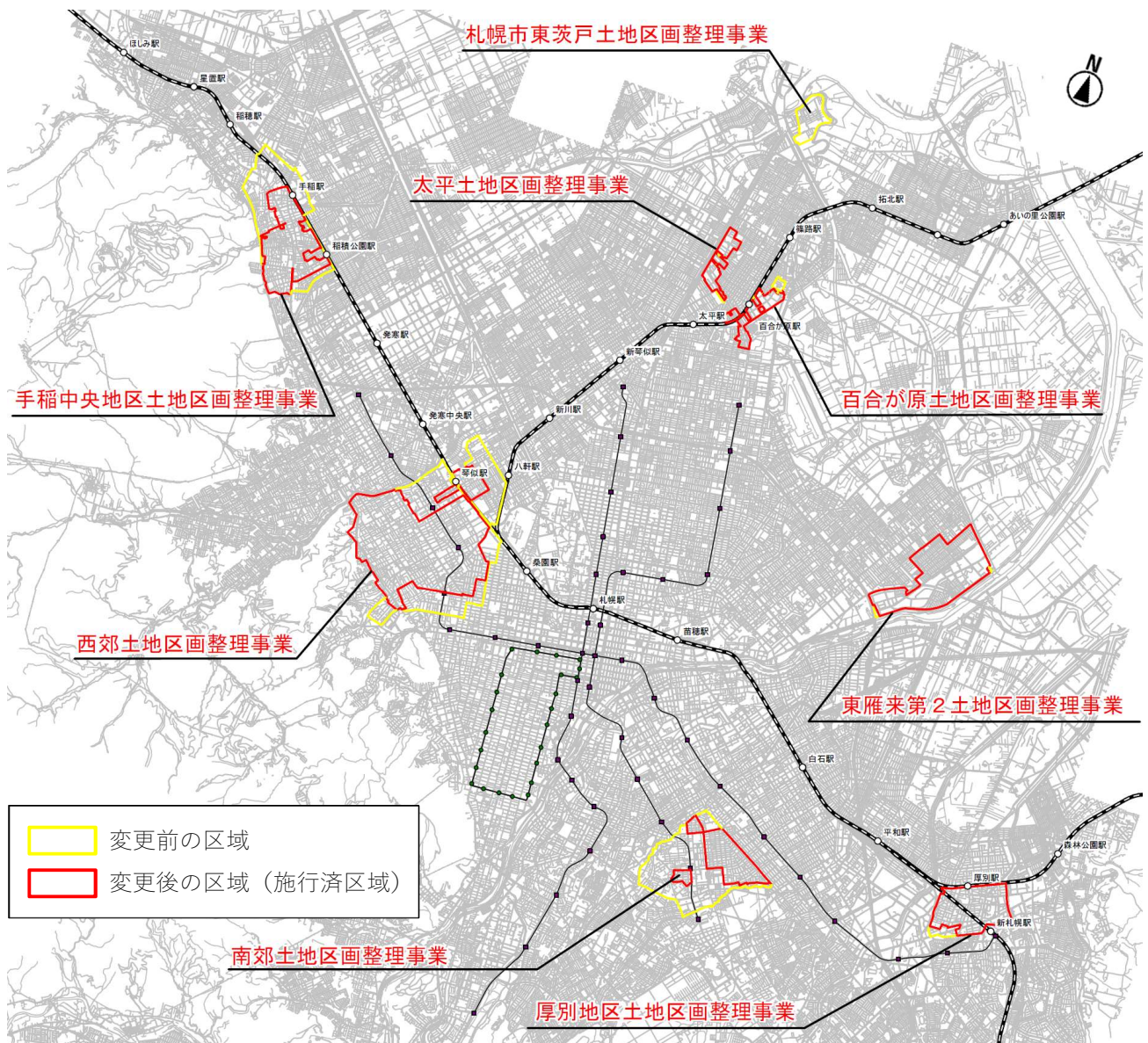


□ 土地区画整理事業に関する都市計画の変更について



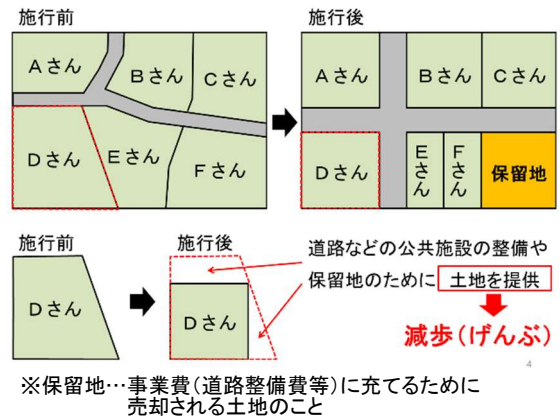
□ 都市計画変更の概要（土地区画整理事業）

名称	都市計画決定告示日		経過年数※	都決区域	
	当初	最終		旧	新
西郊土地区画整理事業	S19.03.08	S43.9.12	77(52)年	728.0ha	493.6ha
南郊土地区画整理事業	S30.12.20	—	65(—)年	314.0ha	101.1ha
手稲中央地区土地区画整理事業	S38.10.28	S56.3.10	57(39)年	314.1ha	165.3ha
厚別地区土地区画整理事業	S47.07.07	S49.6.1	48(46)年	138.5ha	126.2ha
百合が原土地区画整理事業	H01.02.27	—	32(—)年	49.0ha	41.6ha
