

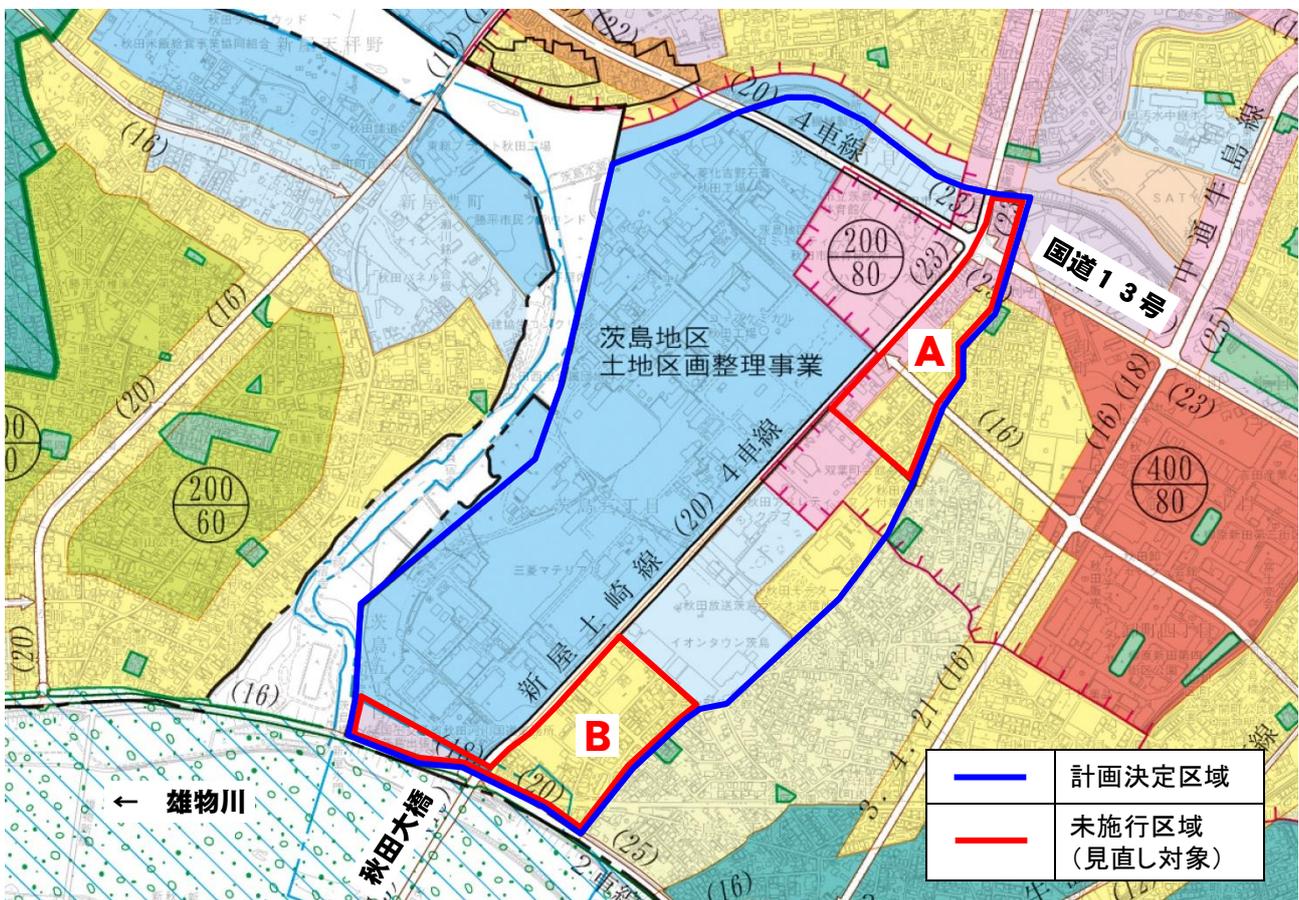
# 茨島地区土地区画整理事業施行区域見直し評価カルテ

## 【対象区域の諸元】

区域の名称	茨島	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) 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	計画決定区域の大部分は工業地であり、見直し対象となる未施行区域のAおよびBブロックは、住宅地や商業地となっている。
計画決定年月日 (当初)	昭和10年7月17日		
計画決定年月日 (最終)	昭和10年7月17日		
計画面積	98.6ha		
完了面積	72.72ha	地区内人口 ※	638人 (A:369人、B:269人)
未着手面積	25.88ha	地区内人口密度	24.6人/ha
事業認可面積	72.72ha	建築物戸数	279戸 (A:156戸、B:123戸)

