

令和2年度第2回昭島都市計画中神土地区画整理事業第二工区調査会 議事要旨

日時 令和2年8月6日(木) 午後3時～午後4時10分

場所 アキシマエンス校舎棟201会議室

次第

1. 開会
 2. 議題
 - (1) 「土地区画整理事業区域のまちづくりに関する意向調査」結果について
 3. その他
 4. 閉会
-

出席委員(10名)

中野義弘会長、田副彰三副会長、遠藤博委員、北島富美子委員、
木村勝太郎委員、古賀よし枝委員、小高勝義委員、中島義一委員、
二宮公雄委員、福島綱雄委員

欠席委員(6名)

大澤利彦委員、大槻修久委員、清水幸治委員、清野明裕委員、竹村泰委員、
藤野紀朗委員

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

土地区画整理事業区域のまちづくりに関する意向調査の結果について、事務局より報告

《質疑》

〔調査会委員の役割について〕

委員：調査会委員の役割について、説明願いたい。

事務局：市長の諮問に応じて第二工区における事業計画の策定及び事業の推進に関し、必要な事項の調査・審議を行っていただいている。調査会は、自分たちのことは自分たちで考えて案を検討いただくための中神土地区画整理事業独自の組織である。地権者の意見はたいへん重要だと思っている。そのための意向調査でもあった。委員には、忌憚のないご意見をいただきたい。

〔意向調査について〕

- 委員：具体的にどこをどうしていくのか見えてこないが、現状で了解してもらい、事業により少し移転するためにお金をつぎ込む必要はないのではないかと。どうしても直していくのであれば、民間の業者にお願いしたほうがよい。
- 事務局：意向調査でも区画整理事業以外でまちづくりが行われるのであればよいという意見も多い。市として、区画整理の網をどのようにできるのか、道路や公園をどう整備していくかを考えていきたい。
- 委員：駅前ブロックは、あと数年で終わると思っている。それなのに、調査によって、このような意見が出ることを、どうとらえるか。
- 事務局：駅前ブロックは、あと17軒の移転と、2本の道路等で終了する。今までの計画では、北ブロック、西ブロックの順番で、事業を進めていく予定だった。ただ、56年経つ事業なので、皆さんのご意見を聞きながらもう一度、まちづくりを考えるため、今回、意向調査を行った。
- 委員：北ブロック、西ブロックで、土地区画整理事業にこだわらず、別の手法などで、まちづくりが行われるのであればよいという方向のたくさんの意見が出ているのであれば、そういう方向で動けないのか。
- 事務局：市としても、この意向調査の結果というのは、やはり重視しなければならないとは認識している。この結果に基づき、次回の調査会には、問題点や区画整理以外の手法等について、提示する準備を進めている。
- 委員：この意向調査に対する考え方というのは、持っているスタンスによって全然違ってくるので、まともに受けてはいけないのではないかとと思っている。単純にこれをもとにして、今のような意見が多数出てきてしまうと、すぐ現実的なものに入っていくということなのだが、答える側からすると、そういうところまで考えていたのか、という面もあるのではないかと。
- 事務局：自由意見は、皆さんの生の声をいただいていると思う。今後、調査会での検討をいただきながら、最終的な結論にあたっては、改めて、意見をもらいたいと考えている。
- 委員：回答者の姿勢がよく分からないという状況で意向調査を行っていると思い、市の認識を確認したが、了解した。
- 委員：自由意見は、とても具体的で、みんな関心があるということを感じた。まちづくりは50年とか100年かかると思う。ここまですまちづくりができてきた。公園が少ないとか、暗いとか、防犯等、まちづくりはなくてよいと思う人はいないと思う。区画整理事業が、長引いて終わらないというのが問題だと思うが、事務局のほうでも、国交省や都の方針と合わせて検討しているため、よい方向に具体的に動けるようになるのではないかと希望的観測を持った。
- 中神土地区画整理のあり方の検討のタイムスケジュールが分かるとうい。
- 事務局：近々のスケジュールは、8月18日にまず第二工区の審議会を開き、意向調

査の結果の報告等を行う。また、9月4日に調査会を予定している。年内にある程度の方針を固め、年度内に方針を決定していきたいと考えている。あと3、4回調査会での検討をお願いしたいと考えている。

委員：駅前を見ればたいへんきれいになっているので、区画整理を行いたいという気持ちはあると思う。しかし、これから何十年かかると思うと、尻込みしてしまうと思う。

線路沿いの道は、区画整理事業が始まって、意外と早くに道が開いたが、最近では、車、人、自転車の交通量が増え、狭い。区画整理で出来た道でも、もっと広げるべき道というのは多くあると思うが、何十年かかる区画整理よりも、他の方法でやったほうがよいという思いで意向調査に意見した。

事務局：線路沿いの道はすでに原型はできており、仮にまた計画変更して幅員を広げるとなると、その分減歩によって土地を生み出すというのが原則になる。そうしたことを考えると換地計画の段階で数年かかり、その後、1軒を動かして土地を整形して、また次の家を動かすという玉突き換地という形で移転となるので、相当の時間を要する。

