

心ひとつに 未来に向かって飛び立つ 躍動のときとみさと

誰もが暮らしやすい 未来へとつむぎ輝くまち

成田都市計画事業七栄北新木戸土地区画整理事業

千葉県富里市

令和6年3月

心ひとつに 未来に向かって飛び立つ 躍動のときとみさと

【拠点となる市街地の整備と機能誘導】

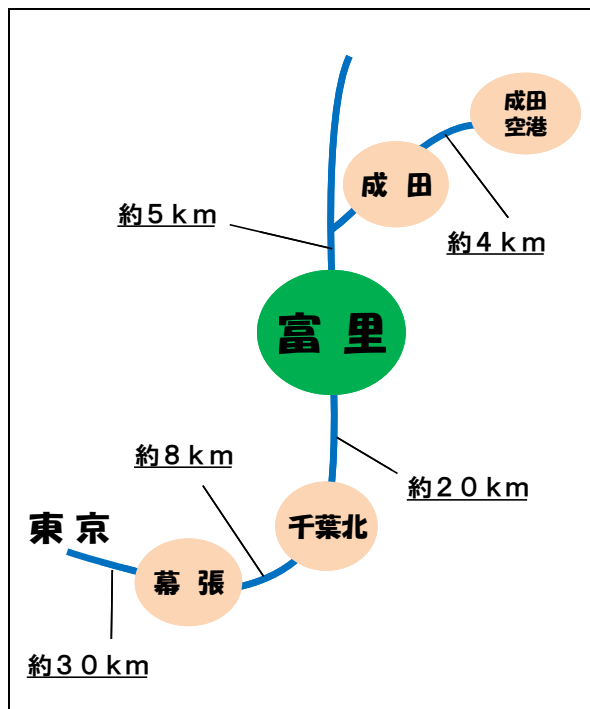
富里市では、「誰もが暮らしやすい 未来へとつむぎ輝くまち」をまちづくりの基本理念として、将来像なる「心ひとつに 未来に向かって飛び立つ躍動のときとみさと」の実現に向けて、総合的、計画的にまちづくりを進めているところです。

なかでも、七栄新木戸地区は、東京都心や成田国際空港に直結する東関東自動車道富里インターチェンジに隣接した位置にあり、業務核都市圏の一翼を担いつつ、市の玄関口として、良好な複合市街地の形成が求められる地区であることから、市施行による土地区画整理事業により、国道409号線整備と合わせ、鉄道駅に代わる交通拠点となる交通広場並びに道路・公園などの都市基盤整備を行い、人や物が快適に行き交う活力あるまちづくりを目指しています。