※住民基本台帳（平成30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>都市計画の決定図書がないため、決定図書に記載されている内容は不明である。</p> <p>なお、秋田市の歴史をまとめた「秋田市史」には、土地区画整理事業の設計書が記載されているが、以下のとおり工業敷地の造成を主目的とした内容となっている。</p> <p>地区の西南部に位する雄物川切替の新放水路工事も今や著しく進捗し、之（これ）により廃川の土崎港と本地区を繋ぐ運河として利用せらるる日も将（まさ）に遠からざるべく。即ち之等（これら）の点を予想し、最近地区内に工場建設の計画せらるるもの尠（すくな）からざる現状に鑑み、工場敷地の造成と共に本地区の区画整理施行は最も急施を要するところなり。          [出典：秋田市史 第12巻 近代 史料編下]</p>
現状における都市計画決定の目的との適合性
<p>当時の茨島地区は低湿地帯であり、洪水になると雄物川の濁流が旭川と太平川に逆流するため、水害の常襲地となっていた。</p> <p>そのため、大正6年から水害の解消を目的とした雄物川大改修工事（日本海への流路変更）に着手し、併せて同工事により生じた土砂を利用して茨島埋立工事に着手した。</p> <p>埋立後の茨島地区が工業適地として発展することを見込み、昭和10年に工業敷地の造成を目的とした茨島地区土地区画整理事業が都市計画決定された。</p> <p>現在、土地区画整理事業を実施した区域は主に工業地帯、未施行区域であるAおよびBブロックは住宅地や商業地となっており、おおむね良好な市街地形成がなされていることから、都市計画決定の目的はおおむね達成されていると判断されるが、都市計画の決定図書に記載された内容が不明であることを勘案し、以降のステップでの検討によって最終判断することとする。</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	なし	—
都市計画区域マスタープラン	なし	—
都市計画マスタープラン	なし	—
地域防災計画	なし	—
地域要望	なし	—

【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はないが、河川氾濫や津波により浸水が想定される区域がある。  (4、5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。  (6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。  (6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。  (7、8ページ参照)
	上下水道	上下水道の供給処理施設の有無  上水道の整備はなされているが、下水道の整備が十分でない宅地がある。  (9、10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。  (11、12ページ参照)

## 【ステップ4 - 1：代替整備の検討】（自然災害）

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' 参照	約25.82ha	防災情報の提供	約25.82ha	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）

Aブロックには、これまでに本市が確認している水害、土砂災害、地震災害等の履歴はない。

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。

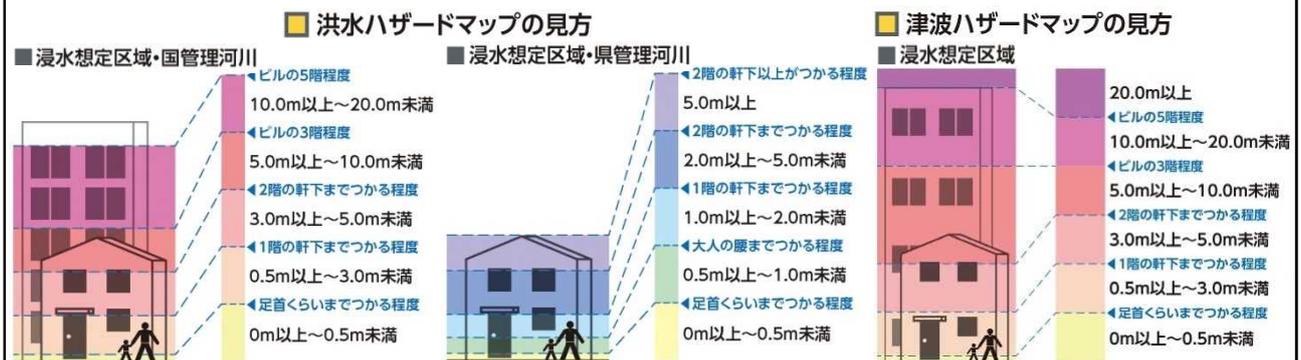
秋田市洪水ハザードマップでは、雄物川流域で1000年に1回程度の大雨（48時間の総雨量が350mm）又は旭川流域で100年に1回程度の大雨（24時間の総雨量が195mm）により河川が氾濫した場合、浸水が想定される区域がある。

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、いずれの想定も発生頻度が高いものではなく、これまでに本市が確認している災害履歴もないことから、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。



未施行区域(Aブロック)



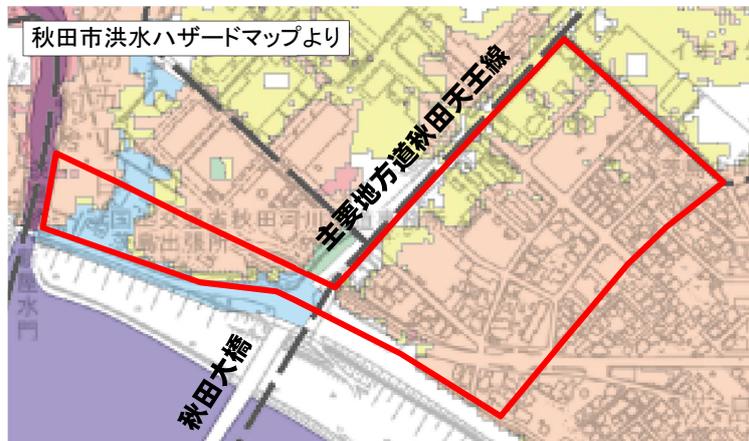
Bブロックには、これまでに本市が確認している水害、土砂災害、地震災害等の履歴はない。

