

近隣市の事例との比較

～昭島都市計画中神土地区画整理事業～

令和5年11月

羽村市

昭島都市計画中神土地区画整理事業の事例との比較

【昭島市】

① 除外区域（範囲）の設定

3工区に工区分けし、さらに整備中の工区内においても3つのブロックに区分けしたうえで、段階的に整備を進めていた。整備完了地区・整備中の地区（⇒継続する地区）と整備未着手の地区（⇒除外する地区）が明確に分かれており、着手済みのブロック内で換地設計も完結していたため、除外区域が設定しやすい状況にあった。

② 除外区域の整備水準

区画整理の区域から除外した整備未着手の区域は、道路や公園整備など一定の水準の街並みが整っていた。区画整理以外の整備手法でも現況道路を活かし、道路拡幅や行き止まり道路の解消を順次行うことで課題を解消することは概ね可能である。

【羽村市】

① 除外区域（範囲）の設定

工区分けを行っておらず、一部の区域を除外する区域設定は困難である。仮に除外区域を設定するには整備後の宅地の位置や道路の接続状況を考慮し、現道を活かした区域分けをする必要がある。

昭島市と異なり、既に、施行地区全体を対象に換地設計を定め、全ての権利者に示したうえで、事業を実施していることから、事業全体や権利者全体への影響が大きい。

区域変更にあたっては、個々の従前地と仮換地をセットで継続区域か除外区域とする必要があるなど、設定区域に応じた大幅な換地設計の変更作業が伴うため、それに要する期間と費用がかかる。換地設計変更や事業計画変更等にかかる期間は、事業が止まってしまう。仮換地先の使用収益開始時期に遅延が生じ、仮住まいをされている権利者に更なる負担をかけることとなる。

② 除外区域の整備水準

全エリアにおいて東京都が策定したガイドラインで定める「整備手法が変更可能な整備水準」を満たしておらず、都市基盤整備が不十分であり区画整理以外の整備手法では、現状の課題を解消することは困難である。

(3) 事業見直しの経緯

昭島市については、昭和 39 年 3 月の事業認可以降、昭和 51 年 5 月に地区を第一工区、第二工区、第三工区の 3 つに分割した。第一工区は、昭和 62 年に完了している。事業が長期化する中で、第二工区（住宅地を中心とする地区）については、昭和 63 年 1 月に駅前・北・西の 3 つのブロックに分割し、駅前ブロックが現在、完了に近づいている。北ブロック・西ブロック及び第三工区（基地跡地隣接地区）については、区画道路の指定により制限をかけてきた一方で土地区画整理事業が未着手となっている。民間の開発などにより、一定の道路整備がなされ、上下水道についても整備が完了し、おおむね市街地形成が図られている。

しかし、このような事業の長期化は、第二工区及び第三工区の権利者に土地利用の制限等による負担をかけており、今までの事業経過を踏まえると、今後、更なる長期化が想定されることから、事業のあり方について検討が行われた。

(4) 事業見直し検討結果

東京都のガイドラインなどを参考に、昭島市独自の「昭島都市計画中神土地区画整理事業計画区域の市街地整備のためのガイドライン」を策定し、より良い市街地整備を推進するため、他の整備手法への変更等について検討された。

結果として、整備を進めている第二工区の駅前ブロックについては継続し、未着手であった、第二工区の北ブロック・西ブロック及び第三工区においては、昭和 39 年の事業認可からおよそ 61 年を経て土地区画整理事業の区域から除外することとし、他の整備手法によることとした。

土地利用・道路・公園の 3 つの基本方針を定めて整備計画を策定し、それを都市計画へ反映した。

〈参考文献〉

昭島市都市計画中神土地区画整理事業概要
中神駅北側地域整備計画
昭島市ホームページ