

### 3-3. 「地権者・市民等のネットワークづくり」に向けた取り組み

#### (1) 「若手の会・NB ミーティングの合同勉強会」の開催

##### 1) 取り組みのポイント

若手の会と NB ミーティングではそれぞれ地権者、市民側の検討組織として普天間飛行場の跡地利用等に関する検討が行われてきている。そのため、さらなる組織間の連携強化や、立場の異なる中での意見をそれぞれの検討・議論に活かすことを目的に若手の会・NB ミーティングの合同勉強会を開催することとする。

##### 2) 開催概要

○開催日時：平成 26 年 11 月 28 日（金） 17：00～18：30

○開催場所：TKP 上野ビジネスセンター会議室

○内 容：①共同利用による土地利用活用事例と組織づくり  
②質疑応答・意見交換

○講師：細井 慎一（昭和株式会社）

○参加者：14 名（若手の会 9 名、NB ミーティング 4 名、地主会事務局 1 名）



写真：若手の会副会長によるあいさつ



写真：講師 細井慎一氏（昭和株式会社）



写真：合同勉強会のようす



写真：NB ミーティング会長によるあいさつ

### 3) 若手の会・NB ミーティングの合同勉強会の概要と講義内容

#### ①概要

日 時：平成 26 年 11 月 28 日（金） 17：00～18：30

会 場：TKP 上野ビジネスセンター会議室

出 席 者：講師：細井 慎一氏（昭和株式会社）

#### 《普天間飛行場の跡地を考える若手の会》

伊佐 善一（副会長）、新垣 祐輝、富川 盛光、比嘉 立広、宮城 克、  
宮城 政司、宮城 武、宮城 敏彦、宮城 真郷

#### 《ねたてのまちベースミーティング》

呉屋 勝広、安仁屋 眞昭、川田 重則、宮本 智子

#### 《宜野湾市軍用地等地主会》

又吉 真由美

#### 《事務局（宜野湾市基地政策部まち未来課）》

仲村 等、渡嘉敷 真、内野 陽二郎

#### 《事務局（昭和株式会社）》

丸山 昭彦、立山 善宏、石井 清志、嶋岡 強太、平井 茉美

テ ー マ：「共同利用による土地利用活用事例と組織づくり」

#### ②講義内容

普天間飛行場の跡地利用は共同利用を前提としたまちづくりを構想していることから、現地視察を行った三吉野桜木地区における共同利用による土地活用を行った事例を題材に講演頂き、その後質疑応答を行った。

細 井 ○三吉野桜木地区は土地区画整理事業と一体となった商業施設の誘致に成功した事例。

本日皆さんに見ていただいた三吉野桜木地区には、事業が始まる前の準備組合の段階から区画整理の仮換地の土地造成が終わり、全ての土地が使用できるようになるまでの間事務局として常駐していた。現在は千葉県松戸市で秋山土地区画整理組合という組合の事務局をやっている。

この地区は東京で初めて区画整理事業の基盤整備と合わせて地区の権利者と地元行政及び民間企業が一体となって当時まだそれほど多くなかった、大規模商業店舗イオンモールショッピングセンターの誘致に成功した事例である。本日は平成 16 年から平成 19 年の 3 ヶ年のお話しをさせていただく。事前に配布しているパンフレットを参照しながら説明を聞いていただきたい。

○日の出町は東京都でも都心から離れたところにあり、三吉野桜木地区はもと

もと栗畑、野菜畑、雑木林等の土地利用がなされていた。

まず、本地区の位置的特性について説明させていただく。日の出町は東京都内ではあるが、少し都心から離れた位置にある。電車では新宿から中央線に乗り、途中立川で青梅線、五日市線と2回ほど乗り換え1時間半ほどかかるところである。都心への通勤距離としてはぎりぎりのところとなっており、奥多摩、秋川渓谷といった風光明媚なかなり山に近い場所である。自動車では高速道路に乗って新宿から1時間ちょっと、圏央道の日の出インターチェンジを降りてすぐの場所となっている。区画整理前の土地利用は栗畑、野菜畑、雑木林が中心となっていた。このように都心から離れており、町自体でも人口が2万人に満たない住民が少ない地域に大規模ショッピングセンターが本当に誘致できるのか当初は疑心暗鬼なところがあった。都市マスタープランの本地区の位置づけは、広域商業・交流地区、商業サービス機能施設の立地誘導を図り、町民及び広域の利便性向上を図っていくこととされていた。

#### ○異例のスピードで事業が完了。

このような状況の中、本事業は組合設立から4年間で事業完了となっている。事業面積は約30haあり、通常のこの規模の区画整理事業と比較すると異例の短い期間での事業完了となった。

#### ○区画整理実施に向けて立ち上げた検討委員会が円滑な事業運営に貢献。

次に区画整理と共同利用の進め方と、短期間で事業を終了することができた理由等について説明させていただく。まず、事業の経過としては最初の全体説明会からイオンショッピングセンターのグランドオープンまでは約5年かかっている。平成14年10月にまず区画整理予定地区の権利者全員を集め、今後の土地利用の説明会が行なわれた。平成15年5月には区画整理の組合の設立準備会が結成され、10月には第1回の組合準備会総会を行った。この組合準備会総会後には地区の権利者全員に対し、将来の土地利用に関する意向調査を実施している。平成16年3月には区画整理実施に向けて検討委員会が設置された。検討委員会はその後の事業の円滑な運営に大きな役割を果たしている。検討委員会の方々は組合設立後の総会選挙でそのまま組合の役員となっている。平成18年の組合設立認可に先駆けては、区画整理を行う上で様々な課題や定款等が検討委員会の中で検討された。通常は区画整理の準備会の方々が引き続き組合の役員を務めることが多いが、本地区では土地利用の意向調査に伴って事務局が地権者まわりを行った際に区画整理に対して熱心に意見を言っていた方に検討委員会への参加をお願いしている。そしてそういった方々と盛んに意見交換を行い、地区特性にあった基準を見つけ、一般的な雛形ではなく地区特性に合った規定をつくっていった。本地区では認可後、全く時間的余裕が無い中で店舗建設に向かって動いていたので、認可前の時点で事業実施に向けてかなりの検討を重ねていった。平成16年6月には市街化区域編入及び農業振興地域農用地からの除外を行っている。同年9月にはイオンショ

