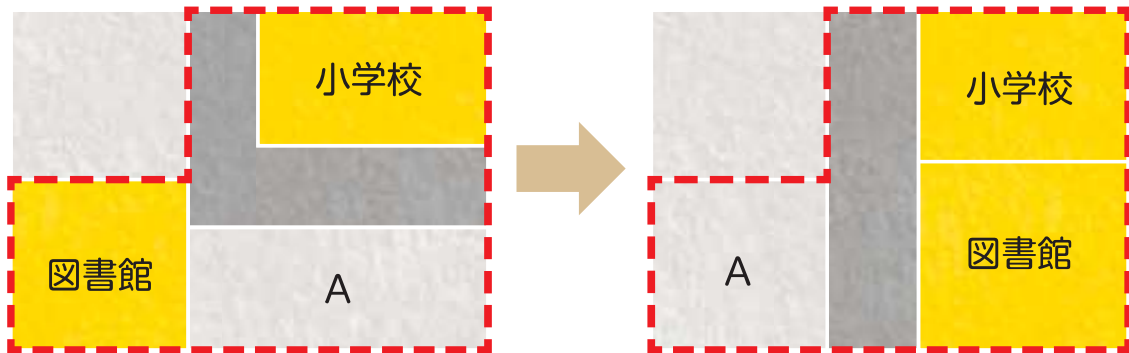


目的①大街区化がしたい



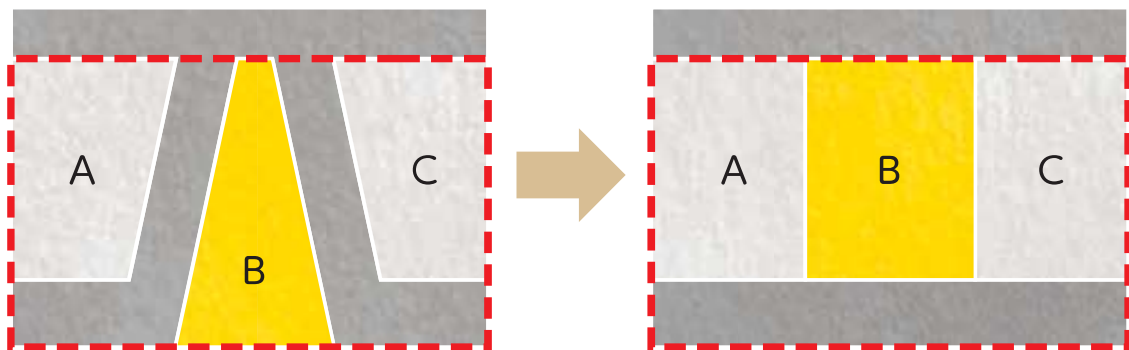
道路で分かれた土地を一つにします！

目的②土地を入替えたい



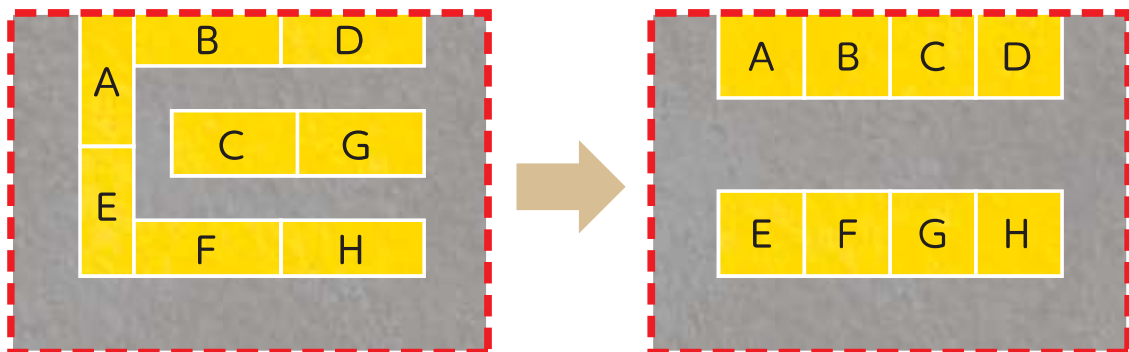
土地を入替えて集めます!