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。

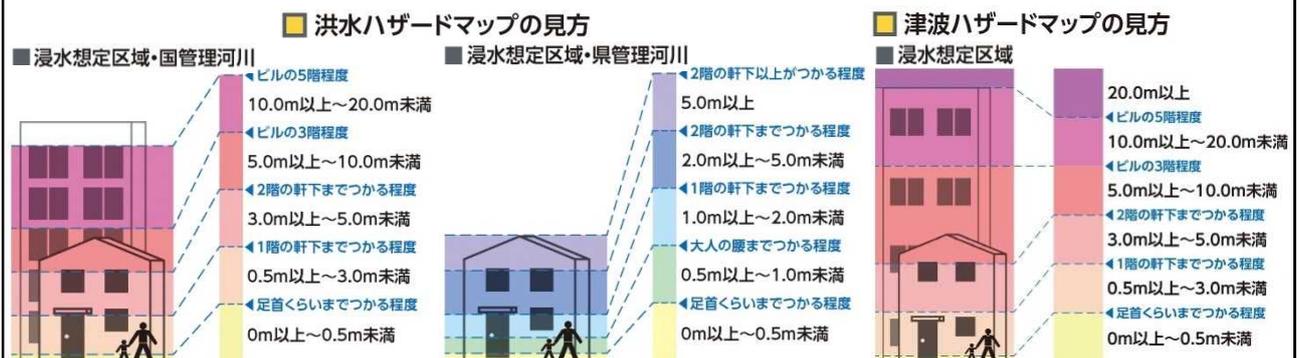
秋田市洪水ハザードマップでは、雄物川流域や旭川流域での大雨により河川が氾濫した場合、浸水が想定される区域がある。

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、Aブロックと同様に、いずれの想定も発生頻度が高いものではなく、これまでに本市が確認している災害履歴もないことから、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の提供に引き続き努めていくこととする。



未施行区域(Bブロック)



【ステップ4 - 2 : 代替整備の検討】 (火災の危険)

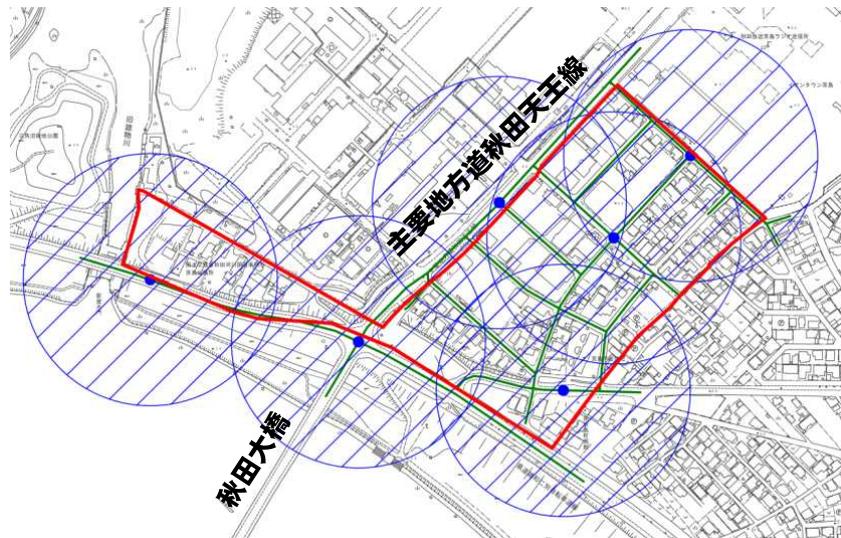
課題エリア	面積	対応事業等	カバー面積	カバー率
ステップ4 - 2' 参照	なし	—	—	—

【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)

Aブロックは、住宅密集地や袋小路が多いなどの理由により、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6 m以上の道路から140 m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。

