

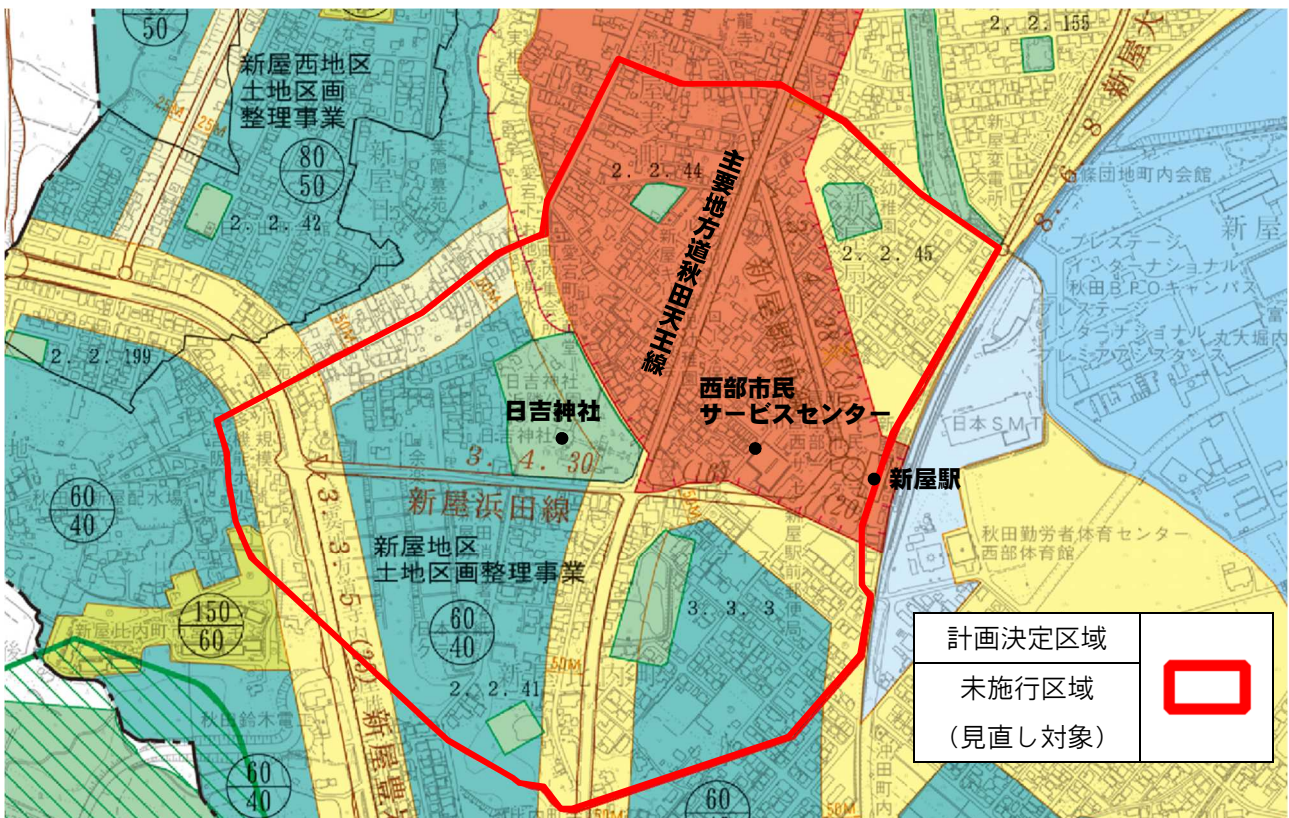
# 新屋地区土地区画整理事業施行区域見直し評価カルテ

## 【対象区域の諸元】

区域の名称	新屋	用途地域 (建蔽率/容積率)	第一種低層住居専用地域(40/60) 第一種中高層住居専用地域(60/150) 第二種中高層住居専用地域(60/200) 第一種住居地域(60/200) 商業地域(80/400)
区分 (全部又は一部)	全部	市街地の現況	計画決定区域の大部分が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)	昭和29年7月5日		
計画面積	62.8ha		
完了面積	0.0ha	地区内人口 ※	2,095人
未着手面積	62.8ha	地区内人口密度	33.4人/ha
事業認可面積	0.0ha	建築物戸数	869戸

