

## 令和2年度第4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2年11月18日（水）午後7時～午後8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) 土地区画整理事業を進めた場合と道路等買収事業に切り替えた場合の比較について
    - (2) 第三工区における土地区画整理事業を見直した場合の基本的な考え方
  3. その他
  4. 閉会
- 

### 出席委員（9名）

秋山敏彦会長、北島富美子委員、菅野常三委員、市川誠一委員、  
南雲榮一委員、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）

宇野達朗副会長

---

### 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

〔土地区画整理事業を進めた場合と道路等買収事業に切り替えた場合の比較について〕

委員：道路等買収事業について、46戸の建物移転は図面上ではどこに示されているのか。どこの箇所が建物移転として位置づけられているのか。

事務局：後ほど再度説明させていただくが、まずは資料2-3を見ていただきたい。トレーシングペーパーに印刷されている図面が今の事業計画の設計図、2枚目が現況の道路幅員図である。現在の事業計画に定められている道路を整備するとした場合、道路の拡幅などにより生じる建物移転の戸数を46戸としている。

委員：それがどこなのかを問うている。

事務局：例えば、図面上において計画道路として黄色く塗られている箇所は整備済みであるが、オレンジに縁どられており、内部が塗られていない箇所に建物が接触している場合は建物移転としている。

事務局：2枚の図面を重ねてみて、下の図面に建物があり、その建物に上の図面の計画道路が接触する箇所が移転を必要としている箇所となる。

委員：46戸という数字の中には、武蔵公園による建物移転は入っていないのか。

事務局：後ほど説明させていただくが、46戸の中には武蔵公園による移転はカウントしていない。

委員：煮詰まってきており、いよいよ核心に触れたと感じている。10年以内に46戸の移転をし、10年程度で事業を完了させるという話が中心に進むという認識でよろしいか。

事務局：土地区画整理事業を継続した場合と土地区画整理事業以外の手法に切り替えた場合、土地区画整理事業でいえば建物移転が524戸程度生じる。その分事業期間も必要になると考えている。道路等買収事業に切り替えた場合、移転の戸数は大幅に減るが、用地の取得、買収をしなくてはならない。その期間を10年と想定しているところである。

委員：計画図と事前に配布されている設計図の違いはなにか。

事務局：絵面は同一のものである。事業計画の認可をもらっている正式な名称が設計図であり、資料2-3は事業計画で定められた設計図の内、整備済みと未整備の整備状況が分かる図面として計画図としている。

委員：必要か疑問を抱く計画道路も存在している。例えば、北側残堀川沿いの計画道路では建物移転が多く生じている。

事務局：計画当時の図面であることから、当時の状況では道路が必要だったという認識をしていただきたい。

委員：そうであればこの計画道路は不要であると判断できるのか。今更築造することはできないということなのか。

事務局：後に説明させていただくが、調査会で検討を続け、住民全体に向けて説明を行う。その後、この地区をどうしていくのか、計画道路を1路線ずつ検討していくのは来年以降必要と考えている。

事務局：次の議題に関する質問も多くみられるので、先に説明をさせていただきたい。

委員：その方がいいと思われる。

### 〔第三工区における土地区画整理事業を見直した場合の基本的な考え方〕

委員：資料2-1について、まちづくり検討委員会の設置とあるがどのような位置づけなのか。調査会とは別の組織と思われるが、説明していただきたい。

事務局：調査会に関しては権利者の皆様で構成されている。まちづくり検討委員会は調査会と同程度の人数で検討していくことを想定しており、委員構

成については、権利者以外にも借家人やアパートに住む人なども含めてまちづくりについて検討していきたいと考えている。広く意見を反映できるようにしたいと考えている。

委員：地区計画の設定について、重要な位置づけにある事柄かと思われる。これはまちづくり検討委員会とはまた別の組織で検討していくのか。

事務局：基本的にはまちづくり検討委員会でまちの構想を考えていく。地区計画とはその構想に基づき、地区に規制をかけて計画する道路上に建物が建たないようにするために設けるものである。計画する道路は、まちづくり検討委員会で一路線ずつ検討していく予定である。調査会にはまちづくり検討委員会にリンクする形で報告させていただく。

委員：調査会だけではなく、2つの組織を設けて検討する必要があるのかが疑問である。

事務局：言われるとおり、組織が乱立しては内容がまとまらない。まちづくり検討委員会の中で、どのようなまちにしていきたいか検討する中で、そのためにどのような道路が必要になるのかについても検討してもらう予定である。地区計画には、まちづくり検討委員会の検討結果が反映されると認識していただければと思う。

