

# 第3回 まちづくり勉強会

## 《まちづくり手法について》



# 道路に関する地区の課題

## 1 狭あい道路の解消

- 幅員4m未満の道路（狭あい道路）の解消

## 2 道路の改良・整備

- 道路の整備

## 3 通過交通の規制

- 通過交通の規制による安全性の確保

# 1 狭あい道路の解消に対応するまちづくり手法

## 【支援対象者】

- ・ 後退用地の寄付を市に申請した土地所有者

※狭あい道路：幅員4m未満の市道等

## 【支援の内容】

- ・ 後退用地の測量
- ・ 埋設管などの移設に要した費用の助成（上限110,000円）
- ・ 対象隅切り用地の寄付に対する奨励金（1箇所40,000円）
- ・ 後退用地の寄付に係る分筆登記、所有権移転登記など

※予算に限りあり

## 【手続き】

用地を寄付し狭あい道路の拡幅を希望する地権者が市に支援を申請



市の決定を受けて地権者が埋設管などの移設を行い市に完了実績を報告



市の確認後に地権者が助成金などを請求し交付金を受領

受 領

# 市の要綱によるまちづくりのメリット・デメリット

## 【メリット】

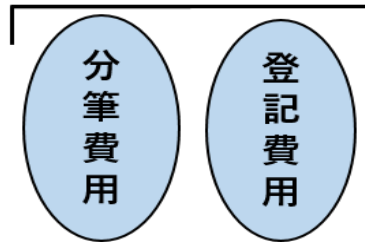
- 通常の後退用地の寄付に比べ、市の金銭的支援を受けることができ、自己負担が低減

通常の後退用地の寄付の場合

個人負担

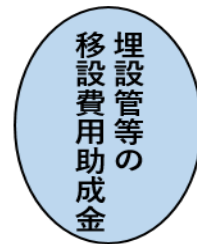
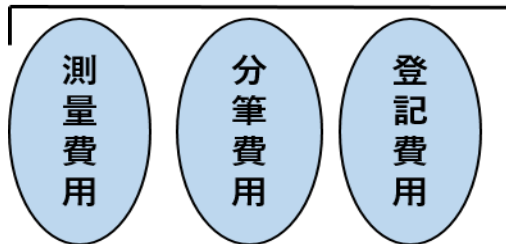


豊橋市負担



狭あい道路解消事業の場合

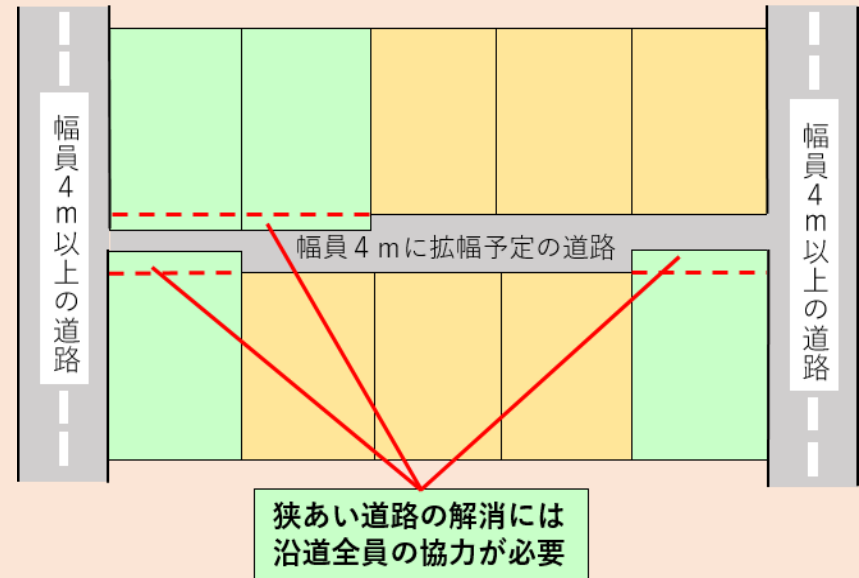
豊橋市負担



上限11万円

## 【デメリット】

- 後退用地に補助対象外の工作物などがあると、撤去費用に大きな負担が生じる場合がある
- 狭あい道路沿道の土地所有者全員の協力がないと道路拡幅の効果が見えない



# 2 道路の改良・整備に対応するまちづくり手法

|   | 手法        | 概要                                           | 実施主体 |       |           |     |
|---|-----------|----------------------------------------------|------|-------|-----------|-----|
|   |           |                                              | 市    | 民間事業者 | 地権者       | その他 |
| ① | 道路事業・街路事業 | 道路用地を買収し道路（市町村道、都市計画道路）を整備                   | ○    |       |           |     |
| ② | 土地区画整理事業  | 区域内の地権者からの事業の受益度に合わせた土地の提供により道路や公園などの都市基盤を整備 | ○    | ○     | ○         | ○   |
| ③ | 沿道整備街路事業  | 道路事業・街路事業方式と区画整理方式で都市計画道路を整備                 | ○    |       |           |     |
| ④ | 街なみ環境整備事業 | 地区住民の発意と創意を尊重し、道路や公園、住宅、生活環境施設の整備            | ○    |       | △<br>(※1) |     |
| ⑤ | 地区計画      | 地区整備計画に地区施設（道路の幅員）や工作物の設置制限を定め道路空間を確保        | ○    |       | △<br>(※2) |     |

