

都市基盤整備手法の概要について

【 土地区画整理事業による整備 】

土地区画整理事業は、都市基盤が脆弱で、防災上の危険、あるいは土地の有効利用が図られていないなどの課題を有する地域について行う面的整備の一つであり、公共施設を総合的に整備するとともに、公共施設と宅地を一体的に整備して土地利用の促進を図り、生活環境の改善を図る手法である。

【 柔らかい区画整理による整備 】

国土交通省では、社会資本整備審議会答申「新しい時代の都市計画はいかにあるべきか。」（第二次答申）において、「既成市街地において市街地整備手法を幅広く活用していくためには、既成概念にとらわれない柔軟な運用が求められる」と提言されたことを受け、多様で柔軟な市街地整備を実施している区画整理、再開発の事例の一部を紹介している。

柔らかい区画整理では、小規模、短期間、民間事業者主導の視点で、公共施設の再配置と土地の交換分合を主体とした事業（公共減歩を伴わない事業）、敷地規模等に応じた保留地減歩と負担金を柔軟に選択する事業、事業目的や地域の状況に応じた柔軟な区域設定と集約換地の事業等を掲げており、従来の区画整理事業における既成概念に囚われない整備手法である。

柔らかい区画整理による整備手法の一例は、次のとおりである。

・ 修復型の区画整理による整備

修復型の区画整理とは、全面更新型の区画整理とは異なり、行き止まりの私道に対して必要最小限の整備を行い、通り抜け可能な道路にすることや、緊急性が低い道路は、地区計画等で整備計画を担保し、建物の建替にあわせて段階的に整備を行うなど、必要最低限の基盤整備と土地利用の整序を行う手法である。

【 その他の手法による整備 】

・ 沿道整備街路事業による整備

用地買収方式と区画整理方式には、それぞれ長所と短所があり、様々な権利者の意向に対応できない場合がある。そのため、権利者の様々な意向に対応しながら沿道のまちづくりを実現することができる手法として、用地買収方式と区画整理方式の長所を生かした沿道整備街路事業が平成 11 年（1999 年）に創設された。

沿道整備街路事業は、一部の権利者の負担による点的、線的な整備を主眼とした事業であり、「都市基盤が整備された既成市街地における都市計画道路」、「用地買収方式事業の一部区間」、「関係権利者の沿道への残留希望」、「都市計画道路区域外の土地の取り込み」、「地方公共団体が施行する同意型の土地区画整理事業」、「同意する権利者の土地だけによる事業

区域」などに適用される事業である。

主に用地買収方式や従来の区画整理方式による整備では、課題の解決が困難な地区において、一つの解決のための手段として様々な場面で活用されている。

・狭隘道路整備等促進事業による整備

狭隘道路整備等促進事業は、建築物の建て替え等に際してセットバックを求めることで、狭隘道路を解消し、市街地の安全上必要な道路幅員を段階的に確保するものである。

国土交通省においては、平成 21 年度（2009 年度）に狭隘道路整備等促進事業を創設し、平成 22 年度（2010 年度）以降は社会資本整備総合交付金の基幹事業として、地方公共団体が行う道路情報の整備や道路の拡幅整備に対する支援を行っている。

具体的には、測量費、分筆・登記費、道路舗装費、道路築造費、用地取得費、損失補償費などを補助している事例があるが、地下埋設物を設置する際、他人の土地を使用しなければ工事の実施が困難な場合がある。

工事実施の際、工事実施に係る土地所有者の同意を確認する書類等の提出を要件とすると、所有者を特定することが困難な場合などに、工事の実施が滞るなどの問題が想定される。

そこで、円滑な手続きや工事実施のため、地方公共団体の中には、あらかじめ条例等で一定のルールを定めることにより個別の工事に係る土地所有者の同意を確認する書類等の提出を不要とするなどの取組みを実施している。

・市街地再開発事業による整備

駅前を中心とした市街地再開発事業は、主に土地の高度利用、道路等公共施設整備、都市型住宅の供給、業務施設の近代化、防災性の向上など、安全かつ快適な生活空間を創出する総合的に都市構造を改善する手法であり、都市部の中心市街地で整備が進められてきた。

東京都における市街地再開発事業地区は、令和 2 年 9 月 30 日現在、260 地区で、施行者別では、組合が 196 地区、個人が 27 地区、都市再生機構が 20 地区となっており、市は 5 地区に留まっている。市施行の地区の面積では、0.7 ヘクタールから 2.1 ヘクタールと駅前の中心市街地に限定した整備手法といえる。

このように、今後の持続可能なまちづくりを進めていく観点において、少子高齢化対策、低炭素型都市づくり、コンパクトシティ、防災機能強化、国際競争力強化、都市の活性化などの課題解決のため、新たな視点を取り入れた市街地再開発事業が進められている一方、地方都市においては、人口減少社会の到来によりテナントが入らず、投資に見合う効果が導き出せない事例も見受けられる。

・地区計画制度による整備

地区計画制度は、地区の実状に即したきめ細かい土地利用の規制誘導や住民主体のまちづくりが行える点が特徴で、良好な都市環境の形成を図るために必要な事項を地区住民の

意向を十分に反映しながら市町村が定めるきめ細かな都市計画である。

具体的には、地区施設（生活道路、公園、広場、遊歩道など）の配置、建物の建て方や街並み（用途、容積率、建ぺい率、高さ、敷地規模、セットバック、デザイン、生垣など）のルール、保全すべき樹林地などが挙げられる。

しかし、地区の状況は日々変化していくものであるため、建物や土地利用の制限はおおむね有効な面がある一方、ルールを守らない住民の発生、地区施設の維持管理負担など、その変化に対応した対策が地区計画制度の運用だけで担保することは困難な面がある。