

■土地区画整理事業の都市計画決定の状況について

昭和43年5月10日

- 氷川町土地区画整理事業が区域決定
(面積：約125.8ha) の区域

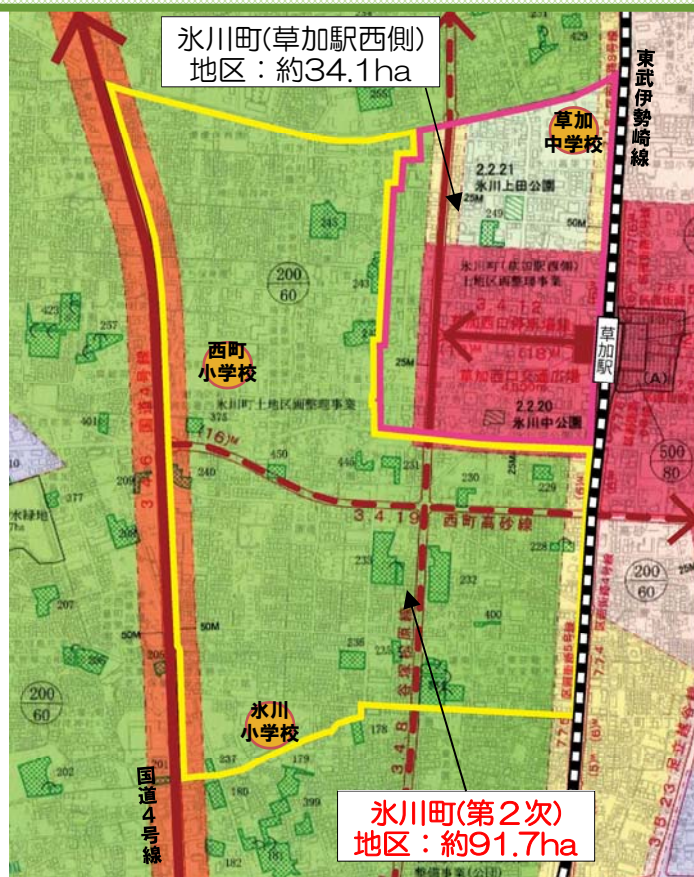
昭和50年3月15日

- 氷川町(草加駅西側)土地区画整理事業が先行的に事業認可
(面積：約34.1ha) の区域
(平成17年6月10日：事業完了)

氷川町(第2次)地区(約91.7ha)

の区域

- 平成16年度からは下水道(汚水)整備が進んだものの、地区内の都市計画道路及び主要区画道路、公園等、公共施設の整備が進んでいません。
- 現在も都市計画法第53条に基づく土地利用の制限が掛かっている状況です。



■都市計画決定による制限について

都市計画決定により、土地区画整理事業の予定地区となっている氷川町(第2次)地区(約91.7ha)においては、建物を新築する際に手続きが必要(都市計画法53条に基づく許可)になり、一定の制限を受けている状況です。

◎都市計画法53条に基づく許可(建築許可の基準)

1. 階数が3階以下で、かつ地階を有しないこと。
2. 木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること
3. 容易に移転し、または除却することができるものであること

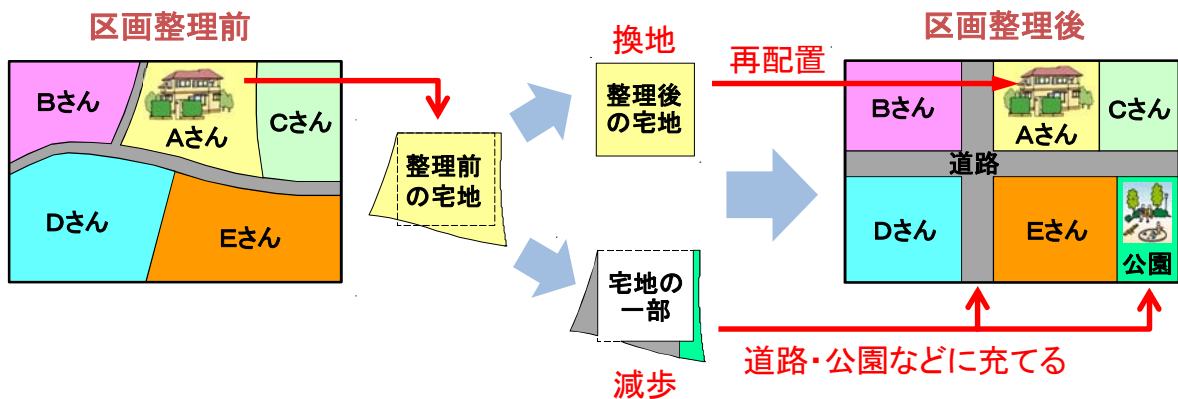
※当地区では、許可基準に該当しない建築物についても、一定の許可条件を定めて建築を許可してきています。

地区全体の土地区画整理事業の実施の必要性が低い状況となった現在もこうした制限を受けている実情もあるため、都市計画決定の廃止も含めて当地区のまちづくりの見直しについての検討を進めている状況です。

■土地区画整理事業とは？

土地区画整理事業は、皆様から少しずつ土地を提供していただいて（減歩といいます）、道路や公園などの公共施設整備やライフライン等の基盤整備、宅地の造成を行った上で、皆様の土地の再配置を行う事業です。

整理後、再配置される土地は（換地といいます）整理前の土地と同じ価値分をお返しして、建物については整理前の建物の補償金をもとにご自身で再建していただく形をとります。



■土地区画整理事業のメリット・デメリット

メリット

- 道路や公園、上下水道等の都市基盤の整備改善、宅地の使い勝手の向上や権利関係・境界の明確化などを一括して行うことが可能です。
- 整理前の権利を保全しながら事業を行うため、地域のコミュニティを保つことが可能です。



デメリット

- 権利者が多くなるほど、合意形成に時間と手間がかかり、事業期間が長くなり、事業費も増大します。
- 減歩負担や建物移転の手間などを権利者に強いることになるため、事業に理解が得られにくいです。

