

## 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三工区調査会 議事要旨

日時 令和2年8月6日(木) 午後7時～午後8時30分

場所 富士見会館 第一集会室

### 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(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、  
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)

市川誠一委員

---

### 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

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》

##### 〔意向調査について〕

委員：70%が「別の手法でまちづくりが行われるのであればよい」という結果になっている。昭島市には、ぜひこれを尊重してほしい。

事務局：市としても十分尊重しなければならないと認識しており、今後、調査会でいろいろな手法等も含めて検討いただきたい。

委員：「当初の計画のとおり土地区画整理事業の実施を希望する」が23.3%となっているが、工区内に居住している方が何人で、工区外に居住している方が何人か。

事務局：次回、ご報告する。

委員：了解した。

委員：「当初の計画」というのは、いつの時点で計画されたものか。

事務局：昭和 39 年 3 月 7 日に事業認可を受け、そのときは一つの工区で計画が出された。その後、区画整理を進めるに当たり昭和 51 年に三つの工区に分割し、第一工区、第二工区、第三工区に分けたという経緯がある。

委員：平成元年に出ていた第三工区の区画整理の調査結果という小冊子に、A、B、C 案があり、そのときには C 案がベターだと出ていたが、それが調査会としての一つのたたき台になるのか。

事務局：その A 案、B 案、C 案というのは、その当時の第三工区を進めるに当たり調査した結果である。平成元年の頃は基地跡の部分等を含めて検討した時期だったと思うが、その後、国の方針が変わり、現在に至っている。

委員：了解した。

#### 〔道路計画図について〕

委員：第 1 回の調査会において、市から第三工区の道路計画図の提示があった。昭和 46 年 11 月 15 日、東京都告示とあるが、事業認可は昭和 39 年の 3 月に受けている。この道路計画は、事業計画の認可のときはなかったということか。

事務局：あった。事業認可で設計の道路が認可されている。その計画を出した以降の昭和 46 年に、建築基準法 42 条 1 項 4 号の位置付けを出していただいたと認識いただければと思う。

委員：この図面は、平成 23 年の現況図を使っているということか。当初は昭和 46 年のものを使っているのか。

事務局：そうである。当時、建築基準法 42 条 1 項 4 号の申請を出した際は昭和 46 年の現況で計画を策定している。

委員：青く線を引いてあるのは何か。

事務局：公図の線である。

委員：42 条 1 項 4 号の道路以外にもさまざまな建築基準法の道路が入っているが、道路計画に反映しなければいけないのではないか。

事務局：そうである。当初の建築基準法 42 条 1 項 4 号の指定は昭和 46 年だった。第三工区については、宅地の細分化が時間とともに大きく進んでいて、区画整理の計画道路だけでは全く足りないというのが現状である。

委員：どうするのか。

事務局：次回、課題解決のためにはどのような手法が可能なのかという案を提示するので、話を深めていきたい。

委員：建築基準法の 42 条 1 項 4 号は簡単に外すことができるのか。

事務局：簡単に外すことはできない。対象の道路に接している全ての地権者の承諾、未接道の宅地が 1 個もできない等条件を全て満たした中で外すことは可

能である。

委員：赤道は今、何か所ぐらいあるのか。

事務局：何か所という数は出てこないが、かなりの本数がある。

委員：赤道の権限と管理はどのようになっているのか。

事務局：赤道については市の管理である。実際問題として、使い込まれている所もあるが、そうした所は指導している。また、道路としての機能がない所については、払い下げをしているところもある。

委員：赤道とはなにか。

事務局：公図上、赤線で引かれている所を赤道という。水路は青道といい、公図上、青線で引かれている。

委員：正式な呼び方なのか。

事務局：赤道には地番がない。正式名称は無地番道路という。

委員：赤道は市有財産で、端的に言えば不法占拠ではないだろうか。こういう場合の強制力はあるのか。また、払い下げの場合は時価か。

事務局：市から強制的なことはしていない。そこは話をしてご理解いただいている。払い下げの場合は時価である。価格が適正かというところも評価をした中で買い取っていただいている。

委員：第三工区内において直近で買い取ってもらったところはあるか。

事務局：市内ではたくさんあるが、第三工区内であまりそういった事例はない。

委員：大体幅が2m、奥行き4m弱の赤道を、あたかも自分の所有のようにコンクリート敷きとしているのだけれども、認められないのではないか。

事務局：当該地は駐車スペースのような形になっている所で、計画道路が入っているため、建物も造らずに、実際、今は通れるような形にはなっている。奥にたくさんの住宅があるため、周辺住民の皆さんにとっては便利な場所となっている。区画整理を行えば道路ができる所だが、区画整理を行わないにしろ、やはり道路ネットワークというのは必要だと思っている。区画整理を行う場合、行わない場合でどうするか検討が今後必要になってくる。

委員：区画道路と建築基準法42条1項4号はどう違うのか。どちらが強いのか。

事務局：区画整理で予定している道路を区画道路というが、その中で、道路にかかる所は建物を建築してはいけないという指定がされている道路が建築基準法42条1項4号である。区画道路は、建築確認のときにはそこまでの指導はできない道路である。