太平土地区画整理事業	H01.02.27	—	32(—)年	37.9ha	35.8ha
東雁来第2土地区画整理事業	H07.10.20	—	25(—)年	213.0ha	210.8ha
札幌市東茨戸土地区画整理事業（廃止）	H09.03.28	—	24(—)年	40.6ha	—（廃止）

※令和3年4月1日現在の年数。（）内の数字は最終変更からの年数。

## 1 土地区画整理事業とは

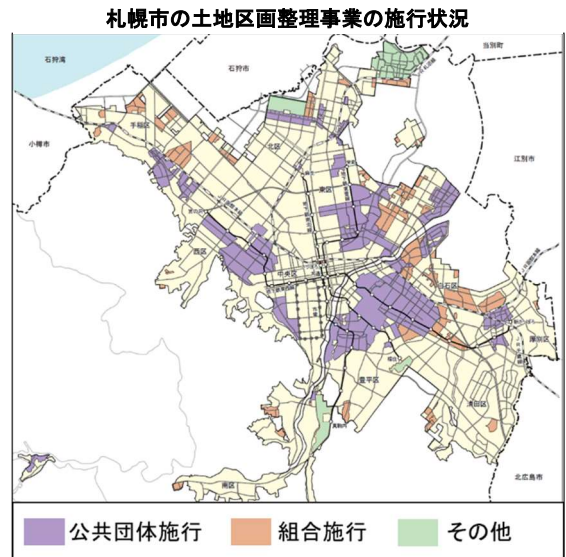
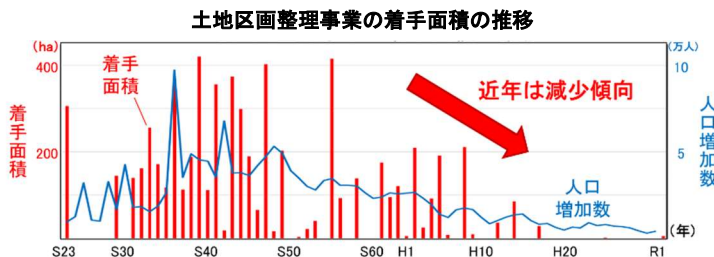
- 土地区画整理事業とは、一般に、未整備な市街地の一定の区域内で、土地所有者が協力して、生活（土地利用）環境をよくするために、土地を提供するなど地権者の負担により、公共施設や住宅地等の整備を行う事業である。
- 建物移転や補償を伴うことから、居住地権者の多い密集市街地での施行は地権者の負担が大きくなる。



