

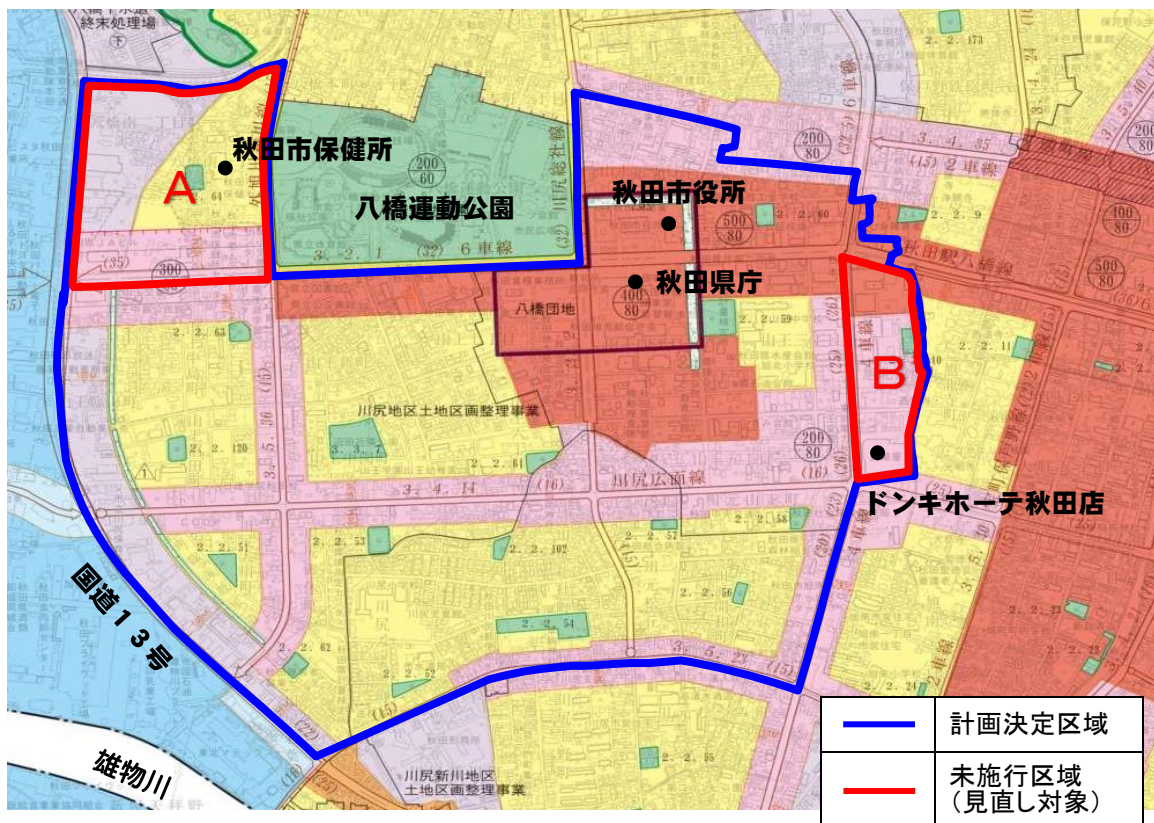
# 川尻地区土地区画整理事業施行区域見直し評価カルテ

## 【対象区域の諸元】

区域の名称	川尻	用途地域 (建蔽率/容積率)	第一種住居地域 (60/200) 近隣商業地域 (80/200) 近隣商業地域 (80/300) 商業地域 (80/500) 準工業地域 (60/200)
区分 (全部又は一部)	一部 (AおよびBブロック)	市街地の現況	計画決定区域は、市役所をはじめ、国や県の官公庁施設が集積しており、見直し対象となる未施行区域のAブロックおよびBブロックは、住宅地や商業地として土地利用されている。
計画決定年月日 (当初)	昭和29年7月5日		
計画決定年月日 (最終)	平成2年9月5日		
計画面積	222.5ha		
完了面積	191.91ha	地区内人口 ※	675人 (A:470人、B:205人)
未着手面積	30.59ha	地区内人口密度	22.0人/ha (A:21.1、B:24.4)
事業認可面積	191.91ha	建築物戸数	235戸 (A:173戸、B:62戸)

※住民基本台帳（平成31年3月31日時点）より推計

## 【位置図】



## 【ステップ1：都市計画決定の目的との検証】

### 都市計画決定の目的

川尻地区土地区画整理事業を都市計画決定した際の図書には、以下のとおり市街地の計画的な造成を目的とした内容が記載されている。

本区域は旧城下街西部寺町に接続し、地区内を南北に国道七号線（新屋－土崎間）が貫通して以来、沿線の水田地帯は無計画に宅地化され、無統制のまま住宅、商店、工場が乱立し、自然発生の市街地が形成されつつあり、これが規整と地価の不当な高騰の緩和策として都市計画法第十三条に基づく、土地区画整理事業を実施せんとする。

（昭和29年7月5日 都市計画決定図書より引用）

### 現状における都市計画決定の目的との適合性

当時の本市では、石油、ガス化学工業を主体とした工場および八郎潟干拓事業所の開設等、事業所の進展がめざましく、これらに従事する従業員の住宅や一団地の官公庁施設の新設に伴う住宅用地が必要とされていた。

川尻地区においても、一面水田であった地区に住宅や商店、工場等が自然発生し、無計画な市街地が形成されていたことから、計画的な市街地を形成し、将来的に必要な相当量の宅地需要へ対応することを目的とした「川尻地区土地区画整理事業」が都市計画決定された。

現在、未施行区域を含む川尻地区土地区画整理事業の区域は、一団地の官公庁施設や住宅地、商業地として土地利用がされており、おおむね良好な市街地が形成されているが、都市計画決定の目的がおおむね達成されているかどうかについては、以降のステップでの検討により最終判断する。