富里市の位置



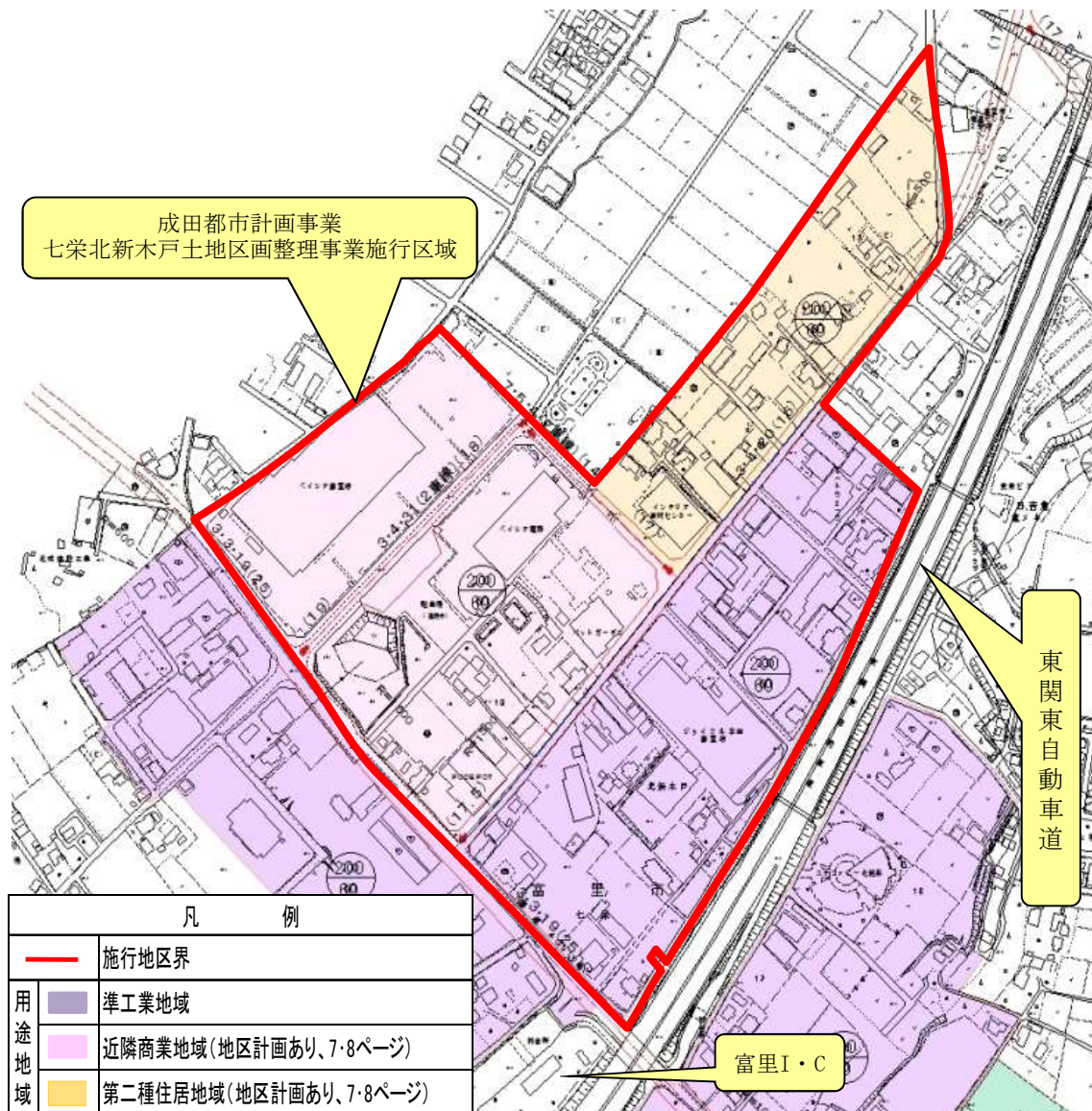
主要 I.C. 間の距離



土地区画整理事業位置図



施行区域



設 計 図

成田都市計画事業七栄北新木戸土地区画整理事業

設 計 図



事 業 内 容

- 事業の名称：成田都市計画事業七栄北新木戸土地区画整理事業
- 施行者：富里市
- 地区面積：30.84ha
- 施行期間：平成13年度～令和13年度
- 平均減歩率：21.20%
- 施行区域の決定：平成13年 3月30日
- 事業計画決定：平成13年10月11日
- 地区内人口・人口密度

区 分	施 行 前	計 画
人 口	1 2 2 人	2, 0 0 0 人
人口密度	約 4 人/ha	約 6 5 人/ha



- 土地区画整理施行前後の地積

区 分		施 行 前		施 行 後	
		地積(m ²)	割合(%)	地積(m ²)	割合(%)
公共用地	道 路	15,638.80	5.07	49,347.56	16.00
	公 園	—	—	10,547.40	3.42
	計	15,638.80	5.07	59,894.96	19.42
宅 地	一般住宅	292,808.21	94.93	230,732.87	74.80
	保留地	—	—	17,819.18	5.78
合 計		308,447.01	100.00	308,447.01	100.00

- ▲ 事業の進捗に伴い誕生した新木戸大銀杏公園

土地区画整理事業のしくみ

●土地区画整理事業とは

土地区画整理事業は、土地区画整理法に基づき、都市計画区域内の土地について、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るために行われる、土地の区画形質の変更や公共施設の整備に関する事業です。

具体的には、整備が必要とされる市街地において、その一定の区域内で、土地所有者からその所有する土地の面積や位置などに応じて少しずつ土地を提供（減歩）してもらい、これを道路・公園などの公共用地等に当てて整備することによって、残りの土地（宅地）の利用価値を高め、健全な市街地とする事業で、以下のような効果があります。