## 2 都市計画変更までの経緯

### (1) 札幌市の土地区画整理事業の施行状況

- 札幌市内で最初の土地区画整理事業は、北海道が行った東札幌地区で昭和 23 年度から施行され、令和 3 年 11 月現在の施行済・施行中の事業の合計は 121 地区、市街化面積 25,034ha の約 26%を土地区画整理事業により整備してきた。



### (2) 土地区画整理事業の長期未施行区域の存在とその理由

- 未施行区域が残る地区が、市内に 8 箇所存在している（いずれも都市計画決定から 20 年以上）。
- これらの未施行区域が残された背景には、道路事業や街路事業、民間開発等により区域内の公共施設が一定程度整備されたことなどにより、土地区画整理事業の必要性が低下してきたことが挙げられる。

## 3 都市計画の見直しを進める理由

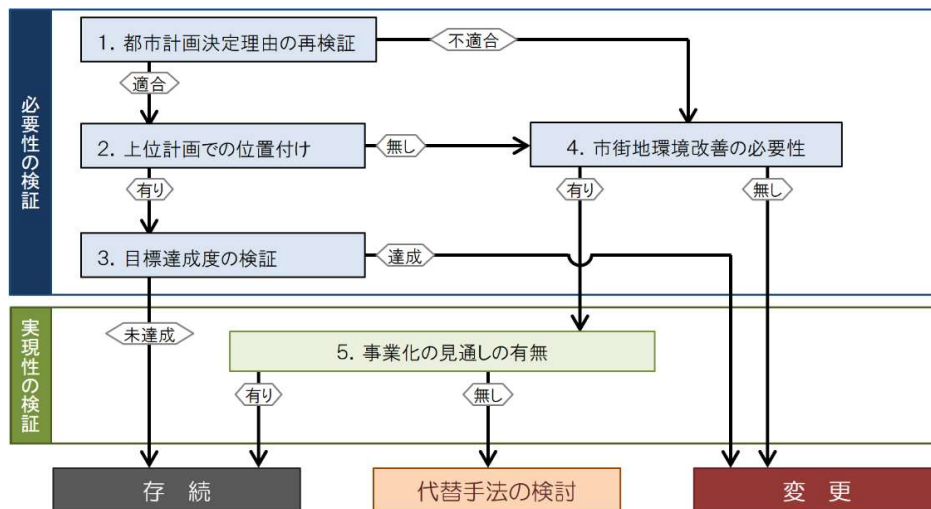
- 国土交通省の「都市計画運用指針」において、「都市計画決定当時と状況が大きく変化した場合等においては、理由を明確にした上で変更を行うことが望ましい (p.8)」とされている。
- 市内の未施行区域は、いずれも都市計画決定当時と状況が変化しているため、都市計画決定の見直しを進める必要がある。



## 4 都市計画見直しの評価の考え方

### (1) 都市計画決定理由の再検証

➤ 以下のフローに基づいて、長期未施行区域の都市計画見直しの必要性を検証した。



### (2) 都市計画見直しの調査・評価

➤ 上記フローの3及び4について、以下の項目について検証を行った。

調査・評価項目		調査・評価内容
現況把握	建物用途現況	建物用途別の延床面積を整理
	土地利用現況	建築敷地、未利用地、河川・湖沼、公園、道路等の面積を整理
動向把握	事業の施行状況	区画整理事業が完了している地区の面積を整理
	開発行為等の状況	開発行為等が行われた箇所及び面積を整理
	道路網動向	都市計画決定当時及び現況の道路網の状況を幅員別に整理し比較
	建物棟数動向	都市計画決定前後における建物棟数を整理し比較
評価指標	宅地接道率	幅員4m以上の道路に接している宅地の割合 (目標値:100%)
	消防活動困難区域率	地区面積に占める消防活動が可能な幅員6m以上の道路端から140m以遠の区域面積の割合 (目標値:0%、参考水準値:6%)
	都市計画道路整備率	都市計画道路延長に占める都市計画道路の整備延長の割合 (目標値:100%、参考水準値:94%)
	公園・広場充足率	区域面積に占める公園・広場からの誘致距離(半径250m)以内の区域面積の割合 (目標値:100%、参考水準値:93%)

