

# テーマ1：都市内道路の機能分化

## 駐停車及び荷捌き制限の例(スムーズ東京21:小川町交差点)



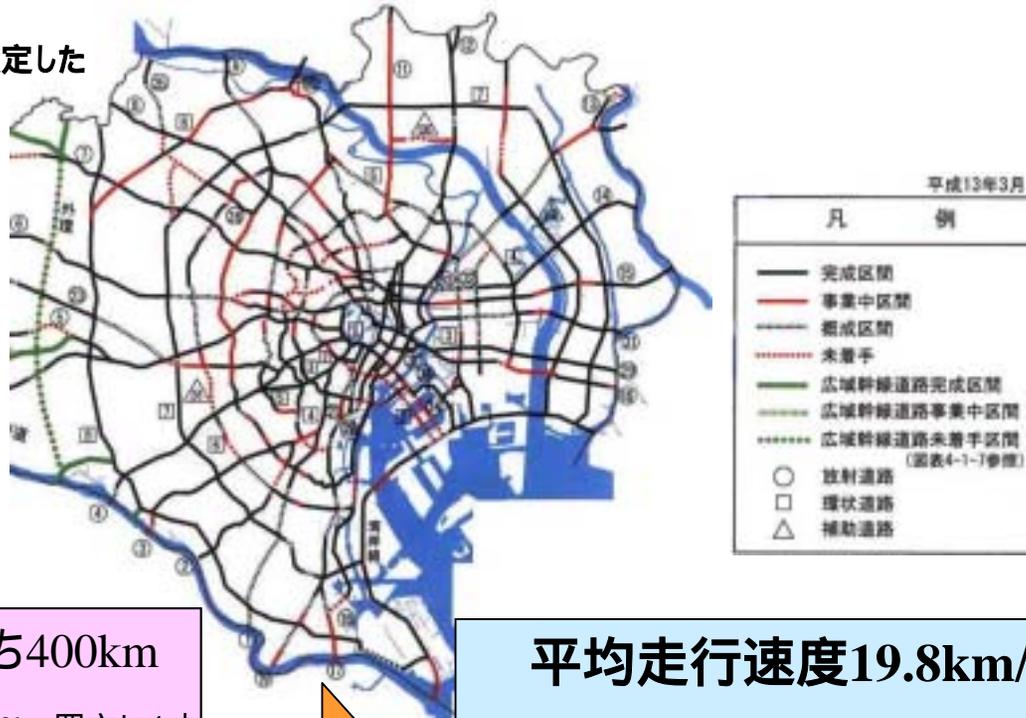
イメージ図



# テーマ1：都市内道路の機能分化

(参考) 東京都区部におけるトラフィック機能重視道路の試算  
区部の都市計画道路(完成、概成)のうち、放射・環状道路をトラフィック機能重視道路と仮定すると、

トラフィック機能重視道路として仮定した  
放射・環状道路



トラフィック機能重視  
道路にすると

うち400km

約3km四方に1本

都市計画道路

(完成, 概成) 1200km

約1km四方に1本

平均走行速度19.8km/h

22.0km/h(11%増)

