

## 策定の趣旨

### 1 ガイドライン策定の背景

周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域（以下「計画決定区域」という。）は、昭和40年から44年にかけて緑地地域の指定解除に替わるものとして都市計画決定された。

平成14年2月末現在、計画決定区域約8,993.7ヘクタールのうち約2,698ヘクタールについては土地区画整理事業を実施しており、良好な都市基盤の形成や無秩序な市街化の防止など、一定の成果をあげている。

しかしその反面、都市計画決定後30年以上が経過しているが、計画決定区域の約70パーセントが事業化に至らぬまま市街化が進行し、宅地の細分化などによって土地区画整理事業の実施が難しくなっている。

このため、計画決定区域においては、地区のニーズに合ったまちづくりを実現すべく、従来の一律的な基準や手法による市街地整備から、地域の実状や地域住民、区の意向に即した柔軟性に富む市街地整備へ転換する必要がある。

### 2 ガイドライン策定の趣旨

#### (1) 目的

周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン（以下「ガイドライン」という。）は、住民に最も身近な自治体である区が住環境の整備、防災性の向上、地域の活性化など、計画決定区域における課題解決に向けて地域特性に合ったより良い市街地整備を推進することを目的としたものである。

#### (2) 役割

ガイドラインは、都と区が一体となり都市計画の整合を図りながら、区を選択によっては他の整備手法に変更できるように道筋を示すとともに、引き続き面整備を必要とする地区における整備を促し、より効果的、効率的なまちづくりを推進するための手引きとして策定したものであり、区が作成する市街地整備計画策定の指針として活用するものである。

その適用にあたっては、地区の特性や整備状況を踏まえ、市街地整備が円滑に進むよう適切に運用するものとする。

また、ガイドラインは、社会・経済情勢や市街地整備状況の変化、市街地整備制度の新設・改定などにより、今後も見直しを行うものとする。

## 市街地整備の方針

### 1 市街地整備の考え方

地区の市街地整備の実状等を踏まえ、今日的に実施可能な整備手法を以下のとおり選定していくものとする。

- (1) 区画道路率等が一定の整備水準に達しており、土地区画整理事業の適用が必ずしも効果的、効率的とはいえない地区については、区を選択により他の整備手法に変更するものとする。
- (2) 現行の整備水準が他の整備手法に変更する要件に満たない地区や引き続き土地区画整理事業を進める地区は、市街化予想図の見直しや整備促進策の検討を行うものとする。
- (3) 土地区画整理事業等の面的整備手法による整備が困難な大規模公園等の都市計画施設については、それぞれの整備事業を適用することにより整備の促進を図るものとする。

### 2 整備水準の設定とエリア区分

整備手法を選定するための基準として道路等の公共施設の整備状況に応じた整備水準を設定し、この整備水準に応じたエリアに区分する。

#### 2-1 整備水準の設定

- (1) 土地区画整理事業から他の整備手法に移行する場合の判断基準となる整備水準を「整備手法が変更可能な整備水準」として設定する。(表-1)
- (2) 他の整備手法に変更した場合に達成すべき整備水準を「整備完了水準」として設定する。(表-2)
- (3) 他の整備手法に変更しようとする場合には、原則として地区の現況が「整備手法が変更可能な整備水準」を満たしていることが必要であり、整備後の地区の状況は「整備完了水準」を達成することをめざすものとする。

表－1 整備手法が変更可能な整備水準

以下の各項目に全て該当する水準	
(1) 道路充足評価	<p>道路の配置が、防災上必要な基準に概ね達し、修復・誘導的な手法により健全な街区・画地が形成し得る水準に達していること。</p> <p>区画道路率（15%以上）</p> <p>ただし、道路線密度が <math>35 \text{ km/km}^2</math> 以上、又は区画道路線密度が <math>33 \text{ km/km}^2</math> 以上確保されている場合には、区画道路率は13%以上でもよいものとする。</p> <p>また、沿道サービスのある幹線道路（高架道路や自動車専用道を除く）については幅員6m区画道路として換算してもよいものとする。</p> <p>区画道路率及び道路（区画道路）線密度の算定方法は次のとおりである。</p> $\text{区画道路率} = \frac{\text{【エリアの区画道路面積】}}{\text{【エリア面積】}} \times 100\%$ $\text{道路（区画道路）線密度} = \frac{\text{【エリアの道路（区画道路）総延長】}}{\text{【エリア面積】}} \times 100\%$ <p>注1 ガイドラインの「区画道路」とは、建築基準法第42条各項の規定に該当する道路のうち、都市計画道路などを含む幹線道路を除いたものをいう。</p> <p>注2 区画道路率及び道路（区画道路）線密度の算定において、概ね1ha以上の規模を有する公共公益施設の面積は、エリア面積から除くことができる。</p>
(2) 道路ネットワーク形成評価	<p>主要道路充足率（30%以上）</p> <p>幅員6m以上の道路から30m以内の区域</p> <p>宅地接道率（80%以上）</p> <p>沿道サービスのある道路に間口2m以上接している宅地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に空地があり、安全上支障がない宅地も算入する。</li> <li>・敷地延長による接道は認める。</li> </ul>
(3) エリア防災評価	<p>消防活動困難区域率（10%未満）</p> <p>幅員6m以上の道路から140m以上の区域</p>
(4) 公園整備評価	<p>エリア内の公園又はその周辺地区の公園から誘致距離250m以内の範囲の面積が、合計してエリア面積の80%以上に達していること。</p> <p>ただし、地域住民に開放されている境内地や区が管理している多目的広場などは公園に代替するものとみなしてよい。</p>