※住民基本台帳(令和4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
<p>現在の本市に於ける人口の推移は年々約3千人の増加率を示しており、今後の工場誘致による生産都市への転換が人口の急増を伴うことは他地区の場合において記したとおりであるが、旧雄物川の内港々路たる運河の開削により茨島工場地帯が益々発展の度を加え、すでに昭和28年において三菱金属秋田精錬所が設置され将来の発展性の片鱗を表している。</p> <p>しかも之等茨島工場地帯の隣接地にして住宅適地である本地区は、寺内將軍野地区同様将来の住宅街となるのは明らかである。</p> <p>以上の観点から本地区の宅地化を図り、都市計画の根本理念に即応する理想的な住宅街を建設せんとするものである。</p> <p style="text-align: right;">(昭和29年7月5日 都市計画決定図書より)</p>
現状における都市計画決定の目的との適合性
<p>本地区は、大正6年から実施された雄物川大改修工事により発展を遂げていた茨島工場地帯の隣接地であり、将来的な住宅需要を見込み、昭和29年に住宅街の整備を目的とした「新屋地区土地区画整理事業」が都市計画決定されたが、現在に至るまで事業を実施しておらず、全域が「未施行区域」となっている。</p> <p>現状は、主に住宅地や商業地として土地利用されており、既に一定程度の住宅街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。</p>

【ステップ2：区域を取り巻く状況の整理】

評価項目	位置づけ	内 容
総合計画	あり	都心・中心市街地を本市の顔となる各種高次都市機能の集積を図る拠点として、また、6つの地域中心を、地域特性を踏まえた生活サービスの拠点として、都市機能や居住の誘導を図り、持続可能なコンパクトな市街地形成を目指すとしているが、地域中心の1つである西部地域には、新屋地区が含まれている。
都市計画区域マスタープラン	あり	新屋地区などの各地域の中心は、地域の生活拠点として、利便性が高い市街地形成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、西部地域の地域中心に含まれており、既存の行政・文化機能や公共交通の維持・充実を図るとともに、日常の暮らしの中で必要な生活サービス施設や居住を誘導し、地域住民の生活利便性の向上に向けた環境づくりを進めることとしている。
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、新屋地区にある西部市民サービスセンターが位置づけられている。
地域要望	なし	土地区画整理事業の実施に関する地域要望はない。

【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や河川氾濫により浸水が想定される区域がある。 (6 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る箇所がある。 (7 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6 m以上の道路から140 m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。 (7 ページ参照)
不足 環境 要素	道路への接道	幅員4 m以上の道路に間口が2 m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。 (8 ページ参照)
	上下水道	上下水道の供給処理施設の有無  上下水道の整備が十分でない宅地がある。 (9 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。 (10 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ページ参照)	約24.70ha	防災情報の提供	約24.70ha	100%
ステップ4-2 火災の危険 (7ページ参照)	約8.42ha	全域が消防活動可能 区域	約8.42ha	100%
ステップ4-3 道路への接道 (8ページ参照)	約4.58ha	開発行為 道路改良事業	約4.58ha	100%
ステップ4-4 上下水道 (9ページ参照)	約0.22ha	上下水道整備事業	約0.22ha	100%
ステップ4-5 生活に必要な都市空間 (10ページ参照)	62.8ha	代替の都市空間あり	62.8ha	100%

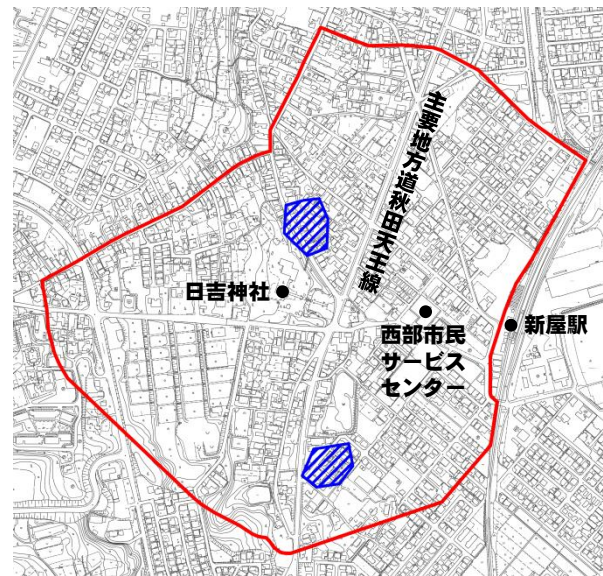
## 【ステップ4 - 1：課題エリアと対応事業等の箇所図】（自然災害）

災害履歴として、一部に日本海中部地震による液状化履歴箇所がある。また、直近10年間では、水害として床下浸水が2件、道路冠水が3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く、秋田市津波ハザードマップにおいても、大津波による浸水が想定される区域はない。

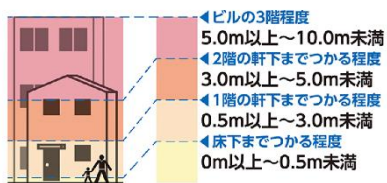
一方、秋田市水害ハザードマップでは、雄物川流域で1000年に1回程度の大雨(48時間の総雨量が350mm)により河川が氾濫した場合、浸水が想定される区域がある。

これらの災害履歴箇所や浸水想定区域が課題エリアとなるが、液状化や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ず、その発生頻度も高いものではないことから、課題エリアへの対応事業としては、ハザードマップや防災カルテ等による防災情報(避難場所や危険箇所等の情報)の提供に引き続き努めていくこととする。



