

令和2年度第5回昭島都市計画中神土地区画整理事業第三工区調査会 議事要旨

日時 令和3年3月17日(水) 午後5時～午後6時30分

場所 富士見会館 第2・3集会室

次第

1. 開会
 2. 議題
 - (1) 説明資料郵送配布及び説明資料展示会開催に伴う権利者からの意見等について(第三工区)
 - (2) 昭島都市計画中神土地区画整理事業の見直しに関するガイドライン(案)について
 - (3) 昭島都市計画中神土地区画整理事業(第三工区)のあり方について(答申)
 3. その他
 4. 閉会
-

出席委員(9名)

秋山敏彦会長、宇野達朗副会長、北島富美子委員、菅野常三委員、市川誠一委員、二宮公雄委員、藤原国広委員、布施正委員、松木伸夫委員

欠席委員(1名)

南雲榮一委員

事務局

後藤都市計画部長、吉野区画整理課長、岸区画整理調整担当課長、金子換地係長、井上補償係長、村上庶務担当係長、峰岸事業計画担当係長、木下事業計画担当主任

議事

〔説明資料郵送配布及び説明資料展示会開催に伴う権利者からの意見等について(第三工区)〕

委員：説明資料及び意見提出用紙の権利者への送付で、第三工区は777通の送付と報告されたが、以前のアンケート送付のときには、760通だった。この差は権利者が増えたという理解でよろしいか。

事務局：相続等権利の変動で若干の権利者が増えたということである。

〔昭島都市計画申土地区画整理事業の見直しに関するガイドライン（案）について〕

委員：見直しに関するガイドライン（案）の市街地整備計画の策定について、「土地区画整理事業から他の整備事業に変更する場合は、地域住民との合意形成を図り、市街地整備計画を策定する」となっているが、地域住民との合意形成を具体的にどのように考えているのか。

事務局：前回配布している、「見直しの基本的な考え方（案）に関する説明資料」の中に示しているが、（仮称）区域内道路等検討委員会でそれぞれの路線を詳しく検討し、それに基づいて調査会において検討、その後、説明会により地域住民に周知することを考えている。地域の道路等を担保するための地区計画を定めなければならないことから、地域住民と権利者と調整をしていきたいと考えている。

委員：以前、まちづくり検討委員会を設置し、その中でまちづくりを計画していくとのことだったが。

事務局：「まちづくり」というと、全体の建物から意匠から全部決めなくてはならないイメージがあるため、区域内の道路等を検討するという名称の方が分かりやすいということで、この説明資料の中では（仮称）区域内道路等検討委員会としている。

副会長：名称を変えたということか。

事務局：そのとおりである。

副会長：この件は配布資料「見直しの基本的な考え方（案）に関する説明資料」の27ページのことか。

事務局：そうである。

学識委員：名称が変わったということで、かなり限定的に道路計画の方になってきていると思う。権利者の意見の7割から8割がソフトな面について述べていると思うが、道路に限定してしまってもよいのか。

事務局：都市計画マスタープランの策定を検討する会もまちづくり検討委員会であり、被っているということもある。内容をより分かりやすくするために、まずはハードに限定し、検討する内容を示している。ただ、意見としてソフトの部分についてもたくさんいただいております、やはり、まちづくりはハードとソフトが合わさらないといけないと思う。区画整理課だけでなく他の部署でも検討していくこともあろうかと思うので、市役所の中で縦割りではなく横断する中で、また、説明会で意見を聞きながら、地区計画の方針だとか、反映できるところは反映していきたいと思っている。

委員：「整備手法が変更可能な整備水準」表1について、整備水準の数字を超えていないと整備手法を変更できないということか。

事務局：この基準は、現状の公共施設の状況がこれを満たしていれば、区画整理の高

水準なまちづくりではなく、現状を活かした整備手法に変更することが可能だろうというところで設定している。

委員：現状は何%なのか。

事務局：「見直しの基本的な考え方（案）」のスライド番号 11 を見ていただきたい。第三工区については「整備手法が変更可能な整備水準」を全てクリアしている。

委員：表 1 の「整備手法が変更可能な整備水準」には公園の水準が記載されているが、表 2 の「整備完了水準」には記載されていない。記載しなかった理由があるのか。

事務局：表 1 と表 2 の公園整備評価について、まず、表 1 は公園の誘致距離で評価しているものであり、現況の地区周辺の公園から誘致距離 250m の区域に入れば、評価をすることとなっている。表 2 の公園整備評価の方は、公園面積 3% 以上となっている。生産緑地を抜いた面積にはなるが、地区面積に対して公園面積を 3% 確保した場合、こちらの方が高水準となる。目指すべき評価水準としてはレベルを高く上げた 3% ということで設定している。

