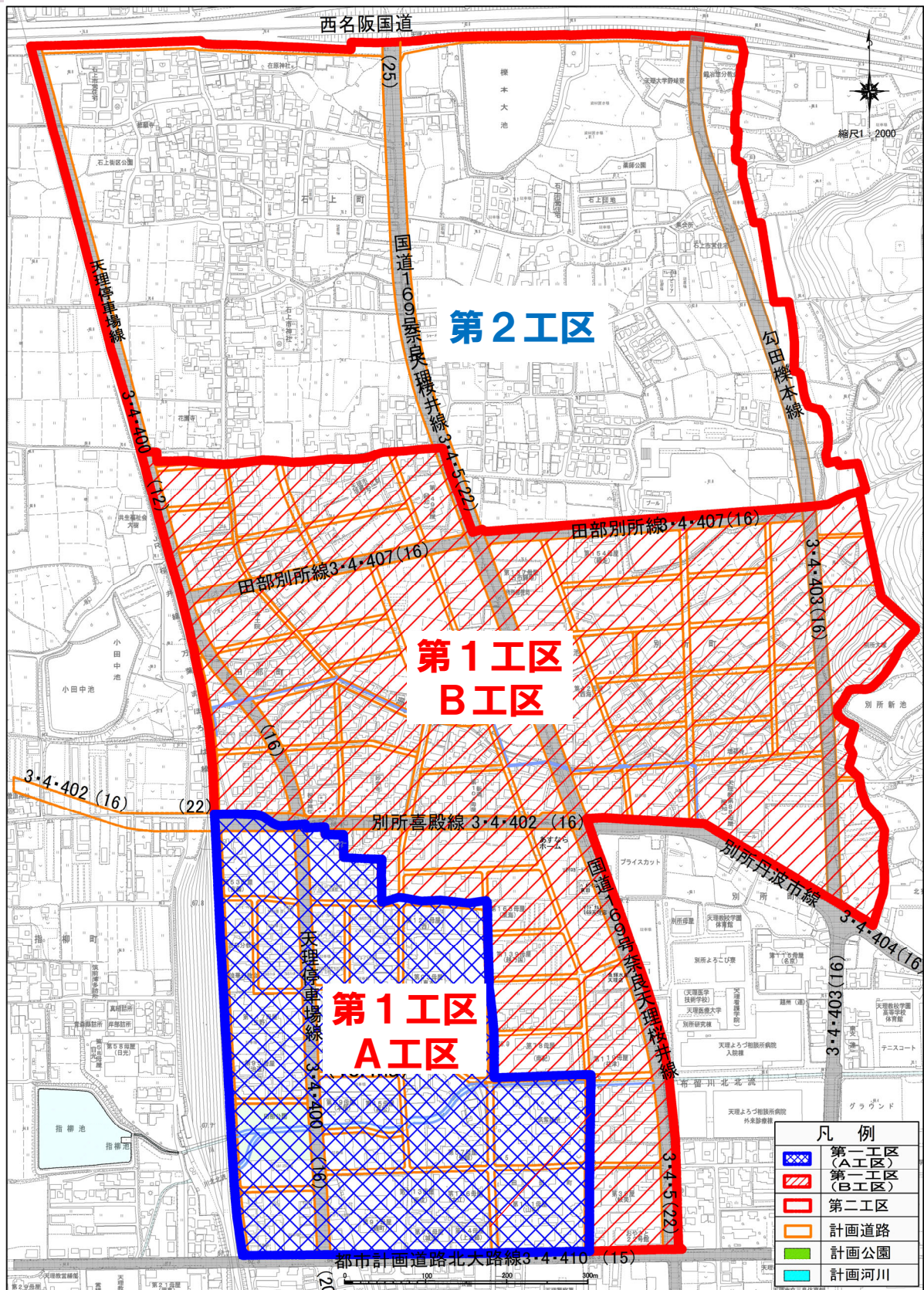


山の辺土地区画整理事業 の都市計画変更

令和3年11月28日