※1：土地所有者などにより「街づくり協定」を締結

※2：新築や建替えを行う場合に地区整備計画に定めたルールを順守

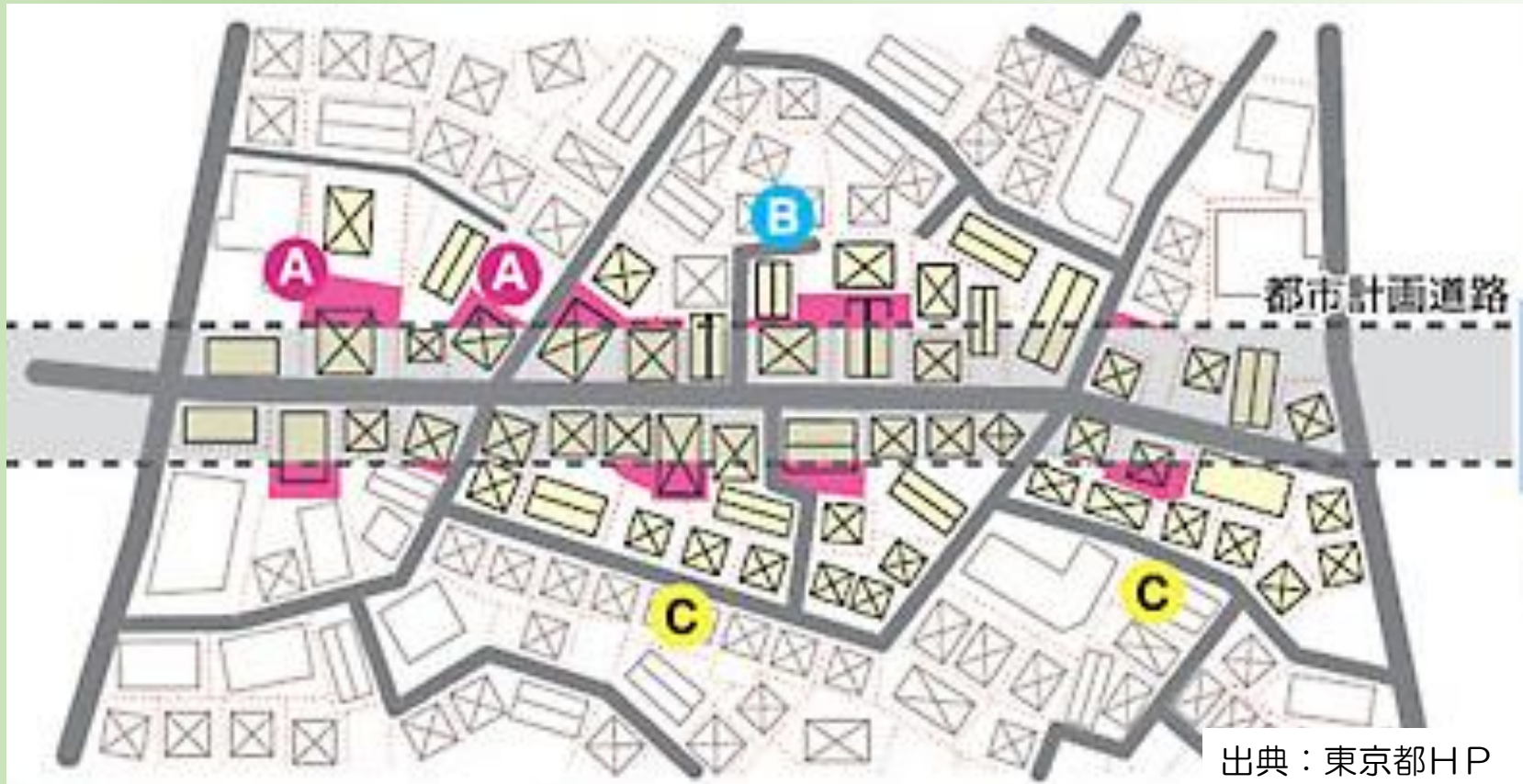
# ①道路事業・街路事業

## 【実施主体】

・国・県・市

## 【事業概要】

・道路用地を買収し道路（市町村道、都市計画道路）を整備します。



出典：東京都HP

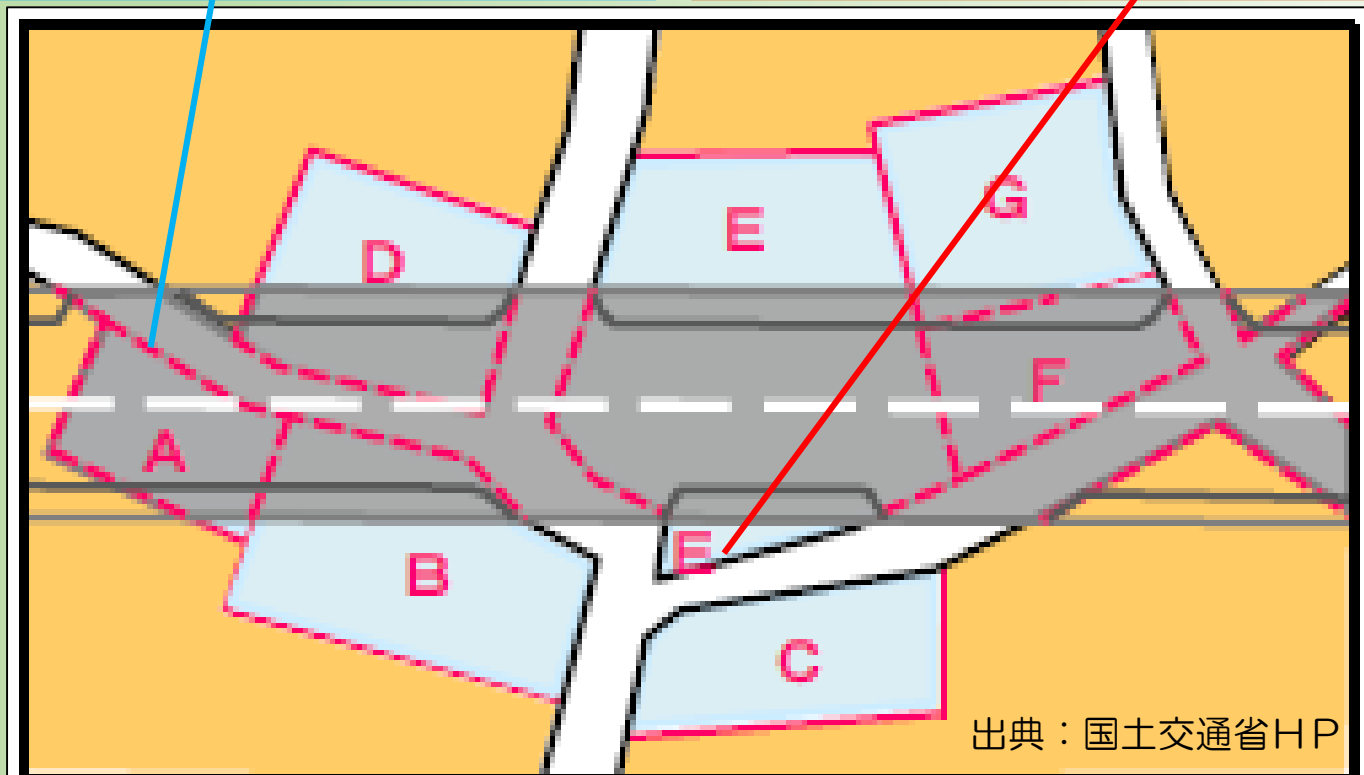
# 道路事業・街路事業による まちづくりのメリット・デメリット

## 【メリット】

- ・計画通りの道路が整備される

## 【デメリット】

- ・移転を余儀なくされる地権者が出る可能性もある
- ・道路沿道に不整形な土地（残地）が発生することもある



出典：国土交通省HP

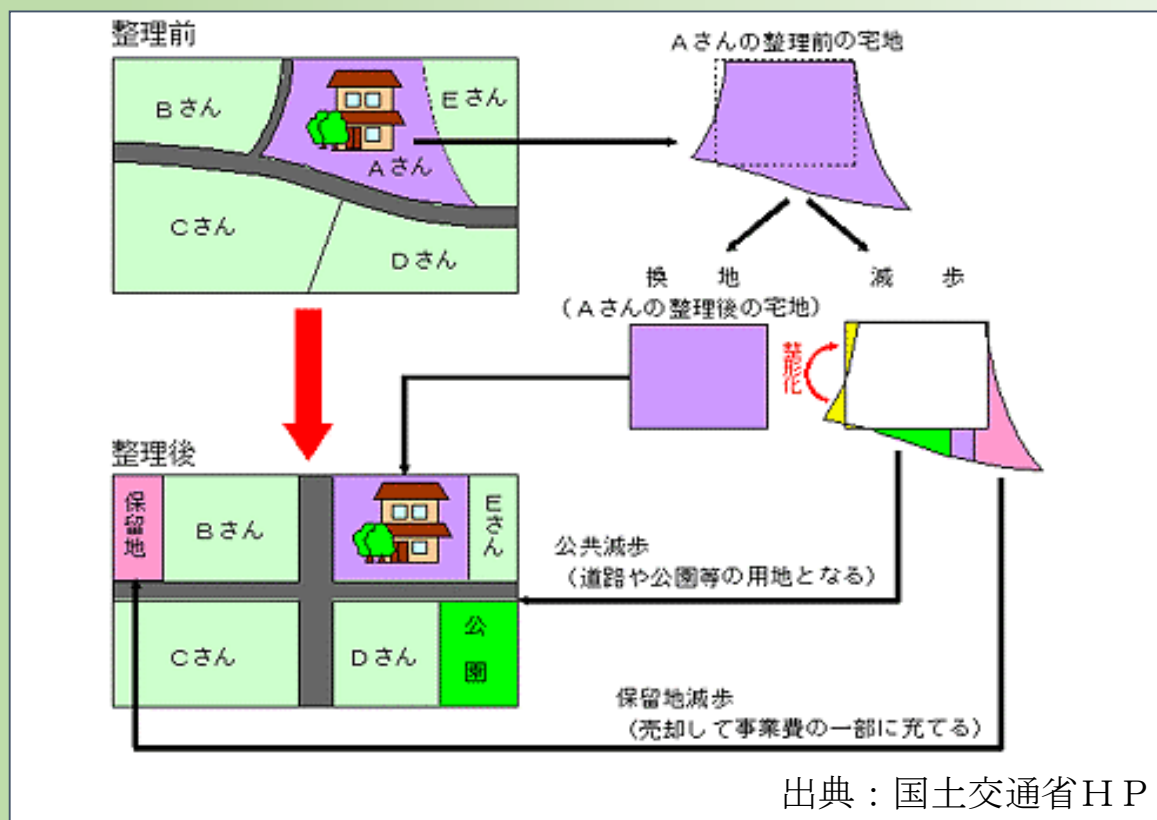
## ②土地区画整理事業

### 【実施主体】

- ・ 地方自治体（県、市）、地権者による組合、公社、URなど