- ①整備前の権利を保全しながら事業を行うため、長年地元で培われてきた地域のコミュニティがそのまま生かされます。
- ②曲がりくねった道路やすれ違いができなかった道路が、安全で快適な道路に生まれ変わります。
- ③子供の遊び場や憩いの場として公園が確保されます。
- ④区域内のすべての土地が道路に面し、形の整った利用しやすいものとなり、境界も明確になります。
- ⑤上下水道などの供給処理施設を一体的に整備することができます。



●歩道や街路が整備され、安心して暮らせるまちになります。



●買物がしやすくなり、まちの商業を盛んにします。



●公園や緑地が整備されて、緑の豊かなまちになります。



●町名・地番が整理されて、まちがわかりやすくなります。



●消防自動車や救急車がどこへでも行けるまちになります。

★生活道路が整備され、どの土地も形の整ったムダのない使いやすなものになり、土地の利用価値が高まります。

●施行者

区画整理事業は地区の状況によって、次のような組織で行われます。

施 行 者

個 人

土地所有者又は借地権者が、その土地について1人で、あるいは数人が共同して施行します。

土地区画整理組合

土地所有者又は借地権者が、7人以上で土地区画整理組合を設立して施行します。

区画整理会社

土地区画整理事業を主たる目的とし、土地所有者又は借地権者と民間事業者が共同で設立した株式会社が施行します。

地方公共団体

都道府県又は市町村が、都市計画で施行区域と定められた区域内において、都市計画事業として施行します。

国土交通大臣

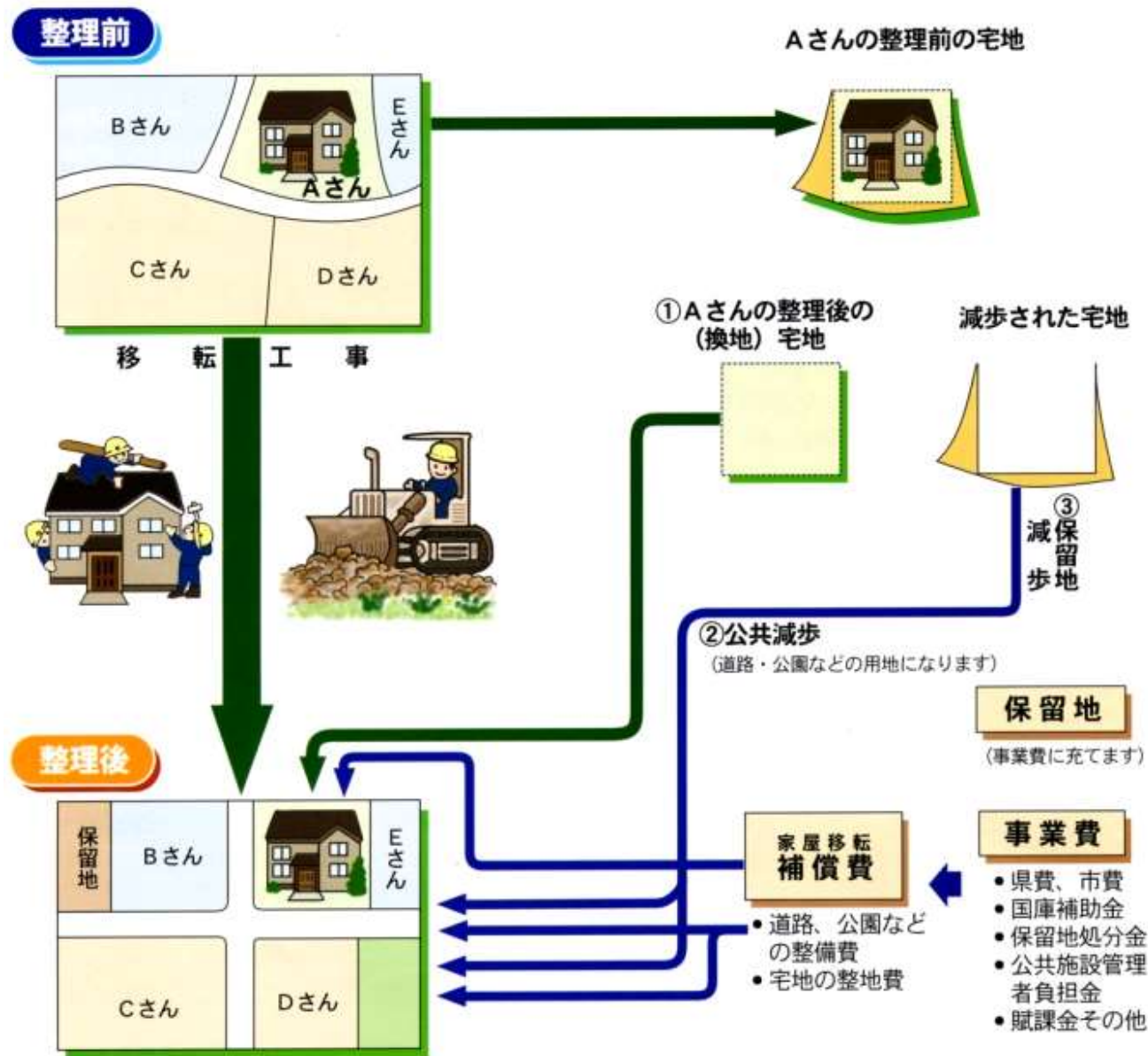
国の利害に重大な関係があるもので、災害の発生その他特別な事情がある場合に、国土交通大臣が自ら施行します。