ショッピングセンター地権者会発起集会が行われた。平成 17 年 12 月に組合設立認可に向けて定款及び事業計画についての説明会を行っている。事業計画書（案）ができたことによって共同街区を含む全ての地区の土地利用計画面積が確定したので、支出、収入の資金計画もこの時点で確定していった。その説明会後には 1 カ月で区画整理に対する本同意を取得した。そして、平成 18 年 1 月に組合設立認可申請、4 月に組合設立認可、5 月に申し出換地申請、7 月に仮換地指定、8 月に区画整理工事着工、店舗の工事説明、12 月に用途地域の決定、店舗の大店舗法届け出、建築確認申請が行われた。平成 19 年に入り、道路工事、店舗建設が順調に進み 11 月にはイオンショッピングセンターがオープンしている。以上が経過の概要となるが、平成 17 年の後半からは日数刻みで色々な協議が行われ、非常に厳しい工程となっていた。

#### ○土地の賃借希望のとりまとめ、意向にもとづく換地シミュレーション、地権者カルテの作成等、きめ細かい折衝の実施。

次に事業を進めるうえで事務局として行った取り組みについて説明させていただく。まず 1 番大変だったのは、共同利用街区を固めるために土地の賃借希望のとりまとめと、意向に基づいた換地シミュレーションを繰り返し行うことによる土地利用面積の確定であった。地権者に対しては、賃貸や補償、工事等の対応を行うために地権者をグルーピングし、地権者一人ひとりの土地利用意向をまとめたカルテを作成した。そういったきめ細かい折衝を行ってきた。賃貸のとりまとめは平成 16 年 9 月のイオン発起集会後、約 1 年間で行った。

#### ○イオンとの賃貸借契約は最長 30 年間。

賃借条件としてはだいたい 550 円/坪としており、年間の税金を差し引いた実利としては一反くらいの土地で約 100 万円というのを基本にしていた。本地区は業務代行という方式で事業を行ったが、土地活用に不安があったり自己活用希望の方については、業務代行者の不動産部門の専門家やイオンモールの方から地権者に直接話をしてもらった。地権者にとっての税金面も心配事となっていたが、日の出町の方が資料等を整理し、地権者に説明を行っていった経緯がある。土地賃貸の契約は、イオンと地権者の間で 20 年の事業借地に 10 年の延期の特約をつけて 30 年で契約している。契約は平成 18 年 7 月の仮換地指定後速やかに行っている。

#### ○検討委員会、日の出町、出店企業の連携による事業の推進。

先ほどご説明させていただいた検討委員会では、事業計画書、定款、換地設計基準、土地評価基準、換地申出要綱、各種諸規程、補償や保留地など契約書、未同意の方の対応等を検討していった。

地元行政の日の出町との主な協議事項の内容としては、町助成金の援助、将来道路予定地の保留地購入、埋蔵文化財調査、市街化区域編入・地区計画等の都市計画関連協議、事業計画認可に向けての各種関係機関協議、地区外のアク

セス道路の整備、交通計画に関する警察協議、公園・緑地・環境等の協議等が挙げられる。

出店企業とは出店に関する賃貸借条件、交通計画に関する警察協議、緑地協議、企業負担金、保留地購入等を協議してきた。以上が共同利用と区画整理の経過となる。

#### ○商業施設出店のための大規模街区を生み出すため、申し出換地を採用。

続いて、次に事業を進める上での特徴や工夫した点を説明させていただく。

まず第1の特徴は、共同利用を行う大規模な街区をつくるために申出換地という手法を採用したことである。本地区は現況の大部分が農地となっていたので、都市的土地利用への大規模な土地利用転換が必要不可欠となっていた。そのような状況の中で、地区面積の約5割を占める大規模商業施設用地を確保することが最大の課題となっており、大規模商業施設用地を確保するためには7割以上の地権者から土地賃貸を行う必要があった。本地区には約100名の地権者がいたが、当然全ての地権者が商業施設に土地を貸すことに賛成だったわけではなかった。そのため、通常の区画整理で行われている現位置換地を行っていたのでは地権者の合意を得ることは不可能であった。そこで採用したのが申し出換地の手法であった。

パンフレットの用途地域図及び区分図をご覧いただきたい。図面のピンクの部分がショッピングセンターであり、それ以外の土地利用としては緑色部分が低層の戸建住宅、黄緑色が中高層の住宅、それ以外の薄い黄緑部分が複合の商業となっている。現状では現地を見ていただいた通り、イオン以外の部分には商業施設は立地していない状況にある。

本地区では申し出換地の手法を採用したことによって区画整理前の位置に関わらず、地権者はいくつかの土地利用方法の中から自分が希望する土地利用の場所へ換地されることが可能となった。一部はイオンに貸し、一部は自分で使うという選択肢もあった。換地先の土地利用ゾーンは地権者が選択できるが、ゾーン内の換地場所についてはもともとの土地の道路付きや向き等を踏まえて配置されている。全ての土地に対して申し出換地という手法を採用したので、全てが決まるまでは何度も何度も換地のシミュレーションや意向調査を行った。最終的な微調整についてはイオンに保留地を買ってもらっている。

当地区の土地利用を実現させるためにはこの手法しかなかったと思っているが、これをまとめるのはとても大変であった。

#### ○大規模街区の中に将来の道路予定地を保留地として設定し、町が購入。

第2の特徴は、大規模街区の中に将来道路予定地の保留地を設定したことである。パンフレットの青い道路の部分は将来道路用地となるため保留地として日の出町に購入してもらった部分である。申出換地により大規模商業街区に希望した地権者は借地対応として商業者が借り受けることが条件であった。一般的な区画整理事業では大規模街区の換地は、短冊型に換地していくことが多

い。しかし本地区ではイオンモールとの賃貸契約が30年の定期借地となっていたことから、いつかは土地を返すことになる。土地が返ってきた時に明確な換地位置がわからないことへの不安や、将来的に単独の土地利用が可能な換地とすることを望む意見が出た。そのため、地権者が安心して土地を貸せるための検討を行った結果、道路状の保留地を将来の道路予定地として配置し、それを道路とみなして一般宅地を換地する方式を採用することにしている。これは日の出町が保留地として将来道路用地を購入してくれたことにより可能となっている。商業者がいなくなった際には、保留地としてあらかじめ町が取得した用地に道路整備を行うことについて町と協定も結んでいる。この換地方式を採用することにより、出店業者が撤退した場合も将来的な土地利用が担保され、安心して土地を貸すことができるということで、土地賃貸への賛同に理解を示してくれた地権者も多く見られた。

