

町田市大蔵・綾部耕地整理地区 土地利用整備要綱

町 田 市

はじめに

経過

鶴川村誌（昭和33年1月15日発行）の中で、暗渠排水工事の項目で記述があり、これによると綾部耕地は昭和8年から9年に行われ、大蔵耕地は戦時中の昭和19年から28年に実施されている。当時は、繁忙期をさけて秋から春にかけて工事を実施した。

特に、当初は順調に作業が進行したようだが、賃金の高騰により一時中断した後地域の人々が参加して完成にこぎつけた。

これにより、湿田から乾田となり二毛作が可能となった。以前は腰まで入る湿田のあったことを忘れさせている。このほかにも、先人の苦勞が語り継がれている。

指導基準によるまちづくり

耕地整理により良好な耕作地として稲作などの生産を進めてきたが、高齢化などによる相続問題や社会状況の変化が激しく農地としての活用が難しくなってきた。

そのような状況下、宅地利用など相談が市に寄せられてきたために、市としても土地利用を整序するために指導基準を作成し、将来のまちづくりに支障とならないよう行政指導を行い町並みの整備に努めてきた。

「大蔵耕地整理地区」開発指導基準

昭和50年（1975年）実施

「大蔵耕地整理地区」及び「綾部耕地整理地区」における開発等指導基準

昭和56年（1981年）施行

平成4年（1992年）改正

改正にあたり

市では、長年にわたり指導基準による行政指導でまちづくりを進めてきたが、都市河川や幹線道路の整備が完了するとともに、また関連する条例が制定されることにより指導基準の基本的な見直しの必要に迫られた。

当地区は、道路空間のほか水路部分の空間などが将来のまちづくりに対して貴重なものであり、今後の市民との協働のまちづくりを更に推進するため新に要綱として定めるものである。

町田市大蔵・綾部耕地整理地区土地利用整備要綱

第1 目的

この要綱は、大蔵耕地整理地区及び綾部耕地整理地区（以下「大蔵・綾部地区」という。）において行われる開発行為等に関し、町田市宅地開発事業に関する条例（平成16年6月町田市条例第40号）、町田市宅地開発事業に関する条例施行規則（平成16年12月町田市規則第74号）その他法令に定めるもののほか、土地利用に関する基本的な事項を定めることにより、無秩序な土地利用を防止し、もって大蔵・綾部地区における安全で良好な市街地の形成を図ることを目的とする。

第2 定義

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ころによる。

- (1) 街区道路 市長が別に定める計画図（以下「計画図」という。）に示す道路をいう。
- (2) 計画水路 計画図に示す水路をいう。
- (3) 区画道路 街区道路と計画水路を結ぶ道路をいう。
- (4) 開発行為等 次に掲げる行為をいう。
 - ア 都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第12項に規定する開発行為で同法第29条第1項の許可が必要なもの
 - イ 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）第2条第2号に規定する宅地造成で同法第8条第1項の許可が必要なもの
 - ウ 建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1項第1号に規定する建築物の建築で同法第6条第1項に規定する建築確認が必要なもの
 - エ 建築基準法第42条第1項第5号に規定する道路位置の指定
 - オ アからエまでに掲げるもののほか、建築物の建築を目的としない土地の区画形質の変更で市長が必要と認めるもの
- (5) 事業者 開発行為等を行う者をいう。

第3 適用範囲

この要綱は、大蔵・綾部地区において実施される開発行為等に適用する。

第4 街区道路の幅員等の確保

1 街区道路（計画図に「整備済」と示されたものを除く。）に隣接する土地において開発行為等を行う場合において、当該開発行為等を行う土地側に後退する距離は、次の各号に掲げる街区道路の区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 幅員4.8メートルのもの 既存道路の中心線から水平距離2.4メートル
- (2) 幅員6メートルのもの 既存道路と既存水路を合わせた幅員の中心線から水平距離3メートル
- (3) 幅員7.5メートルのもの 既存道路と既存水路を合わせた幅員の中心線から東側は水平距離3メートル、西側は水平距離4.5メートル
- (4) 幅員9メートルのもの 既存道路と既存水路を合わせた幅員の中心線から水平距離4.5メートル

2 街区道路の隅切り（道路が接続する角地の隅角をはさむ二等辺三角形の部分を道路に含む隅切りをいう。以下同じ。）の切取線（当該隅角を頂点とする二等辺三角形の底辺をいう。以下同じ。）の長さは、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

- (1) 他の街区道路又は都市計画道路（未拡幅道路部分をいう。）に接続する場合 3メートル以上
- (2) 都市計画道路（歩道幅員が2メートル以上確保されているものに限る。）に接続する場合 2メートル以上

第5 計画水路の幅員の確保

- 1 計画水路の幅員は、4.5メートルとする。
- 2 計画水路に隣接する土地において開発行為等を行う場合において、開発行為等を行う土地側に後退する距離は、既存水路の中心線から水平距離2.5メートルとする。
- 3 既存水路のない区間においては、計画図に示す計画水路の中心線を既存水路の中心線とみなす。

第6 街区道路及び計画水路の整備

- 1 事業者は、第4第1項の規定により後退した用地及び第4第2項に規定

する隅切り用地を、市長が別に定める方法により道路状に整備するものとする。ただし、開発行為等が単に第2第4号ウの建築である場合は、この限りでない。

- 2 事業者は、第5第2項の規定により後退した用地を、市長が別に定める方法により整備するとともに、境石及び境界標により後退した線を表示するものとする。この場合において、当該後退した用地の面積は、建築基準法に規定する敷地面積に算入することができない。

第7 区画道路の整備基準

- 1 開発行為等を行う場合において区画道路を築造するときは、当該区画道路の幅員は、5メートル以上とする。
- 2 前項の場合において、区画道路の隅切り（計画水路に接続する部分を含む。以下同じ。）の切取線の長さは、3メートル以上とする。
- 3 事業者は、区画道路（隅切り用地を含む。）を、市長が別に定める方法により道路状に整備するものとする。

第8 寄附行為等

事業者は、第6第1項若しくは第2項又は第7第3項の規定により整備した土地を、市に寄附することができる。ただし、第4第1項の後退する距離が3メートルを超える場合においては、別途協議することができる。

第9 補則

この要綱に定めるもののほか、大蔵・綾部耕地整理地区土地利用整備に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、2007年4月1日から施行する。