委員：地区計画に沿っていないと建築行為ができないということで、地区計画は大切と認識した。回答感謝する。

委員：道路等買収事業の事業期間に10年という期間が設けられているが、官民一体となって最大の努力をすれば短縮することも可能と考えている。事業期間が短縮されれば事業費も削減される。個人的には6年程度で決着していただければと思う。

事務局：当然早いに越したことはないが、市の財政や第二工区との兼ね合いもあり、一気に進められる量にも限界がある。主となる道路の買収などは積極的に行っていくが、建物の建替え時に整備される箇所も想定されることから、描いた絵の完成までを考えると何十年かかる可能性もあると思われる。おおよその形を10年以内に整備していくという認識をしていただければと思う。

委員：1970年代には地区内に農林省などの国有地がかなりあったと記憶している。現状、地区内の国有地はどのようになっているのか。

事務局：農林省に限った数字ではないが、昭和51年時点では国有地が約21,500平方メートルで第三工区内にある。現在の地区内の国有地は約16,000平方メートルとなっており、約5,500平方メートルが払い下げなどにより所有権が変わっている。

委員：調査会はどこまでやって、その次の段階をまちづくり検討委員会で進めていくという話なのか。今認識しているのは、土地区画整理事業を止めてどうするのか基本的な事柄を調査会で決めるということ。具体的な手法も提示されてきているが、以前は調査するという話もあったかと思う。

それは次のステップで行うのか。調査会とまちづくり検討委員会の位置づけが分からない。

事務局：調査会ではこのまま検討を進めていただいて、大きい範囲で第三工区の方向性を決めていただきたい。当初の諮問では、今年度中に答申をいただくこととなっている。答申をいただいた後、第三工区のまちづくりについては、まちづくり検討委員会で検討して、調査会と連携をとりながら進めていく予定である。調査会にもまちづくり検討委員会のフィードバックは逐一行い、調査会とまちづくり検討委員会の両輪で行っていくことを想定している。

委員：調査会は解散するのではないのか。

事務局：調査会については、土地区画整理事業の廃止が決定した段階で解散となる。まちづくり検討委員会でまちづくりについて検討してまちの方向性が決まらない限り、土地区画整理事業を廃止することはできない。

委員：土地区画整理審議会もあるが、これとの関連性を教えていただきたい。

事務局：土地区画整理審議会は土地区画整理法に基づいて設置される組織で、審議する内容についても法に定められている。例えば、仮換地の指定を定めたり、事業が完了した際に換地計画の意見を聴かなければならないなど、法に定められた諮問をする機関である。この調査会は、あり方や進め方、事業計画の方針などを審議していただく組織である。

委員：審議会の方も、土地区画整理事業の廃止をもって解散するのか。

事務局：審議会については法に定められており、任期は5年。また、事業が完了し、任務が終了したら解散となる。

委員：令和4年には事業が更新されると聞いている。来年2月頃を目途に調査会は答申するという当初の話もある。現在提示されている土地区画整理事業を継続する案と地区計画を設ける案のどちらかに決めていくという認識でよいか。

事務局：以前行った「まちづくりに関する意向調査」より、別の手法でのまちづくりを望む声が半数を超えていたことから、道路等買収事業に切り替えた場合の提案を市からさせていただいている。調査会で皆様からご意見いただき、住民説明会でご理解をいただいた場合には道路等買収事業に切り替えていきたいと考えている。

委員：全体の流れをみると、2月までに調査会は答申を行い、その前に全体に住民説明会を行うとあるが、住民説明会はいつ頃に行うのか。

事務局：令和2年、今年の内には道路等買収事業について全体に説明を行うと調査会のご理解をいただければ、1月下旬頃に住民説明会を行いたいと考えている。

委員：調査会に残された時間はあまりない。実際に地区計画をどのように進めていくのかという問題もあると思う。例えば、条例を発布するなど色々なことがある。やるべき内容について、道路を拡幅するのは理解できる

が、公園については移転戸数のカウントもしていない、公園はいらないということなのか。

委員：資料にもあるが、公園を造る、造らないは今の段階ではないと認識している。前提は土地区画整理事業の計画通りだが、公園については関係機関と調整し見直していくということではないのか。

事務局：おっしゃるとおり、公園についてはどうしていくのか確定はしていない。武蔵公園については、立川基地跡地にむさしの公園ができ、誘致距離の250mなど一定条件をクリアしている。地権者の負担を減らすためにも、移転戸数を減らしたり、むさしの公園を地区の公園に位置づけるなどの検討を示している案である。この案も確定しているものではなく、地域の意向を踏まえ、東京都との協議を経て決めていく事柄である。