【ステップ2：区域を取り巻く状況の整理】

評価項目	位置付け	内 容
総合計画	あり	都心・中心市街地を高次都市機能の拠点、6つの地域中心を生活サービスの拠点として持続可能なコンパクトな市街地形成を目指しているが、都心・中心市街地には計画決定区域が含まれている。
都市計画区域マスタープラン	あり	計画決定区域は、商業・業務の都市機能を強化するとともに、街なか居住の推進や回遊性の向上により、活力とにぎわいのある都心を目指すとしている。
都市計画マスタープラン	あり	計画決定区域は都心・中心市街地に位置付けられており、県の発展を支える行政拠点として、都市機能の維持・充実に努めるとともに、行政の中心地にふさわしい、ゆとりとおいのある都市空間の維持・管理を促進している。
地域防災計画	あり	地域防災拠点施設（災害発生時における防災活動の拠点としての機能のほか、コミュニティ活動に資する総合施設、備蓄施設等を備えた施設）として、災害対策本部等を設置する市役所本庁舎が位置付けられている。
地域要望	あり	未施行区域内の一部町内会より、現状では同事業を実施するかどうかの見通しが立っておらず、住民が不安に感じていることから、市の方針を明確に示してほしいとの要望があった。

【ステップ3：評価基準に基づく評価】

評価項目	内 容	評 価
環境 阻 害 要 素	自然災害	災害履歴のある箇所および発生のおそれのある箇所があるか。  災害履歴のある箇所および河川氾濫や津波により浸水が想定される区域がある。 (6、7ページ参照)
	火災の危険	[火災危険区域の有無] 住宅密集地や袋小路が多いという理由により、秋田市地域防災計画の火災危険区域に含まれているか。  火災危険区域に含まれていない。 (8、9ページ参照)
		[消防活動困難区域の有無] 消防自動車の出入りが可能なおおむね幅員6m以上の道路から140m以内であるか。また、その道路の通り抜けは可能か。  消防活動困難区域はない。 (8、9ページ参照)
不 足 環 境 要 素	道路への接道	幅員4m以上の道路に間口が2m以上接している宅地（建築基準法において建物を建築できる接道条件）の有無  道路への接道条件を満たしていない宅地がある。 (10、11ページ参照)
	上下水道	上下水道の供給処理施設の有無  下水道の整備が十分でない宅地がある。 (12ページ参照)
	生活に必要な都市空間	公園・緑地、境内地、校庭等、避難場所となり得る都市空間が3%以上確保されているか。  都市空間は3%以上確保されていない。 (13、14ページ参照)

## 【ステップ4：代替整備の検討】

課題エリア	面積	対応事業等	カバー面積	カバー率
ステップ4-1 自然災害 (6、7ページ参照)	約30.27ha	防災情報の提供	約30.27ha	100%
ステップ4-2 火災の危険 (8、9ページ参照)	なし	—	—	—
ステップ4-3 道路への接道 (10、11ページ参照)	約0.68ha	道路改良事業 開発行為	約0.68ha	100%
ステップ4-4 上下水道 (12ページ参照)	約0.32ha	下水道整備事業	約0.32ha	100%
ステップ4-5 生活に必要な都市空間 (13、14ページ参照)	30.59ha	代替の都市空間あり	30.59ha	100%

## 【ステップ4 - 1：課題エリアと対応事業等の箇所図】（自然災害 1/2）

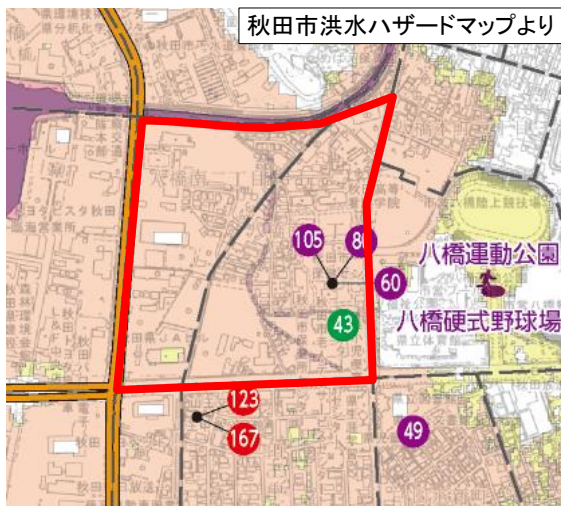
Aブロックでは、直近10年間において、水害による床下浸水が1件、道路冠水が2箇所\*確認されている。

災害の発生のおそれのある箇所について、秋田県土砂災害危険箇所マップでは、土砂災害が想定される箇所はない。

秋田市洪水ハザードマップでは、雄物川流域で1000年に1回程度の大雨（48時間の総雨量が350mm）又は旭川流域で1000年に1回程度の大雨（24時間の総雨量が195mm）により河川が氾濫した場合、浸水が想定される区域がある。

また、秋田市津波ハザードマップでは、大地震（マグニチュード8.7程度）により最大クラスの津波が発生した場合、浸水が想定される区域がある。

これらの浸水想定区域が課題エリアとなるが、大雨や津波による浸水については、土地区画整理事業による面的整備では抜本的な解決にならないことから、課題エリアへの対応事業としては、防災情報（避難場所や危険箇所等の情報）の提供に引き続き務める。



\* 個人情報等の観点から、浸水被害が確認された箇所については、本資料に掲載していません。

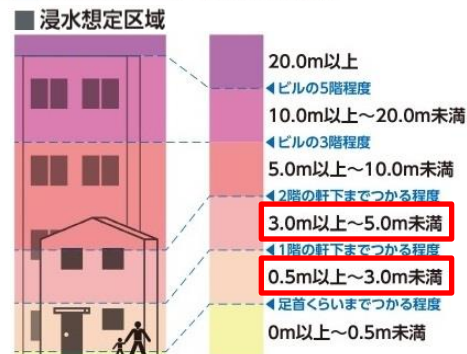
未施行区域(Aブロック)



### ■ 洪水ハザードマップの見方



### ■ 津波ハザードマップの見方



【ステップ4 - 1：課題エリアと対応事業等の箇所図】（自然災害 2 / 2）

Bブロックでは、直近10年間において、水害・土砂災害・地震災害等の履歴は確認されていない。

災害の発生のおそれのある箇所について、秋田県土砂災害危険箇所マップでは、土砂災害が想定される箇所はない。

秋田市洪水ハザードマップでは、雄物川流域および旭川流域での大雨により河川が氾濫した場合、浸水が想定される区域がある。

また、秋田市津波ハザードマップでは、大地震により最大クラスの津波が発生した場合、浸水が想定される箇所はない。

これらの洪水浸水想定区域が課題エリアとなるが、大雨による浸水については、土地区画整理事業による面的整備では抜本的な解決にならないことから、対応事業としては、Aブロックと同様に、防災情報（避難場所や危険箇所等の情報）の提供に引き続き務める。

