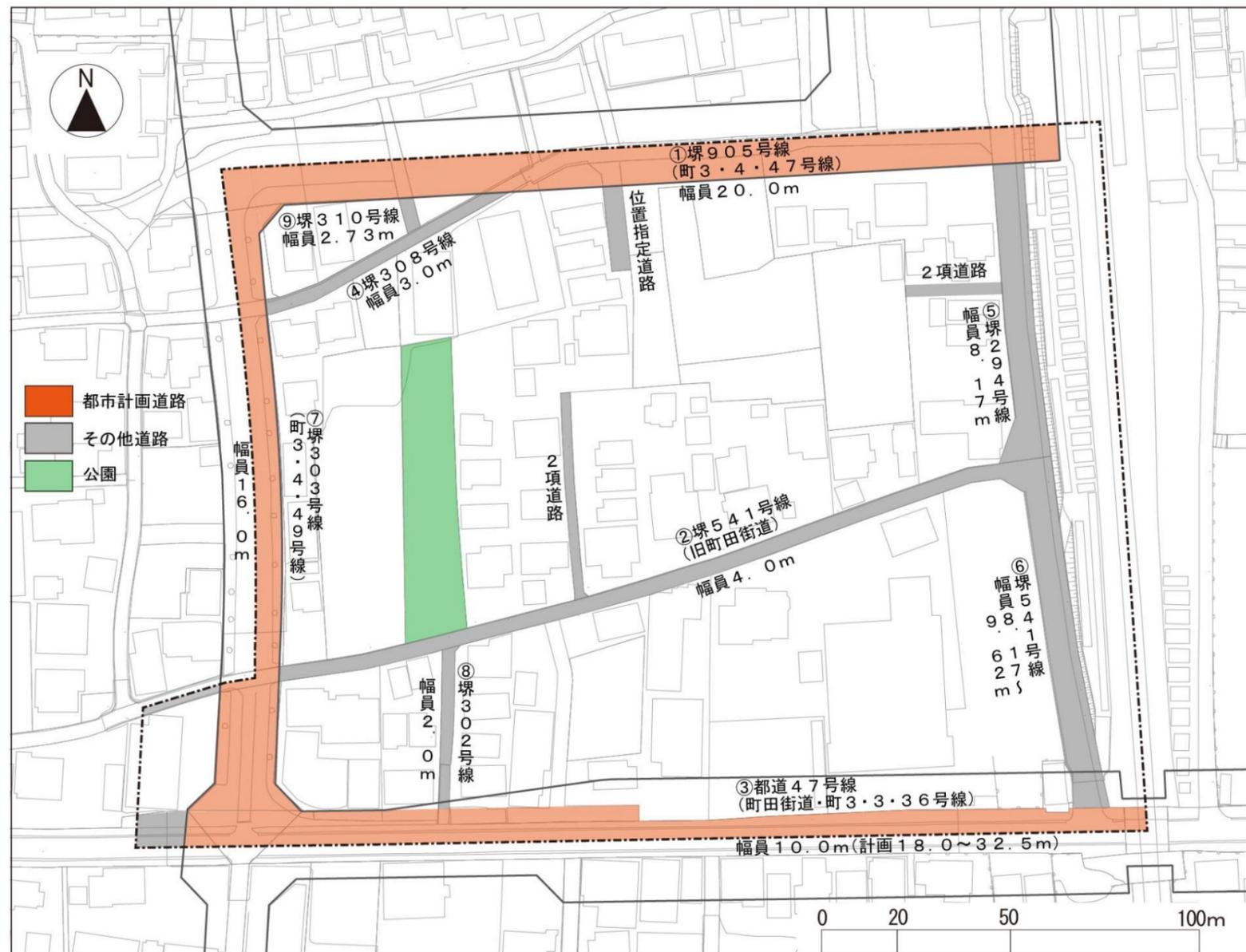


資料3 土地利用誘導地区における都市基盤整備の方向性（たたき台）

■現在の土地利用誘導地区における都市基盤の状況

東西方向：①市道堺 905 号線（町3・4・47号線）、②市道堺 541 号線（旧町田街道）、③都道 47 号線（町田街道：町3・3・36号線）、④市道堺 308 号線
 南北方向：⑤市道堺 294 号線（JR横浜線沿い）、⑥市道堺 541 号線（JR横浜線沿い）、⑦市道堺 303 号線（町3・4・49号線）、⑧市道堺 302 号線、⑨市道堺 310 号線