#### ○円滑な事業推進に向けて保留地取得を条件とした業務代行方式を採用。

第3の特徴としては業務代行方式を採用したことである。調査設計、工事施工、組合運營業務等を効率よく遂行するために、保留地取得を条件とした業務代行方式を採用した。業務代行方式の採用によって、業務代行予定者が区画整理の準備期間の調査設計、事務経費の立て替えを行い、区画整理、土木施工、土地活用にノウハウを持った代行予定企業による事業の計画立案、関係機関協議、土地所有者との折衝の円滑化、事業の最大の資金源である保留地売却の確実性が確保されたことがメリットと言える。

#### ○準備段階から行政、出店企業が参画。

第4の特徴は日の出町と出店企業が事業当初から準備に携わっていたことである。町のマスタープランにおける位置づけもあったが、市街化区域編入、保留地の購入、地区外の道路整備等、様々な場面で町の積極的な支援があった。また、事業の立ち上がりの初期段階から出店企業はイオンモールと決まっていたので、地権者への賃貸借に関する説明をイオンモールから行うことができたことに加えて、イオンモールと組合事務局が共同で交通協議を行うことができ、行政、出店企業の積極的支援により事業を進めることができた。

以上4つの特徴が、事業をスムーズに進められた要因であると考えている。

まとめとしては、本地区では平成19年11月の「イオンモール日の出」のオープンの翌年には区内全ての仮換地の使用収益が開始され、保留地を始めとして、戸建住宅やアパートの建設が一挙に進み、宅地化の進行によって地区の人口も大きく増加していった。まちづくりとしての成否を判断するのは、数年先になると思っているが、これまでのところは大きな土地利用返還が確実に進んできていると感じている。

#### ○組合員、行政、業務代行者、出店企業等の協働による事業の推進が本事業成功の要因。

当時、日の出町や地権者にとって区画整理とショッピングセンターの建設は大変な一大事業であった。事務局を含む関係者は、組合設立認可前後、目前にせまった仮換地指定、組合・出店企業者の工事着工という多種多様で過密なスケジュールを成し遂げるために日々大変な作業や協議があり、肉体的精神的にかなり厳しい時期もあった。しかし、組合員、行政、業務代行者、出店企業が、各々の役割をお互いが協調して事業を推進できたことが、本事業の成功の結果であったと感じている。

**○事業期間の短さ、しっかりとした運営資金の計画の立案、地権者意向の一本化が事業成功に向けた秘訣。**

最後に、私がこれまで携わった土地区画整理事業での経験から感じた、事業を進める上で、大事なポイントをお話しさせていただく。私はこれまで組合施行の区画整理事業の事務局として6地区ほど常駐もしくは非常駐の形で携わってきた。全ての地区で最初から終わりまで事務局に常駐したことはないが、これまで経験した地区の中には三吉野桜木地区のように成功している地区が3地区、そして区画整理事業がうまくいかず、再構築という形で携わった地区が3地区ある。

最初に成功した地区に共通して言えること3つを説明させていただく。1つ目の特徴は事業期間が全て10年以内と短かったことである。10年は長いと思われるかもしれないが、区画整理事業の場合10年以上事業を行っているような地区がほとんどとなっている。事業期間を短くすることによって景気や不況などの影響を受けにくくなる。短期間で完了できた地区は、どこの地区でも事業を総括的に工程管理する体制を整えて事業を進めていた。

2つ目の特徴は、事業を行う上であたり前のことになるが、運営資金の計画がしっかりとしていたことである。事業の不確定要素やリスク要素を十分考慮して資金計画を立案し、地権者に事業の仕組みや事業フレームをよく理解していただくことが必要である。具体的な資金確保の方法としては、保留地の販売先を認可時点で確定しておくこと、販売先が確定してない場合はある程度のリスクを想定して価格設定を行うことが必要となる。

3つ目の特徴は地元の地権者の方々の意見の方向性が概ね一つになっていたことである。区画整理事業は一度地区を決めてしまうと、やりたくないからといって簡単に抜けることはできない。地権者それぞれ土地活用について様々な意見を持っていると思うが、到着点を決め、そこに至るまでに様々な意見を誰がどのような形でまとめるのかが大きなポイントであると思う。

逆に再構築に携わった3地区に共通して言えることは、上記の3つが全てできていなかった。事業工程の総括的な管理体制、運営資金の確実な確保、地権者の執行体制において事業の到達点や事業計画の組立を十分理解していただき、しっかりとした方向性を持って事業を進めて行くことが大切な要素だと感じている。

以上が日の出町の三吉野桜木地区の説明となる。これから事業を始める皆様方に多少でも参考になれば幸いである。

### ③質疑応答・意見交換内容

- 質 問 計画人口が 840 名となっているが、結構住宅地もあったと思うので人口は多そうな気がするがどうか。
- 回 答 計画当初は商業系の土地利用を想定していたが、住宅やアパートが張りついたので現在は 840 名よりも多くなっていると思う。
- 質 問 そもそもどのような話から事業がスタートしたのか。
- 回 答 もともと本地区は農振用地であったが、実際はほとんどが栗畑で野菜等を作っている人はかなり少なくなっていた。そのため、畑として土地を使っていないのであれば近隣で工業団地の区画整理をやっていたことやインターチェンジが近いことを生かして新たな土地利用がないかということで、町長自ら色々な土地利用方法を色々な所で聞いたところ、イオンショッピングセンターがこの場所に進出したいという話があり、区画整理事業が始まったと聞いている。
- 質 問 日の出町には絵本作家で有名な田島征三兄弟等が住んでいるということもあり、全国的に知る人ぞ知る場所となっているが、そういったことも何か関係しているのか。
- 回 答 直接関係は無いと思う。
- 質 問 周辺に亜細亜大学があったが、初めから大学用地を確保して誘致等を行ったのか。亜細亜大学が今の場所にできた経緯を教えてください。
- 回 答 亜細亜大学は地区内にあるのではなく地区の隣にあり、区画整理の話が出るかなり前から今の位置に存在していた。
- 質 問 大学があることも本事業に関係しているのか。
- 回 答 大学があること自体も直接は関係していない。
- 質 問 共同利用を行いたい地権者がイオンに土地を貸すということで、最終的には 20 年+10 年間の契約がなされたとのことであったが、共同利用を行っている地権者で何か組織を作り、その組織がイオンと賃貸契約を結んでいるのか。
- 回 答 契約自体は一人ひとり行っているが、契約の取りまとめはイオンと作った別組織である地権者会が行っている。地権者会の会長がイオンと交渉して全ての地