都市再生機構等

独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社が施行します。

●土地区画整理事業のしくみ

土地区画整理事業は、私たちのまちづくりに欠かせない優れた方法です。では、この事業のしくみは、どのようになっているのでしょうか。



- ① 換地 : 整理後の個々の土地のことです。整理前の土地の位置、面積、環境、利用状況などに
 応じて適正に定めます。
 ※現在の土地にある所有権、借地権などは相応の権利分が換地上に定められます。
- ② 公共減歩 : 地区内に新たに必要となる道路や公園などの公共用地確保のために、土地所有者が少
 しずつ土地を提供することです。
- ③ 保留地減歩 : 事業費の一部をまかなうために売却する土地（保留地）を生み出すために、土地所有
 者が少しずつ土地を提供することです。

土地区画整理事業の流れ

①計画・手続



●事業計画・施行条例の制定

設計の概要、資金計画、施行期間、施行地区全体の平均減歩率が決定します。

事業計画が決定しますと、土地の形質の変更、建築物等の建築などについて制限がかかります。

●審議会委員の選挙、評価員の選任

事業の重要な事項について、みなさんの意見を反映させる土地区画整理審議会委員が、みなさんの中から選ばれます。また、土地・建物の評価を行う評価員が審議会の同意を得て選任されます。

●換地の設計

整理後の個々の宅地の位置、地積を設計します。この換地設計により、個々の宅地の減歩、換地先が判明することとなります。

●換地設計の縦覧

地区全員のみなさんに換地設計を見ていただき、仮換地についてご意見を伺います。

②事業実施



●仮換地の指定

換地設計に基づいて、従前の土地に照応した換地と同様の土地（仮換地）が指定されます。

仮換地が指定されますと、従前の宅地については使用し又は収益することができなくなりますが、仮換地においては従前の宅地と同様な使用収益を行うことができます。

●建物などの移転、道路や公園の工事

仮換地が指定されますと、現在地から仮換地へ建物等を移転することになります。これに並行して、道路・電気・下水道などの工事を行います。

③事業終了



●町界・町名・地番の変更、整理

新しい街区に従って、必要に応じて行います。

●換地処分

全ての工事が完了した後、換地計画を作成し、千葉県知事の認可を受けて、その内容を関係権利者あてに通知して行われます。

●土地・建物の登記

土地・建物の変動に伴う登記を、施行者がまとめて行います。

●清算金の徴収・交付

事業の最終段階として、みなさんの換地について不均衡がある場合には、これを金銭により是正するなどの必要な調整を行います。

事業実施中は注意して下さい！

次のようなことをされるときには、必ず富里市都市計画課へご相談下さい。

●建物などを建てる時

土地区画整理区域内で、下記のことをする場合には、富里市長の許可を受けなければなりません。

- ①土地の形質変更（土地の掘削、埋立、切土など）
- ②建物や工作物の新築、増築、改築など（規模の大小、仮設建築にかかわらず許可が必要です。）
- ③重量が5トンを超える物件の設置若しくはたい積（容易に分割され、分割された各部分の重量が、それぞれ5トン以下となるものは除きます。）