※参考水準値は、札幌市や北海道の平均値等をもとに設定した。

(宅地接道率は全市的な調査を行っていないため、設定していない。)

※目標値や参考水準値の設定にあたっては、各地区で状況や特性が異なるため、画一的に定めることは難しいが、一定程度の評価をするために設定した。そのため、都市計画の存続や変更を判断する絶対的な条件とはしていない。

## 5 都市計画見直しの評価結果



➤ 次頁以降に、各地区の現況写真と評価結果を示す。都市計画決定当時の理由は既に目的を達成しており、現在においてもその理由を掲げることは妥当ではない(不適合)。また、調査・評価の結果から、市街地環境改善の必要性は低いと判断したことから、都市計画の変更を行う。

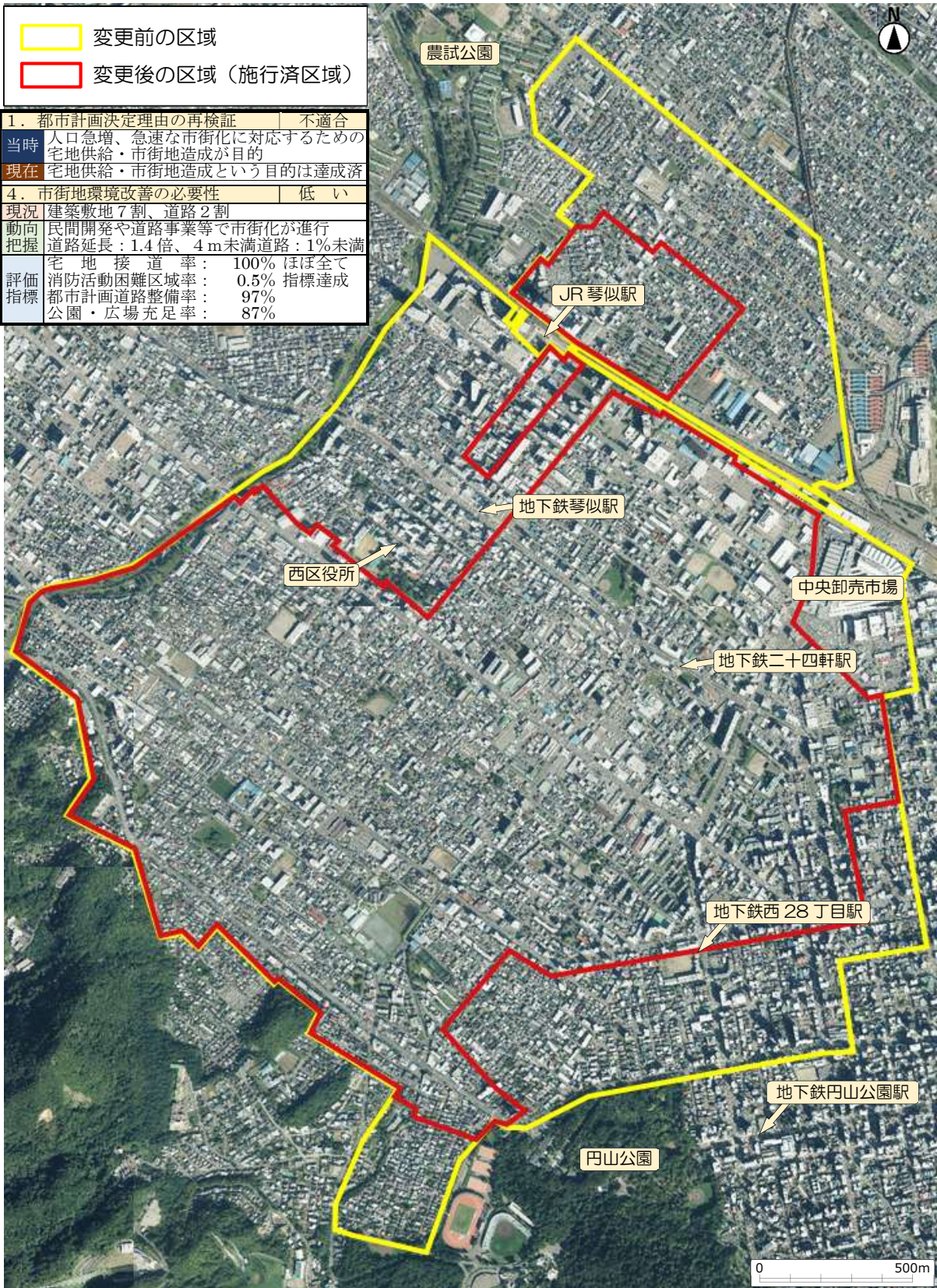


□ 各地区の現況写真及び評価結果

以下の写真は、国土地理院ホームページから引用(令和2年9月撮影)

西郊

	変更前の区域
	変更後の区域(施行済区域)
1. 都市計画決定理由の再検証	不適合
当時	人口急増、急速な市街化に対応するための宅地供給・市街地造成が目的