走行時間費用は約4600億円削減

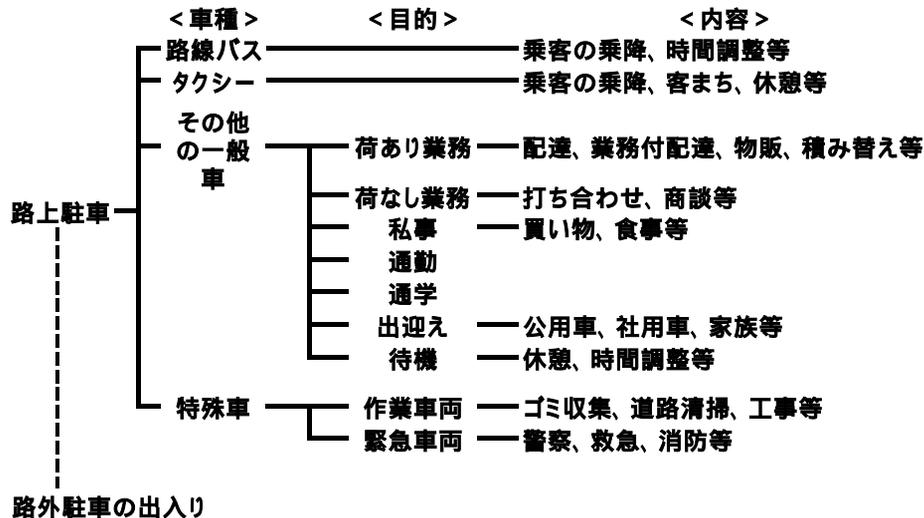
CO<sub>2</sub>排出量は6%減少

提案

3. アクセス機能重視道路については、

- ・ 停車・荷捌きのため機能強化が必要
- ・ 中心市街地等においては、徒歩や自転車の空間と融合し、にぎわいを演出
- ・ 駐車場政策と連動して、駐車場の出入り口の集約整備
- ・ 沿道空間との一体化を進めるとともに、まちづくりと連携

都市内道路の自動車アクセス機能

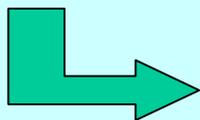


アクセス機能重視道路のイメージ



### 提案

- 4．整備する区間だけでなく、既存道路も含め機能分化を図ることが効果的であり、このためには、沿道利用も含めた長期的な取り組み（例えば、沿道市街地の更新に連動した区画道路、停車・荷捌き施設整備や駐車場出入り口の誘導）が必要
- 5．徒歩、自転車のための空間のあり方は、自動車交通に関する機能分化にかかわらず、円滑で快適な移動ができるように計画・整備するとともに、民地内の空間確保も含め面的に確保することが必要
- 6．効果的、効率的な都市内道路整備を推進するためには、当該道路の機能に応じて、計画、整備、運用の方策を変えることが必要



テーマ5：事業の進め方の改編

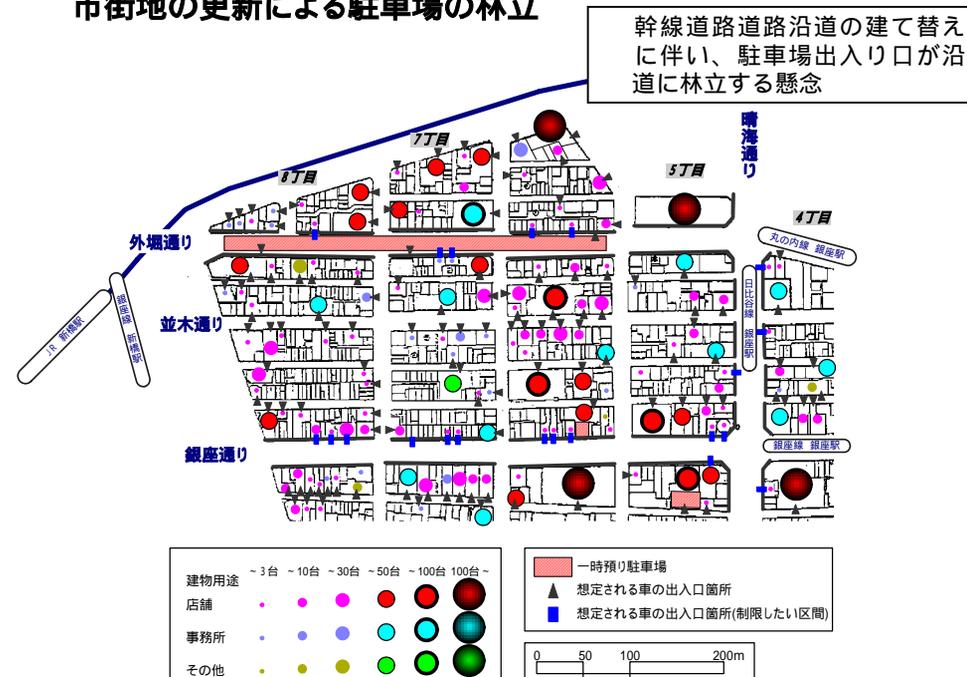
## 背景

- コンパクトな市街地においては、徒歩、自転車の利用しやすい交通空間の確保が重要であるが、駐車場からの出入り交通が歩行者や自転車の動線を分断し、安全快適な交通環境を阻害することが懸念
- コンパクトな市街地の中心部においては、市街地の高密度化により、駐車車両や荷捌き車両が増加し、路上駐停車車両や、沿道宅地からの自動車の出入りにより本線のトラフィック機能に影響を与えることが懸念
- 従来の駐車場政策は、民間による量の確保が主眼であり、駐車場の配置や利用の仕方に関与できない