### □水害ハザードマップの見方

- 浸水した場合に想定される水深



- 土砂災害(特別)警戒区域
  - 土砂災害警戒区域
  - 土砂災害特別警戒区域

- 防災重点ため池
  - ため池

- 浸水区域内(3m未満)の指定緊急避難場所
  - ※ 屋内が浸水深以上の施設を掲載しています。
  - 避難場所

- 浸水想定区域および土砂災害(特別)警戒区域内にある要配慮者利用施設
  - 要配慮者利用施設

- 未施行区域

- 日本海中部地震による液状化履歴箇所

※ 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。

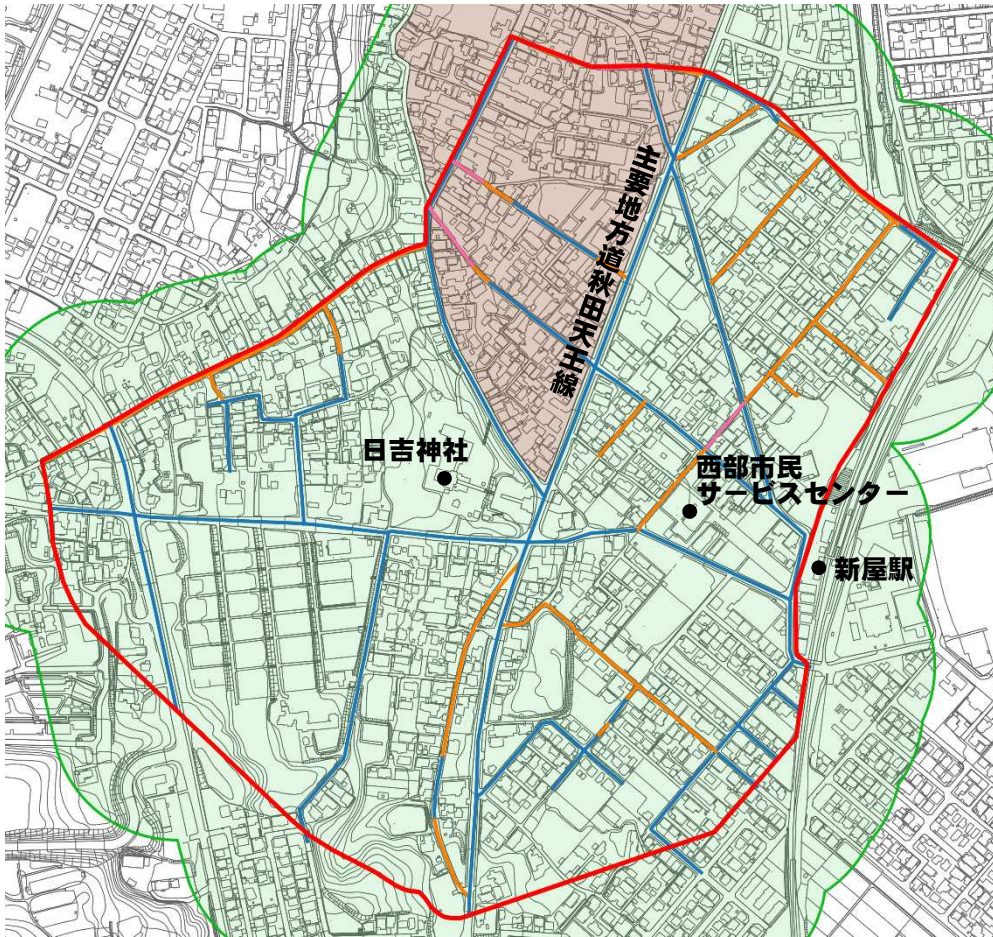
【ステップ4 - 2：課題エリアと対応事業等の箇所図】（火災の危険）







秋田市地域防災計画において、新屋表町が火災危険区域に含まれている。

消防活動困難区域の有無については、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6 m以上の道路から140 m以内）となっていることから、消防活動困難区域はない。

火災危険区域に含まれている新屋表町が課題エリアとなるが、本地区が含まれている理由は、住宅密集地や袋小路が多いというのではなく、地形が傾斜地であるため通常より延焼しやすいというものである。

よって、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に加え、全域において消防活動困難区域はなく、現状で消防活動に問題がないことから、ここでは対応事業等の検討は行わないこととする。