目的③土地の形状を変更したい



土地をきれいな形に変えます!

目的④道路を拡幅したい



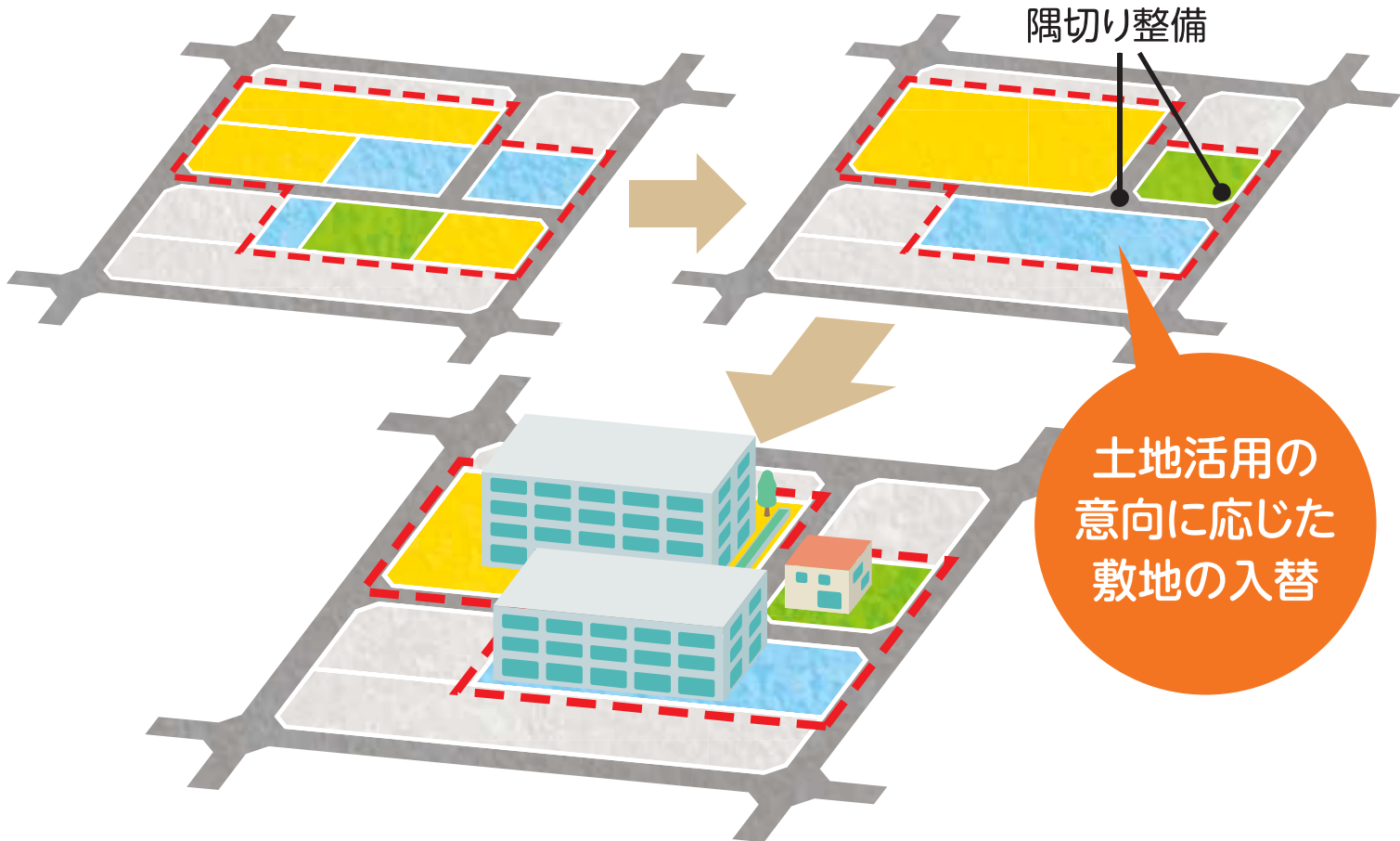
道路を再配置して、面積を変えずに拡幅します!