※1：この許可は建築基準法による確認申請とは別です。

※2：土地区画整理事業に支障となるものは許可されません。



●土地などを売買するとき

土地、家屋の売買や借地権などの権利の譲渡は自由に行えますが、土地および借地権については減歩、清算金の徴収・交付に関する権利義務が付随し、建物については移転・除去する場合があります。このような事情を知らずに売買し、後で当事者間同士の争いとなるようなことがありますので、事前に都市計画課と相談し、お互い十分に納得したうえで契約することが大切です。

また、土地の分割、合併および地目変更などをお考えの方は、必ずご相談下さい。



【土地区画整理事業についてのお問い合わせ】

富里市 都市建設部 都市計画課 都市整備班

〒286-0292 千葉県富里市七栄652-1 電話0476(93)5347（直通）

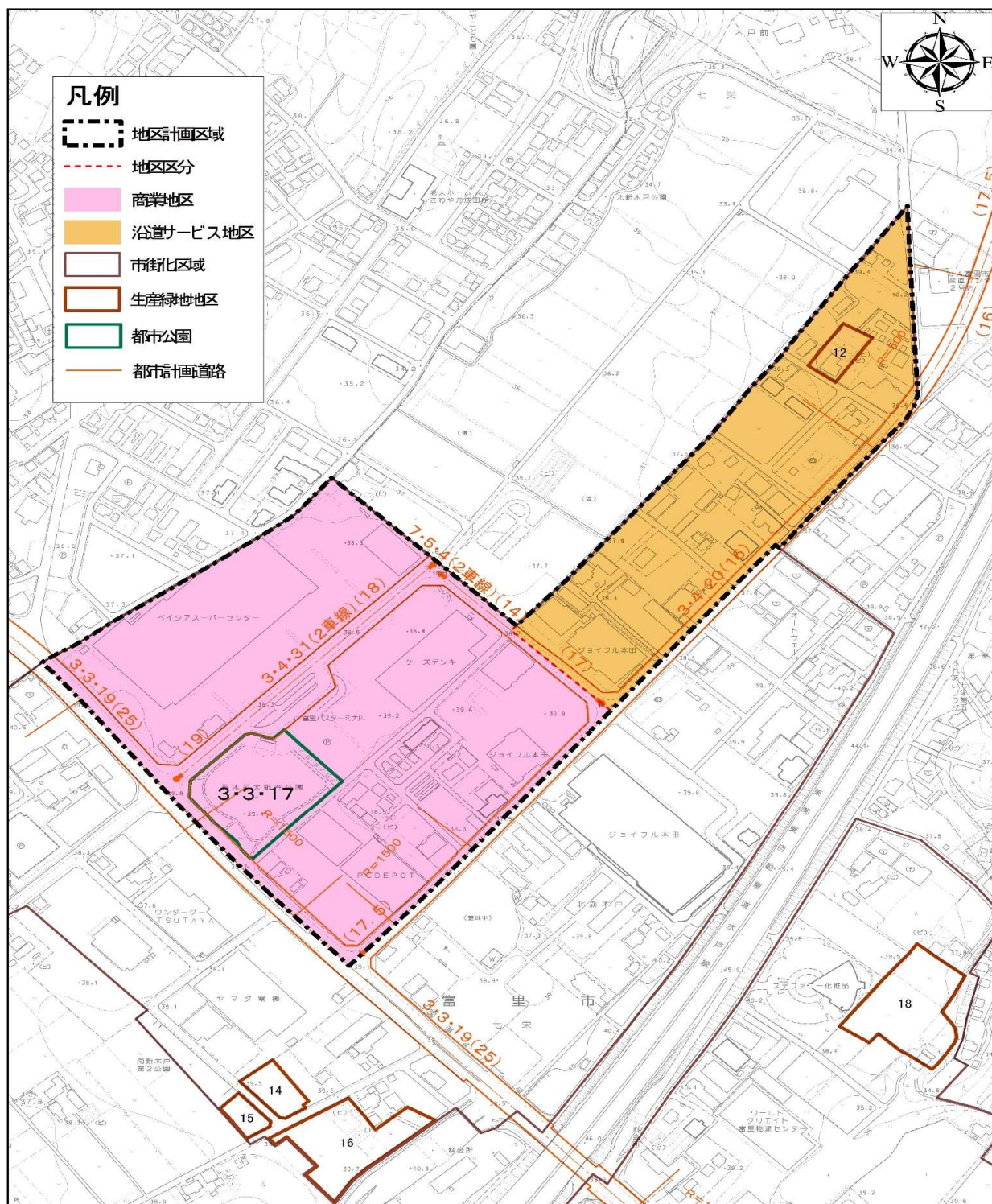
成田都市計画七栄北新木戸地区地区計画

七栄北新木戸土地区画整理事業区域の一部は、商業機能や幹線道路のポテンシャルを活かした沿道サービス機能などの土地利用を積極的に活用するため、地区計画を定めています。

地区計画では、良好な環境を維持するため、建築物の用途制限（８ページ参照）などについてルールを定めています。

●地区計画における地区整備計画区域

地区計画の区分として、沿道サービス地区及び商業地区を定めています。



●七栄北新木戸地区内の建築制限

地区区分 建築物の用途	北新木戸地区でのルール		(参考)用途地域のルール	
	沿道サービス 地区	商業地区	第二種 住居地域	近隣商業 地域
1. 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿	○	○	○	○
2. 兼用住宅	○	○	○	○
3. 店舗等	○	○	○	○
4. 事務所等	○	○	○	○
5. ホテル、旅館	○	○	○	○
6. ボーリング場、スケート場、水泳場、スキー場、ゴルフ練習場、 バッティング練習場等	○	○	○	○
7. カラオケボックス等	○	○	○	○
8. 麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場等	○	○	○	○