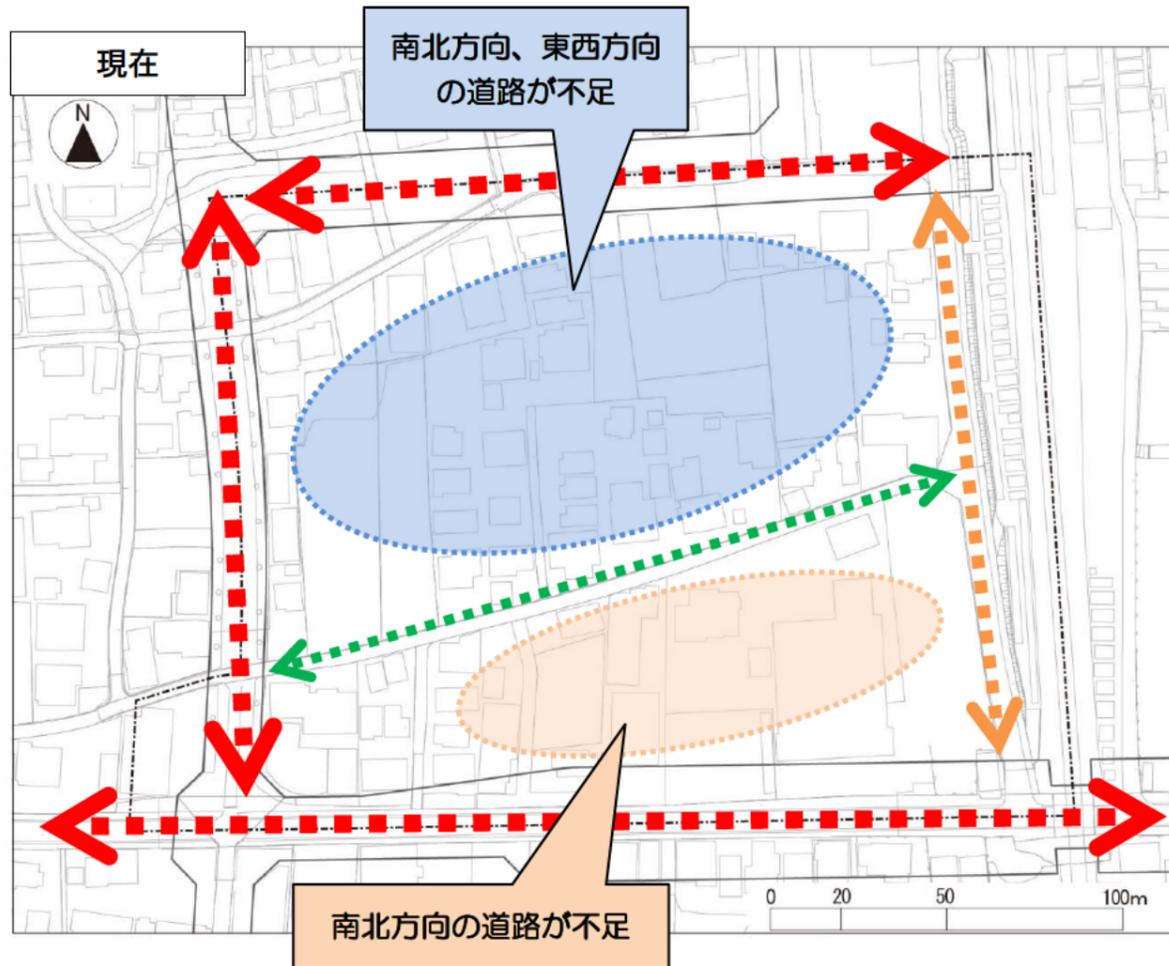
- 本地区の道路のほとんどが地区を取り囲む道路であり、地区内の主な道路は東西方向の市道堺 541 号線（旧町田街道）しかありません。そのため、都市基盤が脆弱で、土地の有効活用が図りにくい状況になっています。
- また、地区内の道路がネットワークされていないことから、都市基盤が脆弱で土地の有効活用が図りにくい状況であることや、安全性に問題が生じています。そのため、市街地環境として、適切な都市基盤水準へ構築することを検討していく必要があります。