Bブロックは、火災危険区域に含まれている箇所はなく、消防活動困難区域もないことから、Aブロックと同様に、課題エリアはない。



- 未施行区域(上図:Aブロック、下図:Bブロック)
- 消防活動の可能な区域(140m)
- おおむね幅員6m以上の道路

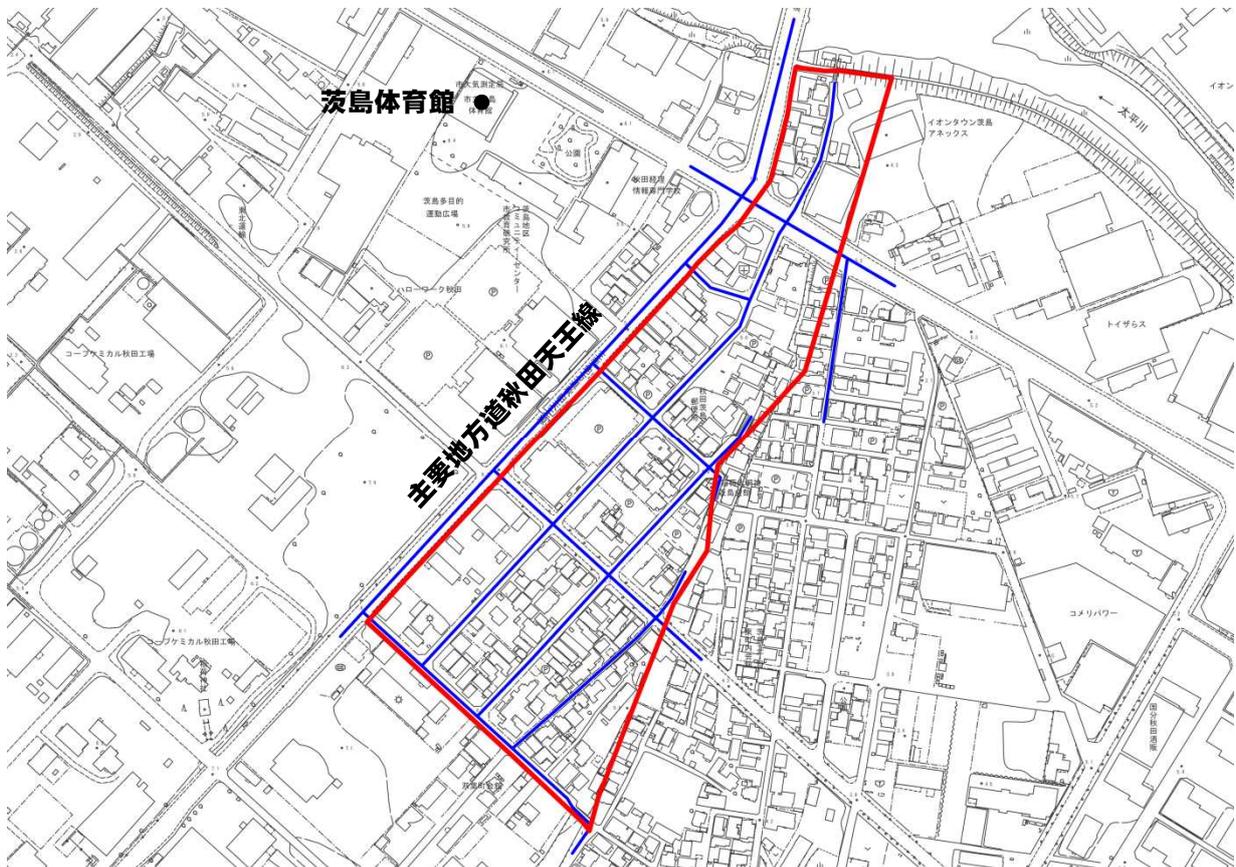
【ステップ4 - 3 : 代替整備の検討】 (道路への接道)

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 - 3' 参照	約0.30ha	開発行為・地区計画・道路改良事業 (P18参照)	約0.30ha	100%

【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)

A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11箇所\*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現在の建物の更新を念頭に置いた住民提案の地区計画による道路の配置計画、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により、接道条件を満たすことが可能である。