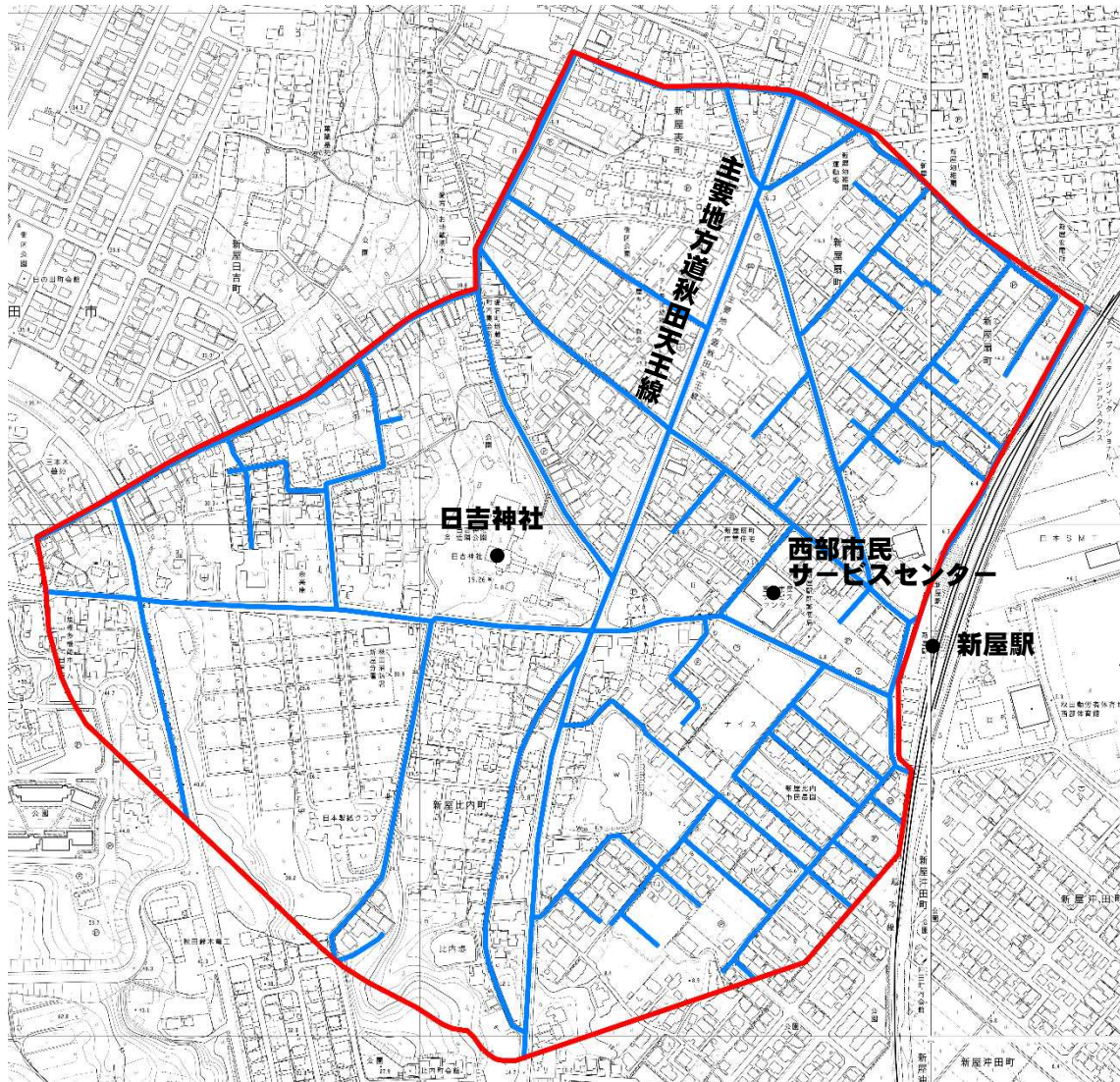
未施行区域		道路幅員	6 m 以上	
火災危険区域			4 m 以上 6 m 未満	
消防活動の可能な区域 (6 m 以上の道路から半径140 m)			4 m 未満	



【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）

行き止まり道路や幅員の狭い道路に接道している宅地、道路に面していない宅地が159箇所（全体面積の約7％）あり、これらの宅地は建物を建築できる接道条件を満たしていない可能性があるため、課題エリアとなっている（※）。

対応事業として、民間事業者による開発行為や土地の寄付による秋田市道としての道路改良事業の実施などにより、接道条件を満たすことが可能である。

なお、課題エリアとなっている宅地の9割以上については、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、建築が可能であると推定される。