委員：地区計画を進めていく場合に、道路買収が前面にでていくことになる。拡幅等の箇所該当する権利者との合意形成が非常に重要になるのではないか。まちづくり検討委員会では、皆さんの意見を集約して反映していくという位置づけになるのか。

事務局：地区計画を設け、買収により道路を整備するにあたっては、地権者の皆様の合意は、おっしゃるとおり必要である。しかし、基本は計画道路をベースに考えていただきたい。長らく建築基準法第42条1項4号による建築行為の制限がかけられていた地区であり、土地区画整理事業の建築行為の制限が地区計画に移行するのが前提となる地区である。その中で、個別の計画道路が必要なのかをまちづくり検討委員会で検討していく予定である。計画にはないが現況に必要な道路を追加することや、計画にあるが現状では不要となる道路を計画から外していくことなども想定している。調査会では見直しの考え方にシフトしていいのかを諮問しているところである。

委員：前回の議事録を拝見したが、土地区画整理事業よりも道路等買収事業という委員の意向はあった。しかし、土地区画整理事業か、道路等買収事業か、方向性の結論はまだ出ていない。前回は双方の案を検討してほしいというところで終わっている。今までのアンケートなどで大まかな住民の意向は出てはいるが、調査会の方向性を定めて議論を進める方がよいのではないか。

事務局：資料1で大まかに比較検討できる資料を提示している。今までの検討をもって説明会を開くことに了承いただければ、住民全体に説明を行う。住民説明会での全体の意見を踏まえ、調査会の最終的な答申を判断していただきたいと考えている。

委員：その段階までに結論を出してはいけないのか。

事務局：調査会全体の方向性が定まっているのであれば、その方向性を市の立場として住民全体にお伺いを立てる。最終的な結論は住民全体の反応を見て決断していただければと思う。

- 委員：承知した。
- 委員：都市計画における計画道路について、現在は計画道路上に建築行為の制限があると思うが、土地区画整理事業から道路等買収事業に切り替わっても、計画道路を買収していくかどうかで建物の建築や利用に制約が掛かり続けるのか。
- 事務局：土地区画整理事業の計画道路にかかっている間は、土地区画整理法第76条による制限がある。土地区画整理事業を辞めた場合は第76条の対象外となるが、代わりに地区計画の制限がかかる。現段階では、土地区画整理事業の廃止と同時に地区計画を定め、計画の担保をしていきたいと考えている。制限に限れば、根拠法は異なるが計画道路上に制限がかかる。
- 委員：個々の道路計画に該当する地権者が買収交渉において、買収に応じるか、応じないか、地権者が結論を出すまでの制限ということか。買収が拒まれた場合は、その土地は自由に使えるようになるのか。
- 事務局：買収ができるできないで制限がかかる訳ではなく、地区計画を定めた段階で制限がかかることになる。来年度のまちづくり検討委員会で計画道路を検討し、計画道路を地区計画に定めた場合、その時点で計画道路上に制限がかかる。用地交渉は、計画道路を整備するとなった段階で始まり、地権者の合意を得る必要がある。交渉中は制限がかからないという訳ではない。
- 委員：交渉が長期に続いた場合はどうなるのか。
- 事務局：地区計画は土地区画整理事業の廃止と同時に定めたいと考えており、その時点で地区計画の計画道路には規制がかかる。用地交渉は別問題となるが、地区計画が定められている以上、計画にかかる土地は使えない土地となってしまう。
- 委員：土地区画整理事業の計画道路を道路等買収事業の計画道路として全てそのまま残すという認識でよいか。
- 事務局：全てではない。来年度のまちづくり検討委員会で計画道路の必要性を検討していただきたいと考えている。
- 委員：我々も今まで活動してきているという中で、まちづくり検討委員会が必要なのか。住民説明会で皆さんに関わることだと端的に説明をすれば、住民の理解も得られると思う。
- 事務局：まちづくり検討委員会は権利者だけでなく、地域に住んでいる人も参加していただきたいと考えている。
- 委員：10名か。
- 事務局：10名を想定している。調査会も審議会も権利者のみで構成されている。新しいまちという視点からは様々な意見を聴く必要があると考えている。調査会委員の皆様がまちづくり検討委員会に参加していただいても構わない。

委員：道路拡幅等の際には、道路買収が必要となる。地権者が合意しなければどうにもならない。地域に共に住んでいる借家人等も当然大事ではあるが、所有権方式で言えば権利を持っている人が一番である。地区計画は区画整理のような強権的な法律ではないことから、地権者が大事になる。新たな組織の必要性が理解できない。