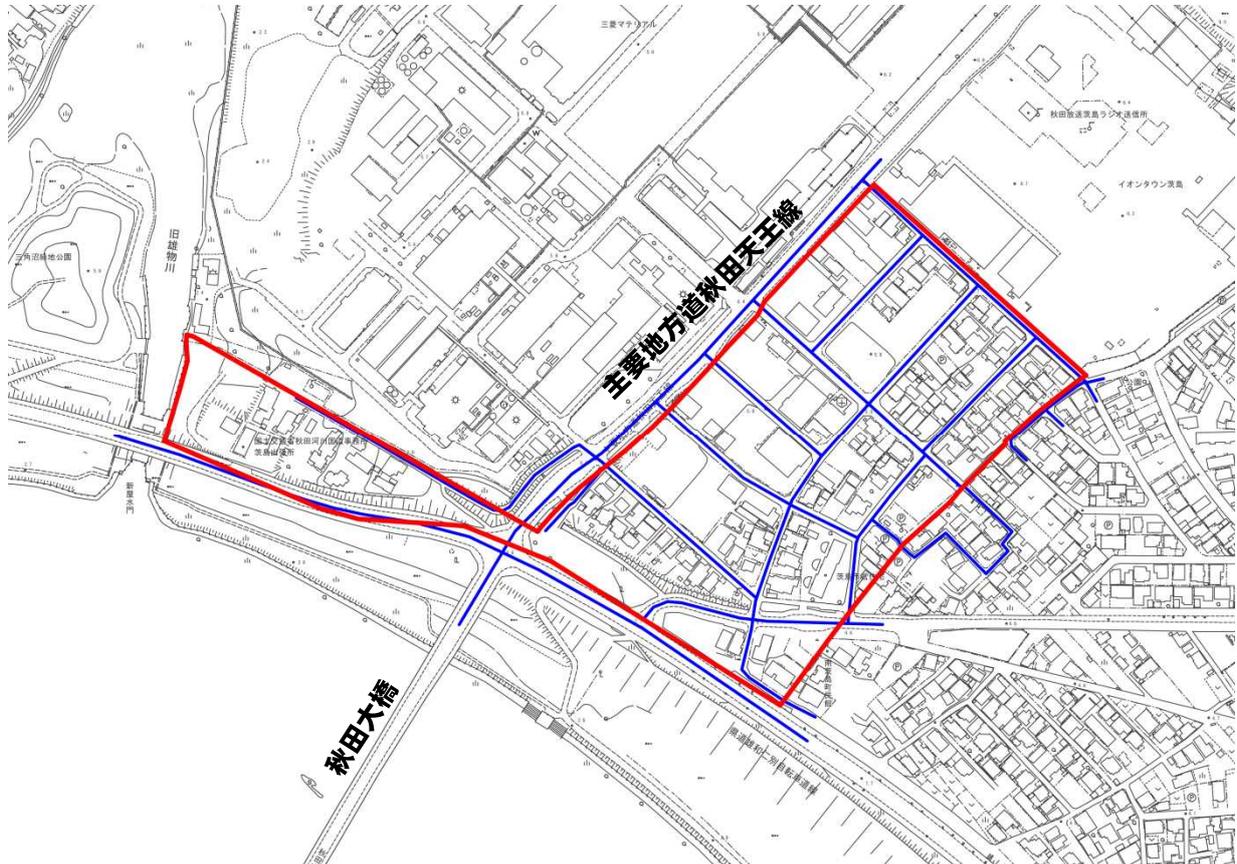


未施行区域(Aブロック)
 — 建築基準法第42条に基づく道路

※ 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

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5箇所※あり、これらの宅地が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現在の建物の更新を念頭に置いた住民提案の地区計画による道路の配置計画、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により、接道条件を満たすことが可能である。



未施行区域(Bブロック)      建築基準法第42条に基づく道路

※ 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：代替整備の検討】（上下水道）

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 - 4' 参照	約0.42ha	開発行為・地区計画（P18参照）、下水道整備事業	約0.42ha	100%

【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。

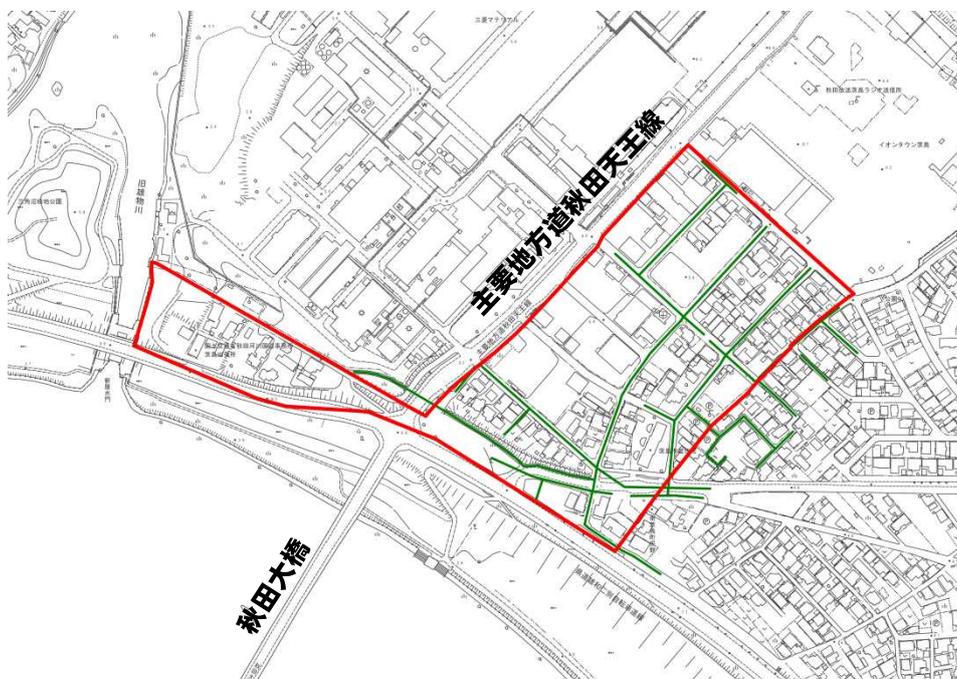
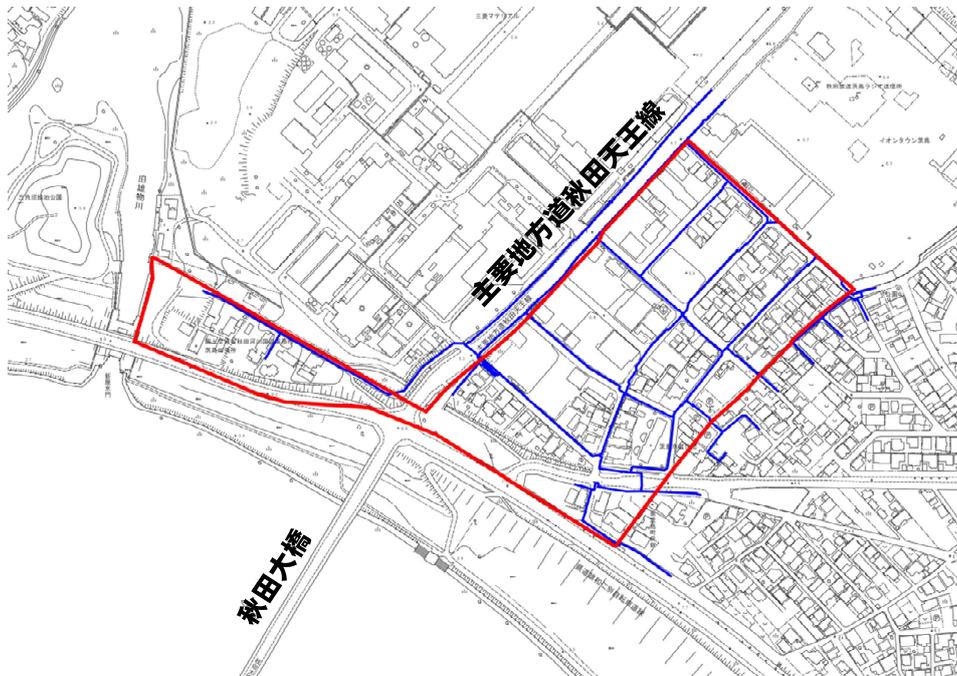


