

町田市住所整理基本方針(新)	町田市町区域整理基本方針(旧)
<p>2005年度に「町田市町区域整理基本方針」を定めて以降、木曾地区及び能ヶ谷地区の住所整理を実施しました。</p> <p>両地区の実施経過を踏まえ、より住所整理を円滑に進めるため、また、2012年実施予定の金森地区以降に着手する地区を客観的にかつ現状に即して選定するため、本方針を「町田市住所整理基本方針」として改訂します。</p>	<p>1. 目的</p> <p>本基本方針は、町田市における町区域整理事業の計画立案及び実施を円滑に推進するために、町区域整理事業について検討開始条件、事業手法等の基本的な方針を定めることを目的とします。</p>
<p>1 住所整理の手法</p> <p>『住居表示』を原則とします。</p> <p>また、事業の複雑化が懸念されるため、住居表示の実施に伴う町名地番整理区域への大幅な編入は慎重に検討します。</p> <p>ただし、今後、土地区画整理事業等が実施される際に、合わせて住所整理を行う場合は、『町名地番整理』による住所整理も検討します。</p>	<p>3. 町区域整理の手法</p> <p>町区域整理の手法については、市街地における住所、居所、その他の施設が所在する場所を表示する原則を定めた住居表示に関する法律(昭和37年)の趣旨に則り、街区方式による住居表示の実施を原則とします。</p> <p>ただし区画整理を含む区域については、町名地番整理の手法を導入する等、諸条件を勘案して検討・実施します。</p>
<p>2 新町区域の原則</p> <p>① 町の名称は、個々単独の特定名称(従来の町の名称や、当該地域における歴史、伝統、文化の各面いずれかで由緒ある名称に準拠したもの)とします。</p> <p>新設される町で特定名称の重複が避けられない場合は、特定名称に加え「丁目」を付します。その場合は「丁目」の数は8を限度とし、隣接しているものとします。</p> <p>② 1つの町の面積はおおよそ15～30haとします。</p> <p>③ 1つの町の街区数はおおよそ20～50街区とします。</p>	<p>5. 新町区域の原則</p> <p>町区域の検討に際しては次の基準により新町区域案を作成するものとします。</p> <p>① 町は丁目の集合をもって組織し、丁目の数は4～6としこれによりがたい場合でも8を限度とします。</p> <p>② 1つの丁目の面積は、おおよそ15～30haとします。</p> <p>③ 1つの丁目の街区数は、おおよそ20～50街区とします。</p> <p>ただし、例外として①②に該当しない場合でも以下の場合は随時検討する。</p> <p>(ア) 区画整理で近隣の整理可能区域を含めた面積が60ha以上であり、かつ整理によって飛び地が発生しない場合</p> <p>(イ) 区画整理等で地番が分かりづらく、かつ警察・消防・郵便局からの要望があった場合</p>
町田市住所整理基本方針(新)	町田市町区域整理基本方針(旧)

<p>3 新町区域界の原則</p> <p>新町区域界としては、次の順位で境界としての機能が高いものを優先し、直近のものを用いることを原則とします。</p> <p>① 鉄道、河川、都市計画道路 ② 街区道路 ③ 水路、緑地、公園 ④ その他の恒久的な施設</p> <p>隣接する既存の町との現状の町区域界（以下「現町界」という。）についても、上記原則に即さない部分は積極的に解消すべきですが、解消にあたっては、隣接町への編入等の対象になる地域の意向を考慮する必要があります。</p> <p>その結果、原則に沿わない町区域界（以下「町界」という。）のままになる場合でも、一区画の宅地内に町界があるような箇所は是正します。</p>	<p>4. 新町界の原則について</p> <p>新町区域の境界については、次の順序で境界としての機能高いものを優先し、直近のものを用いることを原則とします。</p> <p>① 鉄道、河川、都市計画道路 ② 街区道路 ③ 水路、緑地、公園 ④ その他の恒久的な施設等</p>
<p>4 飛地の整理</p> <p>飛地の整理は、その形態や土地利用の状況、住所の利用状況、周辺との関係等を考慮し、次の基準により検討、整理します。</p> <p>① 住所整理の実施区域に他の町の飛地がある場合は、その飛地は新町区域に編入します。</p> <p>② 住所整理を実施する町の飛地が実施区域外にある場合は、その飛地が隣接する町区域に編入します。</p>	<p>6. 飛地の整理</p> <p>飛地の整理は、その形態や土地利用状況、住所の利用状況、周辺との関係等を考慮し、次の基準により各飛地ごとに検討します。</p> <p>① 飛地となっている町区域または飛地の隣接町区域が、基本方針に基づく町区域整理の検討対象になりうる区域の場合には、その町区域整理時にその飛地を隣接町区域に編入します。</p> <p>② 町区域整理済み区域、または基本方針に基づく検討対象になっていない場合には当面の間飛地として容認し、住民・地権者等の要望により隣接町区域に編入する。</p> <p>7. 留意事項 (2) 事業実施に伴う飛地の回避 町区域整理の事業区域は現町区域、地形状況、道路網等を勘案し立案しますが、この場合当該町区域の一部が除外され、飛地的に取り残されるケースが生じます。これは放置すべきではなく、事業区域の選定と一体の案件として次の方法で飛地を回避します。</p> <p>① 隣接する町区域への編入。ただし、隣接する町区域に町区域整理の計画がある場合には、一時的に飛地状態を容認します。</p> <p>② 事業区域を拡大し、隣接する町区域の一部も事業区域に取り込み飛地を回避します。</p>
<p>町田市住所整理基本方針(新)</p>	<p>町田市町区域整理基本方針(旧)</p>

