

## 令和2年度第4回昭島都市計画申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11月18日(水) 午後2時～午後2時50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) 現在の第二工区の整備水準について
    - (2) 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(北ブロック・西ブロック)
    - (3) 第二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(12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、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

### 欠席委員(4名)

大澤利彦委員、木村勝太郎委員、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

#### 〔現在の第二工区の整備水準について〕

学識委員：同様の評価項目を用いて比較することで、駅前や北、西などのブロック区分の根拠となり有効である。

委員：駅前ブロックにおいても公園整備評価が未到達となっているが、これはいいのか。

事務局：駅前ブロックに限れば未到達であるが、新畑公園と南文化公園を市が整備することによって、公園整備評価にある250mの誘致圏についての評価を満たすこととなる。

### 〔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：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事業期間と概算事業費を比較すると、両項目とも倍程度異なる。道路等買収事業に切り替えていくと言えないのか。

事務局：「まちづくりに関する意向調査」より、区域の見直しや別の手法でのまちづくりを望む声が6割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。

学識委員：事業期間について、駅前ブロックは事業が着手してから既に期間が経っているが、本資料の30年や10年とはどの時点からなのか。

事務局：土地区画整理事業で進めた場合の30年は、北ブロック・西ブロックの実質着手から事業完了するまでの期間で想定している。道路等買収事業に切り替えた場合の10年は、事業の切り替えが決定してから10年という想定である。

### 〔第二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〕

会長：公共施設の用地確保は買収を基本とするところがあるが、道路整備も買収により進めるのか。

事務局：現時点では接道要件にかかる部分については、従来の他の地域と同様にセットバック、それを超える幅員を要する部分については買収を基本に考えている。

委員：土地区画整理事業から道路等買収事業への切り替えは、どのような形で決めていくのか。

事務局：まず、調査会で道路等買収事業による整備をしていくとの方向性が定まれば、来年以降住民の皆様にも見直しについての説明をしていく予定である。住民の皆様のご理解、調査会の答申をもって、道路等買収事業へ切り替えていくこととなる。その後、まちづくり検討委員会を設置し、1路線ごとの検討を考えている。

委員：具体的にどのくらいの期間を要するのか。

事務局：まず第一に権利者の意向を得ることが必要である。それから都市計画の変更手続きや地区計画の設定など、最低でも2年は要すると思われる。

学識委員：北ブロック・西ブロックは都市計画決定された土地区画整理事業の網掛けを取り外すのが前提に議論がなされている。都市計画の区域から外すには、それ相応の要件が求められると考えている。その要件とはなんなのか。都のガイドラインでは、一定の水準を超えた場合とあるが、北ブロック・西ブロッ

クは公園整備評価において水準を満たしていない。住民の意向はもちろん重要だが、それ以外の理論武装や条件整理が必要ではないか。

事務局：認可権者である東京都との調整を継続的に行っている。また、実際に事業区域の縮小を行った飯能市に調査に行き、実際の手続きの手順などについての確認もすすめているところである。

学識委員：引き続きの調整、調査をお願いしたい。

#### 〔議題全体を踏まえて〕

委員：道路等買収事業に切り替えた場合、減歩は生じないとのことだが、現在道路として貸し出している箇所についてはどうなるのか。

事務局：借り上げ道路については、今後買収していく方針である。

学識委員：話がさかのぼるが、資料2の事業期間と概算事業費の項目が気になっている。この事業の見直しにあたって、事業期間の短縮が重要となると考えている。その上で本資料の事業期間の根拠は住民の納得するものとなっているのか、特に土地区画整理事業の30年という言い切りの表現は適切なのか、検討していただきたい。概算事業費については、数字のみで比較して、少ない方が良いというわけではない。土地区画整理事業の場合には収入がある。土地区画整理事業の収支と地区計画の60億を比較するのであれば判断もできるかと思うが、今の提示の仕方では誤解を生むのではないか。

事務局：事業期間については、建物移転に要する期間が多くを占めており、過去の建物移転の実績から30年を想定している。道路等買収事業では、用地取得にかかる期間を10年と想定している。概算事業費については、土地区画整理事業の場合、区画整理補助金と保留地処分金が収入として考えられるが、提示の仕方を検討する。

学識委員：土地区画整理事業と地区計画の利益の比較や持ち出しの比較については可能と考えているが、概算事業費から判断するのは困難と考えている。

#### 〔住民説明会について〕

会長：住民説明会までにもう1回調査会を設けて検討する必要はあるか。

学識委員：現段階をもって住民説明会の実施でいいのではないかと考えている。

会長：それでは、権利者の方々に住民説明会を行うよう、事務局において、準備及び開催の周知の徹底をお願いしたい。住民説明会はいつごろを予定しているのか。

事務局：区画整理だより等で周知する関係もあることから、年が明けて、1月の下旬に実施できるよう準備を進めていく予定である。

委員：調査会の意見は最終的にどこに提出されるのか。

会 長：昭島市長である。

事 務 局：住民説明会で住民全体の反応をみた後に、調査会としての最終結論を取りまとめ、市長に答申していただく流れとなる。

会 長：住民の意向を判断し、調査会として結論を出していくにあたり、まずは、住民説明会を行うとの確認をとった次第である。

委 員：住民説明会の後に、アンケート等で意向調査を行うのか。

事 務 局：意向調査を実施する予定はない。説明会当日の質問や意見などを踏まえ、判断していただければと思う。

### 〔その他〕

事 務 局：住民説明会については、12月の下旬に権利者には区画整理だよりで通知し、また、市ホームページ上でも周知する予定である。次回の調査会は住民説明会の後を想定している。

委 員：住民説明会は北ブロック・西ブロックそれぞれで実施するのか。

事 務 局：説明会の内容は土地区画整理事業の見直しについてであることから、今回は第二工区、第三工区の工区で分けて実施する予定である。今後予定しているまちづくり検討委員会は北ブロック・西ブロックそれぞれの設置を考えている。

---

### 当日配布資料

- ・資料3-3 昭島都市計画中神土地区画整理事業（第二工区）計画図

### 事前配布資料

- ・資料1-1 現在の第二工区の整備水準について
- ・資料1-2 道路幅員図
- ・資料2 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（北ブロック・西ブロック）
- ・資料3-1 第二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3-2 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（第二工区）設計図