権者が同じ契約形態で契約できるようにしている。

質 問 地権者会なので、メンバーは全員地権者ということか。

回 答 そうである。本地区の地権者の中でイオンに土地を貸している地権者で構成されている。契約は一人ひとり行っているが、契約の内容は基本的には同じであり、面積の違いによって契約書が違っている。

質 問 賃貸料も直接イオンから個人の地権者に支払われるという形か。

回 答 そうである。

質 問 事業期間は平成 18 年 4 月～平成 23 年 3 月の 5 年間となっているが、イオンが運営して初めて収益が出てくると思うがそれまでの間は何も収益はないのか。

回 答 イオンの建設が始まった段階から賃貸料は発生する。イオンは平成 19 年の 11 月にオープンしているので、工事着工した平成 18 年の後半くらいから賃料が発生していた。

先ほど町が将来の道路用地を購入したとお話したが、町も将来の道路用地を購入したことによってイオンから賃料をもらえるので、そういった所で財源を確保している。

質 問 区画整理事業の成功の秘訣として総括的工程管理という話があったが、事業を進めていく上で必要な事項が標準化されたものというのは昭和株式会社の中で確立されているのか。

回 答 事務局として入っていたころは、何をやらなければならないかを全て書き出し、いつまでにやらなければならないのか、それを誰がやるのかを明確にして事業を進めていた。

質 問 もし可能であればこういったことが必要なのか教えてもらいたい。

回 答 当時の工程表もあるので是非使っていただければと思う。

質 問 成功の秘訣として地権者の意見が一致していたというお話もあった。地権者の意見が一致していないと事業を成功させるのは難しくなってしまうのか、それとも一致させるための方法等があるのか。

回 答 地権者の意見が完全に一致していたわけではない。色々な意見がある中で妥協してもらった部分もあったが、落としどころを皆で話し合い、事業を進めていった。そういったことを行っていない地区では事業が途中で止まってしまったり

してしまふ。皆の意見を取りまとめる人が大事だと思う。

質 問 再構築の地区にも携わったとのことであったが、再構築が必要になるまでどのような展開があったのか。

回 答 私が携わったのは再構築を行う状態になってからであった。

質 問 保留地はどのようにして生まれるのか。

回 答 区画整理事業では、地権者の皆さんの従前の土地から減歩という形で少しずつ土地を出してもらふことになる。その土地を保留地と言い、新しく生み出された保留地を売ることによって得られた収入を区画整理事業の費用に充てる仕組みになっている。減歩で確保した土地は保留地になる部分と道路や公園等になる部分がある。

質 問 イオンに土地を貸す地権者というのは申し出換地で決めたのか。

回 答 そうである。土地の全てを貸したくないという方の場合、イオンに少しと低層住宅のエリアに少し換地するという選択もできた。

質 問 どの地権者も一律で同じ面積が保留地となるのか、それとも所有面積に応じて保留地となる面積も決まるのか。

回 答 所有面積や所有している土地の評価に応じて計算される。

質 問 成功の3要素のお話の中で事業期間は短いことが良いとのことであったが、それは事業期間が長期化すると土地の評価も違ってくるといふことがあるからだと思う。事業期間等についても事業面積に応じてまた違ってくるといふが、本地区よりも面積が3倍、4倍も大きい場合はさらに難しい問題が発生するのではないか。

回 答 最初に施工計画という何年で事業を終わらせるかを定める計画を立てるが、一番時間がかかるのは建物移転がある場合である。建物移転があると地権者との交渉等を行う必要が出てくる。今、私が携わっている地区では再再減歩を行っている。平成元年に認可された地区であり、今年で26年事業を行っていることになる。やはり建物移転が200件くらいあったため、その交渉に時間がかかったことと、未同意者が何名かいたためその方々への説得に時間を要した。また、平成元年というバブルの全盛期なので計画がはっきり言うと減茶苦茶であった。当初は松戸辺りの保留地が100万円/坪くらいで売れるという計画で事業を進めていたが、今は30万円/坪くらいになっている。事業期間が長いとやはり時代のあおりを受けてしまうので、10年以内で完了する計画を立て

		ることが重要だと思う。
質	問	普天間の場合は更地同様なので、建物移転については心配しなくても良いと思う。
回	答	施行計画を立てていけばそこまで時間はかからないと思う。
質	問	地区内を歩いた際に農地が多いと感じた。地目は畑になっているということであったが、そうなると固定資産は安く建物は造られないということで良いか。
回	答	今現在建物は建てられないが、農地転用すれば可能となる。
質	問	本地区では区画整理後も農地として土地を使用することが出来ているが、他の地区でもそういったことはできるのか。例えば農業したい人は農地を残すこともできるのか。
回	答	使うのかどうかは皆さんの土地利用意向だと思う。 普天間飛行場の場合、481haを一回で整備するイメージは持っていない。三郷市ではA、B、C、Dと分けているように分けて整備することになると思う。組合で事業を行えば、地権者の合意があれば早く進められるが、公共がやるとなるとなかなかそうはいかない。本地区ではイオンが出店するということが先に決まっていたので合意形成も円滑にできたと思うが、何を持ってくるかを決めないと共同利用の地権者も集められない。普天間の場合は商業地で企業に貸したい人や、それ以外の企業に貸したい人等を集めてからそれぞれの地区で検討していくといった方法を検討していく必要がある。また、本地区はインターチェンジに近いが、企業が出店する場合は交通が問題となる。
質	問	交通の面では中部縦貫道や鉄軌道ができると条件は良くなっていくということか。
回	答	鉄軌道が轆かれる場合、鉄軌道を活かしたまちづくりにするのか等、合意形成の方法も変わってくると思う。
質	問	事業の特徴3では業務代行方式を採用とあるが、昭和株式会社では全てその方式を採用しているのか。
回	答	全てで業務代行方式を採用しているわけではない。本地区ではたまたま、大日本土木株式会社という土木施工会社と、第一物産株式会社という不動産会社が業務代行者となって事業が進められた。
質	問	共同利用を行う場合、短冊型の換地が普通だと思っていたが、町が今の段階で将来の道路用地を購入しているというのは目から鱗であった。この方法を選択