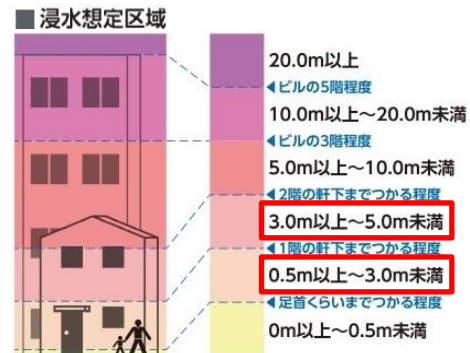


未施行区域(Bブロック)

■ 洪水ハザードマップの見方



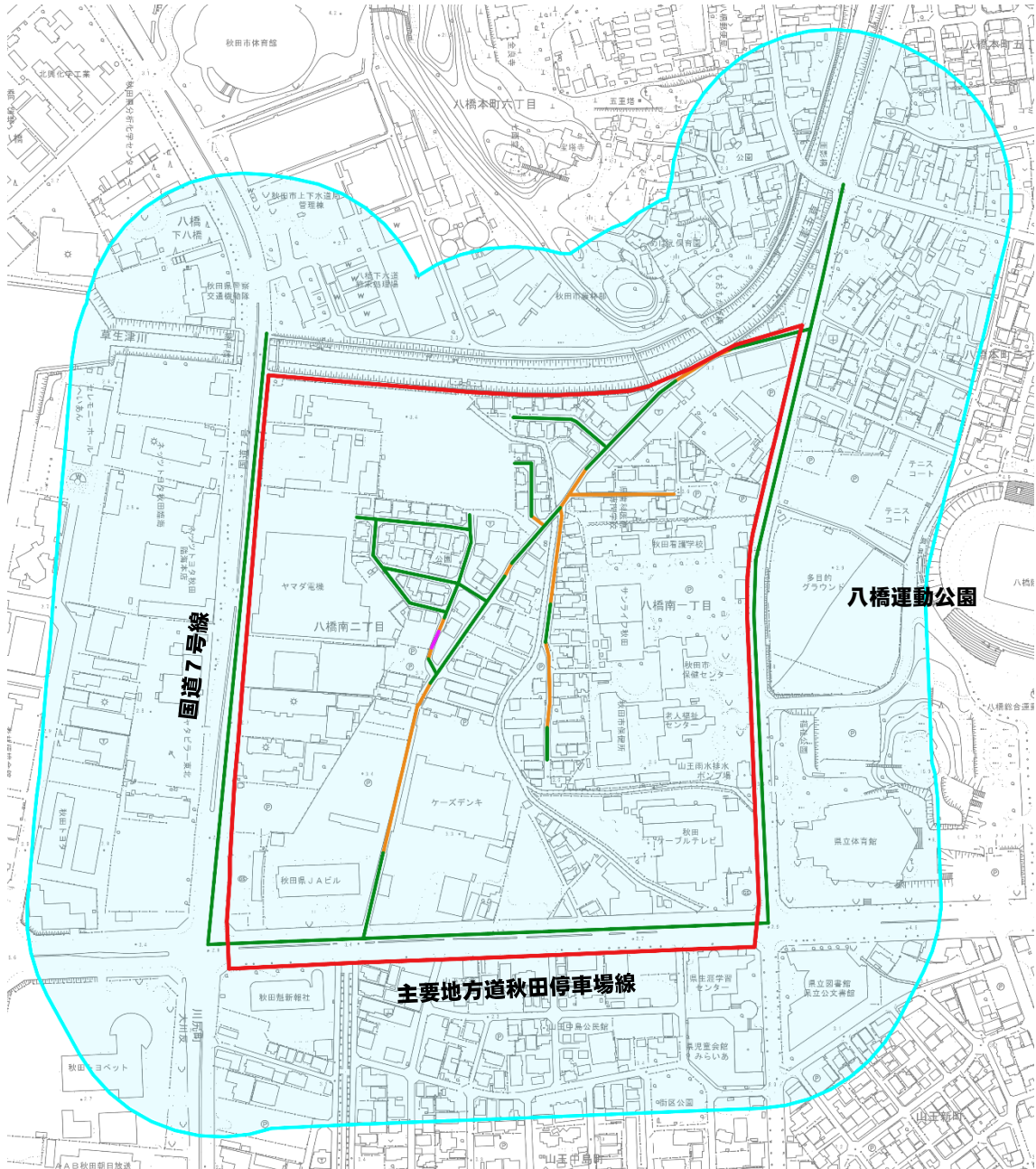
■ 津波ハザードマップの見方



【ステップ4 - 2：課題エリアと対応事業等の箇所図】（火災の危険1/2）

Aブロックは、秋田市地域防災計画の火災危険区域に含まれている箇所はない。

また、同ブロック全域が消防活動の可能な区域（消防自動車の出入りが可能なおおむね幅員6m以上の道路から140m以内）であり、消防活動困難区域がないことから、課題エリアはない。