### 【事業概要】

- ・ 道路、公園、河川などの公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用増進を図ります。



# 土地区画整理事業によるまちづくりのメリット・デメリット

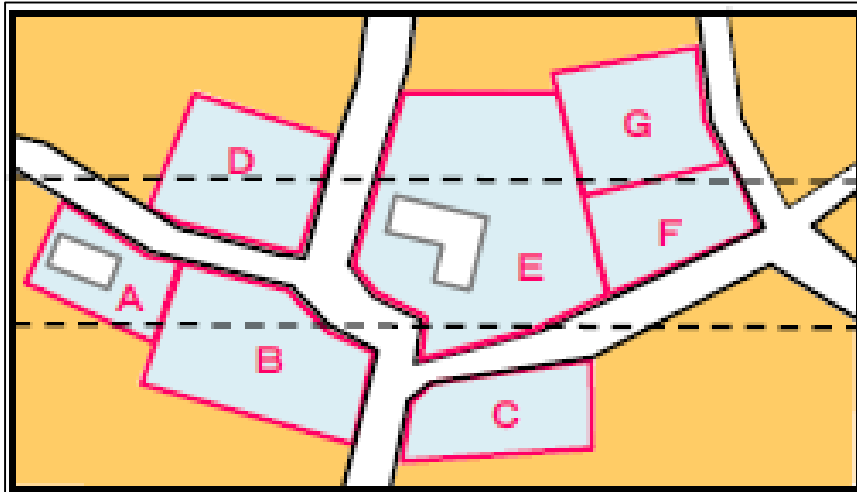
## 【メリット】

- ・計画に基づく道路や公園の整備とともに、宅地の整形化を一体的に行える

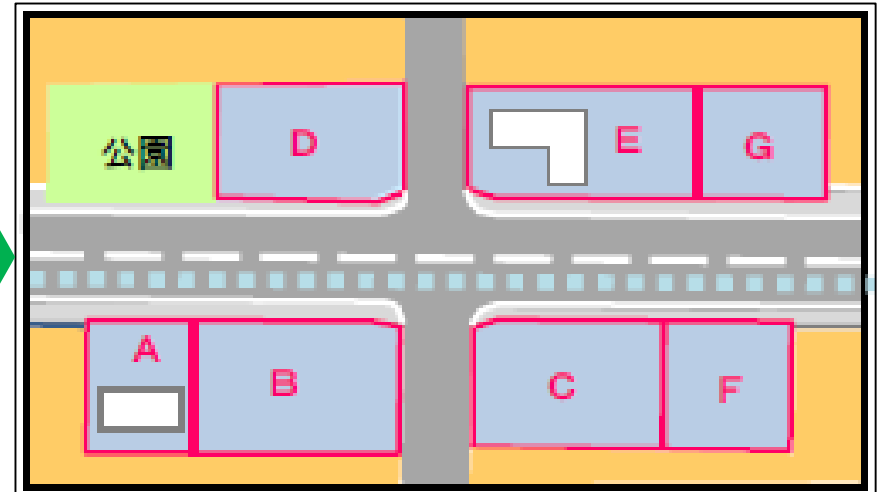
## 【デメリット】

- ・地区内の地権者全員に用地の負担（減歩）が生じる
- ・多くの地権者の合意がなければ事業化が困難

《現在のまち》



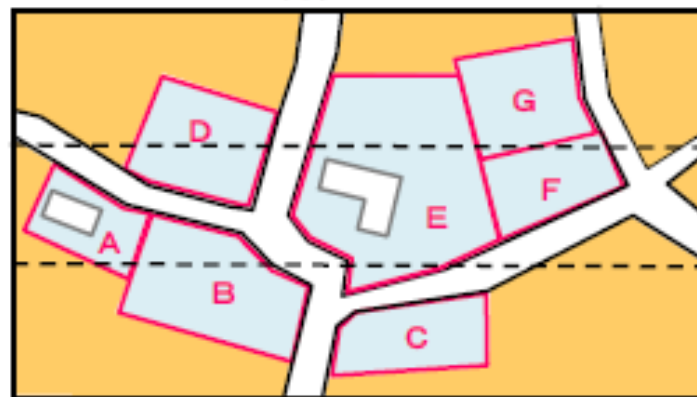
《事業後のまち》



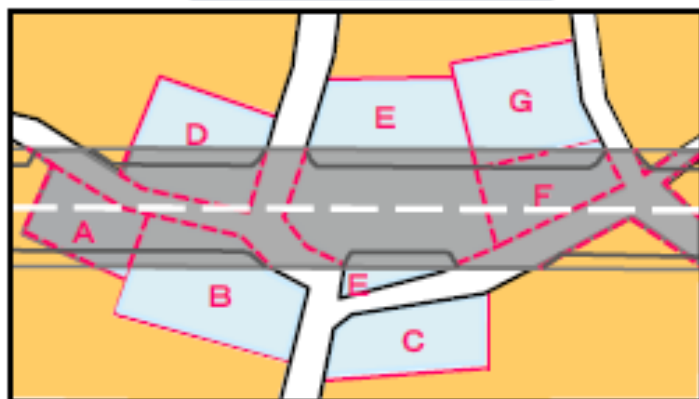
出典：国土交通省HP

## 【道路事業・街路事業と土地区画整理事業の違い】

現在のまち