- した理由を教えてください。
- 回答 当初個人的には短冊換地が良いのではないかと考えていた。というのも 30 年後の土地利用のために今換地を決めたとしても、多分所有者も代替わりしてしまっていると思うので実際に土地利用を行う時期に換地を決めた方が良いのではないかと考えたためである。しかし、将来的な換地位置等が確定していた方が良いという地権者がどちらかというが多かった。そのため、そういった地権者の要望に応えるためにはどうしたら良いかを検討したところ、まず道路を通さなければならず、その道路を通すための土地は町が確保してくれるのかという点が問題であった。町に話をしたところ、すんなり町が購入するという方向性が示されたので、たまたまこのような方法をとることができた経緯がある。東京都にも話をしたところ、町が土地を購入し、道路をつくることが確約されているのであればということで、本地区のような換地方法が認められた。本来、区画整理事業の換地の認可は本当の道路がなければならぬが、町が道路用地を購入するのであればということで認可されている。
- 質問 本地区はフラットで歩きやすかった。当初からこのような地形だったのか。
- 回答 そうである。もともと平井っ原と言われる平らな地形となっていた。
- 質問 本地区ではイオンが出店することが先に決まっていたので円滑に事業が進んだと思うが、そうでない場合は時間がかかってしまうか。普天間ではどのような企業が良いのかはこれから聞かなければならない。何年後に企業が出店できるようになるのかも見えていないので、今の企業なのか 10 年後の企業のかも検討が必要となる。全て一括で進めてしまうと事業が破たんしてしまった場合、なかなか立て直せないと思うので、一括で事業を行うべきではないと思っている。また、普天間では 3,000 名の地権者がいるので、共同利用は確実にやらなければならないと思うが、どのような方法で実施したら良いか。また、どの時点で地権者に共同利用について話していくべきか。こういった時期には話をした方が良好等のアドバイスがあればいただきたい。
- 回答 本地区の事業を短期で進めるために、地権者の方にもガシガシ言っていたので皆さんから非常に嫌われてしまった。ただ、それをやらないといけなかった。当時は区画整理に民間が入るとするのはなかなか難しい状況があった。イオンも当時は区画整理というのは長期間かかるものという認識があり、区画整理は信用できないと思われていた。イオンが来るということが決まった中で、何年後には必ず出店するということに対し、町も事務局も頑張った。そのことによって民間と公共事業のセットの事業が上手くいったと思う。
- 先ほど、ご質問のあった本地区の工程表に関しては、かなり大きなものとなっていた。それを随時見直しながら事業を進めていった。

普天間の場合は、3,000名の地権者がいるので合意形成は並大抵ではないと思う。もちろん合意形成も重要だが、約500haという面積は個々人が土地利用していくにはあまりに大きすぎる。地権者のほとんどの生活基盤は普天間飛行場跡地の外にあるので、跡地でどうしても生活しなければならない人というのはほとんどいないと思う。そのため、跡地の中の土地は活用しなければならない。地権者と土地を使用する側のマッチングをしっかりとしなければならない。ただし、民間は長期計画のなかで会社を運営するというのは、最近はない。せいぜい3~5年程度先しか見ていない。普天間飛行場の500haの土地利用を行うということに関しては皆さん一つの方角を向かなければならないが、その土地を使う側をどう選ぶかの検討や、何年後に使えるようになるのかを提示していく必要がある。そうしなければしっかりした企業は来てくれない。責任のある企業になればなるほど、出店までの時間を押さえておく必要がある。500haを一括で開発や工事する場合、道路をつなげるだけで相当な時間がかかってしまう。事業スタート時点ではお金や企業、地権者の意向が固まっていることが成功につながるという話があった。普天間の3,000名の地権者の中には色々な環境におかれている人がいる。地権者のライフサイクルとの関連で返還後すぐに使いたい人、少しの間様子を見たい人、土地活用を考えるのは子どもの世代に任せようという人等、色々な考えがある。そのためライフサイクルに応じた開発の順番をまず検討した中で、10年で提供できる位置や大きさ等を明確にしていく必要があるのではないかと。位置ということに関しては、本地区はもともと周りにしっかりした道路があったこと等から、この地区の開発行ってもあまり周りの地域に影響を与えずに済んだ。しかし普天間の場合、今は基地なので孤立している。そのため、基地の中を活用するためには周りにも一緒に影響が出てきてしまう。新しい道路が基地の中だけでできても、基地の外の道路とつながらなければ機能しなくなってしまう。そういったことも含めて整備の際には地権者のライフサイクルに応じた土地利用意向、土地を使用する側の時間的な制約、基地周辺の地域の開発のマッチングを早い段階から検討していくということが今できる大事なことだと思う。それは返還時期に関わりなく、返還時期が決まったらすぐに取りかけられるように今からやっていく必要がある。

日の出町ではイオンだけではなく、町長が色々声をかけていったところ、イオンにたどり着いたと聞いている。やはり開発者側が何か発信しなければなかなか民間も手を挙げられないと思う。過去に弊社で行った神奈川県の方の事例では、超有名な企業だけで地権者との検討会を開いたところもあるが、今の世の中開発の目途が立たず、信頼性の無い状態で特定の企業と接触を持つことが良いことなのかどうかという批判もあった。段階的な検討を行っていく中ではそういったやり方も模索しながら進めていくという方法もある。いずれも地主の方から発信しないと企業もなかなか来ないと思う。

## (2) 「若手の会・NB ミーティングの意見交換会」の開催

### 1) 取り組みのポイント

「若手の会・NB ミーティングの合同勉強会」と同様に、若手の会及び NB ミーティングの連携強化及び立場の異なる中での意見をそれぞれの検討・議論に活かすことを目的に若手の会・NB ミーティングの意見交換会を開催することとする。