現在	宅地供給・市街地造成という目的は達成済
4. 市街地環境改善の必要性	低い
現況	建築敷地7割、道路2割
動向把握	民間開発や道路事業等で市街化が進行 道路延長：1.4倍、4m未満道路：1%未満
評価指標	宅地接道率：100% ほぼ全て 消防活動困難区域率：0.5% 指標達成 都市計画道路整備率：97% 公園・広場充足率：87%





南郊



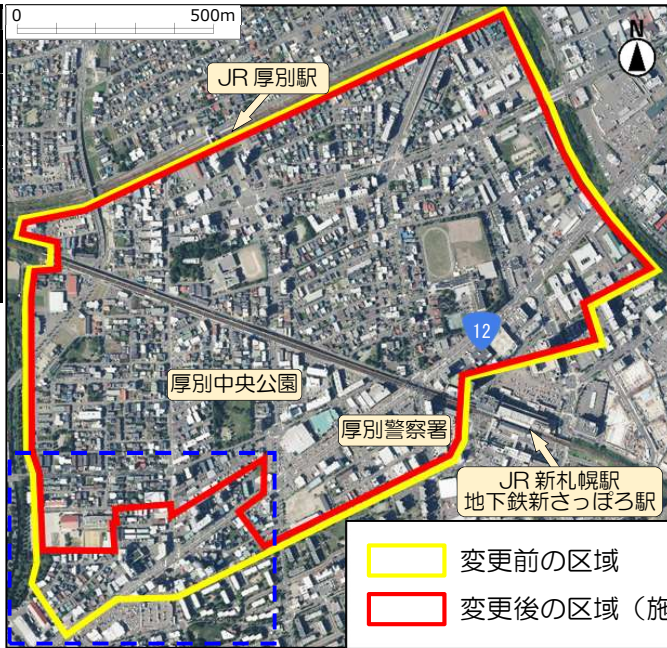
手稲中央地区





厚別地区

1. 都市計画決定理由の再検証	不適合
当時	人口増、住宅団地の開発、国鉄の電化に伴い均衡のある市街地を整備することが目的
現在	国道12号線の整備に併せて既に市街化は形成されており、目的は達成済
4. 市街地環境改善の必要性	低い
現況	建築敷地7割、道路2割
動向	道路事業等で市街化が進行
把握	4m未満道路：なし
評価	宅地接道率：100% 全て
指標	消防活動困難区域率：0% 指標達成
	都市計画道路整備率：100%
	公園・広場充足率：100%