委員：建築基準法42条1項4号の指定を入れるときには、各所有者の承諾までは取っていないのか。

事務局：建築基準法42条1項4号として認めるのは特定行政庁、東京都であるが、所有者の同意までは求められない。

#### 〔長期未着手地区の事業の見直しについて〕

委員：区画整理事業を途中で廃止しているところはあるのか。

事務局：国土交通省が、長期未着手地区の事業の見直しについての考え方を出している。区画整理区域が都市全体の中で重要な役割を果たす場合や、広域根幹施設や交通結節点などの重要な計画を含む場合については、区画整理事業の廃止は適切ではないが、それ以外の、特に住民の方の生活環境の改善を目標とするような地区については、権利者の意見も考慮しながら、一体的な整備が本当に必要なかを十分に検討した上で、必要かどうかを判断するとされている。その結果、事業の廃止・縮小を行う場合は、地区外道路との結節や地区の中の生活軸となる道路の整備などについて、地区住民の方とともに検討し、都市計画を変更することが望ましいとされている。また、時間経過の中で開発行為などによって道路や下水道、公園などの基盤整備が、区画整理事業の目的をおおむね達成していると認められる地区については、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ガイドラインというものがあり、その中で整備手法が変更可能な整備水準を出している。現時点での区画道路の道路率や道路充足率、宅地接道率、消防活動困難区域、公園誘致圏充足率等の項目で、その手法の変更が可能かを評価する基準がある。

意向調査の結果でも、7割の方から何らかの形で計画の見直し、もしくは別の手法でというご意見の回答をいただいているため、次回の調査会に向けて、都の基準を用いて検討を進めている。

区画整理事業廃止の事例として、埼玉県で事業の長期化が問題になっており、埼玉県のルールに基づいて調査をして廃止の認可をいただいている地区もある。

委員：国土交通省の資料はインターネットで検索できるか。

事務局：全国市街地整備主管課長会議資料と言い、インターネットで見ることができる。

委員：学識経験者の委員に区画整理とは何か、それに対する期限はいつまでなのかを聞きたい。併せて市に質問で、もう何十年も放置した中で、今急ぐ理由は何か。

委員：区画整理事業は、住みよい街をつくることを目的としており、内容としては大きく二つある。一つは公共施設の整備、もう一つは区画形質の整序化である。公共施設の整備というのは、道路と公園と河川、この三つを公共施設といい、それらを整備すること。もう一つは、それぞれの住宅の敷地の形を、建物が建てやすく、健康な環境になるような形にしていくこと。この二つをすることによって住み良い街をつくるということである。

それから期限があるかという質問に関しては、期限はない。これは区画整理法だけではなく、日本の都市計画には時間という観念が入っていない。区画整理だけではなく、東京都の道路は昭和43年頃に決まったものがある。事業が始まっていないが、予定だけはあるところが結構あり、

様々な問題を各地で起こしている。

事務局：急ぐ理由は何かという質問については、既にかかなりの時間が経過している中で、市としてはいつまでも放置できる問題ではないと思っている。今現在の区画整理の事業認可の期限が令和4年度までという中で、今後のあり方を考える、今がタイミングだと考えている。

委員：既に下水道もある程度完備し、それなりのまちづくりは終わっている。今更住民に負担を強いる区画整理というのは、無理だろうと思う。取りやめた場合のデメリットは、端的に言うとうどうなのか。

事務局：区画整理は面的整備ということで、例えば道路については、基本的には行き止まりがないように全部抜く道路計画になるが、区画整理を取りやめた場合、一定の場所で転回場所を作れば抜かなくてもよいため、その部分でのデメリットはあると思う。しかし、区画整理は公共施設用地を生み出さなければならないため、減歩が発生するので、それとの見合いをどうするか皆様に意見をいただきたい。

### 〔第三工区について〕

委員：ここに並んでいる方はほとんど、自治会長経験者である。私が知る限りでは、第三工区においては区画整理の説明会はほとんどなかったと思う。第三工区についての計画はいつ、どのような経緯で、どのようなメンバーで作られたのか。また、計画道路と計画公園の選定の仕方、基準の考えはどのようなものだったのか。

事務局：この区画整理に対しての市民説明会は、このところ全くなされていない。約20年位前に、立川基地跡地と一緒に代地としてのA案、B案、C案というような検討をしている頃にはあったが、立川基地跡地の状況も変わる中で、そのような計画も断ち切れており、まずは第二工区、駅前ブロックから行うということで、申し訳ないが第三工区については説明等をせずに、今日までに至った。

区画整理の計画を作るときには、当然のことながら市民説明会や縦覧、様々な手続きを経ないと計画は策定できないため、説明会や一定の手続きは踏んでいる。ただ、手元に資料がないため、いつ、どこで、何をやったということは、今はお答えできない。