パターン2

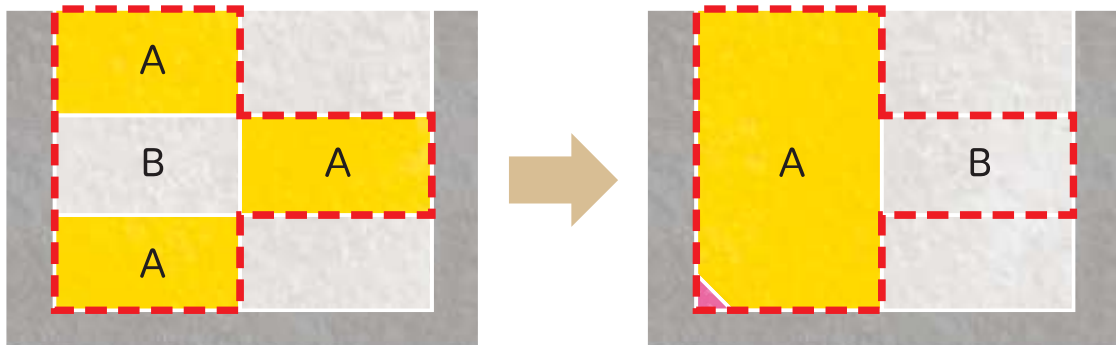
土地の入替え+道路の隅切り



土地の入替えを行うとともに、最低限の公共施設整備として、道路の隅切りを整備します！敷地整序なら、たったこれだけの公共整備でも事業を行うことができます！

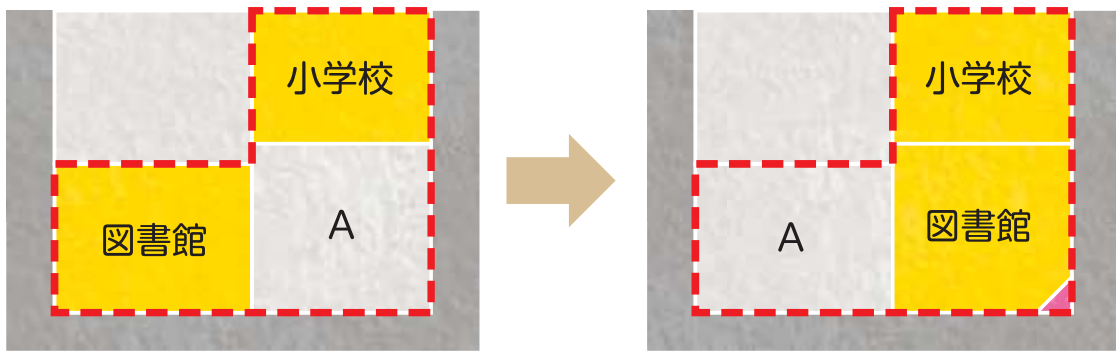


目的①大きな敷地を確保したい



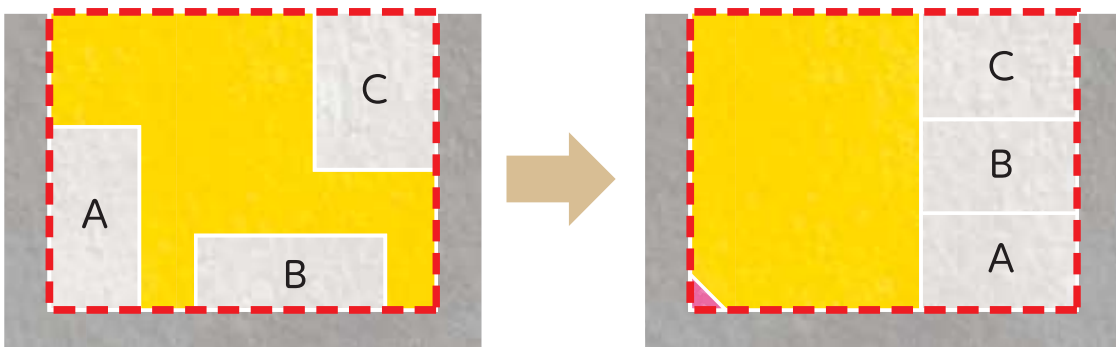