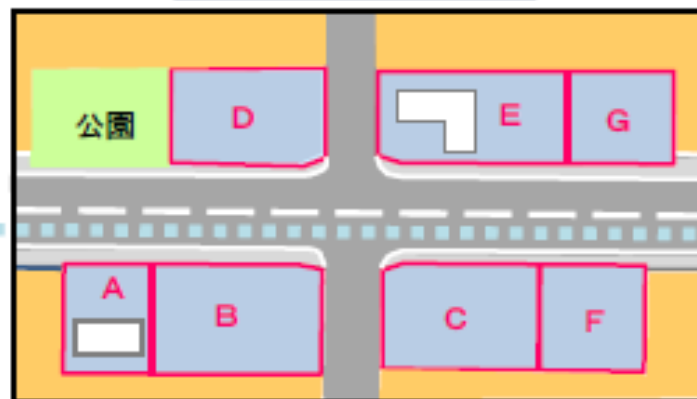


街路事業による整備



公園、上・下水道などは個別に整備

区画整理による整備



道路と一体的に上・下水道なども整備

# ③沿道整備街路事業

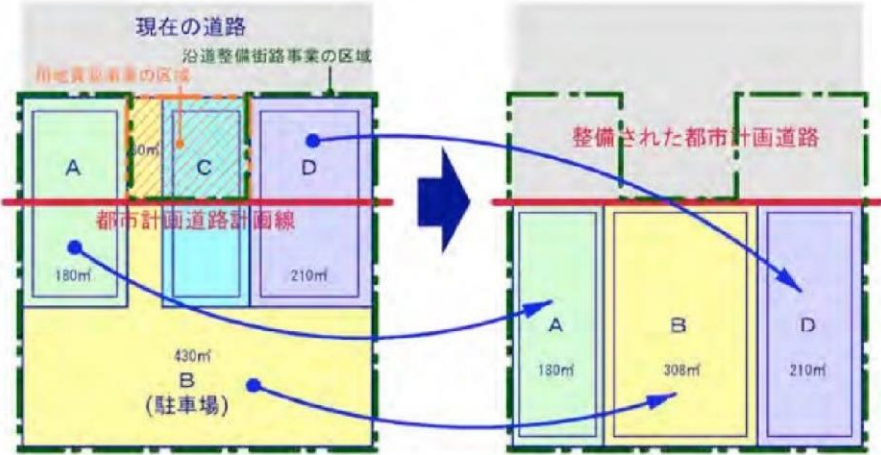
## 【実施主体】

- ・ 地方自治体（県、市）

## 【事業概要】

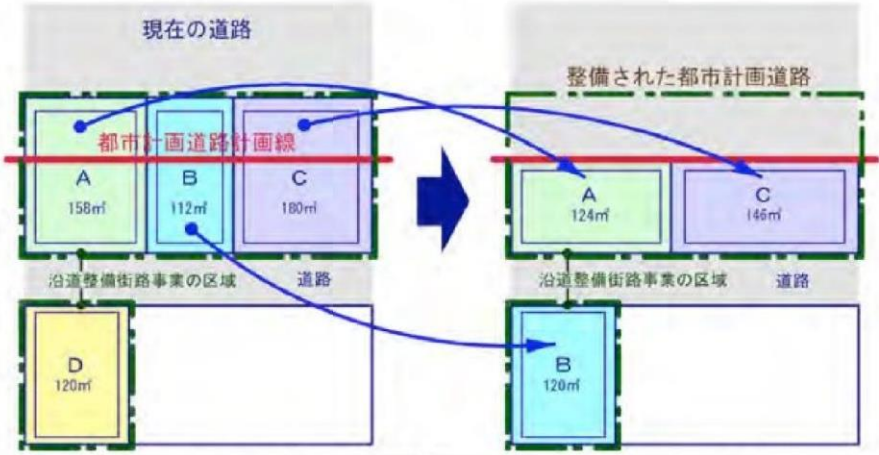
- ・ 道路事業・街路事業方式と区画整理方式の組み合わせにより都市計画道路や沿道のまちづくりを実現します。

（整備イメージ①）



|   | 権利者の希望           | 用地買収事業   | 沿街事業          |
|---|------------------|----------|---------------|
| A | 用地を売らないで、沿道に残りたい | 用地×、残地×  | 用地・残地とも残れる○   |
| B | 用地を売り、土地を整形化したい  | 用地○、整形化× | 用地は買収、残地は整形化○ |
| C | 用地も残地も全部を売りたい    | 用地○、残地×  | 用地も残地も買収○     |
| D | 用地を売らないで、沿道に残りたい | 用地×、残地×  | 用地・残地とも残れる○   |

（整備イメージ②）



|   | 権利者の希望           | 用地買収事業  | 沿街事業         |
|---|------------------|---------|--------------|
| A | 用地を売らないで、沿道に残りたい | 用地×、残地× | 用地・残地とも残れる○  |
| B | 住宅なので、裏に行きたい     | 用地○、残地× | 裏の空いた土地に移れる○ |
| C | 用地を売らないで、沿道に残りたい | 用地×、残地× | 用地・残地とも買収○   |
| D | 土地を買ってもらいたい      | 土地買収×   | 土地を買ってもらえる○  |