未施行区域	
建築基準法第42条に基づく道路 （原則4m以上の道路）	

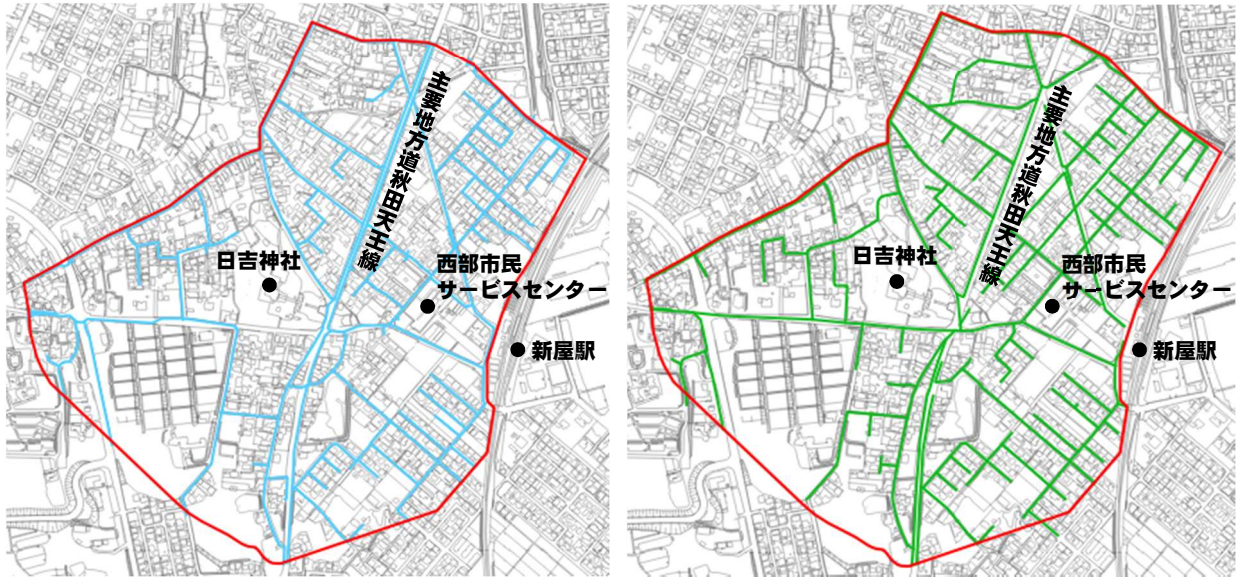
※ 個人情報等の観点から、道路の接道条件を満たしていない可能性がある宅地については、本資料に掲載していません。



## 【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）

上水道については整備が十分でない宅地が2箇所（全体面積の約0.1%）、下水道については16箇所（全体面積の約0.4%）あり、これらの宅地が課題エリアとなっている（※）。

対応事業等として、土地使用承諾を伴う上下水道の整備が可能である。また、下水道の整備が十分でない宅地のうち、私道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。