複数の土地をまとめて大きな敷地にします！

目的②土地を入替えて集約したい



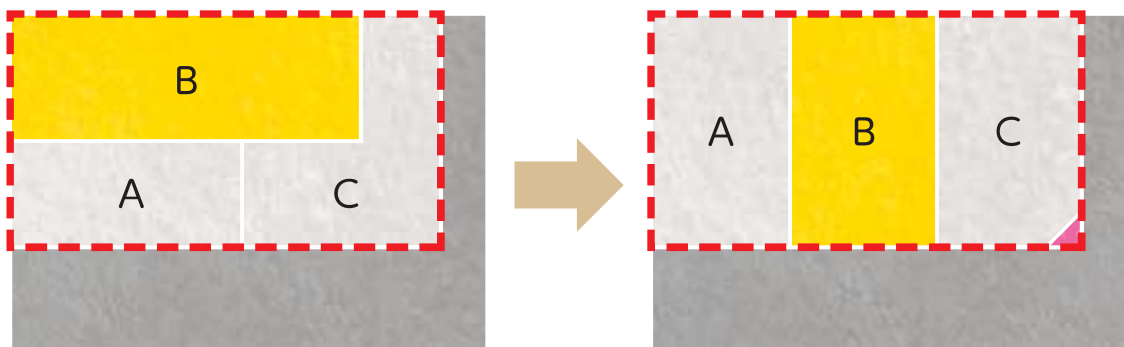
土地を入替えて集めます!

目的③土地の形状を変更したい



土地をきれいな形に変えます!

目的④土地を接道させたい



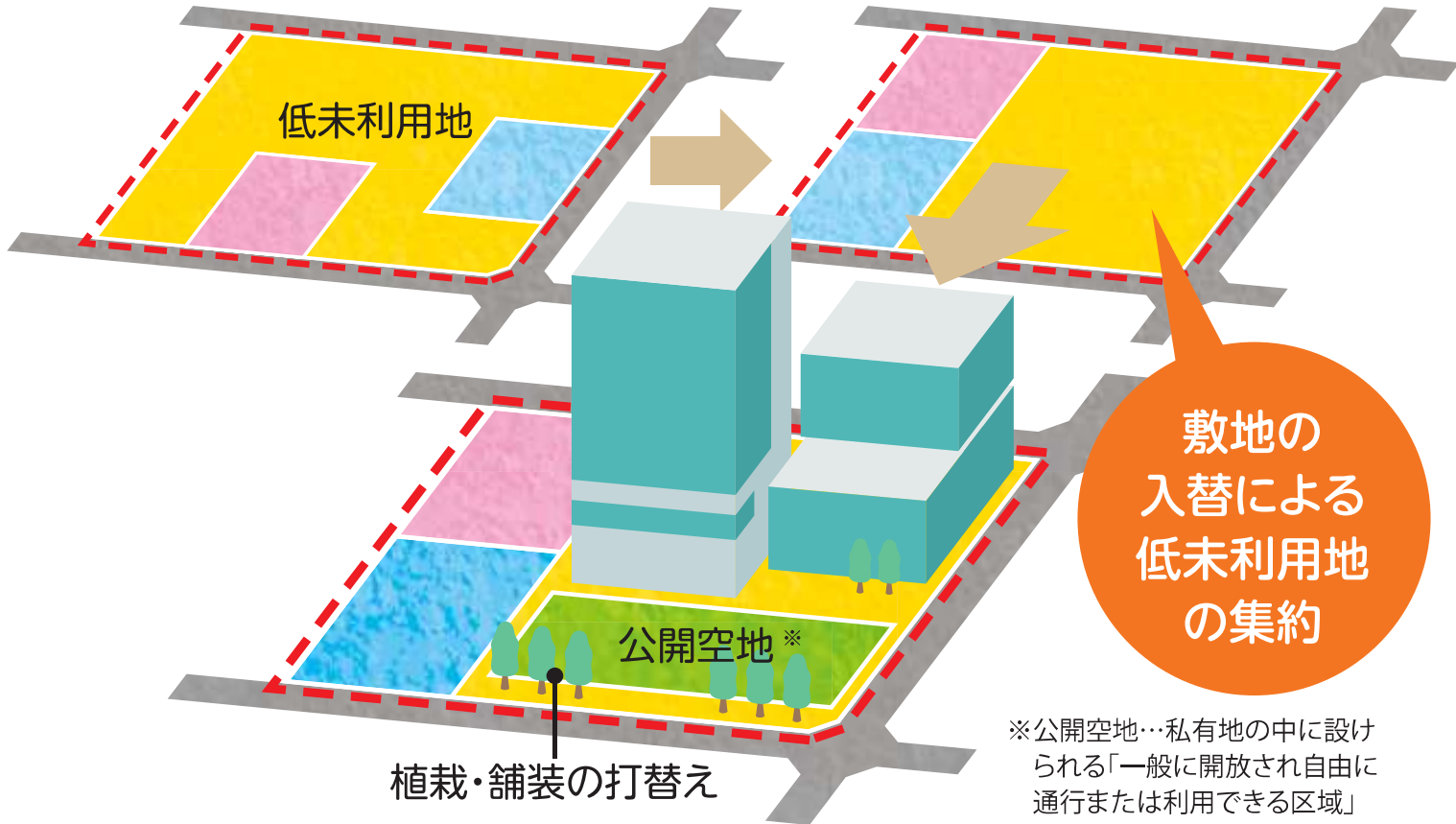
土地を入替えて、土地が道路とつながる(接道)ようにします!