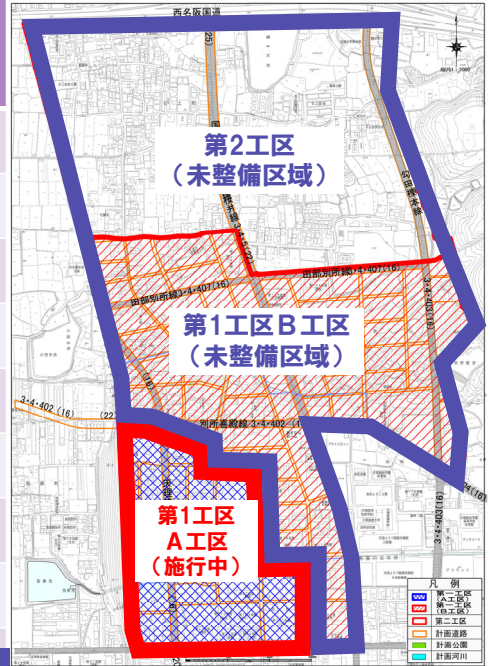
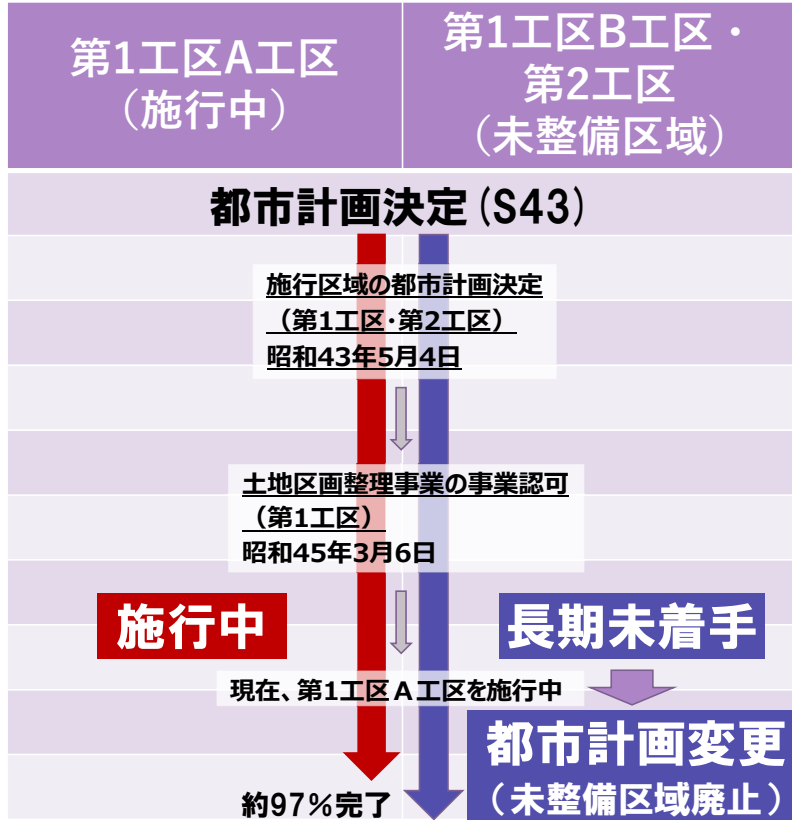