拡大図



変更前の区域  
 変更後の区域（施行済区域）

太平

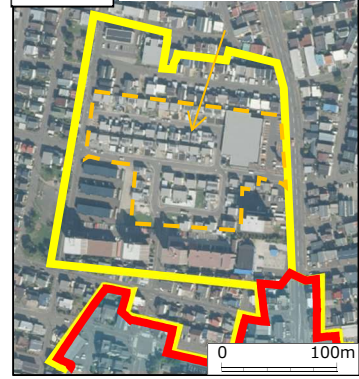
百合が原

太平地区

1. 都市計画決定理由の再検証	不適合
当時	周辺の開発行為等に併せ、農耕地の宅地利用増進と環境整備を進めるのが目的
現在	宅地化が既に進んでおり、目的は達成済
4. 市街地環境改善の必要性	低い
現況	建築敷地2割、道路2割、スポーツ施設敷地（一部資材置場）6割
動向	約8割が開発行為で整備済
把握	全ての道路が幅員8m以上
評価	宅地接道率：100% 全て
指標	消防活動困難区域率：0% 指標達成
	都市計画道路整備率：100%
	公園・広場充足率：100%



拡大図 (R1 開発行為実施)



変更前の区域  
 変更後の区域（施行済区域）

1. 都市計画決定理由の再検証	不適合
当時	JR百合が原駅・百合が原公園の整備に併せ、周辺の宅地利用増進と環境整備が目的
現在	宅地化が既に進んでおり、目的は達成済
4. 市街地環境改善の必要性	低い
現況	建築敷地7割、道路3割
動向	民間開発等により市街化が進行
把握	道路延長：1.2km(H2)⇒2.0km(現在)
評価	宅地接道率：100% 全て
指標	消防活動困難区域率：0% 指標達成
	都市計画道路整備率：—
	公園・広場充足率：100%



## 東雁来第2

1. 都市計画決定理由の再検証	不適合
当時	良質な工業地と、良好な環境の住宅地の供給が目的（未施行区域は工業地を計画）
現在	未施行区域で既に良質な工業地が形成され、都市基盤も整備済みであり、目的達成済
4. 市街地環境改善の必要性	低い
現況	建築敷地 1 0 割
動向把握	未施行区域の外周は道路整備済
評価指標	宅地接道率：100% ほぼ全て 消防活動困難区域率：0% 指標達成 都市計画道路整備率：— 公園・広場充足率：82%

変更前の区域  
 変更後の区域（施行済区域）



## 札幌市東茨戸（東茨戸地区と略する）



1. 都市計画決定理由の再検証	不適合
当時	計画的な基盤整備、土地の利用増進、良好な宅地の供給が目的
現在	下水道布設や民間開発行為により達成済
4. 市街地環境改善の必要性	低い
現況	建築敷地 5 割、資材置場 1 割、農地 1.5 割 道路 1.5 割
動向把握	民間開発や道路事業等により市街化が進展 道路延長：1.3 倍、8m 以上道路：13%⇒74%
評価指標	宅地接道率：92% 概ね 消防活動困難区域率：0.7% 指標達成 都市計画道路整備率：— ※（※併せて廃 公園・広場充足率：74% 止予定）



## 6 都市計画変更の理由

### (1) 東茨戸地区以外の7地区

- ▶ 公共団体施行を主体に、区域内を分割して段階的に土地区画整理事業を実施してきたが、一部区域で減歩（土地の提供）等を伴う土地区画整理事業への反対があったことなどにより事業化に至らず、その間にも道路事業や街路事業、民間開発等により公共施設の整備が促進され市街化が進んだことから、現在では土地区画整理事業による一体的な施行の必要性は低下している。