パターン3

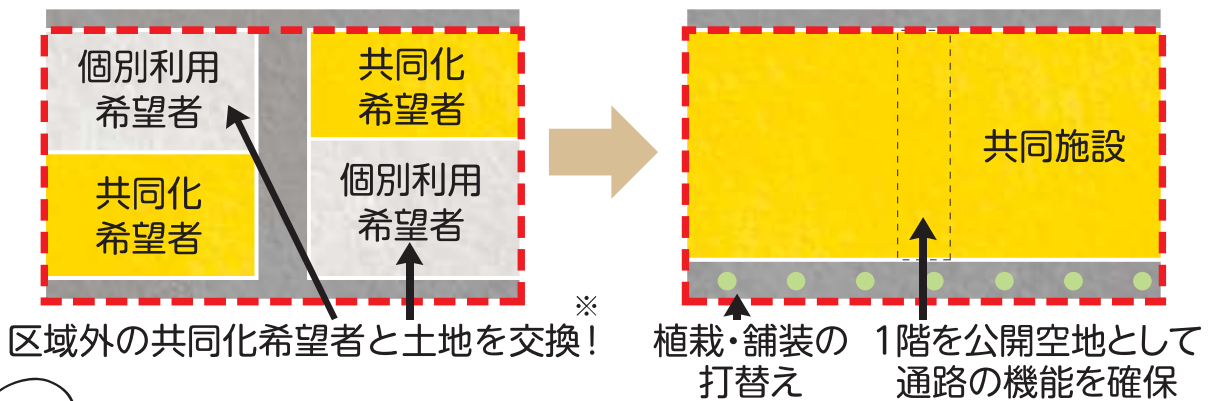
地区計画、総合設計による公開空地等 +道路の舗装の打替え・植栽



土地の入替えと、公開空地(オープンスペース)の整備、
道路の植栽・舗装の打替えを行います。
このパターンでは、私有地の中に公開空地を
設けることとなります。



目的①土地を入替えて、共同化希望者を集約したい

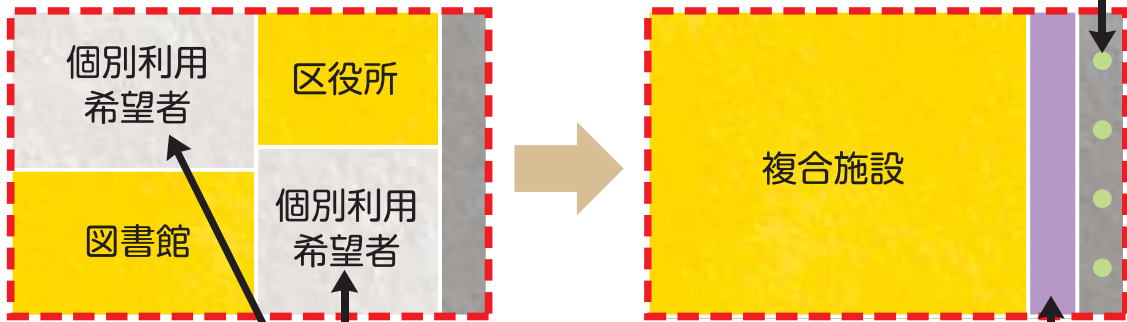


道路で分かれた土地を一つにします!