表－2 整備完了水準

<p>以下の各項目に全て該当する水準</p> <p>(1) 道路充足評価</p> <p>道路の配置及び幅員構成が、防災、交通処理・安全、適切な建築・開発行為が行いうる街区・画地の形成などに支障がないこと。</p> <p>区画道路率（16%以上）</p> <p>都市計画道路整備率（100%）</p> <p>区画道路幅員（4 m以上）</p> <p>交差部に適切な隅切りがなされること。</p> <p>(2) 道路ネットワーク形成評価</p> <p>主要道路充足率（38%以上）</p> <p>宅地接道率（100%）</p> <p>幅員4 m以上の道路に間口2 m以上接している宅地。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・周辺に空地があり、安全上支障がない宅地も算入する。</li><li>・敷地延長による接道は認める。</li></ul> <p>原則として区画道路の両端が他の既存道路に接続し、道路の通抜けが可能なこと。</p> <p>ただし、以下に該当する場合は、袋地状道路でも止むを得ないものとする。</p> <p>ア 袋地状道路の延長（既存道路から終端まで）が35 m以下であること。</p> <p>イ 幅員が6 m以上であること。</p> <p>ウ ア及びイ以外の道路においても、終端及び35 m以内ごとに自動車の転回場が設けられていること。</p> <p>（延長の長い袋地状道路については、終端に歩行者用通路又は公園を整備配置するか、フットパスにより二方向避難を確保することが望ましい。）</p> <p>(3) エリア防災評価</p> <p>消防活動困難区域率（0%）</p> <p>(4) 公園整備評価</p> <p>エリア面積から生産緑地の面積を控除した面積の3%以上を公園として確保する。</p> <p>ただし、区が定める緑の基本計画と整合が図られている場合又は他の基幹公園等の配置から支障のない場合はこの限りではない。</p>
---

## 2-2 エリア区分

整備水準に応じて、次の3種類のエリアを設定するものとする。

なお、エリアの設定については、一つの検討対象地区に複数のエリアを設定することができることとする。

### (1) 整備確定エリア

土地区画整理事業や一団地の住宅施設等による整備が完了したことなどにより、計画決定区域から除外することが可能なエリア

### (2) 整備手法変更エリア

地区の現況が一定の整備水準に達しており、地区計画など土地区画整理事業以外の手法により整備するエリア

### (3) 面的整備エリア

引き続き土地区画整理事業等の面的整備事業により整備を促進するエリア

## 3 市街地整備計画の策定

ガイドラインは、整備手法を変更する場合に確保すべき整備水準を示すものであり、市街地整備計画の策定にあたっては、地域特性やまちづくり方針を十分に考慮するとともに、現況調査や現状分析を行い、市街地整備の必要性や課題を明らかにする必要がある。

### (1) 検討対象地区の選定

土地区画整理事業から他の整備手法に変更するなど、これまでの計画を見直して、新たな整備等を行うため、幹線道路等に囲まれた一定のまとまりをもった地区を検討対象地区として選定する。

なお、検討対象地区は、計画決定区域外を含めることができる。

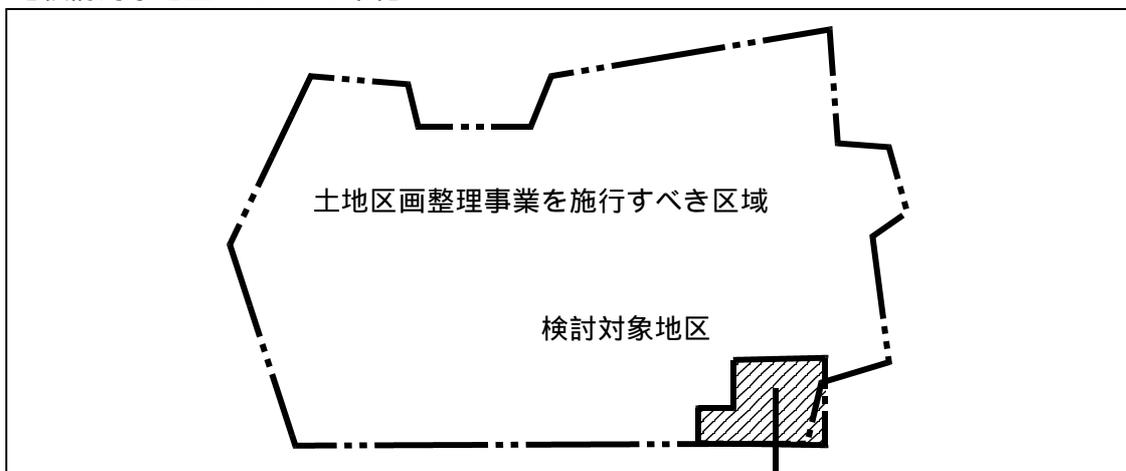
### (2) 検討対象地区の面積規模

20ヘクタール以上を原則とする。ただし、検討対象地区としようとする地区の周囲が土地区画整理事業等で既に整備された結果、ある地区だけが未整備のまま僅かに残されている場合など、特別な理由がある場合はこの限りではない。