### (2) 東茨戸地区

- ▶ 東茨戸地区は、地域の要望を受けて、地権者による組合施行の土地区画整理事業を前提に平成9年に土地区画整理事業の都市計画決定を行った。その後、組合設立準備委員会が組合設立に向けて調整が行われたが、減歩率が50%程度になることに対する反対等により、平成12年、組合設立の法定要件である2/3の地権者合意を満たせず、事業化が断念された。
- ▶ それ以降、札幌市が地域の協力を得ながら道路や上下水道の整備を進めてきたことにより、市街化区域としての基盤整備がなされた。
- ▶ このような状況を受けて、以前から相談を受けてきた当地区の土地区画整理事業の廃止について、両町内会から要望書が提出された。
- ▶ 近年当地区では複数の開発行為が実施・計画されるなど、更に土地利用が増進してきていることから、土地区画整理事業による一体的な施行の必要性は低下している。

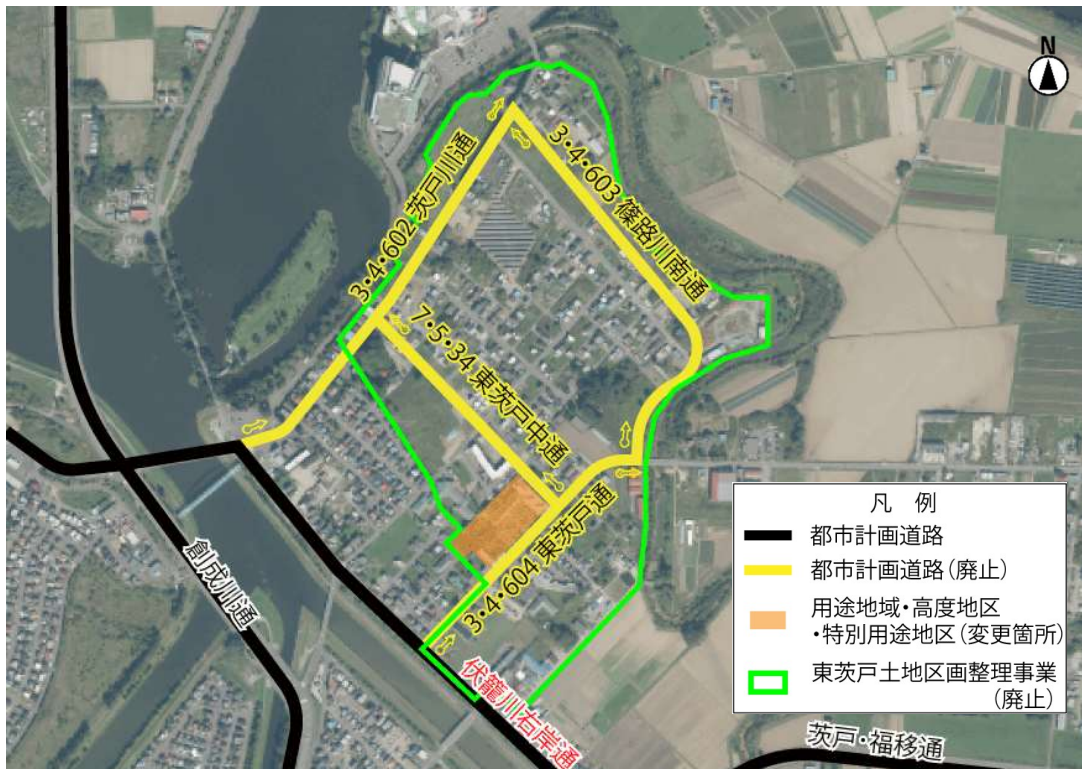
## □ 土地区画整理事業の施行主体

公共団体施行 札幌市 53 地区 北海道 6 地区	西郊、南郊、手稲中央地区、厚別地区、百合が原、太平、東雁来第 2 都道府県又は市町村が、主に主要公共施設の整備、スプロール市街地の解消等を目的として緊急に市街地整備を必要とする地域を施行区域として設定し、都市計画事業として土地区画整理事業を施行する。
組合施行 組合 55 地区	札幌市東茨戸(未施行) 7人以上の地権者が共同して土地区画整理組合を設立して、当該権利の目的である宅地を含む一定の区域の土地について土地区画整理事業を施行することができる。 ※施行地区となるべき区域の地権者の2/3以上(人数・面積)の同意を得ることが設立の条件⇒認可された場合は、区域内全ての地権者が構成員(組合員)となる。
その他施行 個人 5 地区 公団 1 地区 公社 1 地区	その他、個人(1人又は数人共同)、区画整理会社(地権者を株主とする株式会社)、国土交通大臣、独立行政法人都市再生機構が土地区画整理事業を施行できる制度がある(過去には公団・公社施行が存在し、札幌市では、公団施行:都市基盤整備公団地方住宅供給公社、公社施行:住宅・都市整備公団が施行したものがある)。