※共同化住宅等への参加者の集約を目的とするなど定められた要件を満たす場合には、物理的に離れている地区であっても、土地区画整理事業の施行地区として捉えることができます。(これを飛び施行地区といいます。)

目的②土地を入替えて、集約(複合施設化)したい

植栽・舗装の
打替え



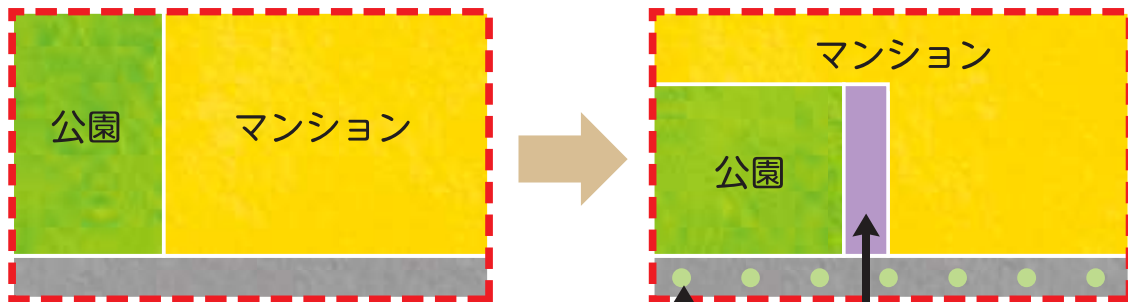
区域外の共同化希望者と土地を交換！

土地を入替えて集めます！



公開空地として
憩いの空間を確保

目的③土地の形状を変更したい



植栽・舗装の
打替え

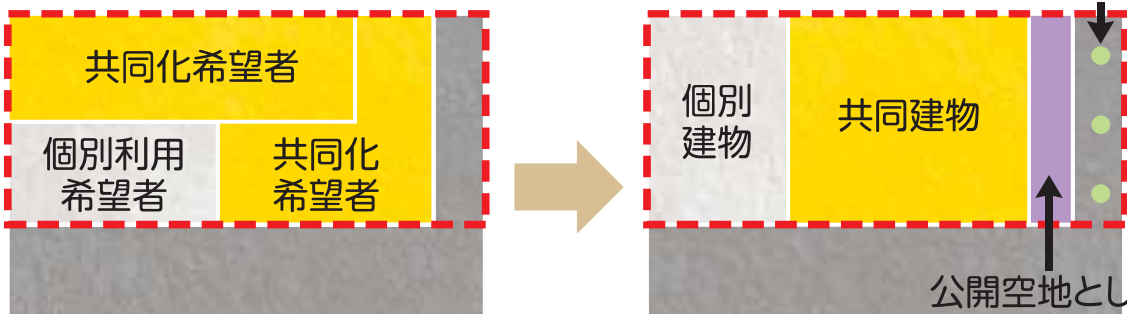
公開空地として
通路を確保



土地を使いやすい良い形に変えます！

目的④土地を接道させたい

植栽・舗装の打替え



公開空地として
憩いの空間を確保



土地を入替えて、整形化された土地が道路とつながる
(接道)ようにします！

区画マンガ② ～敷地整序編～

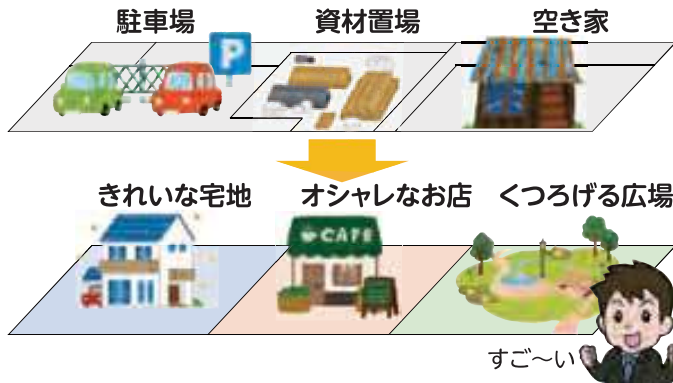
合言葉は 小・短・低!