出典：国土交通省HP

# 沿道整備街路事業によるまちづくりのメリット・デメリット

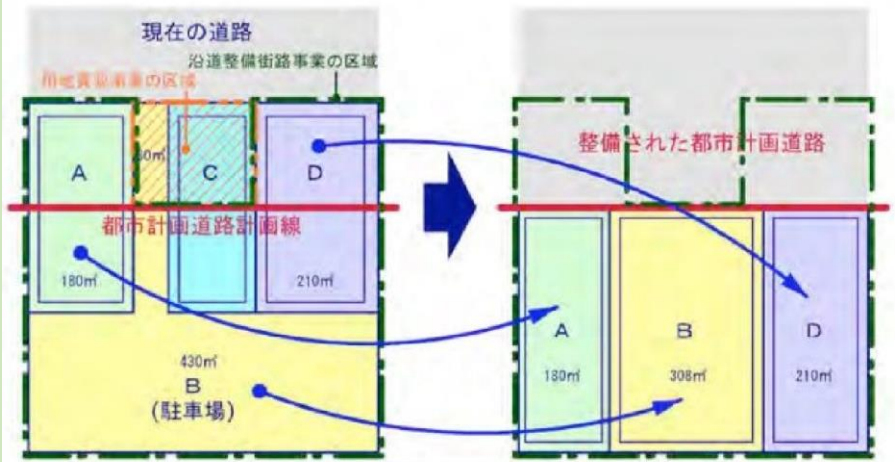
## 【メリット】

- 道路用地にかかる残留希望地権者が残留できる
- 残地が発生せず敷地整序ができる

## 【デメリット】

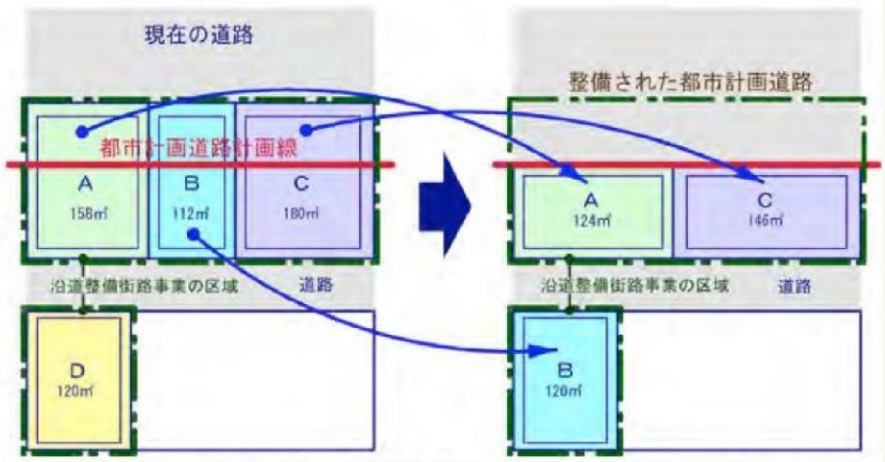
- 都市計画道路のみが対象
- 対象区域内に売却希望者が必要

(整備イメージ①)



|   | 権利者の希望           | 用地買収事業   | 沿街事業          |
|---|------------------|----------|---------------|
| A | 用地を売らないで、沿道に残りたい | 用地×、残地×  | 用地・残地とも残れる○   |
| B | 用地を売り、土地を整形化したい  | 用地○、整形化× | 用地は買収、残地は整形化○ |
| C | 用地も残地も全部を売りたい    | 用地○、残地×  | 用地も残地も買収○     |
| D | 用地を売らないで、沿道に残りたい | 用地×、残地×  | 用地・残地とも残れる○   |

(整備イメージ②)



|   | 権利者の希望           | 用地買収事業  | 沿街事業         |
|---|------------------|---------|--------------|
| A | 用地を売らないで、沿道に残りたい | 用地×、残地× | 用地・残地とも残れる○  |
| B | 住宅なので、裏に行きたい     | 用地○、残地× | 裏の空いた土地に移れる○ |
| C | 用地を売らないで、沿道に残りたい | 用地×、残地× | 用地・残地とも買収○   |
| D | 土地を買ってもらいたい      | 土地買収×   | 土地を買ってもらえる○  |