※ ( ) 内の数値は、施行区域内で分割して施行した土地区画整理事業の箇所数



## 7 札幌市東茨戸土地区画整理事業の廃止に伴う関連都市計画の変更



### ◆ 都市計画道路

#### ○ 関連する都市計画道路の変更

- 札幌市東茨戸土地区画整理事業の廃止に伴い、あわせて整備を予定していた都市計画道路4路線を廃止

3・4・602 茨戸川通	幅員 21m	延長約 760m
3・4・603 篠路川南通	幅員 21m	延長約 710m
3・4・604 東茨戸通	幅員 21m	延長約 490m
7・5・34 東茨戸中通	幅員 14m	延長約 430m

- 茨戸川通及び東茨戸通の廃止に伴い、3・4・601 伏籠川右岸通の構造（交差点箇所数）を変更  
【幹線街路との平面交差箇所数】（変更前）3箇所（変更後）1箇所

### ◆ 用途地域

#### ○ 用途地域の変更

- 都市計画道路の廃止に伴い、第一種低層住居専用地域及び第一種住居地域の用途地域界の一部を変更



【変更前（青線）】  
都市計画道路 東茨戸中通の中心  
【変更後（赤線）】  
地番界

【変更前】都市計画道路 東茨戸通の中心  
【変更後】市道 山口茨戸連絡線の中心  
※中心は一致していることから区域は変更なし



◆ 特別用途地区

○ 特別用途地区の変更

- ・都市計画道路の廃止に伴い、戸建住環境保全地区の区域を一部変更



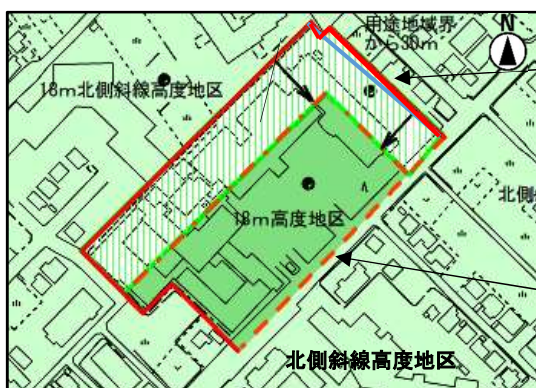
【変更前（青線）】  
都市計画道路 東茨戸中通の中心  
【変更後（赤線）】  
地番界

【変更前】 都市計画道路 東茨戸通の中心  
【変更後】 市道 山口茨戸連絡線の中心  
※中心は一致していることから区域は変更なし

◆ 高度地区

○ 高度地区の変更

- ・都市計画道路の廃止に伴い、北側斜線高度地区、18m高度地区及び18m北側斜線高度地区の区域を一部変更



【変更前（青線）】  
都市計画道路 東茨戸中通の中心  
【変更後（赤線）】  
地番界

【変更前】 都市計画道路 東茨戸通の中心  
【変更後】 市道 山口茨戸連絡線の中心  
※中心は一致していることから区域は変更なし