未施行区域(Aブロック)
 — 上水道整備箇所
 — 下水道整備箇所

Bブロックは、上水道は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10箇所※あり、これらが課題エリアとなっている。

これらの宅地は、民間事業者による開発行為や現在の建物の更新を念頭に置いた住民提案による地区計画の活用により、道路整備と併せて実施することで、公共下水道の整備が可能である。

また、秋田市道に面している宅地は、下水道整備事業による整備が可能である。



未施行区域(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：代替整備の検討】（生活に必要な都市空間）

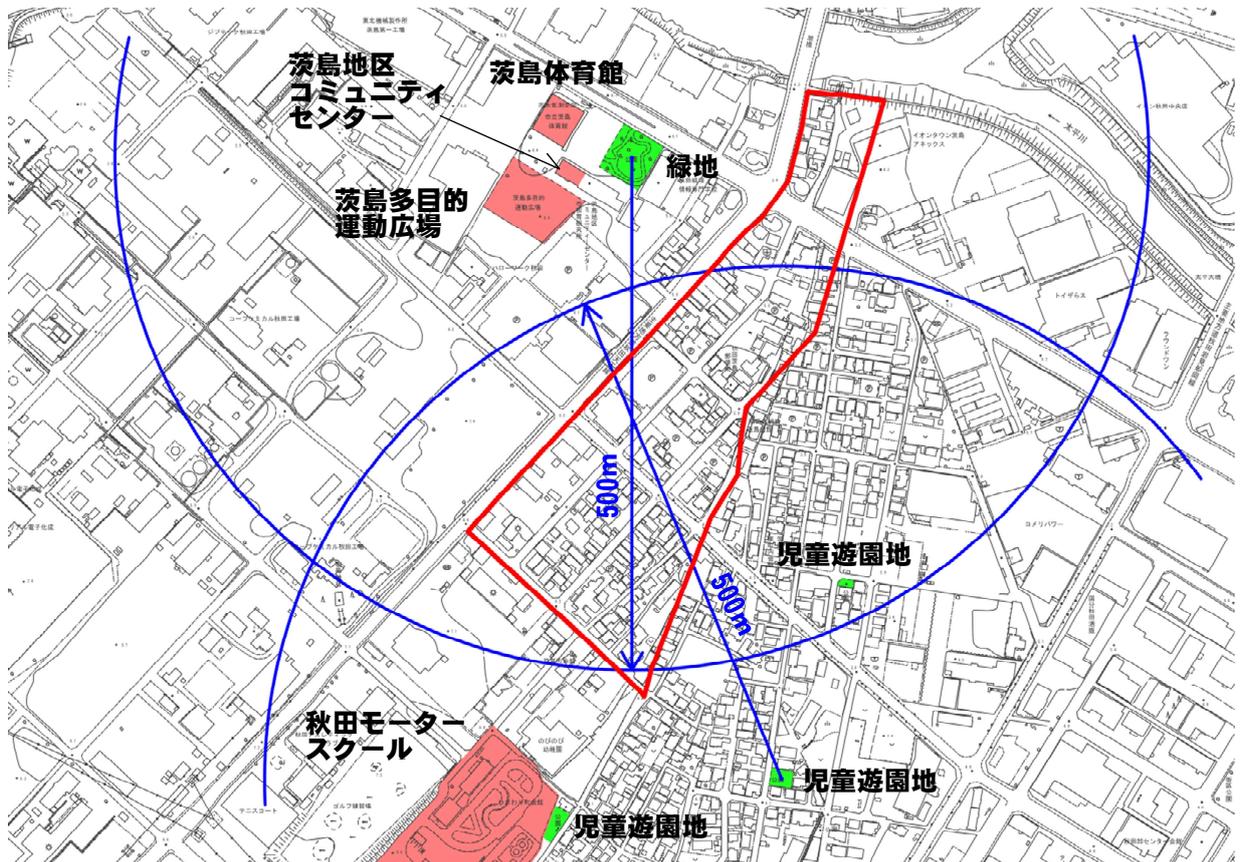
課題エリア	面積	対応事業等	カバー面積	カバー率
ステップ4 - 5' 参照	25.88ha	代替の都市空間あり	25.88ha	100%