事務局：おっしゃるとおり、地区計画で地区施設が定められた土地に関しては借家人には関係がないことかもしれないが、道路を定めるだけでなく、この地区をどういうまちにしていくかも考えていきたい。10代20代の若い世代の人が自分たちのまちを将来こうしてほしいと考えを持って参加するかもしれない。地区計画の制限は地区施設だけでなく、例えば建物の色合いなども定めることができる。地区計画は条例に定め、建築制限条例と合わせて適用される。将来のまちを考える際には、地権者だけでなく、住んでいる人や若い人の意見も重要である。まちづくり検討委員会は門戸を広げたいと考えている。

委員：そうであれば10名は少ないのではないか。

事務局：構成人数が多すぎても収まりがつかないことから10名を想定している。10名を越える応募があった場合は、年代と性別、論文審査をもって選定していく。

委員：実際にこのようなことをやっている事例はないのか。

学識委員：住んでいる人と若い人を交えてまちづくりを考えるべきという意見と権利者中心で検討をしていくべきという意見、双方ごもつともである。しかし、現状は地区計画を定めるという方針までで中身が詰められていない。中神駅周辺の地区計画は建物の用途を誘導するものであるが、本地区で議論する地区計区は道路・公園の整備が主体であることから、権利者の意向の反映は重要と考えられる。今まで土地区画整理事業できていたこの事業を先に進めるための状況判断と長期的なまちづくりの考え方に違いがあると感じる。双方の考え方を整理し、調査会とまちづくり検討委員会の中身を検討していく必要がある。地区計画に対する認識の違いを感じている。

事務局：例えば、地権者のご家族・ご子息が参加してもいいことだと思う。地権者のご子息がこのまちを今後どうしていきたいか伝えていただくことがまちをつくる上で重要と認識している。第二工区では、北ブロック・西ブロックでそれぞれまちづくり検討委員会を設置する予定である。

委員：近隣の市町村で地区計画を定めてまちづくりを進めているような類似事例はないのか。

事務局：東京都においては土地区画整理事業を外した事例がない。埼玉県では複数の地区で土地区画整理事業を外している事例がみられており、併せて地区計画を定めている。実際に飯能市を見学し、担当から話を聞いている。地区計画の設定を区画整理の変更と同時に行うことでまちづくりを

進め、道路整備を担保しているとのことである。

委員：東京都のホームページをみたところ、地区計画に関する記載があったことから近隣市町村での事例があるかと思っていた。

事務局：東京都において、土地区画整理事業を廃止して地区計画を定めた事例はないが、地区計画自体は昭島市内に10箇所定められている。基地跡地や中神駅前などがそうである。

委員：地区計画自体は住民参加で決めるものでありよいものと思う。問題は進捗がスムーズにいくか。地区計画には強制力がない。条例をつけても拒否されれば終わりである。土地区画整理事業には換地処分があり法律の内容が違う。元々の地区計画は用途地域を変えよう、建物のデザインを変えようといったスタイルが多かったのではないか。

事務局：地区計画を定めるタイミングは事例により異なり、例えば昭島第1号の地区計画はラブホテルの乱立に対する規制のため、立川基地跡地では新市街地形成の誘導のためなど様々である。共通することはどのように良好なまちづくりをしていくかのルールであり、都市計画法に定め、条例で指定をすることから強制力も有すると認識している。

委員：土地区画整理事業とは違うかたちでまちづくりが進めばよいと思っており、地区計画もよいとは思いますが、地権者に拒まれれば10年どころではすまない。今と同様に延々と続くことを危惧している。地区計画には厳しさがないと認識している。

委員：ではどうするのか。土地区画整理事業をやるのか。

委員：だからと言って土地区画整理事業がよいとは言っていない。

委員：感想を言っても仕方がない。時間の無駄である。

委員：10年でやろうとしているが、交渉をしてもらえない。

事務局：基本的には、主要とする箇所の買収を10年と想定している。建て替えのタイミングまで待つ必要のある箇所もあり時間がかかると認識している。また、道路を造る箇所に塀が接触している場合は撤去の交渉を要するなど、道路を造る上で検討しなくてはならないこともあると認識している。地区計画で空くの待つ期間があることから10年で完了するとは考えていない。主要な道路や行き止まり道路の解消などを先に進め、買収していく期間として10年としている。区画整理事業で約11%の減歩をとって道路を造ると少なく見積もっても35年はかかると認識していただきたい。

委員：前回も言ったかと思うが、柔らかい区画整理はなかったのか。心配しているのは行き止まり道路が非常に多いこと。解消するには移転か拡幅が必要になるが、合意を得られなければにつきもさっちなかなくなるのではないか。隅切りも同様の問題があるかと思う。交渉をして実りがあるのであれば構わないが。