委員：「整備完了水準」の公園面積 3% はどのくらいの緑地関係を出さないと達成できないのか。

委員：現況は何%なのか。

事務局：「見直しの基本的な考え方（案）」のスライド 11 を見ていただきたい。周辺公園からの 250m 以内の面積率が 80% 以上という基準に対しては、現況では 84.6% となっている。公園面積 3% に対しては、計画公園が整備されたとしても 1.5% と不足している状況にある。

委員：生産緑地は第三工区内にどのくらいあるのか。

事務局：ほとんど存在しない。公園は工区内でいうとむさしの児童遊園くらいである。武蔵公園が都市計画決定された公園としてあるが、それをどうするのか。「見直しの基本的な考え方（案）」では、武蔵公園の整備は現状の必要性の有無を検討するとしている。その中でも、ガイドラインの水準をどうするのかというのは課題であると認識している。例えば原則としてというかたちで示し、公園については、引き続きの協議とするというのもあるかと思う。

委員：既設の公園から 250m 誘致するという考え方は、どの法律、指導要綱等によるものか。

事務局：都市公園法等の中で街区公園は誘致距離 250m とされており、最小単位となっている。公園の性質により誘致範囲は変わる。

委員：今は、仲町公園と新生公園を第三工区の対象としているのか。

事務局：立川基地跡地のむさしの公園や美ノ宮公園も対象としている。

副会長：東京都のガイドラインを参考にこの数字が出ているということか。

事務局：そのとおりである。

委員：先ほどむさしの児童遊園の話があったが、あれを含めても0%なのか。

事務局：手元に資料がないが、工区面積に対して%で示すのは厳しい。

学識委員：今、土地区画整理事業を進めたとして、完了した場合、かなりよい完了水準になると思うが、それを途中で変更して別の手法にするということで、表2で設定された整備水準を比べると同じか、異なるのか。

事務局：表2の項目で見ると、都市計画道路率、隅切り整備や主要道路率については、すべて土地区画整理事業とさほど変わらないと認識している。道路率16%以上については、現在の事業計画で定められている設計図の道路がかなり少なく14%程度となっており、現況でも16.4%ある状況になっている。

学識委員：別手法にした場合と土地区画整理事業を完了した場合とで違いはあるのか。

事務局：土地区画整理事業で整備した場合、道路ネットワークがつながるよう設計されているが、現況は行き止まり道路が多い。そこを通り抜けできるように変えていく、場合によっては転回場を設けていくなどで対応していきたいと考えている。

学識委員：土地区画整理事業をやめて別の手法に変えたらまちは良くなるのかという非常に素朴な質問が出るのではないかと。そういうときに、土地区画整理事業とかなり近い水準にはなるのだけれども、若干、道路に関して我慢してもらうことによって、別の手法を採用する。そういう説明ができるのではないかと。と思う。

委員：今の質問は区画道路についてなのか。都市計画道路も第三工区に結構あると認識している。

事務局：(図面で示し)これが都市計画道路であり、これのみである。あとは区画道路である。

委員：鉄道敷きの跡地は区画道路という考え方をしているのか。

事務局：現況道路である。計画外の道路である。

副会長：まとめると、前回の説明とおり、都市計画道路整備率は既に100%になっている。区画道路については、現況16.4%あるけれども、隅切りの話と行き止まりの話が解決していないことから、この辺については今後考えるということである。

〔昭島都市計画申土地区画整理事業（第三工区）のあり方について（答申）〕

委員：今までの内容を振り返ると、意向調査の結果が大きい。今回コロナの関係で説明会はできなかったが、配布資料に対する意見が区画整理事務所に届いている。これに権利者の皆さんの意見が網羅されていると思う。そうする

と7割以上の方が示す、長期化するのであれば他の手法に基づいてまちづくりをしてほしいという意向がウェートを占めてくる。

委員：答申文は調査会委員が作るのか。

事務局：会長と相談して案文を作るので、次回の調査会のときにそれを基に仕上げていただきたい。次回の調査会は4月の中旬から下旬を考えている。

委員：今後、道路整備等の条件を決めていくと思うが、安全に対する緊急車両が一番大事と思う。現状、緊急車両が入りづらい箇所があると思う。そういう箇所について、消防署とは情報交換や意見というものはあるのか。