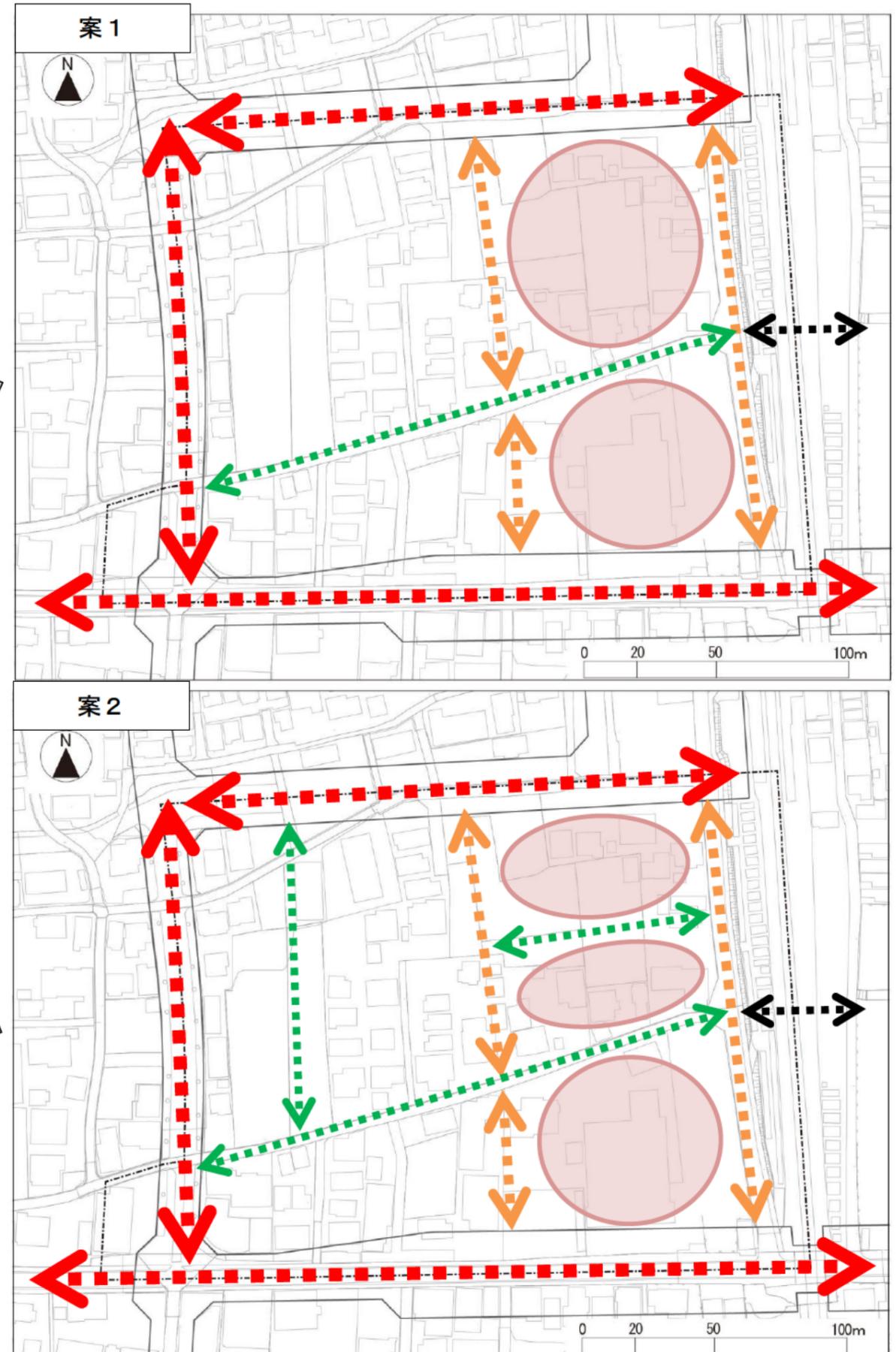
■土地利用誘導地区における都市基盤整備の方向性（たたき台）

本地区は、地区の外周が都市計画道路等で囲まれており、整備の方向性が見えていることから、地区内における道路構成を、駅前という立地特性を踏まえて検討していく必要があります。