【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）

Aブロック内には、公園・緑地等の都市空間が存在しておらず、同ブロック全域が課題エリアとなっているが、ブロックのみの評価では制約があるため、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によって評価することとする。

Aブロックの西側には緑地、南側には公園があることから、同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。

また、避難場所である茨島多目的運動広場等も高齢者徒歩圏内に存在している。

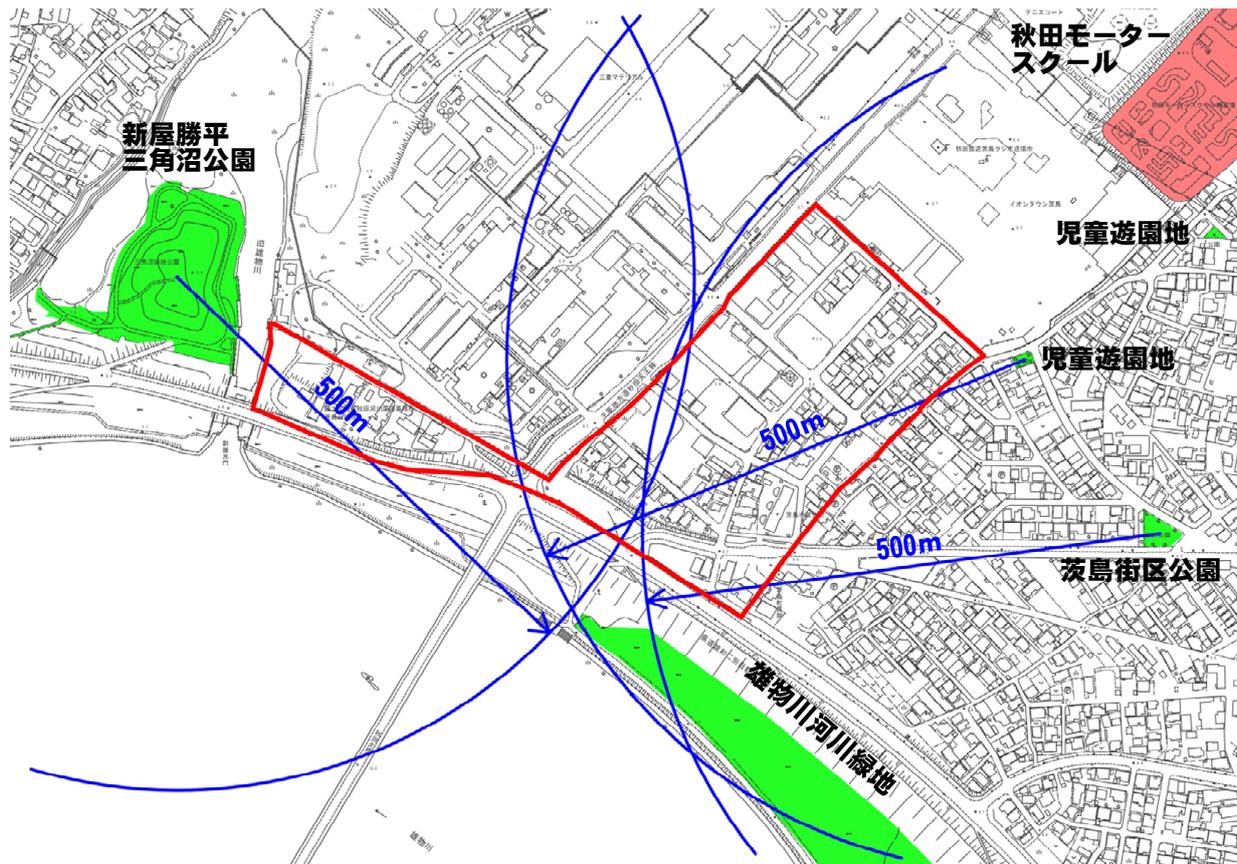


- 未施行区域(Aブロック)
- 公園・緑地
- 高齢者徒歩圏(500m)
- 避難場所

Bブロック内には、公園・緑地等の都市空間が存在しておらず、同ブロック全域が課題エリアとなっているが、Aブロックと同様に、代替手法による評価を行うこととする。

Bブロックの東側には茨島街区公園等の公園、西側には新屋勝平三角沼公園があることから、同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。