山の辺土地区画整理事業の概要



山の辺土地区画整理事業 施行区域

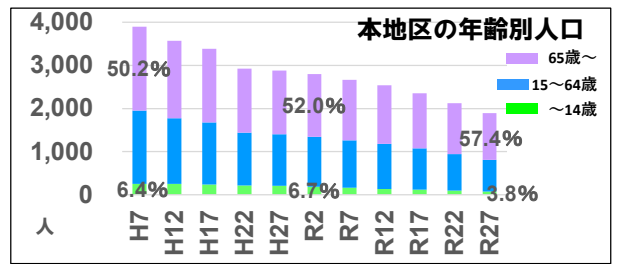
山の辺土地区画整理事業の進捗



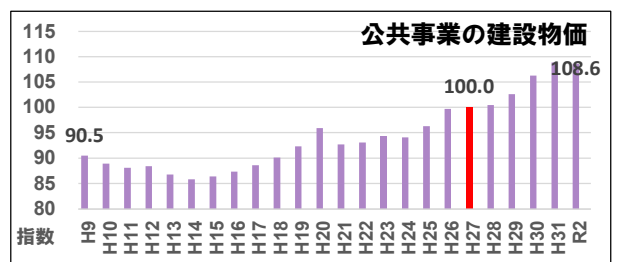
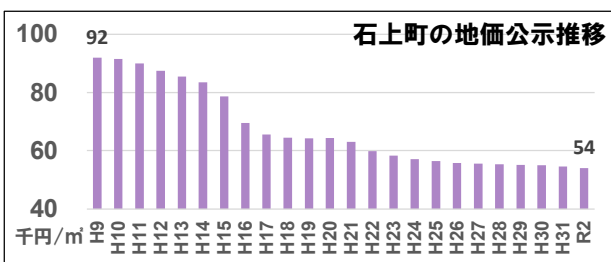
山の辺土地区画整理事業 施行区域

未整備区域廃止の要因 (環境の変化)

- 社会情勢の変化
 少子高齢化が進行しており、市の人口も減少している
 (大規模な住宅供給・需要の低下)



- 経済情勢の変化
 土地価格が下落し、工事費が高騰しており、事業による効果よりも費用の方が高い (事業の効果は見込めない)

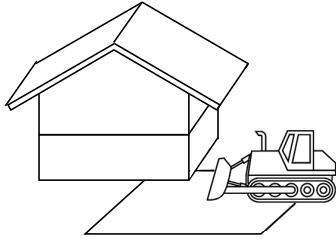


未整備区域廃止の要因（長期未着手の課題）

土地区画整理法76条と都市計画法53条による建築物や土地活用の制限が長期に渡り課されています

土地区画整理法76条（第1工区B工区）

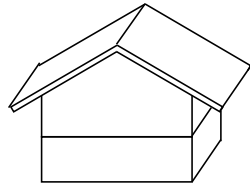
土地区画整理事業の支障となる建築行為や開発行為が制限されています



- ・土地区画形質の変更（切土・盛土等）
- ・建物及び工作物の新築・増築・改築等
- ・移動の容易でない物件の設置と堆積

都市計画法53条（第2工区）

堅牢な建築物や大規模な建築物の建築が制限されています



- ・2階以下
- ・地階がない
- ・木造、鉄骨造、コンクリート造等



- ・3階以上
- ・地階がある
- ・鉄筋コンクリート造等

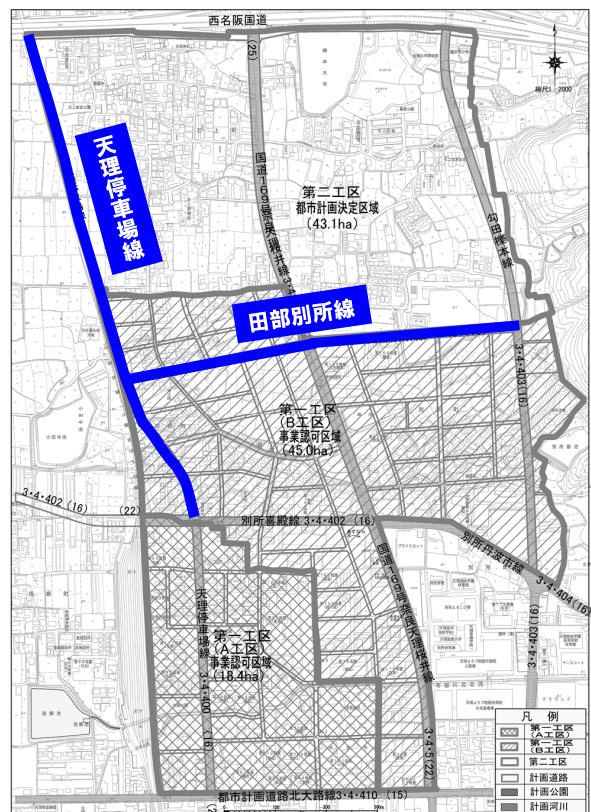
5

未整備区域内の都市計画道路の廃止

天理停車場線

田部別所線

未整備区域の廃止に伴い、土地区画整理事業と合わせた整備を行う計画であった2路線を廃止します



6

未整備区域の廃止に伴う建築規制の解除

存続する都市計画道路

(奈良天理桜井線・別所喜殿線・勾田樺本線)