未施行区域	
上水道整備箇所	
下水道整備箇所	

※ 個人情報等の観点から、上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。

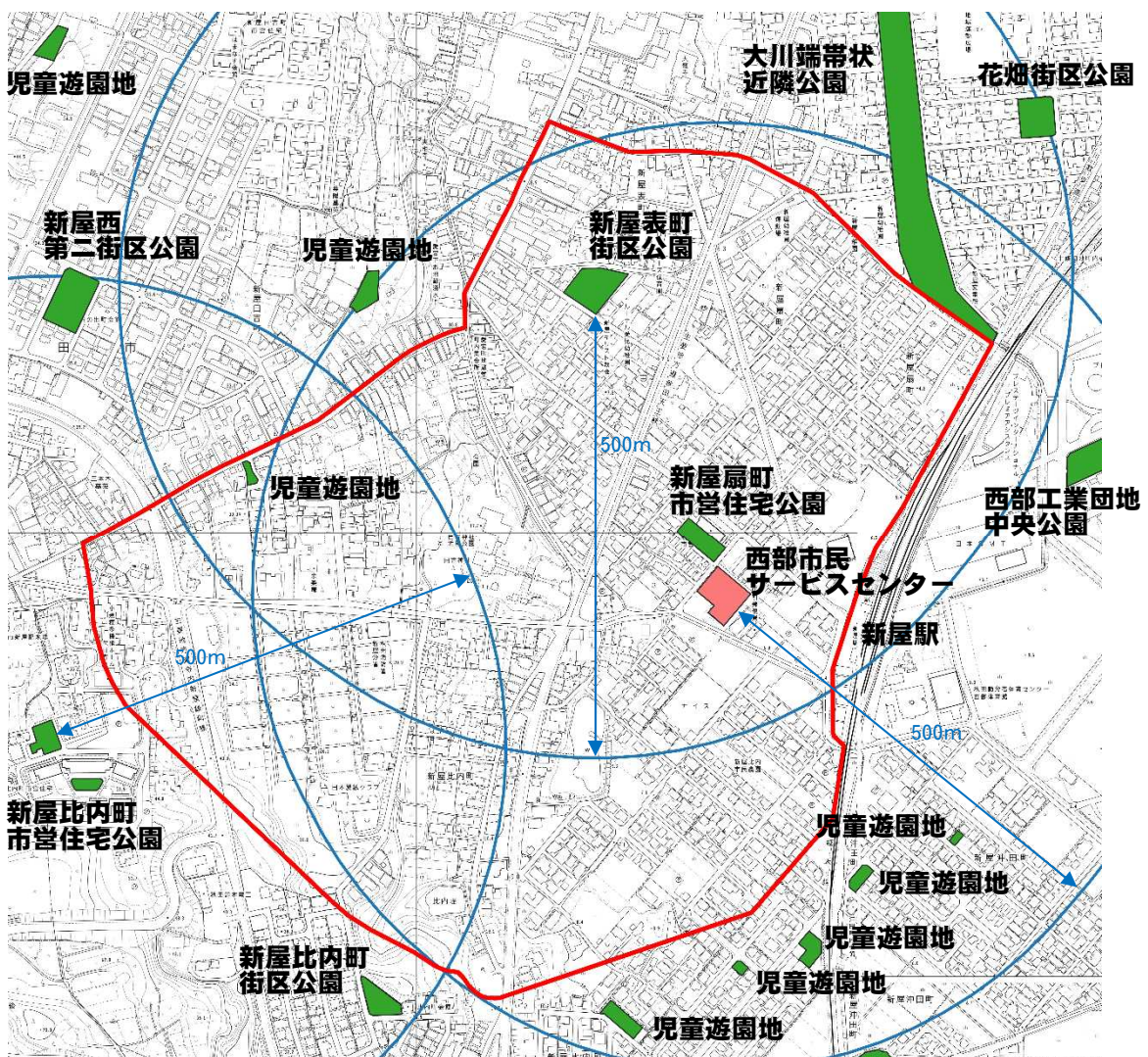
【ステップ4 - 5：課題エリアと対応事業等の箇所図】（生活に必要な都市空間）





未施行区域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。

ここでは代替手法として、国土交通省等で示す高齢者徒歩圏の500m以内に都市空間が存在するかどうかを再度評価することとする。

未施行区域内には、避難場所に指定されている西部市民サービスセンターがあり、同センターを中心とした高齢者徒歩圏500mは、全域の約8割をカバーしている。

また、未施行区域内には街区公園や児童遊園地、同区域周辺には児童遊園地などもあり、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、対応事業等の検討は行わないこととする。