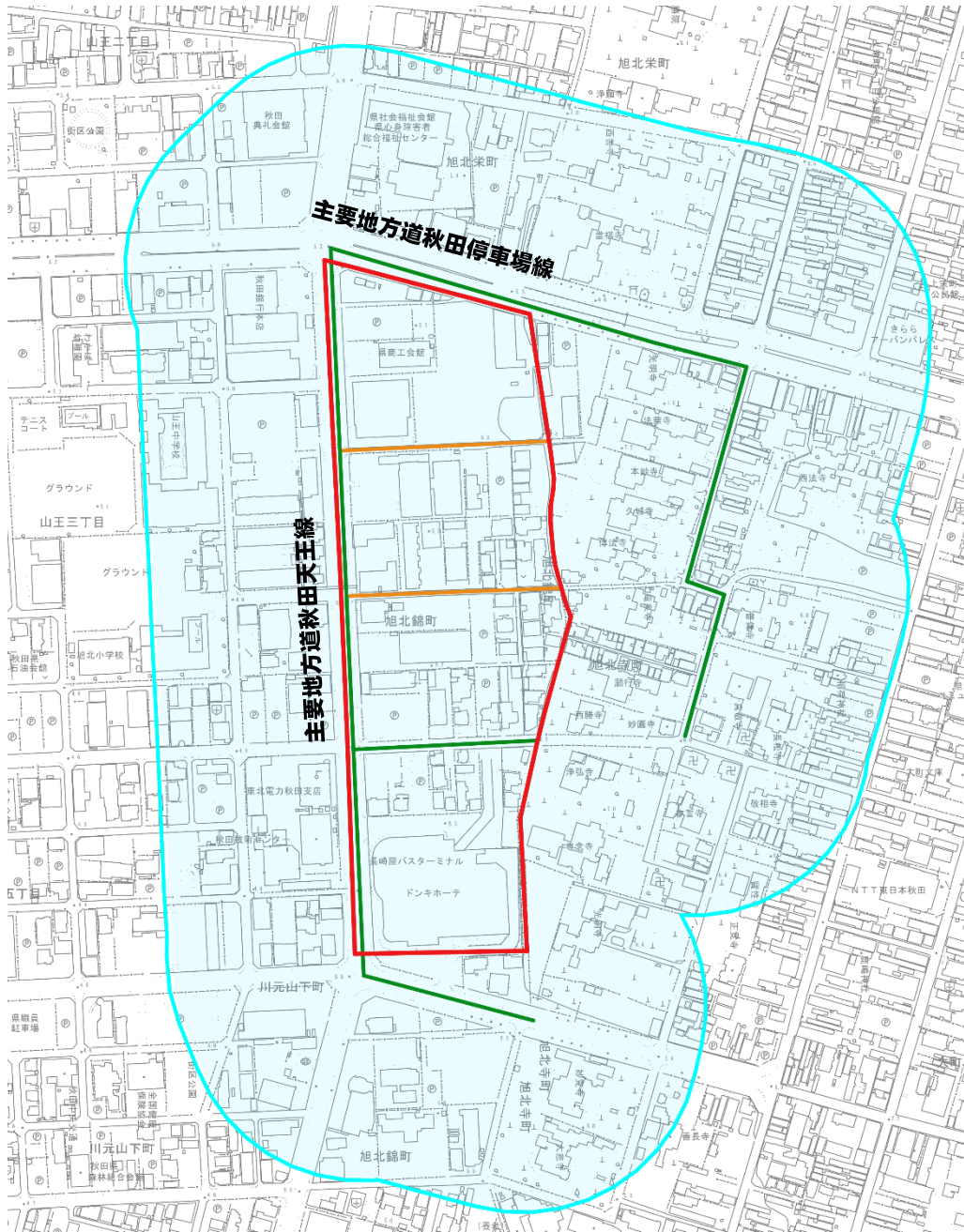
未施行区域(Aブロック)		道路幅員	6m以上	
消防活動の可能な区域 (6m以上の道路から半径140m)			4m以上 6m未満	
			4m未満	