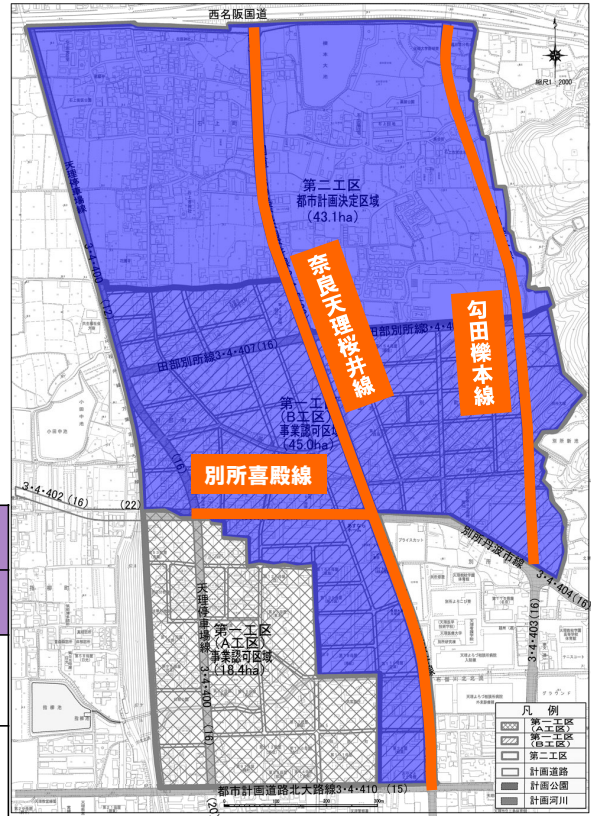
存続する都市計画道路の計画路線内で建築行為等を行う場合、土地区画整理法76条による制限は解除されますが、