事務局：今までの土地区画整理事業は厳格な法に定められていたが、法律の範囲

内で、例えば、建物を残して換地設計を行ったり、現道を活かして移転戸数を減らしたり、権利者の負担を減らすことを考慮して土地区画整理事業を進めていくというのが柔軟な区画整理の考え方と認識している。行き止まり道路を解消するとなれば、土地区画整理事業であっても、道路等買収事業であっても移転が生じる。地権者の負担を減らすことを念頭に、どうしていくべきかを検討していく必要があると考えている。柔軟な区画整理であれば解決できるということではないと認識している。

会 長：洪水や地震などの災害が頻繁に起こる時代と感じている。人命を守ることを優先するべきであり、行き止まり道路の解消や狭い道路の拡幅が提案された市の案はよいと感じた。現在は消防活動のしづらい箇所や逃げ道もない箇所もある。そういったところの解消を第一にすべきで、手取り早い手法で行うのがよいと思う。

委 員：計画図に基づいて道路等買収事業の検討をしているという認識でよいか。

委 員：道路等買収事業は計画図に基づいていないと認識しているが。

事 務 局：道路等買収事業に対応する図面は資料にはない。現況の道路幅員図に計画図を合わせてみることで、計画線がどこにあるのか、計画道路周辺の現況がどのようになっているのかなどを確認できる資料だと認識していただければと思う。

学識委員：地元説明会では、土地区画整理事業を継続していくのか、別の手法に切り替えるのか、どちらが住民にとって望ましいかを聴くことになると思う。資料1について、住民が十分な比較、判断ができるような分かりやすいものでないといけな。比較検討において重要な点は2つあり、一点目はスケジュール、2点目は自身にとっての負担はどのようなものか。この2点について、区画整理と別の手法、それぞれに対し具体的なイメージをすることができれば、偏りのない判断ができるのではないかと思う。まずスケジュールについて、今までの土地区画整理事業が長期に渡っていることから、十分に内容を理解して比較検討してもらう必要がある。何故35年、10年なのか具体的に分かる説明がないと自分の問題として判断できない。事業期間の設定根拠の説明が必要である。また、社会的な条件についても提示が必要であり、例えば、土地の売買や登記、住居表示の問題、権利関係の手続きがいつ開始できるのかなどを示すことがスケジュールとして重要ではないか。2つ目の負担の問題については、減歩、建物移転の有無、換地、用地買収、建築制限などについて、区画整理の場合かどうか、別の手法の場合かどうか、具体的に自分の負担として認識することができれば判断しやすいのではないか。スケジュールと負担の2点について1つの表の中でわかりやすく示されると理解しやすいと思う。

〔議題全体を踏まえて〕

委員：公園について、武蔵公園が不要の方向性にあるように思えるが、災害時の一時避難場所としての必要性が考えられる。周辺に公園があるのは分かるが配置に偏りがあるようにも思えるので、現状は残しておく必要があるのではないか。具体的な位置は検討する必要があると思われる。

〔住民説明会について〕

会長：住民説明会を開催すべきか。

委員：開催すべきである。

会長：調査会が始まってから、どんなことをやっているのか近隣住民も興味をもっておりよく聞かれる。説明をすることで違う視点が得られると思う。住民たちも第三工区の区画整理は駄目だと感じており、皆何か新しいかたちを求めている。説明会は開催するべきだと感じている。よろしいか。

委員：同じく説明会は必要と思っている。学識委員のおっしゃるように、スケジュールなどを具体的に皆さんに説明できるような資料を作成していただきたい。

委員：同意見である。分かりやすい資料をもって住民説明会を開催できるのがベターだと思う。

〔その他〕

委員：住民説明会の資料について、事前に調査会委員に見せてもらえないか。

事務局：資料の出来上がりの時期にもよるが、事前配布できたらと思う。様子を見させていただきたい。

委員：開催時期は1月下旬より早めることはできないか。

事務局：周知期間には一定の期間を設けたいことと年末年始が絡むことから1月下旬がやっとなではないかと考えている。開催日時については、再度区画整理日よりなどで周知させていただく予定である。

---

当日配布資料

- ・資料 2-3 昭島都市計画中神土地区画整理事業（第三工区）計画図

事前配布資料

- ・資料 1 土地区画整理事業を進めた場合と道路等買収事業に切り替えた場合の比較について
- ・資料 2-1 第三工区における土地区画整理事業を見直した場合の基本的な考え方
- ・資料 2-2 土地区画整理事業を見直した場合の基盤整備の一例
- ・参考 昭島都市計画中神土地区画整理事業（第三工区）設計図