【ステップ4 - 2：課題エリアと対応事業等の箇所図】（火災の危険2 / 2）

Bブロックは、秋田市地域防災計画の火災危険区域に含まれている箇所はない。

また、同ブロック全域が消防活動の可能な区域であり、消防活動困難区域がないことから、Aブロックと同様に、課題エリアはない。



未施行区域(Bブロック)		道路幅員	6m以上	
消防活動の可能な区域 (6m以上の道路から半径140m)			4m以上 6m未満	
			4m未満	

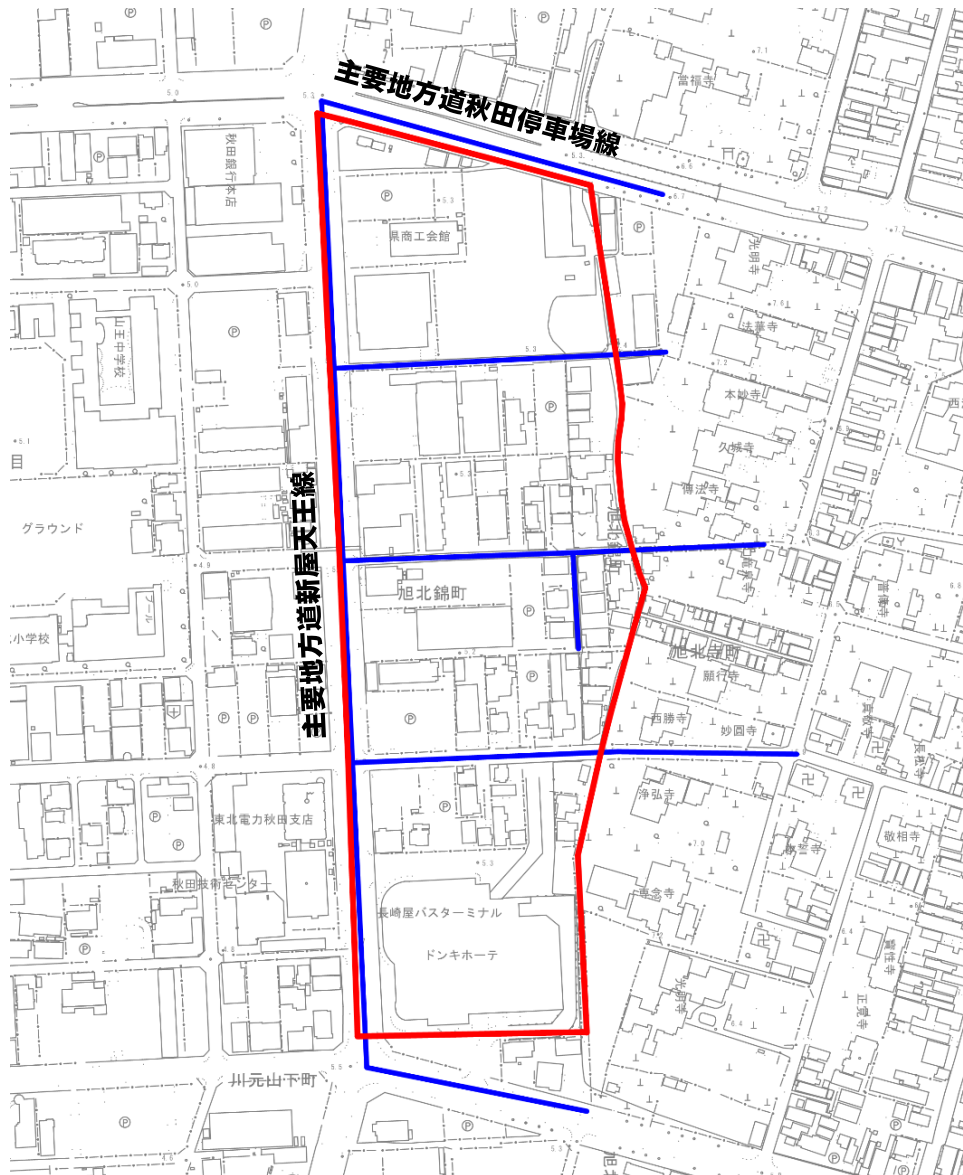




【ステップ4 - 3：課題エリアと対応事業等の箇所図】（道路への接道2/2）

Bブロックは、行き止まり道路や幅員の狭い道路に接道している宅地、道路への接道幅が不足している宅地が13箇所（ブロック全体面積の約4%）\*あり、課題エリアとなっている。

対応事業としては、Aブロックと同様に、民間事業者による開発行為や土地の寄付による市道としての道路改良事業の実施により、接道条件を満たすことが可能である。

なお、これらの宅地のほとんどが、当該宅地に面した道路等に関する協議を経て許可等を受けることにより、現状のまま建築が可能であると推定される。



未施行区域(Bブロック)	
建築基準法第42条に基づく道路 (原則4m以上の道路)	

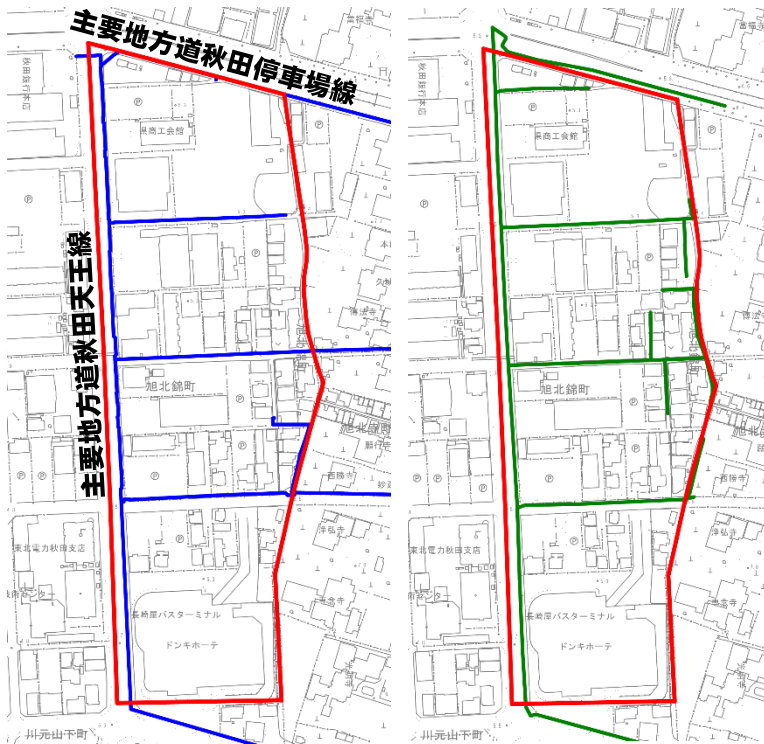
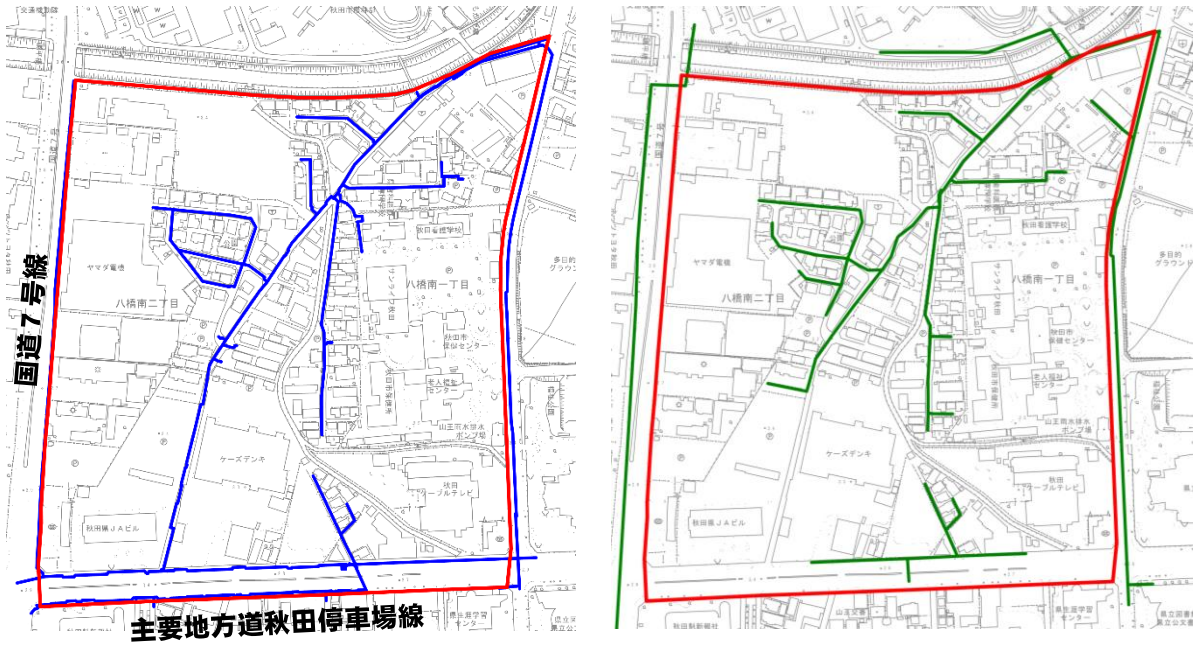
\* 個人情報等の観点から、道路の接道条件を満たしていない可能性がある宅地については、本資料に掲載していません。