駐車による歩行者空間の分断



市街地の更新による駐車場の林立



### 論点

- 1：走る、止まるといった自動車の動きを地区レベルで一体として計画・誘導できる駐車場政策とすべきではないか。
- 2：徒歩、自転車の交通空間や土地利用を阻害したり、接続する道路のトラフィック機能及びアクセス機能を損なわないよう駐車場の配置や出入り口の設置をコントロールできないか。
- 3：高密度な市街地における荷捌き交通需要の円滑な処理方策はいかにあるべきか。
- 4：地元が中心となって、地区単位で計画的な駐停車施設の整備・運用が図られる体制が創れないか。

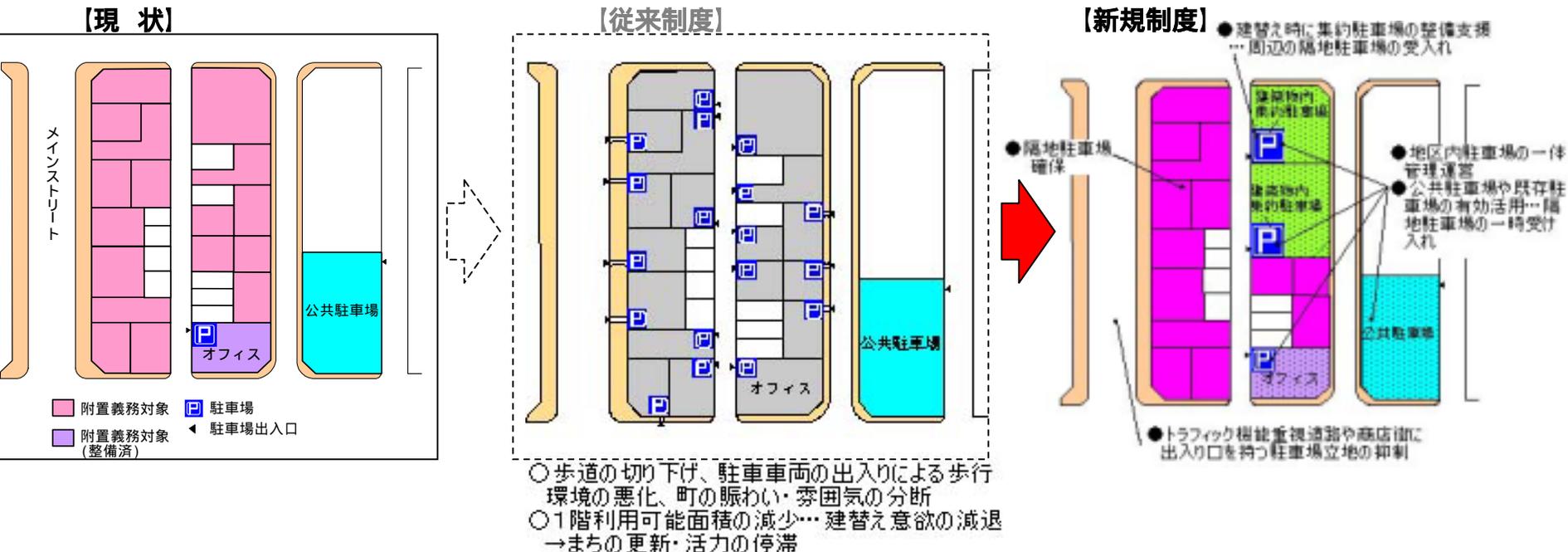
## 提案

1. 地区の特性や交通状況等に対応した、地区レベルでの駐停車施設の規模、配置に関する方針の策定
2. 附置義務駐車場制度 における隔地駐車場 を活用することによって、民間駐車場の共同化、集約化を促進
3. 地区計画等を活用し、トラフィック機能重視道路やトランジットモールなどに対する駐車場出入口の設置を制限
4. 駐車場の共同化、複数の駐車場の共同運営や地区の駐停車の秩序化を推進する体制の整備

附置義務駐車場制度：地方公共団体が商業地域内等において、一定規模以上の延床面積を持つ建築物を新・増築するものに対して、条例でその建築物又は敷地内に駐車場を設けることを義務化する制度