また、避難場所である秋田モータースクールも高齢者徒歩圏内に存在している。



- |  |  |
|--|--|
|  未施行区域(Bブロック) |  公園・緑地 |
|  高齢者徒歩圏(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>茨島地区については、土地区画整理事業の未施行区域をAおよびBの2つのブロックに分けて評価を行った。</p> <p>本地区は、都市計画の決定図書が不存在ながら、工業敷地の造成を主目的としたものであることは明確であり、都市計画決定の目的はおおむね達成されていると認められる。</p> <p>市街地の整備に関し、住民要望はなく、上位計画での位置づけはない。</p> <p>市街地の評価については、おおむね良好な市街地が形成されており、一部で課題がみられるものの、すべての面で代替事業等の実施が可能である。</p> <p>地域要因において、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、茨島地区については、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】茨島地区の状況写真





## 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

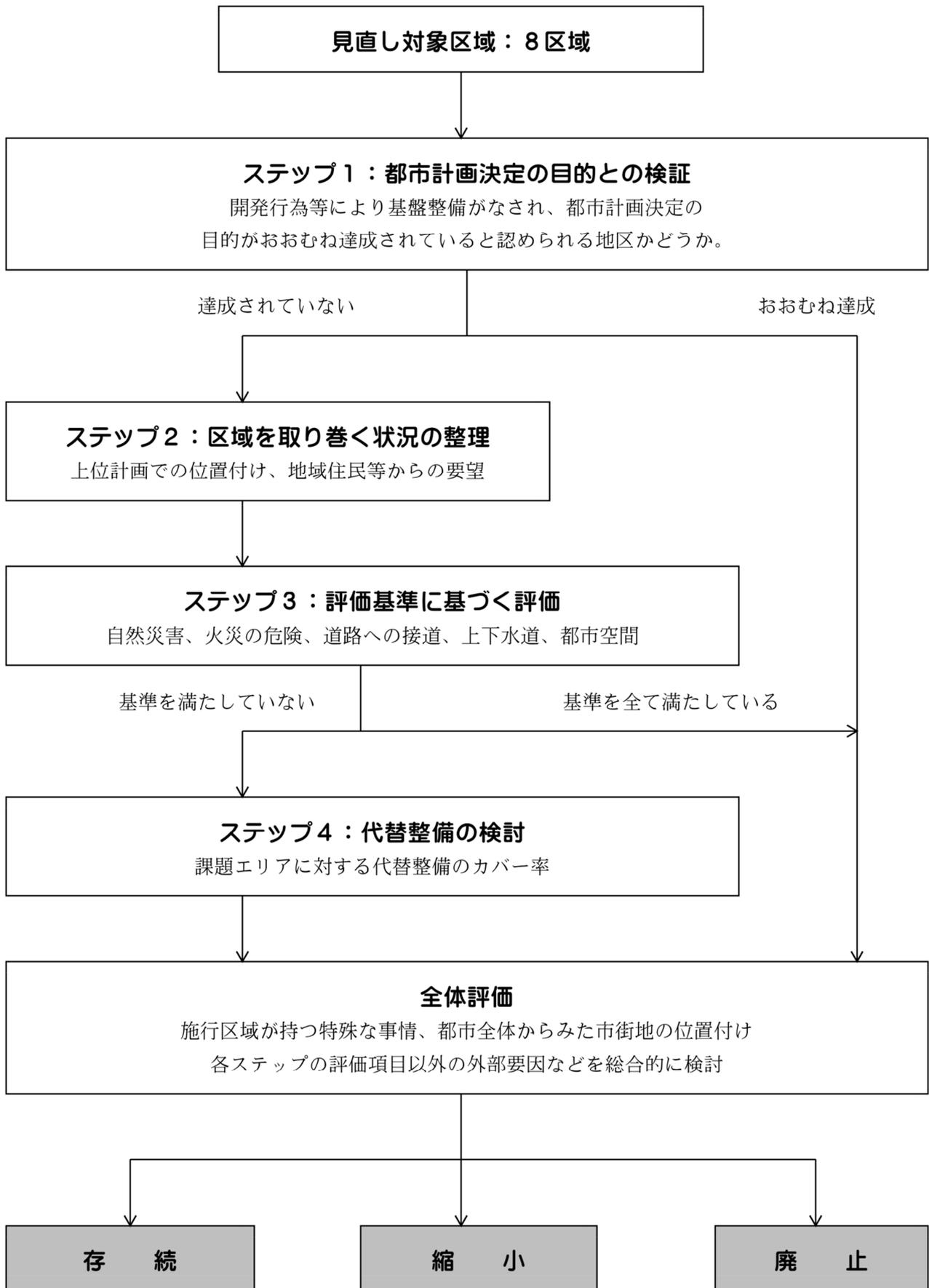
幅員4m以上の道路に間口が2m以上接している宅地（建築基準法において建物を建築できる接道条件）の有無

#### 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。