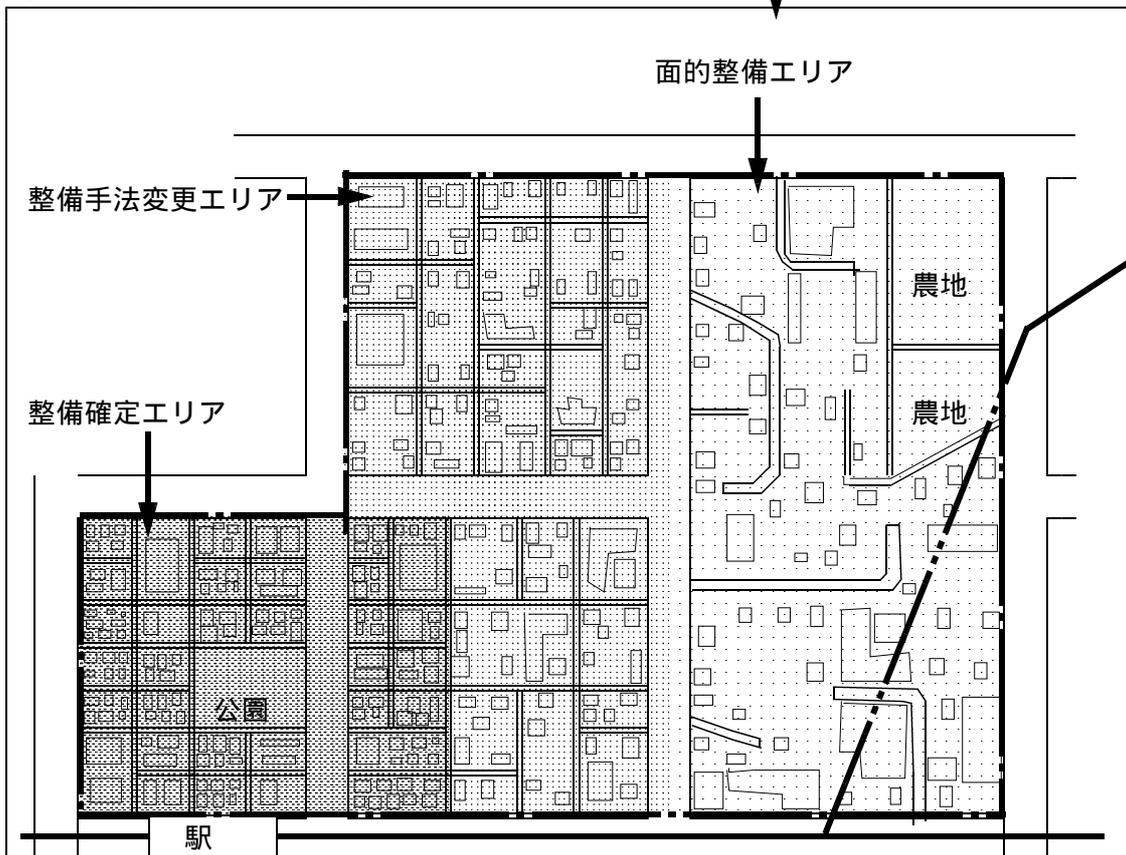
別図1に検討対象地区及びエリア区分のイメージ図を示す。

別図1 検討対象地区及びエリア区分のイメージ図

【検討対象地区のイメージ図】



【エリア区分のイメージ図】



土地区画整理事業を施行すべき区域境  
 検討対象地区境

### (3) 市街地整備計画の策定

検討対象地区の整備を行うに当たっては、地区の現況や公共施設の整備状況を踏まえ、前記2の整備水準の設定とエリア区分に基づき整備の方針や手法等を定めた市街地整備計画を策定する。

策定にあたっては、市街地整備の課題に対して将来の市街地のあるべき目標を定め、その実現に適合した開発、修復、誘導、保全などの手法を選択する。

また、市街地整備の予定時期や手続きの進め方など、住民の理解と協力を得るために必要な事項について明確にする。

なお、市街地整備計画に基づきある地区を計画決定区域から除外又は廃止した場合には、再び地方公共団体施行等により土地区画整理事業を実施することは難しいので、ガイドラインの適用にあたっては、将来の整備方針等を十分検討したうえで手続きを行うことが必要である。

別図2に市街地整備計画策定等の作業の基本的流れを示す。

別図2 市街地整備計画策定等の基本的流れ