- ①少しでも負担を少なくするために、今ある道路を活かした道路ネットワークを検討します。
- ②特に、現在地区内には無い南北方向の道路の設置を検討します。



- 幹線道路
＜地区内外を結ぶ道路＞
- 主要生活道路
＜地区内で重要な道路＞
- 生活道路
＜地区内で主要な道路＞
- 西口と東口の連絡路の検討

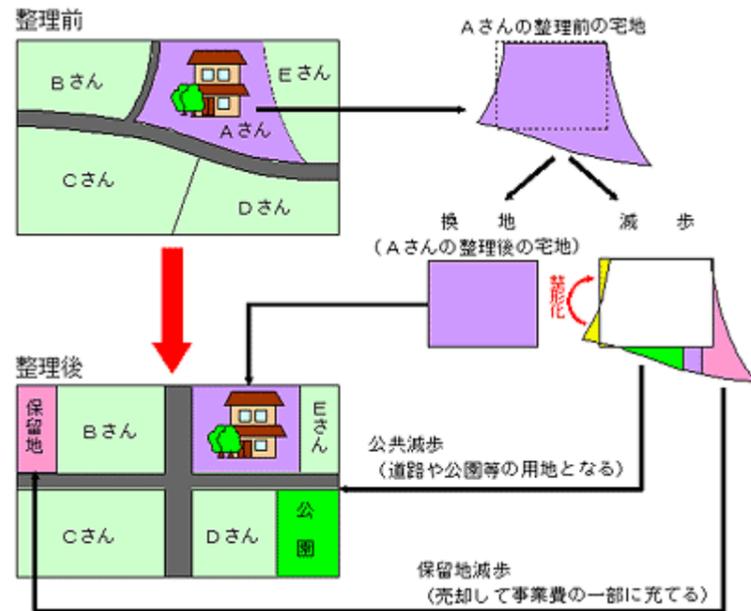


矢印は道路構成のイメージであり、具体的な場所や道路幅員、整備方法などを今後検討していきます。

（参考）都市基盤整備の方法について

都市基盤を整備する方法はいくつかあります。その中でも本地区に有用と考えられる「土地区画整理事業」と「市街地再開発事業」について紹介します。

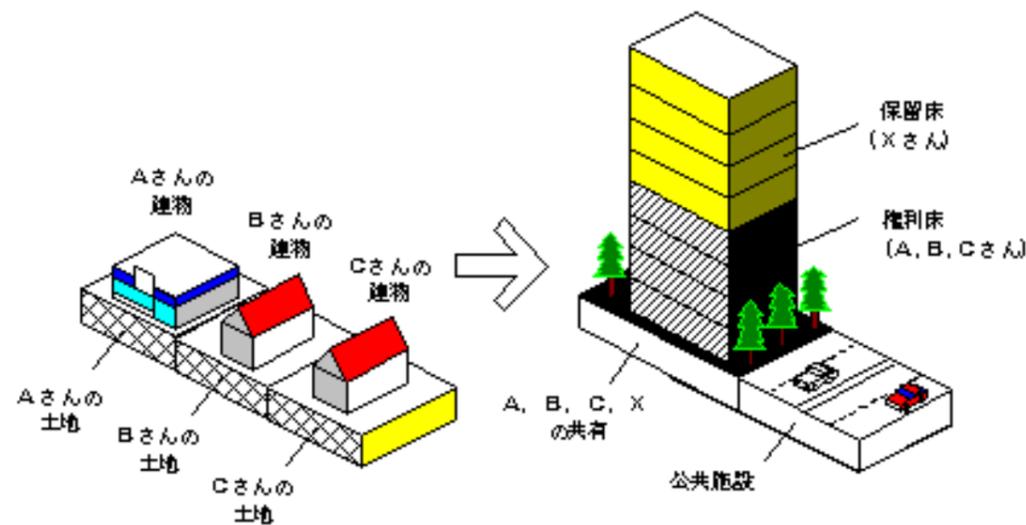
★土地区画整理事業とは…



- 土地区画整理事業は、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業です。
- 公共施設（道路等）が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（「減歩」といいます。）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度です。
- 事業資金は、保留地処分金その他、公共側（市）から支出される公共施設等の整備費（用地費分を含む。）に相当する資金から構成されます。これらの資金を財源に、公共施設の工事、宅地の整地、家屋の移転補償等が行われます。
- 地権者においては、土地区画整理事業後の宅地の面積は従前に比べ小さくなるものの、都市計画道路や公園等の公共施設が整備され、土地の区画が整うことにより、利用価値の高い宅地が得られることとなります。

出典：国土交通省ホームページ

★市街地再開発事業とは…



- 細分化された敷地を統合して、不燃化された共同建築物を建築したり、公園や広場、街路等の公共施設の整備を併せて行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る事業です。
- 敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出します。従前の権利者の権利（土地や建物）は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられます。併せて、高度利用で新たに生み出された床（「保留床」といいます。）を処分して、これを事業費に充てる事業制度です。
- 事業の種類として、権利を変換して実施する「第一種市街地再開発事業」と、公共性や緊急性が著しく高いことから施行者が一旦買収又は収用して実施する「第二種市街地再開発事業」の2種類の方法があります。

出典：国土交通省ホームページ