

昭島都市計画中神土地区画整理事業区域の市街地整備のためのガイドライン

昭島市都市計画部都市計画課

1 背景

土地区画整理事業は、道路、公園などの都市基盤施設の整備・改善、宅地利用の増進を一体的に進める事業であり、昭和 39 年に事業認可を受けた昭島都市計画中神土地区画整理事業（以下「中神土地区画整理事業」という。）においては、第一工区（施行済）及び第二工区駅前ブロック（施行中）の健全な市街地形成に大きく寄与してきた。

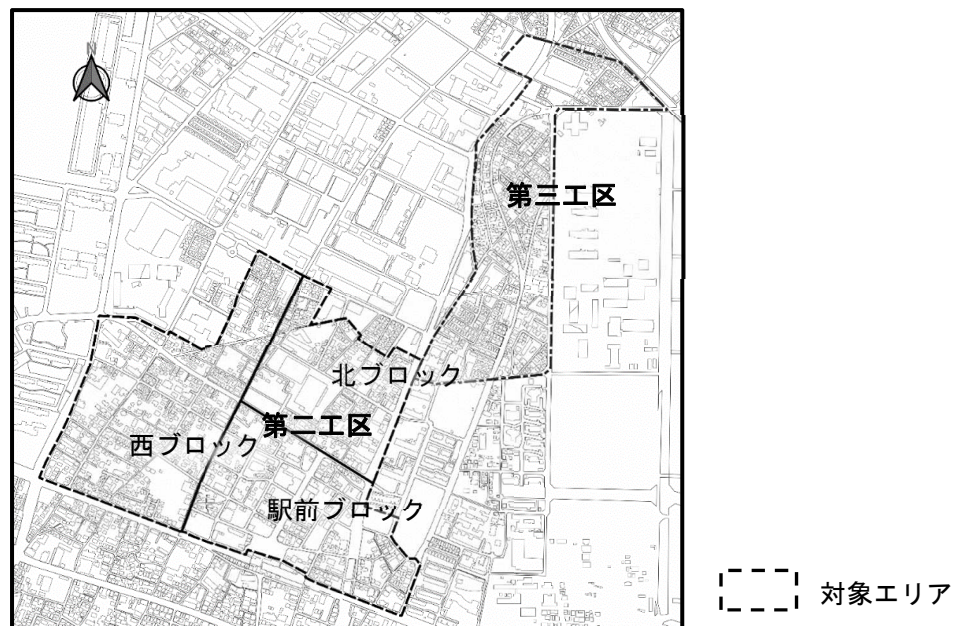
しかしながら、第二工区の北ブロック・西ブロック及び第三工区については未着手となっており、少子超高齢社会の進行や事業認可時と比べて著しく宅地化が進行している現況を踏まえると、事業の更なる長期化は避けられない。こうした状況から、昭島市都市計画マスタープランでは、中神土地区画整理事業は、今後の事業展開を見据えた検討が必要であるとされている。

2 ガイドライン策定の趣旨

昭島都市計画中神土地区画整理事業の市街地整備のためのガイドラインは、中神土地区画整理事業地区における市街地整備状況の評価及び目指すべき姿の指針を示し、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。

3 対象エリア

中神土地区画整理事業第二工区及び第三工区とする。



4 整備水準の設定

整備手法を選定するための基準として、整備水準を設定する。

- (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) 土地区画整理事業から他の整備手法に変更した場合に達成を目指すべき整備水準を「目指すべき整備水準」として設定する。(表 2)

なお、実態に合わせて、第二工区においてはブロックを単位として評価する。

また、評価にあたっては、対象エリアの外周道路等についても含むことができるものとする。

5 地域整備構想の策定

土地区画整理事業から他の整備手法に変更する場合は、現状と課題の整理を行い、地域特性を踏まえた地域整備構想を策定する。

■「整備手法が変更可能な整備水準」(表 1)

項目		整備水準	内容
道路充足評価	区画道路率	15%以上	エリア内の区画道路（都市計画道路を除く建築基準法第 42 条各項に規定する道路）面積が区域面積に対して 15%以上であること。なお、都市計画道路は幅員 6 m の区画道路として換算可能とする。
	主要道路充足率	30%以上	幅員 6 m 以上の道路（主要道路）から 30m 以内の区域が 30%以上であること。
道路ネットワーク形成評価	宅地接道率	80%以上	道路に対し、間口 2 m 以上で接道している宅地の割合が 80%以上であること。なお、周辺に空地があり安全上支障のない宅地や、敷地延長により接道する宅地についても算入する。
	消防活動困難区域率	10%未満	幅員 6 m 以上の道路（緊急車両が通行可能）から 140m 以上の区域が 10%未満であること。
公園整備評価	公園誘致距離充足率	80%以上	エリア内の公園又はその周辺地区の公園から 250m 以内となる区域面積の合計が、エリア面積の 80%以上であること。なお、市が管理す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。また、都市計画決定され、整備されることが確実と見込まれる公園についても、算入できるものとする。

■「目指すべき整備水準」（表２）

項目		整備水準	内容
道路充足 評価	都市計画道路整備率	100%	エリア内に計画されている都市計画道路が全て整備済みであること。
	区画道路率	16%以上	エリア内の区画道路（都市計画道路を除く建築基準法第 42 条各項に規定する道路）面積がエリア面積に対して 16%以上であること。なお、都市計画道路は 6 m の区画道路として換算可能とする。
	区画道路の幅員	4 m 以上	エリア内のすべての区画道路の幅員が 4 m 以上であること。
	隅切り整備	交差部に適切な隅切り	道路交差部に適切な隅切りが整備されていること。
道路ネットワーク 形成評価	主要道路充足率	38%以上	幅員 6 m 以上の道路から 30m 以内の区域が 38% 以上であること。
	宅地接道率	100%	すべての宅地が幅員 4 m 以上の道路に間口 2 m 以上で接していること。なお、周辺に空地があり安全上支障のない宅地や、敷地延長により接道する宅地についても算入する。
	行き止まり道路の整備	原則通り抜け可能	原則として区画道路の両端が他の既存道路に接続し、道路の通り抜けが可能なこと。 ただし、以下のいずれかに該当する場合は、袋地状道路でも止むを得ないものとする。 ア. 袋地状道路の延長が 35m 以下であること。 イ. 幅員が 6 m 以上であること。 ウ. ア及びイ以外の道路においても、35m 以内ごとに自動車の転回場が設けられていること。
エリア防災 評価	消防活動困難区域率	0 %	エリア全域が、幅員 6 m 以上の道路（緊急車両が通行可能）から 140m 以内の区域に含まれること。
公園整備 評価	公園面積	3 % 以上	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・緑地として確保すること。なお、エリアから 250m 以内となる区域内の公園も算入する。