都市計画法53条による制限は継続します

存続する都市計画道路の計画路線外で建築行為等を行う場合、

土地区画整理法76条と都市計画法53条による制限は解除されます

制限区分	都市計画道路	
	路線内	路線外
土地区画整理法 76条	解除	解除
都市計画法 53条	継続	解除



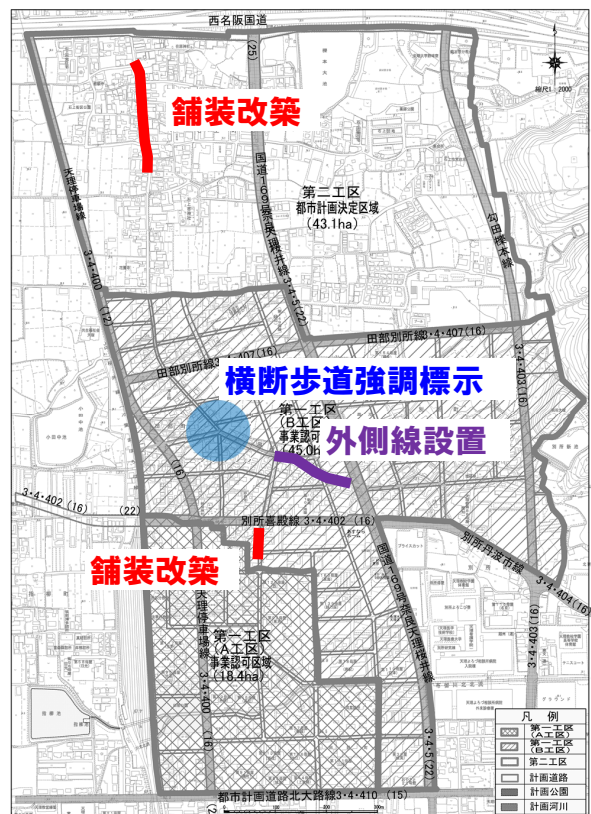
未整備区域内での環境改善に向けた取組みの例

【生産緑地の追加指定】

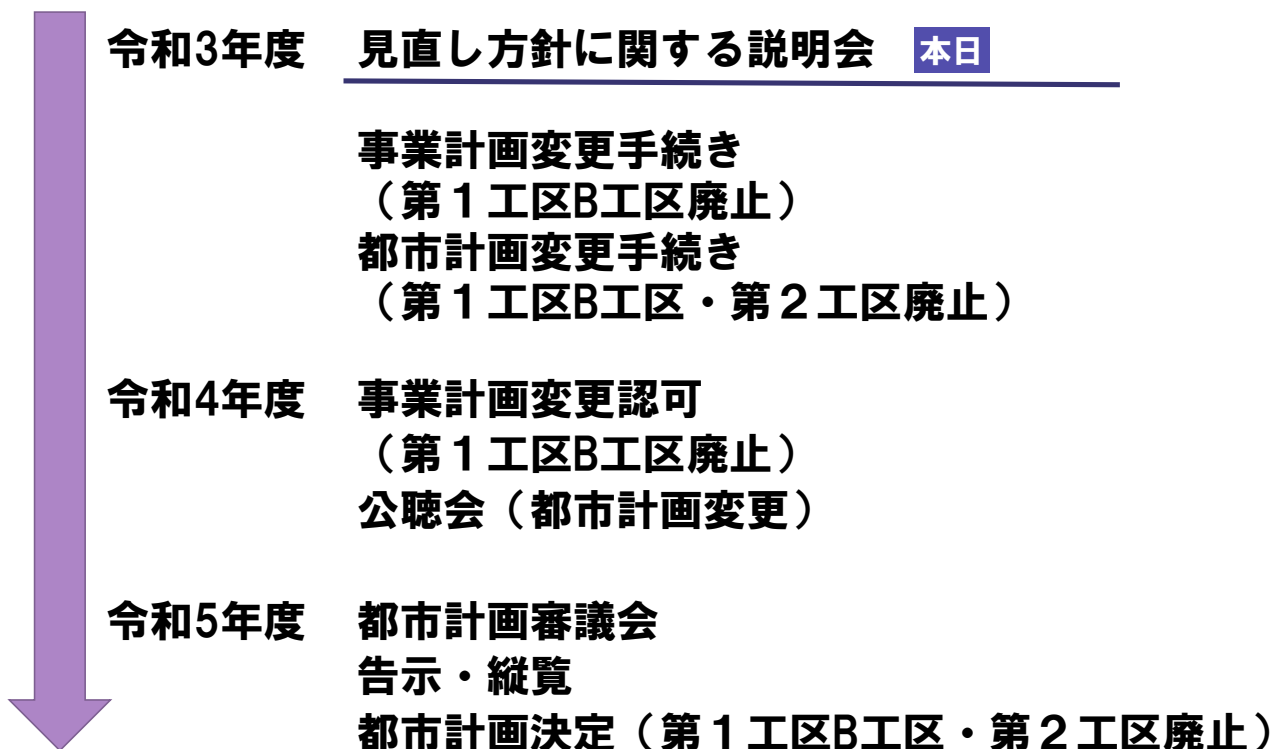
- 市全域を対象に申込受付期間を設定（営農義務は30年間）

【環境改善に向けた取組み（例）】

- **道路改築**
 - 地元要望箇所のうち、優先度の高い箇所を前倒して実施
- **効果的な交通安全対策**
 - 通学路等の横断歩道強調標示を実施
 - カーブミラーや防護柵も要望があれば優先的に実施



見直しのスケジュール



9

ご清聴ありがとうございました

**ご理解とご協力の程よろしくお願い致します
ご意見・ご質問があれば承ります**

天理市 建設部 都市整備課 区画整理推進室