<p>5 住所整理対象地区及び次期住所整理実施地区の選定基準</p> <p>当面の住所整理の対象となる地区（以下「住所整理対象地区」という。）及びそのうち金森地区以降に早期に住所整理に着手する地区（以下「次期住所整理実施地区」という。）の選定にあたり、その基準をより客観的で現状に即したものにします。</p> <p>選定基準</p> <p>① 原則として、住所整理は各町単位で実施します。</p> <p>② 住所整理対象地区を以下の基準により選定します。 「市街化調整区域率」が10%より低く、かつ「DIDD（人口集中地区）区域率」が85%より高い町</p> <p>③ 住所整理対象地区を以下の4つの指標を用いて総合評価し、次期住所整理実施地区を選定するとともに、町内会・自治会や関係機関からの要望の有無や地域の意見の集約状況を踏まえて、事業を加味します。</p> <p>i) 空地率〈=宅地化の程度〉 ii) 人口密度〈=住所を使う人の多さ〉 iii) 道路率〈=基盤整備の程度〉 iv) 枝地番が100を超える親地番の数（以下、枝番件数という。）〈=住所の複雑さ〉</p>	<p>2. 町区域整理検討開始条件</p> <p>町区域整理検討の開始については、空地率、飛地の有無、地番の飛び状況、土地区画整理事業（以下区画整理）、住民要望の有無の条件により決定します。</p> <p>また、検討開始条件を満たした対象区域の中での優先順位を定め町区域整理の推進をします。</p> <p>(1) 検討開始条件 以下の条件を満たす区域について町区域の整理を開始します</p> <p>① 同一町区域内で空地率が20%以下の場合 ② 同一町区域内で空地率が25%以下で、かつ次の条件のいずれかの理由がある場合。 (ア) 区画整理等で地番が飛んでいる場合 (イ) 同一町区域内で全ての町内会・自治会からの要望がある場合（連名でも可） (ウ) 町区域内に飛地が存在する場合</p> <p>(2) 優先順位 以下の順位で町区域整理の検討をします。</p> <p>① 空地率20%以下で地番の飛びや区画整理がある区域 ② 空地率25%以下で町内会・自治会からの要望がある区域。 ③ 空地率25%以下で飛地や区画整理がある区域。 ④ 空地率20%以下の区域</p> <p>※今回採用した空地率とは、検討対象区域内の未利用地等（農地、山林、原野を含む）の割合を算出したものである。</p>
<p>町田市住所整理基本方針(新)</p>	<p>町田市町区域整理基本方針(旧)</p>
<p>6 住所整理にあたっての基本姿勢</p>	<p>7. 留意事項</p>

今後はこの基本方針に則して住所整理を進めますが、「新町区域」及び「新町名」の案の策定にあたっては、地域住民の意見や要望を可能な限り反映します。

しかし、対象とする区域は土地区画整理事業区域と違い、住民が多数であることや、町の歴史、既存コミュニティエリア等での認識の違いから住民間での案の集約に時間がかかる懸念があります。

このような場合、内容によっては市の権限でいずれかに結論をつけるのではなく、住民合意が形成されるまで実施を急がず、一時留保することも視野に入れて対応します。

(1) 都市計画道路事業その他の都市計画との調整

都市計画道路はその完成後は町区域の境界として最優先的に採用すべき施設としており、新町区域を画する際にはその進捗状況を把握し、新町界として採用すべきかどうか、判断します。

また、土地区画整理事業や大規模な開発についても、その事業計画、事業の換地予定を把握した上で、新町区域案や実施計画を作成します。

(2) 事業実施に伴う飛地の回避

※飛び地についての比較にて前出

(3) 空地率の高い地域における部分的な宅地密集区域について

町区域の一部の町区域整理については区画整理区域及びその周辺に限定します。

その他については、検討すべき区域（空地率25%以下の町区域）が数多く残っているため、検討すべき区域の実施後に検討します。