くかくん、
シジミセイゾウ
ってなに?

しき ち せい じょ
敷地整序のことですね?
詳しく教えます!



敷地整序は、あまり使われていない土地を入替えて
使いやすい土地に変える区画整理です!



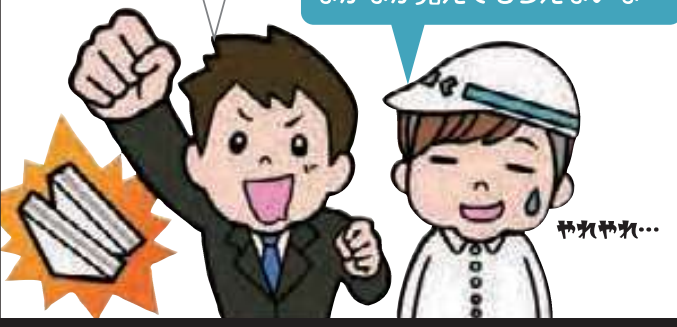
敷地整序はこれまでの区画整理より、
お手軽にできるんです!

小・短・低
がポイント!

<p>大規模</p> <p>区域が広い!</p> <p>大規模な開発...</p>	<p>長期間</p> <p>時間がかかるなあ...</p>	<p>高減歩</p> <p>減歩分</p> <p>道路とかも作るし 仕方ないよね...</p>
<p>小規模</p> <p>数宅地でOK!</p>	<p>短期間</p> <p>START! STOP!</p> <p>小さいとスムーズ! 早くて1年以内!</p>	<p>低減歩</p> <p>減歩分</p> <p>ほとんど減らないよ!</p>

ぼくもやってみよう!
ヒジキサンド
ありがとう!

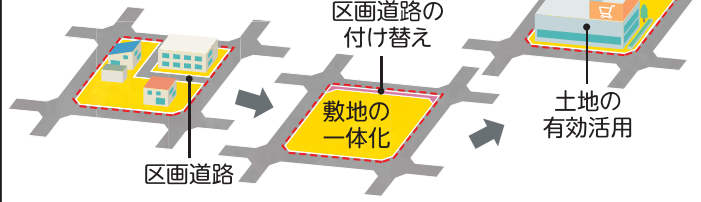
しき ち せい じょ
敷地整序です...。
なかなか覚えてもらえないな~



敷地整序の3パターン

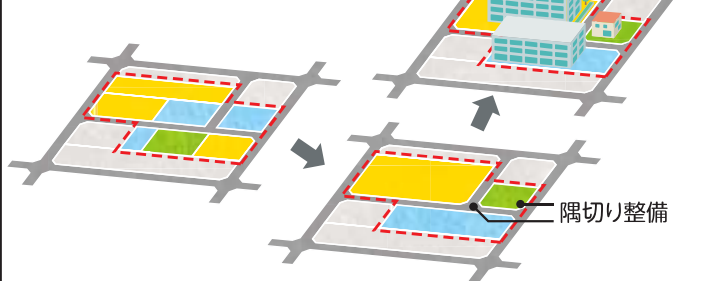
敷地整序は、道路や公園(公共施設)の整備もカンタンです!
ここでは、3種類の敷地整序の公共整備について説明するぞ。
くかくんが...

①道路の付け替え



道路を付け替えて、
土地を広く使う方法です。
大街区化(だいがいくか)
とも呼ばれる方法じゃな。

②道路の隅切り整備



土地の入替えと一緒に
道路の隅切りも整備!
土地活用の意向に応じた敷地入替え
隅切りだけで良いのか?!
随分と簡単になったのお。

③公共空地等の整備&植栽・舗装の打替え



敷地入替えによる
低未利用地の集約
自分たちの土地の中で、
みんなが歩けるような
公共空地を作ります!
この方法なら、
減歩ゼロもあり得るのお!

これで土地の使い方の
幅も広がるのお...
敷地整序の活用を
ぜひご検討ください!