事務局：第三工区は行き止まり道路は多いが、道路幅員は確保されている道路が多い。あまり入りづらいという話は入ってきていない。目指すべき整備水準では、行き止まり道路でも長いものに転回広場を設けたり、通り抜けの道を造ったりして解消していこうとは思っている。消防署の方にも意見等あるか確認はさせていただく。

委員：今回の意見書は、777通送って19通ということをどう考えるか。

事務局：意見聴取は用紙、メール及び資料展示会にいらした方の意見である。若干、電話での問い合わせ等があったものの、それ以外の方については意見がなかった。今後、(仮称)区域内道路等検討委員会で権利者、住民に意見を確認しながら調整していきたい。現段階での意見を反映しての答申案を作成していただくという方向で考えている。

委員：住民の生の声を聞きたかった。どのように思っているのか。この意見は、土地区画整理事業に絡む話についてのみを集計して出しているのか。

事務局：実際のところ意見はこのくらいである。説明会を開こうと申し込み期間を設けたが、申し込みがあまりなかったというところもあり、残念ではあったが、開催できなかった分皆様に資料を配布できた。周知としてはより周知できたのではないかと認識している。

委員：市で色々な施策をする時にパブリックコメントを募集したりするが、この意見に対して、調査会なり市なりからこの意見に対する返事はするのか。

事務局：本日の調査会の後、区画整理だよりを全権利者に送付する予定である。その際に意見について掲載する予定であり、ホームページの方にも載せることを考えている。回答すべきものについては、一定程度の見解を載せていく予定である。ただし、今後の(仮称)区域内道路等検討委員会での協議の制限となるようなかたちでの回答はしないようにと考えている。

学識委員：今回の意見回収率は前回のアンケートの配布数を母数にすると、2%強となっている。コロナの問題があって非常に制約が強かったとは思っているが、いずれにせよ、もっと多くの人の意見が反映される必要があるだろうと思う。(仮称)区域内道路等検討委員会が置かれたとしても、不十分であり、そういう

ことを含めて検討していただきたい。できるだけ住民の意見を直接反映できるかたちにしていただければよいのではないかと感じている。

事務局：区画整理課としては、住民からの問い合わせについては常時受け付けている体制を敷いている。また、ホームページ等についても利用しながらPRしていきたいと考えているが、ホームページをなかなか見ていただけないこともある。今後、(仮称)区域内道路等検討委員会にて素案ができた段階で住民説明を行う等、数回にわたって住民説明会を開く予定であるので、そこでできるだけ皆様にPRしていきたいと考えている。

学識委員：市のホームページだとかいろいろな形で実際にやられていると思うが、地域の方に伝わっていないことが問題と思う。例えば、区画整理事務所に行けば相談できることを知っている人ならよいが、そうではない人もかなりいる。そういう人たちがどこでどうすれば自分の問題を教えてもらえるのか、そのあたりをどのように伝えていくかという問題があると思う。

副会長：意見として検討していただければと思う。

事務局：今回ガイドライン(案)を示しているが、公園整備の水準を3%の整備としているところがあり、武蔵公園をどうするのか、気を付けなくてはいけないポイントである。ガイドラインにただし書きを入れる等のやり方もあるかと思う。見直しの基本的な考え方(案)では公園については、先に持ち越すというかたちをとらせていただいているが、その方向でよいか。

副会長：武蔵公園を整備しても1.5%にしかならないので、ガイドラインの3%を満たせないし、公園を造るとすると立ち退きの話も含めて権利者との調整が必要になるので、ただし書きの形で答申案を出す格好になるかもしれないということか。

会長：現時点では、私はそれでよいと思う。

事務局：今回の内容を基に会長と相談し答申案を作らせていただくが、次回の調査会の事前に配付するので皆さんに見ていただければと思う。

副会長：論点としては、隅切りや行き止まりのガイドラインを満たさない部分に対して、どういう方針を出すかという話でいいのではないかと思う。話を整理すると、6月26日から調査会はスタートしたが、新型コロナウイルスの関係もあり、今年度中の答申は難しい。そこで4月中旬に答申案を作り、最終的な結論をこの会で決めていくこととなると思う。出席者の皆さんにはここで協議し、ある程度の結論を出すということでやっていきたいので、よろしくをお願いしたい。