### 2) 開催概要

○開催日時：平成 27 年 3 月 20 日（金） 18：30～20：00

○開催場所：宜野湾市農協会館 2 階

○内 容：①各組織の今年度の取り組みの報告  
②意見交換

○参 加 者：11 名（若手の会 5 名、NB ミーティング 6 名）



写真：若手の会による活動報告



写真：NB ミーティングによる活動報告



写真：意見交換会のようす①



写真：意見交換会のようす②

### 3) 若手の会・NB ミーティングの意見交換会の概要と意見交換内容

#### ①概要

日 時：平成 27 年 3 月 20 日（金） 18：30～20：00

会 場：宜野湾市農協会館 2 階 蘭の間

出 席 者：《普天間飛行場の跡地を考える若手の会》

呉屋 力（副会長）、佐喜眞 淳、富川 盛光、宮城 和徳、宮城 政司

《ねたてのまちベースミーティング》

呉屋 勝広、安仁屋 眞昭、川田 重則、松川 寛重、宮城 優、  
屋良 千枝美

《事務局（宜野湾市基地政策部まち未来課）》

仲村 等、内野 陽二郎

《事務局（昭和株式会社）》

丸山 昭彦、石井 清志、崎山 嗣朗、押田 記一、嶋岡 強太、  
平井 茉美

式 次 第：1. 開会

2. 各組織の今年度の取り組みの報告

3. 意見交換

配 布 資 料：若手の会・NB ミーティングの意見交換会 次第

平成 26 年度「若手の会」の活動内容

「若手の会」活動周知パンフレット

「若手の会」提言パンフレット

ねたてのまちベースミーティングのこれまでの活動概要

全世代タイムス及び学生新報

その他関連資料

#### ②意見交換内容

まず、若手の会及び NB ミーティングよりそれぞれの組織の活動報告を行った。その後、活動内容に対する質疑応答や、次年度の取り組みの提案、要望等を意見交換した。

主な意見については以下のとおり。

##### 【若手の会の今後の活動について】

・パンフレットは画期的であると思う。字別出前意見交換会は今後も継続していくのか。

##### 【NB ミーティング】

→今後継続的に実施していく予定である。【若手の会】

→NB ミーティングも参加してみたい。【NB ミーティング】

→字別出前意見交換会には地主会の役員の方々に来ていただいているため、地主会との調整が必要となる。【若手の会】

・地権者による跡地利用の検討組織はあるのか。【NB ミーティング】

→地主会には普天間飛行場の跡地利用等を検討する組織として「普天間飛行場対策部会」という組織があるが、これまでは活動が十分ではなかった状況がある。そのため、若手の会においても地主会と連携して跡地利用を検討していけるよう、「普天間飛行場対策部会」の活性化等を地主会に要請しているところである。【若手の会】

### 【NB ミーティングの今後の活動について】

・若手の会では今年度、地権者に対して若手の会の認知度向上を目指し、対外的な場で活用できる各種パンフレットの作成を行っている。今後、市民側の検討組織としてさらに活動を拡大させるためには周知活動が重要だと思うので NB ミーティングにおいてもパンフレットを作成してはどうか。【若手の会】

→NB ミーティングとしても周知のためのパンフレットを作ろうと考えている。【NB ミーティング】

・基地内の見学も行っていきたい。【NB ミーティング】

・普天間飛行場が返還されると市民も地権者となる。市民の合意形成は NB ミーティングの役割だと思うが、周辺住民の意見を聞く仕組みは考えられているのか。【若手の会】

→「タイモカフェ」のように市民が楽しめるイベントを通じて意見を聞きたいと考えている。【NB ミーティング】

→参加者はどのように募集したのか。【若手の会】

→NB ミーティングメンバーの知人への声掛けや市の広報を通じて行った。【NB ミーティング】

→周辺市街地に対しては、今後の跡地のまちづくり議論に市民も巻き込んでいくための取り組みのスタートとして、上大謝名自治会及び宜野湾自治会を対象に「まち歩きとまちづくり座談会」を開催した。「まち歩きとまちづくり座談会」は市民にとって跡地利用は「地権者の問題」という意識が根強く残っている状況を考慮し、跡地利用と併せた周辺市街地の整備に向けて市民のまちづくり機運の醸成を図ることを目的としている。今年度はまず自身の住む地域のまちづくりの点検と評価を行うワークショップを2自治会を対象に実施しており、今後は対象地区を広げつつ、各自治会で継続的に取り組んでいくことを想定している。ゆくゆくは NB ミーティングや若手の会の皆さんと連携して取り組んでいきたいと考えている。【事務局】

→まち歩きは宜野湾市青少年健全育成協議会等でも実施しているため、そういったところとも連携して取り組んでいくことはできないか。【NB ミーティング】

### 【若手の会と NB ミーティングの連携の取り組みについて】

・NB ミーティングでは今年度、高校生、大学生が登壇者となり、跡地利用に関する意見交換を行う「沖縄学生会議 2015」に参加した。登壇学生より継続的に意見交換を行っ

ていきたいという話が出ており、若手の会にも参加してもらいたいと考えている。【NB  
ミーティング】

→若手の会と学生の意見交換については、事務局からも提案があった。実施するにはNB  
ミーティングがコーディネーターとして関わった方が良いと思う。【若手の会】

### (3) 「先進地視察会」の実施

#### 1) 取り組みのポイント

若手の会と NB ミーティングにおけるまちづくり先進情報の収集・蓄積及びそのことによる議論の深化を図ることを目的に先進地視察会を開催することとする。先進地視察会は若手の会及び NB ミーティング合同で開催することにより両組織の交流を図り、地域連携の仕組みづくりにつなげていく。

今年度は「全体計画の中間取りまとめ」が策定されたことを受け、「全体計画の中間取りまとめ」の前提となっている「土地の共同利用」と、「全体計画の中間取りまとめ」に位置づけられている広域防災拠点テーマに先進地視察会を開催することとする。

#### 2) 開催概要

○開催日時：平成 26 年 11 月 27 日（木）～11 月 29 日（土）

○視察場所：①三郷インターA 地区（埼玉県三郷市）

②三吉野桜木地区（東京都日の出町）

③立川広域防災基地（東京都立川市）

○視察テーマ：①共同利用による土地活用事例と組織づくり

②広域防災拠点の役割とその運営について

○参加者：14 名（若手の会 9 名、NB ミーティング 4 名、地主会事務局 1 名）



写真：三郷インターA地区（1日目）



写真：立川防災センター（2日目）



写真：三吉野桜木地区（2日目）



写真：合同勉強会（2日目）

### ①目的

「若手の会」、「NB ミーティング」におけるまちづくりの先進情報の収集・蓄積と、そのことにより議論の深化を図り、視察会後のそれぞれの組織における議論に役立てていくことを目的として実施する。