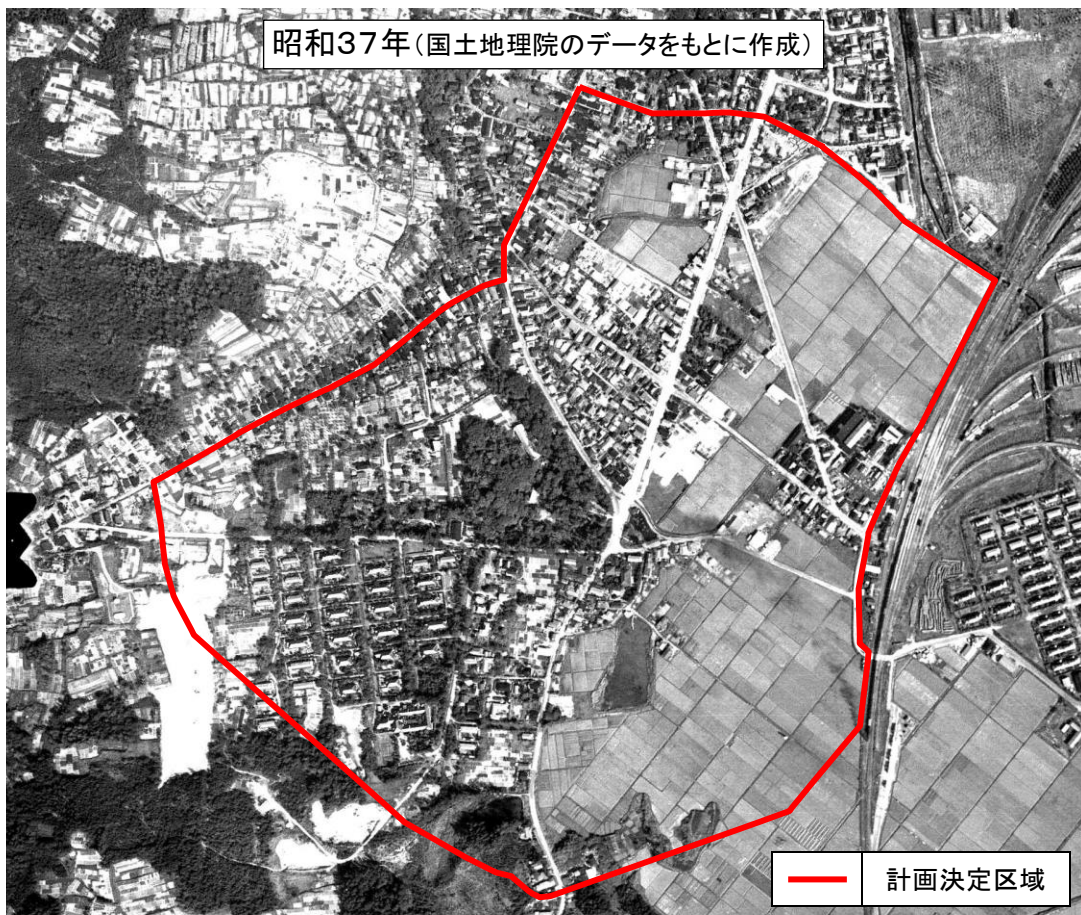


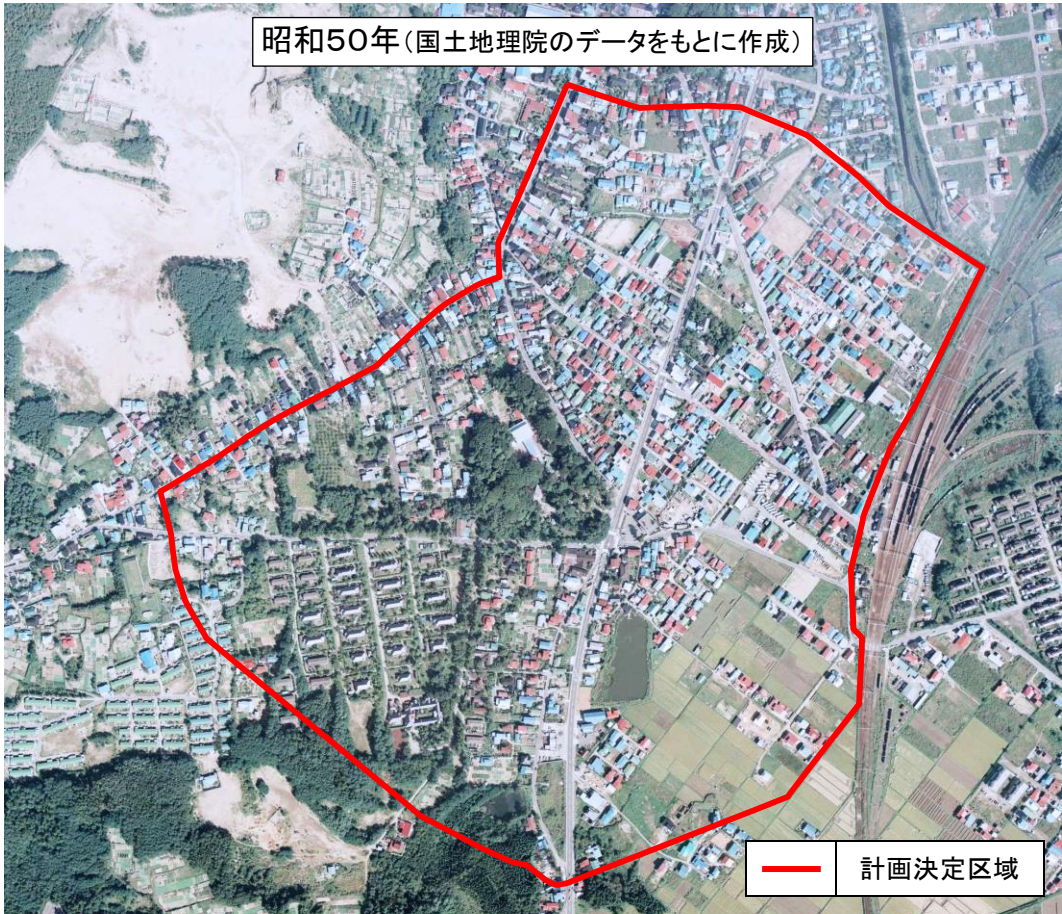
未施行区域		公園・緑地	
高齢者徒歩圏 (半径500m)		避難場所	

【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>本地区は、住宅需要を見込んだ住宅街の整備を目的として土地区画整理事業が都市計画決定されたものであるが、既に住宅地・商業地として一定程度の住宅街が形成されている。</p> <p>市街地の評価については、民間開発等により一定程度の住宅街が形成されており、一部道路への接道等について課題がみられたものの、全ての面において代替事業等の実施が可能である。</p> <p>土地区画整理事業の実施に関する地域要望や、その他配慮すべき特殊な事情等は特になかった。</p> <p>以上を踏まえ、新屋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>	<p>廃止</p>	<p>短期 (3年以内)</p>