隔地駐車場：建築物及びその敷地から離れたところ（隔地）に条例により例外的に設ける附置義務駐車場。

### 新たな駐車場政策のイメージ



## 背景

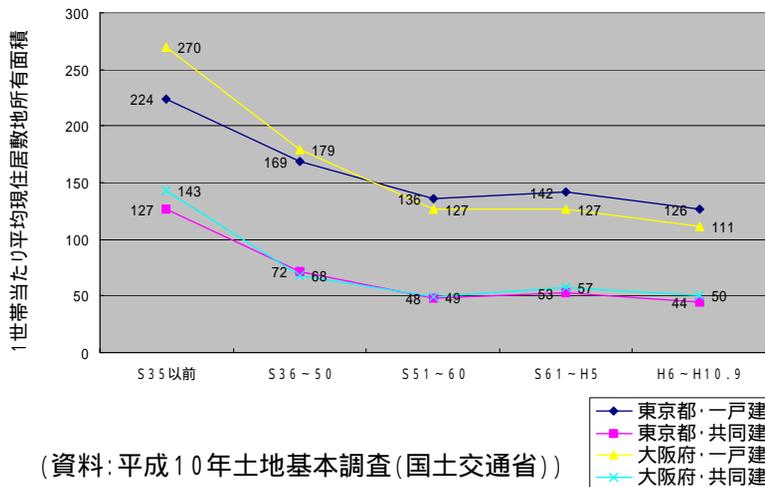
- コンパクトな市街地を形成するためには街区再編と敷地集約化が必要

我が国の既成市街地は、敷地が細分化

土地の有効高度利用を図るためには、街区再編と敷地集約化が不可欠

### 敷地細分化の実態

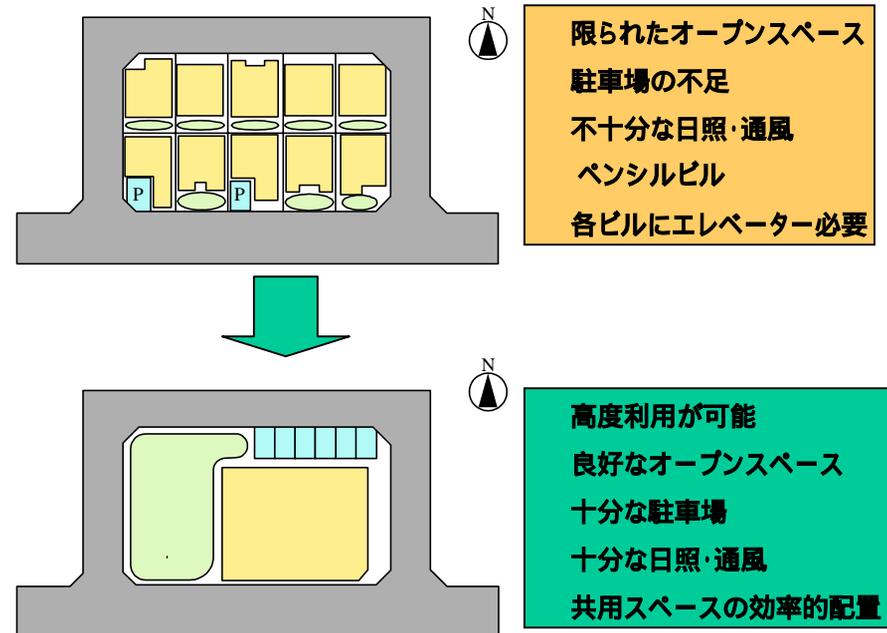
東京都・大阪府における平均現住居敷地所有面積（一戸建）



注1：所有面積とは、所有者が居住する住居の戸当たり敷地面積

注2：各平均面積は取得時期別の現存ストックの平均であり、総ストックではない。また、譲渡、相続による宅地取得等、従前宅地であるものの取得を含む。

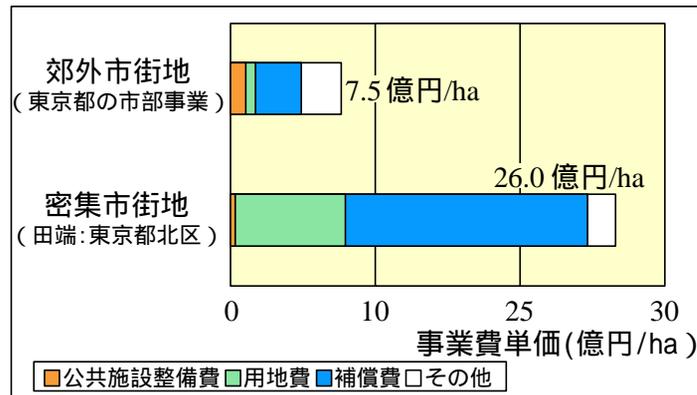
### 街区再編と敷地の集約化による有効高度利用



## 背景

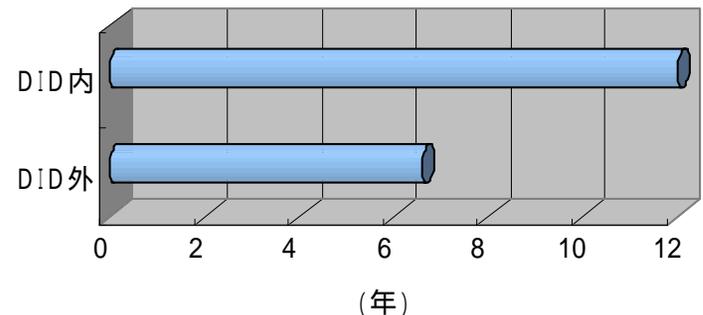
- 複雑な権利調整を伴う街区再編と敷地集約化に対しては、土地地区画整理事業と市街地再開発事業の2つの事業手法があるが、その実施される範囲は限定的
- 街区再編と敷地集約化のためには、全面的な建物移転とそれを前提とする複雑な権利調整が必要となり、その合意形成の難しさと高い移転補償費等により事業費が高むことが、事業が広範に実施されない原因

移転補償費により高む事業費（土地地区画整理事業）



東京の木造密集市街地(6,000ha)を区画整理で整備するためには、**約18兆円(30億円/ha)**が必要

既成市街地では長期化する事業期間（土地地区画整理事業）  
事業期間



(平成7年度～11年度完了地区の、事業認可から事業完了までの期間の平均)

(国土交通省調べ)

## 論点

- 1：事業実施に伴う合意形成をより円滑にできないか。
- 2：事業実施に伴う移転補償費等の事業費を軽減できないか。