〔議事全体を踏まえて〕

委員：整備水準の隅切りに、適切という言葉があるが、この言葉を入れておけば

通るといふ考えなのか。資料を見ると隅切りは結構ある。

副会長：未達項目については答申案に入れていただく内容になると思うが、今の質問は次回、答申案に出てきたら議論するべきところと思う。基本的な考え方（案）の11ページを見ると、第三工区として達成すべき基準を既に満たしている部分も結構あるが、満たしていない部分もあることから、それに対してどうするかというのはこの調査会で答申を出さなくてはいけないことである。隅切りについても、なんとなくということではないと思う。

事務局：隅切りについて、何故2mとか3mと書かないのかということと思う。道路の交差部には隅切りが必要だと考えている。ただ、隅切りといっても道路の幅員によっても、角度によっても標準となる大きさが異なり、一概に言えないことから適切な隅切りとしている。

委員：第三工区は行き止まりが多い。消防活動は0%にしないといけないという考え方でよいか。

副会長：基本的な考え方（案）の11ページを見ると、消防活動困難区域率は既に0%になっている。

事務局：幅員6m道路から140m以上の区域が0%ということである。

委員：第三工区の周囲を行ったら、消防活動困難区域はないということか。

副会長：消防活動困難区域はないが、行き止まりが解消できていないというのはある。行き止まりが解消できていない箇所や、隅切りが未整備な箇所がある。

委員：幅員6m道路から140m以上という考え方に旧鉄道敷きの道路も入れるのか。

事務局：あくまで消防活動ができるかどうかなので、第三工区に入っていない道路であっても幅員6m以上の道路にカウントしている。消防活動困難区域は、第三工区が幅員6m以上の道路から140m以上の箇所があるかというところを見ている。引き込み線も幅員6m以上の道路として見ている。

委員：そうであれば課題は行き止まり道路である。買収していかないと通り抜けできない。

副会長：行き止まり道路を、折り返しにするかどうかということ答申の中に入れてくかたちになるということと思う。

委員：買収するのに10年とあったが、施工するのはまだ先の話ということなのか。

事務局：概ね10年というところで、主要な道路は積極的に買収し、ある程度まとまってきたら整備していきたいと考えている。それ以外に、地区計画として区画道路にかけて、4mまでは自分たちで下がってもらうとか、そういうような主要ではない道路については、時間をかけて、家の建物の更新に合わせてとなるので、必ずしも10年ですべて綺麗になるわけではない。

委員：早くやってもらわなくては困る。第二工区と第三工区があるが、実際に次の事業に移行した場合に、やりやすい工区からやろうと考えているのか。工区

にとらわれないということでしょうか。

事務局：土地区画整理事業の網を外したらそこは一緒だと思うので、その中で優先順位を付けてやっていく必要があると考えている。

委員：第二工区も第三工区も違う手法でとなった場合、第二工区も第三工区も一緒に含めて、優先順位の高い方から順にやっていく考え方ということか。

事務局：まだ庁内で正式に決めたわけではないが、そうすべきと考えている。

委員：賛成である。第二工区、第三工区、関係なく主要道路からやっていただきたい。

学識委員：資料 8 ページの用途地域の区分が 1 つ足りない。2 年か 3 年前に田園住居地域が定められている。

事務局：用途地域は新しく 1 つ増えたが、まだ昭島市で指定されている箇所はない。

学識委員：そうかもしれないが、区分としてあった方がよいのではないか。

事務局：ご意見として参考にさせていただく。

〔今後の予定について〕

委員：次も 17 時くらいの開催か。

事務局：21 日に緊急事態宣言が解除されたら前と同じ時間にできるかと思うが、この会場が 19 時までしか使用できないこともあり、今回は 17 時からにさせていただいた。今後については改めて調整させていただきたい。

当日配布資料

- ・追加資料 1 中神土地区画整理事業の見直しの基本的な考え方（案）の権利者への周知について

事前配布資料

- ・資料 1－1 説明資料郵送配布及び説明資料展示会開催に伴う権利者からの意見等について（第三工区）
- ・資料 1－2 意見の概要（第三工区）
- ・資料 2 昭島都市計画の中神土地区画整理事業の見直しに関するガイドライン（案）