【参考】新屋地区の状況写真







## 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

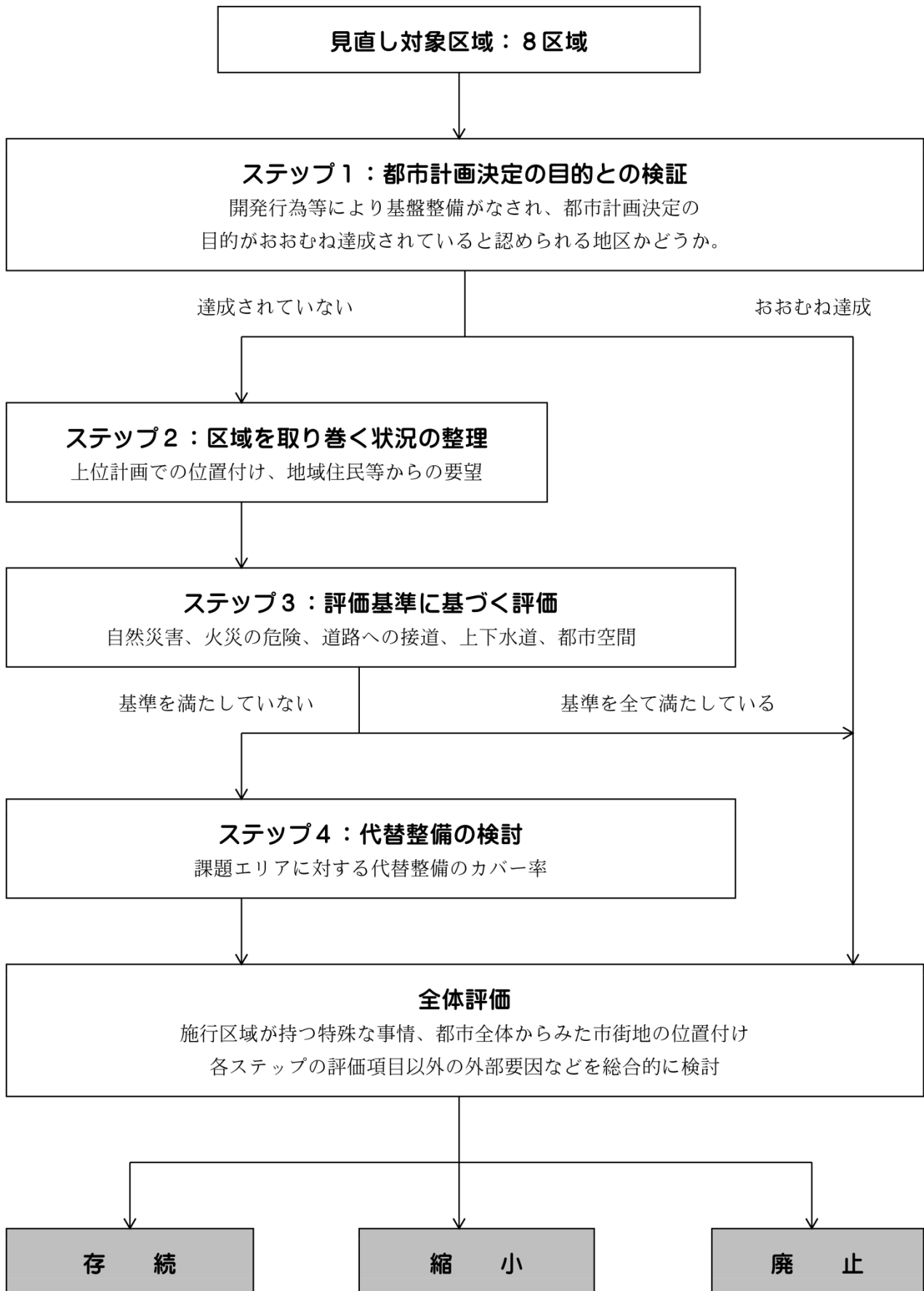
幅員4m以上の道路に間口が2m以上接している宅地（建築基準法において建物を建築できる接道条件）の有無

#### 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）





**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。

## 11 市民との合意形成の進め方

### (1) ガイドラインの決定

あらかじめ秋田市都市計画審議会（以下「都市計画審議会」という。）に、ガイドラインの素案とともに、見直しのプロセスや市民への意見聴取の方法等を説明した上、ガイドラインの素案に対する意見募集（パブリックコメント）を実施する。

そこで提出された意見に対し、市の考えとともに、必要に応じてガイドラインを修正し、それらを都市計画審議会に諮った上で、市長が決定する。

### (2) 見直しの方針決定

決定したガイドラインに基づき、種々の調査・検討を行った上、見直しの判断や代替整備の手法の設定をまとめたカルテを作成し、改めて市民を対象に意見募集を実施する。

そこで出された意見に対し、市の考えとともに、必要に応じて再調査とカルテを修正し、それらを都市計画審議会に諮った上で、市長が見直しの方針を決定する。

### (3) 見直しの方針による都市計画変更

見直しの方針決定を受け、「縮小」又は「廃止」が決定した区域については、都市計画変更を行うこととするが、上位計画の見直しや住民との合意形成の状況などを見極める必要があるため、短期（3年以内）、中期（5年以内）、長期（10年以内）の位置付けのもとで、順次、変更手続を行う。

その際には、通常の都市計画変更の手続と同様に、関係権利者等を対象とした説明会の開催とともに、案の縦覧に伴う意見書の提出などを踏まえて、その対応に当たる。

### (4) 再度の見直し

「存続」の方針が決定された場合であっても、諸情勢の変化や事業化のめどが立たない状況も想定されるため、おおむね5年後に、再度の見直しを行う。