**【ステップ4 - 4：課題エリアと対応事業等の箇所図】（上下水道）**

Aブロックは、上水道が全域で整備されているが、下水道については整備が十分でない宅地が5箇所（ブロック全体面積の約1%）\*あり、これらが課題エリアとなっている。

対応事業として、市が管理する通路（法定外公共物）に面している宅地については、一定の条件のもと、申請による公共下水道の整備が可能である。

Bブロックは、上下水道が全域で整備されているため、課題エリアはない。



未施行区域 ・上図：Aブロック ・下図：Bブロック	
上水道整備箇所	
下水道整備箇所	

※ 個人情報等の観点から、公共下水道の整備が十分でない宅地については、本資料に掲載していません。

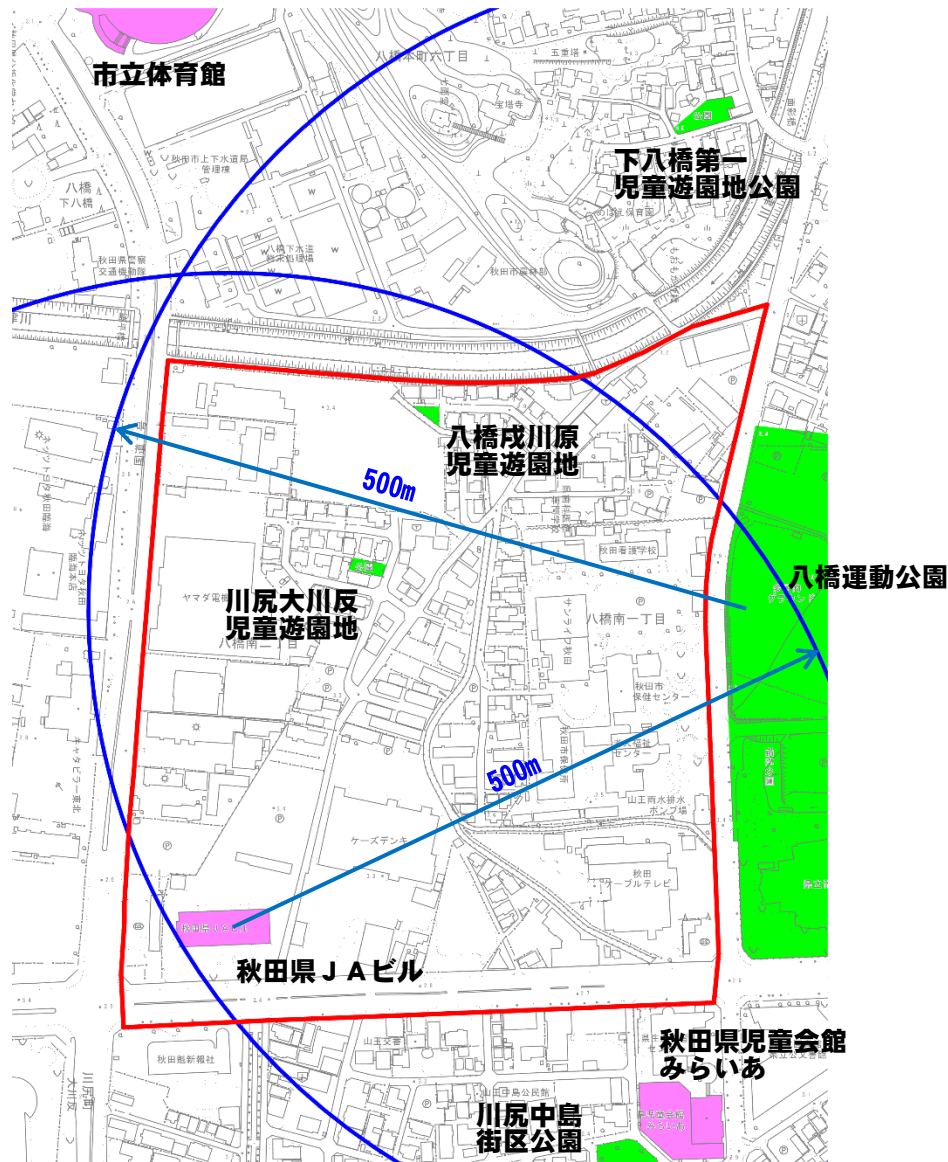
【ステップ4 - 5：課題エリアと対応事業等の箇所図】（生活に必要な都市空間1/2）





Aブロック内における都市空間の占める割合は約1%となっており、評価基準である3%以上を確保できていないことから、全域が課題エリアとなっている。

対応事業の検討を行うにあたり、ここでは代替となる都市空間を確保するといった観点から、国土交通省で示す高齢者徒歩圏500m以内に都市空間が存在するかどうかを確認することとする。

Aブロック内には避難場所に指定されている秋田県JAビルと児童遊園地、Aブロック周辺には秋田県児童会館や八橋運動公園等が存在している。

これらの都市空間により、Aブロック全域において、高齢者徒歩圏内に代替となる都市空間が確保されていることから、対応事業は必要ないと判断し、ここでの検討は行わないこととする。