委員：第三工区の建築基準法42条1項4号の図面は、少なくとも第三工区の自治会に配布するぐらいの配慮が今まであったのか。

事務局：自治会等を通してみんながこの地域のことを認識したほうがよかったのではないかという意見については、受け止めさせていただく。

先ほどの話にも出たが、建築基準法42条1項4号が認められるのは、概ね2年ぐらいを目途として指定される。何十年もこの制限を掛けているがゆえに、実際にはその中に私有地が多くあるというのが現状である。本当に長く、地権者の皆さまには迷惑を掛け、申し訳なく思っている。

- 委員：ある程度、下水道も完備しており、まちづくりもなされている。もちろん一方通行で条件が悪いところはある。道が抜ければよいと思うことがあるが、第三者が入りにくいため、逆に防犯上のよい面もある。住民の負担にならない形で、よい方法があればぜひ進めてもらいたい。
- 委員：事業手法の問題がいろいろあるが、この地区の将来のあるべき街の姿を実現するためには、区画整理をしたほうがよいのか、しないほうがよいのか、という話になるのだろうと思う。そういう将来の街の姿を考えるにあたり、第三工区はどのように考えられていたのか。他の工区は非常に分かりやすい。第一工区は、とにかく工場を作るために区画整理を行う。第二工区については、駅前広場と駅アクセスを整備すること、下水を整備することであり、はっきり分かる理由がある。第三工区については、なんのためにここを区域に入れたのかがよく分からない。横の基地跡地と一緒に整備をするという話があったようだが、基地跡地を使うというだけの話で、第三工区をどういう街にするかというイメージが湧かない。
- 事務局：工区の区域取りについては、工場地と駅前とで一体的な計画が考えられていた。工場に通う方が通る場所や工場で働く方が住む場所等、この中では一体的に見ていくほうがよいだろうという考えで、工場の横側に位置する当地区は区域に含まれたと認識している。
- 委員：今の説明はよく分かったのだが、工場向けの住宅を第三工区で作る必要があるかないかという話は現在なくなっている。そうすると最初に区域に入れたときの理由がない中で、この地区をどうするかという方針を考えるとということになるかと思う。
- 委員：この地域は環境が変わった。昔は、下水もなかったため、この辺一帯は、かなり多くの頻度で水没していたので、家の周りに土のうを積んだりして対策していた。都道が通り、都市ガスが整備された今、皆さんの意見は、区画整理という形でなくてもよいのではないかというのが大多数だと思う。そういう意味では他の手法という話を市もいろいろ考えているようだが、そこでよい意見がまとまればよいのではないか。ただ、今現状で問題なのは、行き止まり道路が多いということである。一方で道路が通ると、交通量が増えて交通事故が増える可能性も高まるという考えもある。
- 委員：当時は必要に迫って自治会をつくった。当時は井戸水だったため、自己負担で水道を引いた経緯がある。自治会では、下水道の整備について一番困った。当時は、防犯灯もなければ道もなかった。
- 事務局：かつての経緯からまだ街にもなっていない頃からの、貴重なお話を伺った。その中でもかなり私費を投じてご苦労いただいたというのは、たいへん申し訳なく思う。昭島市としても、この長年かかった事業に対して気概を持ち、あり方検討を進めなければいけない。
- 委員：都市計画審議会の中では、区画整理についての議論はしないのか。
- 事務局：まずは地元の地権者の方とよく話をした上で、一定の方向性が出てきた段

階で都市計画審議会でも報告する。最終的に都市計画変更するときには、当然、都市計画審議会にもかけるが、今現在はしていない。

委員：今年になってから地域別まちづくり懇談会を開催しようとしたが、コロナの影響で中止になった。地域別のまとめはまだできてないのか。

事務局：都市計画マスタープランを改定するに当たり、地域別懇談会を5月に開く予定だったが、コロナの影響でそれに変えて意識調査を行った。調査結果については整い次第、ホームページ等に載せていく。

委員：意識調査の結果については、調査会の参考資料として提出してもらいたい。

事務局：調査会のタイミングによって、資料として整っているものは出していく。

委員：先ほど、なぜ第三工区が区画整理の区域に入ったのかという話があったが、仮に、区域に入っていないければ、乱雑な開発がされていたのではないかと思う。結果的に区画整理の地域に含めて良かったのではないかと思う。

#### 〔その他〕

委員：人口がどんどん少なくなり、人口形態がかなり変わってくるので、土地区画整理事業そのものが本当に必要なのか、将来をよく見据えて行わないといけない。市の財政も恐らく、相当負担になってくると思う。

事務局：そのとおりで、事業認可の頃と既にかなり状況が変わっており、人口減、高齢社会になっている。市の財政もこの先、見通しはそんなに明るいわけではないため、十分に考えなければいけない。

委員：今年度中に一定の結論は出す必要があるが、調査会の任期が5年とある。あとの4年はまだ何か仕事があるのか。

事務局：区画整理の方向性については今年度だが、方向性が決まった段階でどのようなまちづくりにしていくかについて、調査会も含めて検討していただかなければならない。

委員：この調査会の議事録は、委員に配付しないのか。

事務局：今まで調査会については議事録を配付していない。次回まとめて配付する。

---

#### 当日配付資料

- ・中神土地区画整理事業第三工区調査会日程

#### 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）