

令和2年度第3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9月4日（金） 午後3時～午後4時

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) 北ブロック・西ブロックの現況と整備手法の検討について
 - ① 周辺区部における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について（東京都都市計画局作成）
 - ② 現在の北・西ブロックの整備水準について
 - ③ 整備手法を変更した他市の事例について
 - ④ 土地区画整理事業以外でのまちづくり整備手法について
 - (2) その他
 3. その他
 4. 閉会
-

出席委員（16名）

中野義弘会長、田副彰三副会長、遠藤博委員、大澤利彦委員、
大槻修久委員、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、清水幸治委員、清野明裕委員、竹村泰委員、
中島義一委員、二宮公雄委員、福島綱雄委員、藤野紀朗委員

欠席委員（0名）

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

北ブロック・西ブロックの現況と整備手法の検討について、事務局より報告

《質疑》

〔周辺区部における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について（東京都都市計画局作成）〕

質疑なし

〔現在の北・西ブロックの整備水準について〕

質疑なし

〔整備手法を変更した他市の事例について〕

委員：地区計画による整備計画とは、家を建てる際のセットバックなどのことか。

事務局：飯能市の事例では、土地区画整理事業から除外した区域は、道路等を地区施設として設定し、建築確認申請等に制限を掛けて用地の担保をしている。

委員：道路は公共用地として市で買収し整備するのか、個人がセットバックし移管するのか。

事務局：セットバックをして帰属する場合、公共団体に用地買収する場合どちらも考えられる。

委員：建物が建てられないようにするために地区計画を設定するのか。

事務局：そのとおりである。

委員：飯能市の事例が紹介されているということは、本地区において、飯能市の事例を参考にするということか。

事務局：都市計画決定されている区域での事業縮小の事例はいくつか見られるが、事業認可を受けて事業縮小している事例はあまり見られていない。今回は一つの事例として紹介したが、昭島市のモデルになるということではない。

委員：事業区域を縮小する場合は、新たに減歩率を再計算するのか。

事務局：縮小された区域での再計算を行う必要は生じるが、駅前ブロックはすでに仮換地による使用収益が開始されており、それを考慮して検討していく必要がある。課題の一つとして認識している。

〔土地区画整理事業以外でのまちづくりの整備手法について〕

委員：土地区画整理事業と道路等整備事業の費用を比較した場合、どちらが多く費用がかかるのか。

事務局：道路等整備事業の方が期間も短くなり費用も抑えられると認識している。

委員：可能であれば道路等整備事業で行くと言えないのか。

事務局：土地区画整理事業による網を外して道路等整備事業で整備していくべきであるという皆様の意見をもらえればその方向で検討していく。

委員：区画整理事業以外のまちづくり手法について、地区計画による整備は道路等整備事業による整備とはどう違うのか。

事務局：地区計画とはまちづくりのルールであり事業手法ではなく、土地区画整理事業や道路等整備事業が事業手法である。ルールは都市計画により位置づけを行うものであり、地区施設の整備は買収やセットバックにより確保した道路用地を

道路整備事業等で整備していくということである。

委員：土地区画整理事業による網掛けを外した場合、道路等整備事業に移行するという認識でよいか。

事務局：そのとおりである。

〔北ブロック・西ブロックの現況と整備手法の検討について（全体を通して）〕

委員：新畑公園は自治会ですでに利用・管理している公園なので、整備計画等が具体的にになった際、自治会に話はあるのか。

事務局：まず調査会で諮った後に市民説明会を実施する。どのように整備していくか皆様に検討してもらおう。

事務局：新畑公園、南文化公園については、都と協議し、今後10年以内に優先的に整備する公園に選定している。少なくとも10年以内に着手し、可能であれば実現したい。また、自治会にはその都度情報提供させてもらおう。

委員：行き止まり道路は整備完了水準を満たすための基準がいくつかあるが、課題を解消する際に奥の家が建築できなくなる場合もあるのではないかと。道路等整備事業をするにも地権者の協力が必要であり、難しいのではないかと。

事務局：道路等整備事業についても、地権者の皆様の十分な協力がないと成り立たないと認識している。用地の確保は地権者の協力が必要であり、転回場等の整備についても個別に検討していく必要がある。未接道宅地の解消等の課題もあり、今後のまちづくり検討会で皆様と検討していきたい。

委員：手法としては道路等整備事業でよいと思われるが、課題もある。

事務局：課題はあると認識しているが、減歩や建物移転が地権者負担としてかかる土地区画整理事業に比べ、買収を基本とした道路等整備事業の方が地権者の協力を得やすいため、施行期間が短縮されると考えている。

委員：今回の資料は北ブロック・西ブロックの話ではあるが、調査会としては第二工区全体をどうしなければいけないかを考える必要がある。駅前ブロックは土地区画整理事業を前提としているが、駅前ブロックについても同様の検討が必要ではないかと。また、都のガイドラインを今後どのように使っていくのか。

事務局：駅前ブロックについては道路整備が95パーセント、建物移転が92.5パーセント完了しており、今後2～3年での完了を目指している。以前報告させてもらったとおりの進捗状況であることから今回は除外している。市の考えとしては、ガイドラインはあくまで参考である。今後、市として一定の基準を定めていきたい。

委員：駅前ブロックに関しても、他ブロック同様、評価する必要があると考えられる。

事務局：駅前ブロックについても算定し次回調査会で提示する。

委員：国交省は柔軟な区画整理、身の丈にあった区画整理を推奨しており、埼玉県は

非常に多く取り組んでいるようである。土地区画整理事業ではない方法を検討するべきである。

〔次回以降の検討事項について〕

会 長：今後の進め方について考えなければならない。前回の調査会での意向調査結果の報告のとおり、区画整理事業以外の手法でよいと回答した方が半数を超えている。その結果を調査会では尊重し、次回、北ブロック・西ブロックについて、土地区画整理事業以外の手法を検討していきたいと思うがどうか。

委 員：今の段階で土地区画整理事業が良いのか、地区計画による整備が良いのか、どちらかに定めるのは時期尚早ではないか。様々な問題を検討した上で決めるべきであり、今は様々な可能性の検討をしていくべきである。

事務局：この場で土地区画整理事業でなく他の手法で整備を進めると決めるわけではない。次回、他の手法を当地区に当てはめるとどうか検証を深めたものを提示し、皆様から意見をもらいたい。

委 員：可能性の検討は賛成である。

当日配布資料

- ・中神土地区画整理事業第二工区調査会日程
- ・第1回第二工区調査会・第2回第二工区調査会議事要旨
- ・昭島都市計画の中神土地区画整理事業（第二工区）建築基準法第四十二条一項四号指定道路・区画道路計画図
- ・昭島市次期都市計画マスタープラン改定に向けた〈地域別まちづくりに関する意見調査結果・概要〉

事前配布資料

- ・資料1 （1）北ブロック・西ブロックの現況と整備手法の検討について
- ・資料1-1 周辺区部における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
- ・資料1-2 令和2年度全国市街地整備主管課長会議資料
- ・資料2 ②現在の北・西ブロックの整備水準について
- ・資料2-1 道路幅員図
- ・資料2-2 現況課題図
- ・資料3-1 整備手法を変更した他市の事例（飯能市の事例）（事例⑦-2未建築地等を中心とした区域の見直しを行った区画整理）
- ・資料4 ④区画整理事業以外でのまちづくり手法について