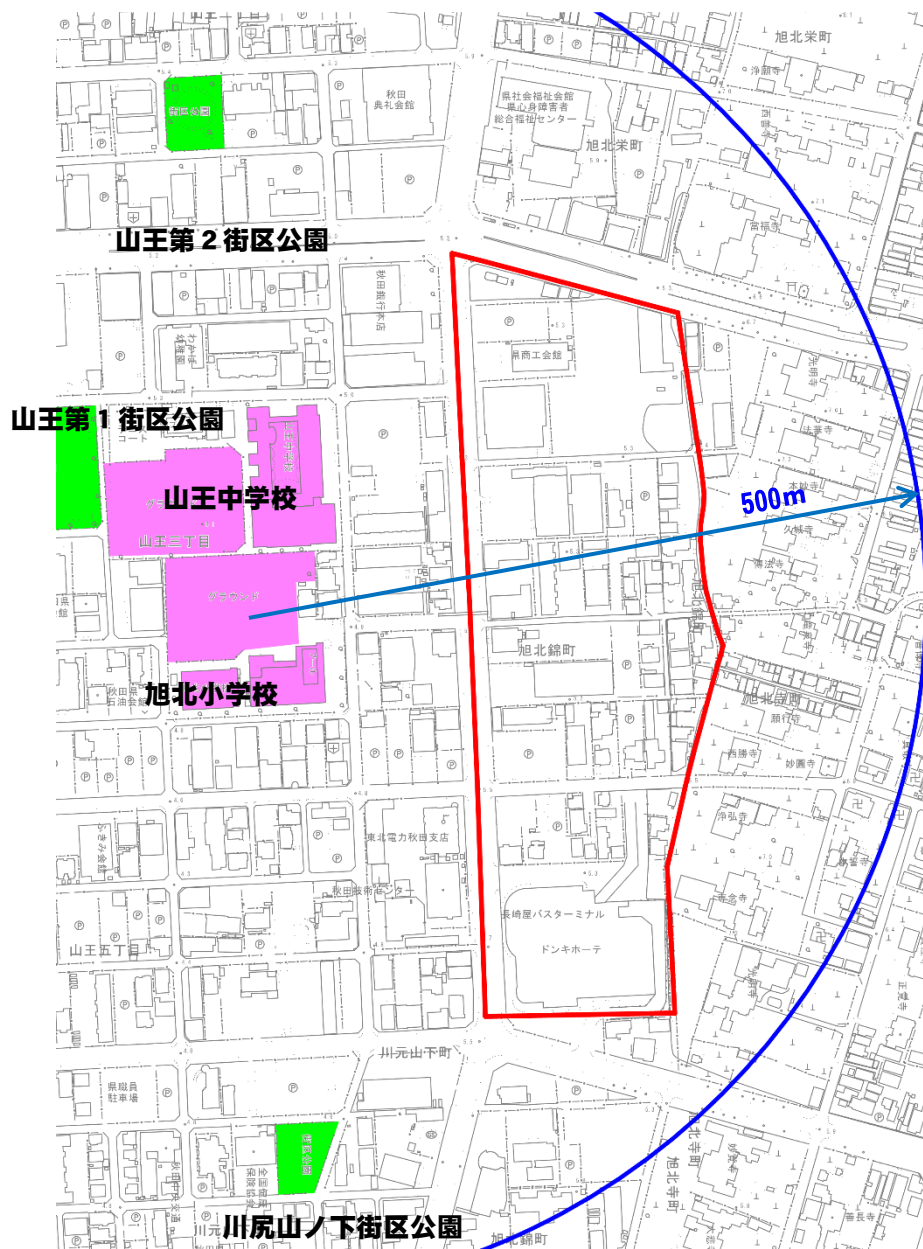
未施行区域 (Aブロック)		公園・緑地	
高齢者徒歩圏 (半径500m)		避難場所	





【ステップ4 - 5：課題エリアと対応事業等の箇所図】（生活に必要な都市空間2 / 2）

Bブロック内は、公園や緑地等の都市空間が存在していないことから、全域が課題エリアとなっている。

対応事業の検討を行うにあたり、Aブロックと同様に、高齢者徒歩圏内の都市空間の有無を確認すると、Bブロック周辺には、避難場所に指定されている旭北小学校や街区公園等が存在している。

これらの都市空間により、Bブロック全域において、高齢者徒歩圏内に代替となる都市空間が確保されていることから、Aブロックと同様に、対応事業は必要ないと判断し、ここでの検討は行わないこととする。



未施行区域(Bブロック)		公園・緑地	
高齢者徒歩圏(半径500m)		避難場所	

## 【全体評価】

全体評価	存続、変更又は廃止の判定	変更の時期
<p>川尻地区土地区画整理事業は、市街地の計画的な造成を目的として都市計画決定されたものであり、現在はおおむね良好な市街地が形成されている。</p> <p>関連計画では、都心・中心市街地として計画決定区域が位置付けられており、県の発展を支える行政拠点として、都市機能や都市空間の維持管理・充実を図るとしている。</p> <p>市街地の評価については、民間開発等によりおおむね良好な市街地が形成されており、一部で課題が見られたものの、全ての面で土地区画整理事業以外の代替事業等の実施が可能である。</p> <p>その他、配慮すべき特殊な事情等は特になかった。</p> <p>以上のことを踏まえ、川尻地区土地区画整理事業については、短期による都市計画変更（廃止）を目指す。</p>	廃止	短期 (3年以内)

【参考】川尻地区の状況写真











## 8 土地区画整理事業施行区域の見直しの考え方と作業フロー

はじめに、都市計画決定の目的の検証を行い、開発行為等により基盤整備がなされ、市街地開発事業による基盤整備の目的がおおむね達成されていると認められる地区かどうかの評価を行う [ステップ1]。その際に、おおむね達成されている場合は、以降のステップを省略して最終の全体評価の中で、施行区域が持つ地域の特殊な事情、都市全体からみた市街地の位置付け、各ステップの評価項目以外の外部要因など（以下「他の要因」という。）を加味して、廃止、縮小又は存続の判断（以下「判断」という。）を行う。

都市計画決定の目的が達成されていない施行区域については、区域を取り巻く状況を整理した上 [ステップ2]、次の環境阻害要素や不足環境要素で示す指標を用いて評価を行う [ステップ3]。その際に、基準を全て満たしている場合は、以降のステップを省略して最終の全体評価の中で他の要因を加味して判断を行うこととし、基準を満たしていない場合は、課題のあるエリアの抽出とともに、代替整備の検討を行い、面積的なカバー率を算定した上 [ステップ4]、最終の全体評価の中で他の要因を加味して判断を行う。