# ④街なみ環境整備事業

## 【実施主体】

- ・ 地方自治体（県、市）、地権者

## 【事業概要】

- ・ 地方公共団体及び街づくり協定を結んだ住民が協力して、住宅や道路などの改善を行うことで、良好な街なみを形成します。

## 【メリット】

- ・ 道路や公園などの公共施設の整備や空き家除去など、一体的に整備を行える。

## 【デメリット】

- ・ 区域内的の土地所有者などにより街づくり協定の締結が必要



# ④街なみ環境整備事業

## 【地区要件】

### 1. 街なみ環境整備促進区域

- ・面積1ha以上かつ、次のいずれかの要件に該当する区域など。

① 接道不良住宅率70%以上かつ、住宅密度30戸/ha以上

② 幅員6m以上の道路の延長が道路総延長の1/4未満かつ、公園などの面積の合計が、面積の3%未満

③ 景観計画区域または景観地区を含む区域、歴史的風致維持向上計画の重点区域を含む区域、及び条例などにより景観形成を図るべきこととされている区域

### 2. 街なみ環境整備事業地区

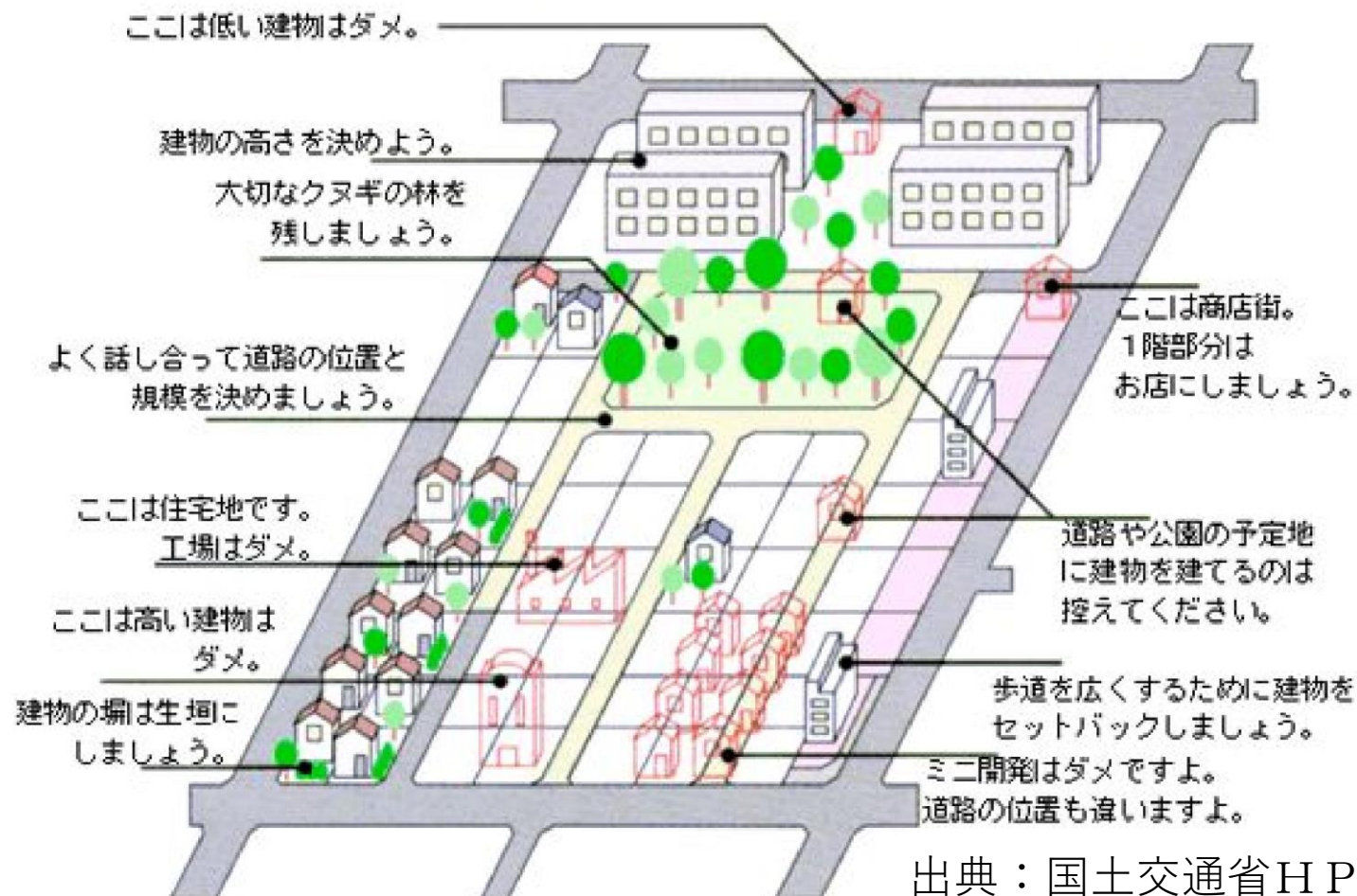
- ・1の区域内において、地区面積0.2ha以上かつ、土地所有者などによる「街づくり協定」が締結されている地区。

(ただし、景観計画区域または景観地区、歴史的風致維持向上計画の重点区域においては「街づくり協定」は不要)

# ⑤地区計画によるまちづくり

## 【まちづくりの概要】

- 生活に密着した身近な計画（「身近な道路、公園、広場などの配置や規模」や「建築物などに関する各種ルール」）を定め、住民の方々が建物を新築、建替える際に守ることでよりよいまちに近づけます。



