

令和3年度第1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3年4月23日（金） 午後1時30分～午後2時

場所 アキシマエンス校舎棟 201 会議室

次第

- 1 開会
- 2 職員の紹介
- 3 区画整理担当部長挨拶
- 4 議題
(1) 昭島都市計画中神土地区画整理事業（第二工区）のあり方について（答申）
- 5 その他
- 6 閉会

出席委員（14名）

中野義弘会長、田副彰三副会長、遠藤博委員、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、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（1名）

竹村泰委員

事務局

金子区画整理担当部長、吉野区画整理課長、岸区画整理調整担当課長、
谷口換地係長、遠藤補償係長、村上庶務担当係長、峰岸事業計画担当係長、
金澤事業計画担当主任

《質疑》

〔昭島都市計画中神土地区画整理事業（第二工区）のあり方について（答申）について〕

委員：簡潔にできていると思う。駅前ブロックについて、「個人の減歩率や清算金については、変動がないように施行者で十分に検討されたい。」とあるが、路線価は若干変動していると思う。これは何を指しているのか。

事務局：第二工区全体で路線価式の換地設計を行っている。現在、仮換地指定をして使用収益開始しているところではあるが、今回、第二工区から北ブロック・西ブロックを土地区画整理事業から事業手法を変更した場合、区画整理区域から除外することになる。その場合、換地設計をもう一度やり直せば、今まで示している評価が変わる可能性がある。評価が変われば、面積や、場合に

よっては精算金の額が変わることが想定される。それが今回の見直しによって以前に示した面積や清算金の変動しないよう検討しなさいということである。

委員：理解した。

まちづくりの基本方針について、主文と後の文で繋がりが無いと思う。「第二工区は長期化を踏まえた」と入れるのはどうか。第二工区は事業が長期化していることから、安全で快適な都市生活を送れるまちづくりの早期実現を目標としていることに繋がるのでは。

事務局：昨日、第三工区調査会でも同様、答申について審議を行った。その際の指摘が3点。1点目は、中神土地区画整理事業の経緯と現状について、「既に事業認可から56年」とあるが、昭和39年の3月9日認可であるため、これを57年に修正する。2点目として、まちづくりの基本方針の北ブロック・西ブロックについて、「地区計画により、道路及び公園を担保し」という文言に対し、「地区計画により、地区施設に道路及び公園を担保し」の方が望ましいという意見をいただいている。3点目は、「整備計画を作成されたい。」というところについて、「整備計画を作成し、早期完了を目指す。」などの表現に変えたほうがよいという意見をいただいている。以上の3点についてご確認いただきたい。第二工区については、区画整理事業全部が解除されるわけではなく、一部の変更という表現になるかと思う。

委員：北ブロック・西ブロックのまちづくりの方針で早期実現を目標にすることは、目的がはっきりしてよいと思う。先ほどの説明の「担保し」というのは意味が分からない。

事務局：地区計画により、道路を整備する箇所に建物が建てられないよう担保するというかたちであるが、ただ、一般の方にはなかなか分かりづらいのではないかという議論の中で、地区施設にして道路を担保するんですよという表現の方が分かりやすいという意見をいただいた。ホームページに載せた場合、一般の市民の方々が見られるのでその方がよいという意見をいただいている。

委員：理解した。

委員：全体をとおして、答申案の中に今まで調査会で議論をした内容があまり反映されていない感じがする。5回の調査会の中で半分くらいは整備水準の話を検討していたと思う。文中に「手法を変更し」と書かれているが、そのための条件として一定の整備水準に達しているから変更するという前提がある。答申文の中に整備水準の考え方みたいなものがないので、入れた方がよいのでは。

事務局：中神土地区画整理事業の経緯と現状の中で、今の意見を入れる方向で会長と調整していきたい。後ほど事務局から報告するが、この答申に基づき、今ま

で調査会の中で検討したものを、第二工区、第三工区合わせて、地域整備構想というかたちでまとめて作成する予定である。

委員 : 土地区画整理というとハードの面があるが、まちづくりというとソフトの面も含まれる。今、コロナ禍の中で人々が住むことに対し関心がある。そういう中での「快適な都市生活を送れるまちづくり」ということで、気になっているところである。今後、様々な方を含めて検討委員会を行うとのことだったので、こういったことを含め長期化を早期解消できればと思う。

事務局 : 北ブロック・西ブロックのまちづくりの基本方針の中の「地域住民で検討する体制を確立するとともに」というところで、今後、調査会からの答申に基づき、(仮称)区域内道路等検討委員会を設置して1年かけて検討していくので、よろしくをお願いしたい。

〔その他〕

委員 : 北ブロック・西ブロックを含めて地区計画を作るとあったが、いつ頃になるのか。また、第二工区の駅前ブロックは土地区画整理事業での整備となるが、その場合、北ブロック・西ブロックと行政処分が異なることになる。北ブロック・西ブロックが土地区画整理事業という手法から外れた場合、今後の第二工区の調査会はどうなるのか。

事務局 : 今後について、(もし土地区画整理事業の縮小が認められた場合は)令和4年度末に事業計画を変更する予定である。その後、土地区画整理事業の調査会としては駅前ブロックの調査会が第二工区調査会になるかと思う。それ以外の土地区画整理事業から外した地域については今後、(仮称)区域内道路等検討委員会を含めて検討していきたい。