### (1) 環境阻害要素

#### ア 自然災害

災害履歴のある箇所および発生のおそれのある箇所の有無

#### イ 火災の危険

##### ① 火災危険区域の有無

住宅密集地や袋小路が多いという理由により、秋田市地域防災計画の火災危険区域に含まれているかどうか。

##### ② 消防活動困難区域の有無

消防自動車の出入りが可能なおおむね幅員6m以上の道路から140m以内であるかどうか。また、その道路は通り抜けが可能かどうか。

### (2) 不足環境要素

#### ア 道路への接道

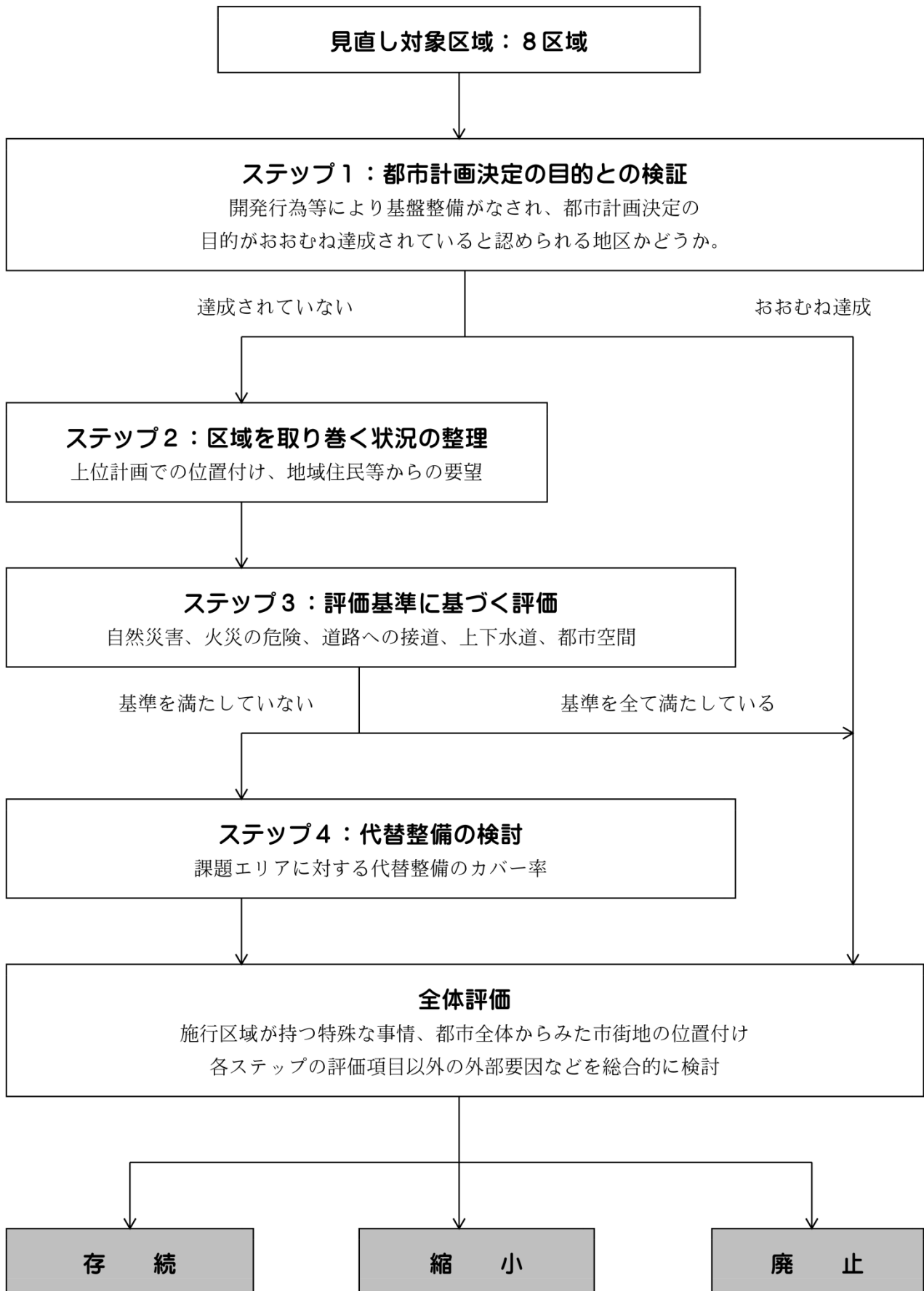
幅員4m以上の道路に間口が2m以上接している宅地（建築基準法において建物を建築できる接道条件）の有無

#### イ 上下水道

上下水道の供給処理施設の有無

#### ウ 生活に必要な都市空間の有無

公園・緑地、境内地、校庭等、避難場所となり得る都市空間の確保（3%以上）



## 9 代替整備の手法

### ① 街路事業・道路改良事業（幹線道路：市又は県）

幹線道路の事業メニューで、都市計画決定された都市計画道路のうち、主として市街地およびこれに隣接する地域で行うもの

### ② 道路改良事業（生活道路：市）

幹線市道以外の市道、いわゆる地域内の足元的な市道について、生活基盤の強化および生活環境の向上を図るため、幅員が狭い又は線形が悪い区間等について道路用地の寄付を受けることにより、拡幅改良を行うもの

### ③ 小規模区画整理（民間）

街なかで行う区画整理は大規模なものに限られておらず、税制優遇等が認められている中で換地手法を使い、土地を入れ替え、集約・整形化することにより、効果的に活用できる土地も多く、民間にとっても有効な手法であると言われている。

### ④ 開発行為（民間）

主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更（都市計画法第4条第12項）を行う行為のことで、土地の区画形質の変更とは、宅地造成を伴う道路の新設・廃止・付け替えや、切土・盛土等をいう。

### ⑤ 地区計画（民間）

地区計画は、建築物の建築形態、公共施設の配置などから、それぞれの地区の特性にふさわしい良好な環境の創出および保全のために定める計画で、都市全体の観点から適用される地域地区制度と個別の建築物の規制を行う建築確認制度の中間領域をカバーする地区レベルのきめ細かな計画制度として位置付けられている。

なお、地区計画は、地区住民等の意向を十分に反映することを義務付けた住民参加型のまちづくりであり、地元から計画の提案をしてもらうことにより、良好な市街地環境の整備を目指す。