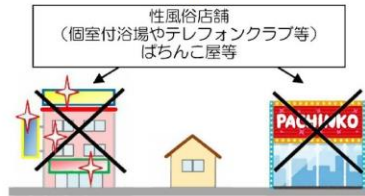
出典：国土交通省HP

# ⑤地区計画によるまちづくり

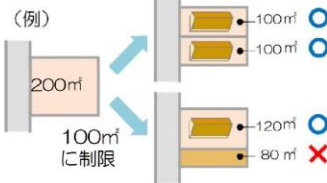
## 【地区計画で定められるルール】

《地区計画で定めることができるルール》

- ・建築物等の用途の制限



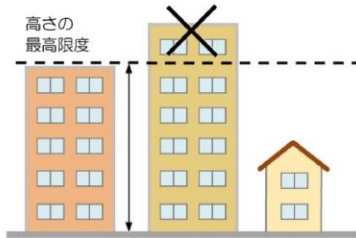
- ・建築物の敷地面積又は建築面積の最低限度



- ・建築物の容積率の最高限度又は最低限度

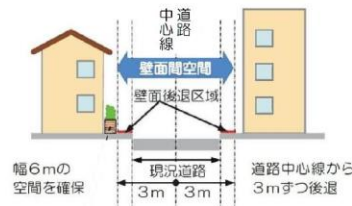
- ・建築物の建ぺい率の最高限度

- ・建築物等の高さの最高限度又は最低限度



- ・壁面の位置の制限

- ・壁面後退区域における工作物の設置の制限

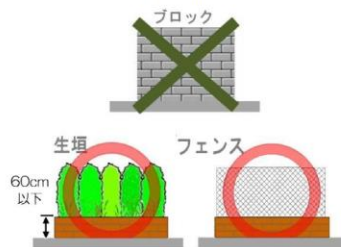


- ・建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限



- ・建築物の緑化率の最低限度

- ・垣又はさくの構造の制限



## 【まちづくりの手順】

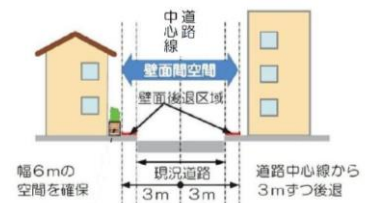
市と住民が  
話し合っ  
て  
計画を整理



市が計画を  
都市計画決  
定



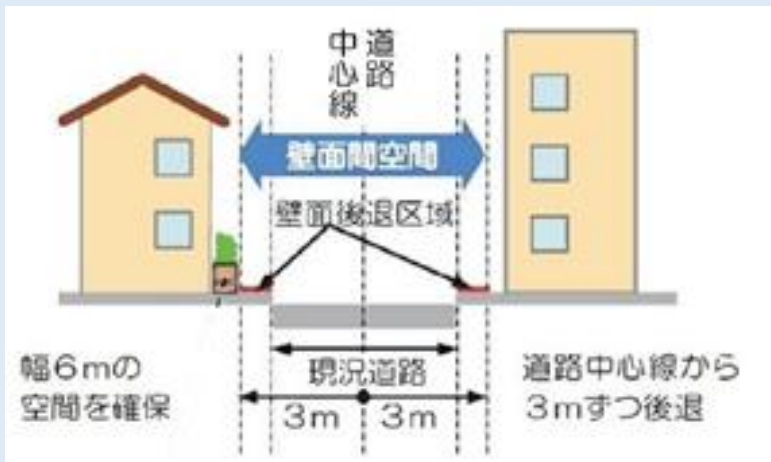
住民の方々  
がルールを  
守って建物  
を新築、建  
替え



# 地区計画によるまちづくりのメリット・デメリット

## 【メリット】

- 路線ごとに計画を定められるため、幅員4mだけでなく車がすれちがしやすい幅員6mの空間を確保するルールも定められる
- 道路空間の確保だけでなく、まちの環境を守るために必要なルールも定められる



## 【デメリット】

- 建物の建築や用途の変更などをする際に進むまちづくりのため、街なみの形成に時間を要する
- 地区計画を策定するためには、計画の対象となる区域内の土地所有者などの合意が必要であるが、合意形成を図ることが難しい

# 3 通過交通の規制に対応するまちづくり手法

|   | 手法     | 概要                                                                 | 実施主体 |       |           |           |
|---|--------|--------------------------------------------------------------------|------|-------|-----------|-----------|
|   |        |                                                                    | 市    | 民間事業者 | 地権者       | その他       |
| ① | 速度抑制対策 | イメージハンプやラバーポールの設置、路面のカラー表示など通過車両速度を抑制する対策により歩行者などの安全な通行を確保         | ○    |       | △<br>(※1) |           |
| ② | 車両通行規制 | 一方通行や指定方向外への右左折禁止規制、時間帯による通行規制等車両通行規制を行うことにより生活道路における歩行者等の安全な通行を確保 |      |       | △<br>(※1) | ○<br>(※2) |

※1：沿道住民などの協力や理解が必要

※2：公安委員会

# ①速度抑制対策

## 【実施主体】

- ・ 沿道住民などの協力・理解のうえ市が実施

## 【路面標示・物理的デバイスによる速度抑制対策例】

イメージハンプ



文字標示



狭さく



# ②車両通行規制



## 【実施主体】

- ・ 沿道住民の協力・理解のうえ、公安委員会が実施

## 【規制内容】

- ・ 一方通行規制
- ・ 車両通行規制（時間通行規制、指定方向外通行禁止など）

# 速度抑制対策・車両通行規制による まちづくりのメリット・デメリット

## 【メリット】

- ・課題に応じた対応により効果が期待できる

## 【デメリット】

- ・関係住民等の理解・合意、地域での総意共有

|                                | メリット                                                                                                  | デメリット                                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 路面標示・<br>物理的デバイスによる<br>速度抑制対策  | <ul style="list-style-type: none"><li>・注意喚起などによる速度抑制効果が期待できる</li></ul>                                | <ul style="list-style-type: none"><li>・車両運転者によるところが大きく、効果が担保されない</li></ul>                          |
| 一方通行規制                         | <ul style="list-style-type: none"><li>・車両の交通量抑制が期待できる</li><li>・車両のすれ違いがなくなり、歩行者の安全性向上が期待できる</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>・地区内の方が不便</li><li>・スピード抑制は車両運転者によるところが大きく、効果が担保されない</li></ul> |
| 車両通行規制<br>(時間通行規制・指定方向外通行禁止など) | <ul style="list-style-type: none"><li>・車両の交通量抑制が期待できる</li></ul>                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>・取り締まりの徹底が困難であり効果を高める工夫が必要</li></ul>                          |