- 3：既成市街地整備において、より民間の力が活用できないか。

従来の整備手法による事業の推進に加えて、新たに以下の整備手法を提案する。

## 提案

- 1．民間施行による事業を既成市街地整備に活用**  
民間の有する都市整備のノウハウとマンパワーを既成市街地整備に活用
- 2．民間施行がより拡大するよう行政は条件整備**  
規制緩和、資金助成等により民間事業の採算性を確保  
支援内容は、わかりやすく使い易い事前明示性を確保  
行政は対象とする課題地区を広く特定し、施行区域は民間が設定
- 3．民間による建物更新の機会を捉え事業に活用**  
自主更新が前提であれば移転補償費が軽減  
移転に関する合意形成も円滑化し、事業期間を短縮化

## 提案

### 4．法定事業ではない任意の民間再開発事業も推進

任意の再開発は法的強制力を持たないが、手続き等に関する施行者の負担が軽減

複雑な権利調整が任意の民間再開発事業で可能な場合は、積極的に支援

### 5．事業展開の空間的制約の自由度を拡大

共同建て替えパートナー探しを容易にする離れた敷地間の権利変換

課題のある地区に近接する区域で事業を実施し、移転者を受け入れるなど地区間のリンケージにより課題を改善

### 6．地区のポテンシャルに応じた市街地整備を推進

都心地区等のポテンシャルの高い地区では、大規模な民間都市開発を推進  
木造密集市街地等のポテンシャルが相対的に低い地区は、民間の自主更新能力を活用

## 提案

### 7．連鎖的な事業展開による大規模な優良民間都市開発の推進

公有地などを活用した空閑地で行われる開発を種地として周辺へも連鎖拡大開発の規模の拡大により、オープンスペースの確保や複合的な機能導入など優れた都市環境を有する開発を実現  
再開発会社施行の第2種市街地再開発事業の活用

### 8．共同建て替えと一体となった街区の再編

事業の立ち上げに必要なコーディネート等への支援  
敷地の離れた地権者同士の共同建て替え  
高度利用推進区の活用  
減価補償地区での民間施行土地区画整理事業