〔長期未着手地区の事業の見直しについて〕

会長：昔、区画整理事業を取りやめること自体は不可能だという話を聞いたことがある。実際問題として、区画整理事業以外で進めることができるのか。

事務局：以前は、一度、区画整理の事業計画の認可後、廃止、取りやめは難しい状況であったが、最近、当地区のような事業の長期化、未着手の地区が課題となっている地区が他にもあり、国土交通省から、そのような地区の見直しの考え方が出されている。見直しについては、区画整理の地区が、都市全体の中で重要な役割を果たす場合、若しくは、広域根幹施設や交通結節点などの重要な計画を含む地区である場合には、廃止というのは適切ではないとなっているが、それ以外の地区、特に、地区の住民の方の生活環境の改善を目的としているような事業については、地区の権利者の方の意向も十分に考慮し、地区の一体的な整備の必要性について十分な検討を行った上で、判断を行うこととされている。その結果、廃止、縮小を行う場合には、地区外の道路の接続や地区の中の生活の軸となる区画道路の整備などを、住民の方とともに検討し、計画を見直していくことが望ましいとされている。また、時間の経過の中で、開発行為などで、道路や下水道、公園などの基盤整備が行われている地区もあり、そのようなところは、区画整理の目的がおおむね達成されている場合には、廃止、縮小もあり得るとしている。

東京都も、「土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」で基準を出している。その中で、現時点で、区画道路率や道路の充足率、宅地の接道率、消防活動困難区域率、公園誘致充足率、などの項目で、現在の地区を評価することになっている。その結果で基準が満

たされているのであれば、整備手法変更の検討が可能という基準がある。今回、60パーセントの方が変更を望むという意向調査の結果を踏まえ、今この基準に基づいて評価を検討しており、次回の調査会で説明したい。

会 長：西ブロック・北ブロックを見ると、既に引っ込んでいる家等も結構ある。手法を変えらるとなると、説明して納得いただかないといけないと思う。今後、権利者に対しては、どのように考えているのか。

事務局：まず調査会、審議会等でご意見をいただき、方針を決める段階で説明会を開催し、権利者の皆さまに十分、説明をしていく。

委 員：この調査結果を見て、まず一つはこの自由意見で、皆さん本当にいろいろな意見をたくさん書いているけれども、普通の意向調査でこんなに書くというのは珍しいのではないかと思う。それだけ、地元の方は、切実な問題としてこの問題を考えている。ここで一つ具体的にアクションにつながるような結論を出す必要がある。それがこの、意向調査を書ってくれた方にこたえる一つの責任という感じがしている。

それから、事業の流れの説明の中で、問題の抽出、整理の後にいきなり整備手法となっているが、目標があって、その目標を実現するための手段として、整備手法というのがある。そういう意味でいうと、この課題の抽出と整備手法の間に、将来の都市像というか、環境水準をどう考えるかという話が出てくるのではないかと思う。引き返すにしろ進めるにしろ、どういうまちであればよいかという議論はまず整理しておく必要がある。

3番目は、今回のこの調査会の議論の中では、時間のファクターを入れて議論したほうがよいと思う。例えば、あと3年以内にこういうところまではやったほうがよいのではないかという形で、時間を折り込んだ議論にしたほうがよいのではないか。

もう一点は、国土交通省も、柔軟な対応になろうとしていると思うが、この区画整理事業、別の手法といってもいろいろな手法があると思うため、今の法制度だけでカバーできないような問題もあるのではないか。それに対して、法律にないからできないとか、そういう議論にはならないようにしてほしい。新しい取り組みでも、取り組んでいただくことが大事なのではないか。

〔下水道の整備状況について〕

会 長：下水道は当初、区画整理が完了してから作るという約束になっていた。しかし、いつになるか分からないため、市が先行整備し、下水道についての不便はなくなってきている現実がある。

しかし、区画整理そのものは、まちづくりという観点から、きちんと行っていかなければならないと思う。次の調査会には手法が具体的に出てくると思っている。調査会としても、これから意見を十分に聞き、また次の会議に出てくる資料を軸に、お互いに議論し合っていきたいと思う。

委員：この区域の中で、下水道整備は、100パーセント完了しているのか。

事務局：完了している。区画整理事業が未実施の北ブロック、西ブロック及び第三工区に関しては、今ある道路に整備している。今後、区画整理が行われて、道路が変われば、新しい計画道路に下水道を入れ直す必要が生じる。それを認識したうえで、市は現状の道路に入れているという状況である。雨水に関しては、アンダーパスの下に入っている幹線に繋げていっている状況で、かなり改善されてきたと思うが、区画整理区域内は、最終的な区画整理の計画道路に全部入れる計画であるため、なんとか困らない範囲で解消できるような整備までしかできていないのが現状である。

〔その他〕

委員：世代交代が進み、また、新しい方がどんどん移り住んでいるため、当時の意見と全然違う。一旦決まったならばその方向に行ってほしい。また、遺産相続などで土地が細分化されている。その中で区画整理を行うとすると、これから難しくなっていくと思う。行う、行わないというのをはっきり決めないといけないと思う。

委員：予算はあるのか。

事務局：市の予算の中で調整をしながら行っていくことになる。

委員：住居表示をしたほうがよい。

事務局：区画整理を行っている最中のため、住居表示はできない。駅前ブロックについては、換地処分等が終われば、住居表示を行っていく。

当日配付資料

- ・中神土地区画整理事業第二工区調査会日程

事前配付資料

- ・まちづくりに関する意向調査（第二工区版）結果（概要版）
- ・まちづくりに関する意向調査（第二工区版）結果（全体版）
- ・まちづくりに関する意向調査（第三工区版）結果（概要版）
- ・まちづくりに関する意向調査（第三工区版）結果（全体版）