### ②視察先及び視察ポイント

視察テーマ	視察先
<p><b>①共同利用による土地活用事例と組織づくり</b></p> <p>→普天間飛行場の跡地開発においては、地域振興、産業振興等の観点から大規模な土地利用、施設整備が構想されており、この計画を推進していくためには、地権者の土地利用意向に応じた土地の集約・共同利用が大前提となる。そのため、共同利用による土地活用を行っている先進地を視察し、その仕組みや実施上の問題点等を把握し、今後の跡地利用の検討を行う上での参考とする。</p>	<p><b>①三郷インターA地区（埼玉県三郷市）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区面積：約 86.3ha</li> <li>・権利者数：713 人（平成 25 年 3 月）</li> <li>・土地区画整理事業による都市基盤の整備を図るとともに、インターチェンジという広域道路網の結節点のメリットを活用した多機能複合型の商業集積を中心に、工業・流通・業務機能等の誘導を図り、併せて良好な住環境の形成を推進している地区。</li> </ul> <p><b>②三吉野桜木地区（東京都日の出町）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地区面積：約 28.9ha</li> <li>・権利者数：232 人（平成 21 年組合解散時）</li> <li>・大規模商業施設誘致を核とした都市的土地利用への効率的かつ的確な土地活用誘導の実現を図ることを目的に、①円滑な土地活用誘導の実現、②大規模商業施設の確実な誘致、③安定した事業運営のための民間活力の導入の 3 点を運営基本として区画整理技術を柔軟に活用したまちづくりを行った地区。</li> </ul>
<p><b>②広域防災拠点の役割とその運営について</b></p> <p>→「全体計画の中間とりまとめ」では「広域防災機能の導入」が位置づけられているため、広域防災拠点となっている先進地の中に整備されている施設を視察し、具体的な機能や、施設の概要、またその運営方法等を把握し、今後の跡地利用の検討を行う上での参考とする。</p>	<p><b>③立川広域防災基地（東京都立川市）</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・立川広域防災基地は米軍が接收していた旧陸軍飛行場の返還を受け、跡地利用の一環として整備されている。国営昭和記念公園に隣接し、南関東地域（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）に広域的な災害が発生した場合に、人員・物資の緊急輸送の中継・集積拠点として災害応急対策活動の中核を担っている（今回は立川広域防災基地内にある「立川防災館」を視察し、具体的な機能や、施設の概要、またその運営方法等を把握する）。</li> </ul>

③視察スケジュール

日 時		内 容	備 考
1日目 11/27(木)	9:00	那覇空港集合	集合場所:3階 JAL カウンター前 JAL902 便  ※貸切バスにて移動  ピアラシティ交流センターにて、 概要説明及び現地視察
	10:05	那覇空港出発	
	12:15	羽田空港到着 ↓ ※移動 昼食	
	14:30	①三郷インターA 地区 (埼玉県三郷市)	
	17:30	↓ ※移動	
	18:30	宿泊先ホテル到着 夕食	
2日目 11/28(金)	8:00	朝食 宿泊先ホテル出発 ↓ ※移動	宿泊先ホテル  ※貸切バスにて移動 東京消防庁「立川防災館」にて、 概要説明及び防災体験  概要説明及び現地視察  ※徒歩移動  TKP 上野ビジネスセンター会議室
	9:00	②立川広域防災基地 (東京都立川市)	
	12:00	↓ ※移動 昼食	
	13:30	↓ ※移動	
	16:00	③三吉野桜木地区 (東京都日の出町) ↓ ※移動	
	17:00	宿泊先ホテル到着	
	18:30	↓ ※移動 合同勉強会 (テーマ:共同利用について) 夕食	
	9:00	朝食 宿泊先ホテル出発 ↓ 自由行動 ↓	
14:00	羽田空港集合		
14:55	羽田空港出発		
17:40	那覇空港到着		
18:00	解散		
3日目 11/29(土)			

④参加者名簿

No	所属	氏名
1	普天間飛行場の跡地を考える 若手の会	伊佐 善一 (副会長)
2		新垣 祐輝
3		富川 盛光
4		比嘉 立広
5		宮城 克
6		宮城 政司
7		宮城 武
8		宮城 敏彦
9		宮城 真郷
10	ねたてのまち ベースミーティング	呉屋 勝広 (会長)
11		安仁屋 眞昭
12		川田 重則
13		宮本 智子
14	宜野湾市軍用地等地主会	又吉 真由美
15	沖縄国際大学名誉教授	石原 昌家
16	宜野湾市役所基地政策部 まち未来課	仲村 等
17		渡嘉敷 真
18		内野 陽二郎
19	昭和株式会社	丸山 昭彦
20		立山 善宏
21		石井 清志
22		嶋岡 強太
23		平井 茉美