9. 客席部分の床面積の合計が200㎡未満の劇場、映画館、演芸場、 観覧場等	×	○	×	○
10. ナイトクラブ(風適法に掲げる特定遊興飲食店営業)	×	×	×	○
11. 幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○
12. 大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○
13. 図書館等	○	○	○	○
14. 巡査派出所等の公共公益施設	○	○	○	○
15. 神社、寺院、教会等	○	○	○	○
16. 病院	○	○	○	○
17. 診療所	○	○	○	○
18. 公衆浴場	○	○	○	○
19. 老人ホーム、保育所、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○
20. 老人福祉センター、児童厚生施設等	○	○	○	○
21. 自動車教習所	○	○	○	○
22. 自動車車庫(2階以下かつ床面積の合計300㎡以内)	○	○	○	○
23. 上記22以外の自動車車庫	△	○	△	○
24. 倉庫業を営む倉庫	×	×	×	○
25. 自家用の倉庫	○	○	○	○
26. 畜舎	×	×	○	○
27. 工場等で危険性や環境悪化の恐れが非常に少なく、作業場の床 面積の合計が50㎡以下の工場	○	○	○	○
28. 工場等で危険性や環境悪化の恐れが少なく、作業場の床面積の 合計が150㎡以下の工場	×	×	×	○
29. 作業場の床面積の合計が50㎡以下の自動車修理工場	△	△	△	○
30. 上記29以外の自動車修理工場	×	×	×	○
31. 危険物の処理・貯蔵施設でその量の非常に少ないもの	○	○	○	○
32. 危険物の処理・貯蔵施設でその量の少ないもの	×	×	×	○

○ : 建築できるもの
 × : 用途地域で制限されるもの
 △ : 面積、階数等の制限があるもの
 ■ : 地区計画で制限されるもの

【七栄北新木戸地区の地区計画についてのお問い合わせ】

富里市 都市建設部 都市計画課 計画班

〒286-0292 千葉県富里市七栄652-1 電話0476(93)5147 (直通)