3) 視察内容

①視察まとめ【概要】

	三郷インターA 地区	立川広域防災基地	三吉野桜木地区
所在地	埼玉県三郷市（三郷インターチェンジ周辺地域）	東京都立川市（国営昭和記念公園隣接地）	東京都日の出町（日の出インターチェンジ周辺地域）
面積	約 86.3ha	約 115.7ha	約 28.9ha
概要	権利者数：713 人（平成 25 年 3 月） 土地区画整理事業による都市基盤の整備を図るとともに、インターチェンジという広域道路網の結節点のメリットを活用した多機能複合型の商業集積を中心に、工業・流通・業務機能等の誘導を図り、併せて良好な住環境の形成を推進している地区。	米軍が接收していた旧陸軍飛行場の返還を受け、跡地利用の一環として整備された。国営昭和記念公園に隣接し、南関東地域（東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県）に広域的な災害が発生した場合に、人員・物資の緊急輸送の中継・集積拠点として災害応急対策活動の中核を担っている（今回は立川広域防災基地内にある「立川防災館」を視察し、具体的な機能や、施設の概要、またその運営方法を把握）。	権利者数：232 人（平成 21 年組合解散時） 大規模商業施設誘致を核とした都市的土地利用への効率的かつ的確な土地活用誘導の実現を図ることを目的に、①円滑な土地活用誘導の実現、②大規模商業施設の確実な誘致、③安定した事業運営のための民間活力の導入の 3 点を運営基本として区画整理技術を柔軟に活用したまちづくりを行った地区。
特徴	<p>○開発状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 11 年 2 月に区画整理組合の設立認可を受け、事業開始。</li> <li>道路事業のほとんどは既に完了しており、来年 5 月の換地処分公告に向けて事業を進めている。</li> <li>従前の居住人口は約 220 人であり、現在は約 1,900 人が居住。</li> </ul> <p>○事業実施の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>東京外環自動車道、常磐自動車道の交差する三郷インターチェンジの北側に隣接する地区。</li> <li>もともとは農地が大半を占める市街化調整区域であったが、三郷インターチェンジの整備により都市的土地利用への転換が必要となった。</li> </ul> <p>○埼玉県の高次商業都市構想における商業ゾーン</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>広域商業、流通拠点を核としたまちづくりを目指すことを目的とした高次商業都市構想の商業ゾーンという位置づけを受け、商業施設の誘致に向けて共同利用を検討。</li> </ul> <p>○共同利用実施に向けた申し出換地の採用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>アンケート調査や地区懇談会を複数回実施し、共同利用への参加や換地先の希望等、地権者の意向を把握。地権者の意向に応じて換地を実施。</li> </ul> <p>○共同賃貸事業実施に向けて、共同利用を希望する地権者で構成される三郷土地管理センター準備会を設立</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>事業用地となる土地の共同賃貸事業参加に申し込んだ地権者約 180 名によって三郷土地管理センター準備会を設立。</li> <li>三郷土地管理センターでは賃料改定の交渉、賃料の配布等を実施。</li> </ul> <p>○地権者の自主的な共同利用によって沿道に商業施設が立地</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大きな面積を確保し、大企業に出店してもらうことによって高い賃料を得られることから地権者同士が連携して共同利用を実施。それにより沿道にも大規模商業施設が立地し、相乗効果がえられている。</li> </ul>	<p>○整備状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>国営昭和記念公園の隣接地に大規模な防災基地が整備されている。</li> <li>有事の際の災害対策本部を設置できる予備施設、自衛隊施設、海上保安庁の試験研究施設、消防関連施設等が集積。</li> </ul> <p>○事業実施の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 52 年の米軍基地の返還を受けて整備開始。</li> <li>広大な土地が確保できたこと、首都圏との好適な距離にあったこと、大規模な火災時も首都圏からの火災旋風等の影響を受けにくいこと等の理由からこの場所に整備された。</li> </ul> <p>○立地施設間の連携を図るため定期的に会議を実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>立川広域防災基地内に立地している施設の関係者が毎年 1～2 回集まり、「パートナーシップ連絡協議会」を開催。国や東京都の防災関連の動きについての協議を行っている。</li> <li>各施設が連携した取り組みとして、定期的に立川広域防災基地で訓練を実施している。</li> </ul> <p>○立川防災館について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 4 年 4 月開館。</li> <li>立川防災館は東京都民に対する防災教育施設。防火防災普及活動と防災行動力の向上を目的とし、実際に防災体験をすることで都民の防災行動力の向上を目指している。</li> <li>運営は東京消防庁から公益財団法人東京防災救急協会に委託している。</li> <li>平成 25 年度の来館者数は約 9 万 2,500 名。開館日 1 日あたりの来館者数は約 320 名となっている。</li> <li>公的予算によって整備されていることから施設の老朽化に伴う対応が施設整備上の課題となっている。</li> <li>幅広い年齢層の来館者がいるため来館者の年齢に合った案内の実施と、体験型施設であるため体験中のけがの防止が運営上の課題となっている。</li> </ul>	<p>○開発状況</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>平成 18 年 4 月に区画整理組合の設立認可を受け、事業開始。</li> <li>平成 23 年 3 月に事業完了。</li> <li>従前はほとんど人がいない地区であったが、現在では宅地化の進行によって計画人口の 840 人を超えている。</li> </ul> <p>○事業実施の経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>首都圏中央連絡自動車道日の出インターチェンジの西側に近接する地区。</li> <li>もともとは栗畑、野菜畑、雑木林が中心の土地利用となっていた。</li> <li>大規模商業施設の出店に向けて土地区画整理事業を実施。</li> </ul> <p>○商業施設出店のための大規模街区を生み出すため、申し出換地を採用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本地区では当初より、イオンショッピングモールが出店することが決まっていた。従前は大部分が農地であったため、都市的土地利用への大規模な土地利用転換が必要不可欠であった。</li> <li>商業施設用地は地区積の約半分を占めることから 7 割以上の地権者から土地賃貸を行う必要があり、大規模な面積を生み出すために申し出換地を採用。調整できなかった部分は保留地の一部をイオンが購入している。</li> </ul> <p>○大規模街区の中に将来の道路予定地を保留地として設定し、町が購入</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イオンとの賃貸契約は 30 年の定期借地となっていたことから一般的な短冊換地ではなく、道路状の保留地を将来の道路予定地として配置し、それを道路とみなして一般宅地を換地する方式を採用。</li> <li>将来の道路となる部分の保留地は町が購入しており、将来道路整備を行うことについて町と協定を結んでいる。</li> </ul> <p>○町による積極的な支援</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>右左折レーンの増設や地区外の道路等は町が整備を行っている。</li> </ul>

## ②三郷インターA地区【埼玉県三郷市】

### 【視察方法】

三郷インターA地区においては、三郷インターA地区土地区画整理組合の富永事務局長に現地対応していただき、視察会を実施した。

まず、地区内にある地域の交流センター「ピアラシティみさと」において地区の状況やこれまでの経緯、事業のポイント等の説明と質疑応答を1時間程度行った後、富永事務局長及び視察参加者がバスに乘車し、説明をしていただきながら地区内をバスで走り、視察を行った。



写真：三郷インターA地区（1日目）

### 【説明】

**担当者** ○三郷インターA地区は平成11年2月より事業が開始された東京外環自動車道、常磐自動車道の交差する三郷インターチェンジの北側に隣接する86.3haの区域。

本日は事前にいただいた質問事項に沿って説明をさせていただきます。

本組合事業は平成11年2月に埼玉県知事より認可公告を受け、今年で15年9ヶ月が経過したところである。事業の進捗としては、ほとんどの道路事業については既に完了している。来年度の5月には換地処分の公告を受けられるよう事業を進めている状況である。

まず、三郷市の位置については埼玉県の東南端に位置している。東は一級河川の江戸川を挟んで千葉県の松戸市、流山市に隣接しており、西は一級河川の中川を挟んで埼玉県の八潮市、草加市に隣接している。北は埼玉県の吉川市に接しており、南は東京都葛飾区に接している。地勢としては標高1.6～3.4m程度の平坦な地形となっている。本地区は東京外環自動車道、常磐自動車道の交差する三郷インターチェンジの北側に隣接する86.3haの区域である。

○もともとは全域が市街化調整区域だったがインターチェンジの整備に伴い、都市的土地利用へ転換に向けて取り組みを開始。

区画整理事業の実施以前は全域が市街化調整区域であり、一部工場があるものの農地が大半を占めており、地区内の居住人口は約220人であった。現在は世帯数が708、約1,900人が居住している。本地区の周辺には国道298号、東京外環自動車道、常磐自動車道があり、2つの自動車道を結ぶ三郷インターチェンジの整備により農地としての土地利用から都市的土地利用への転換が迫られ、公共施設の整備改善が望まれていた。

○三郷インター周辺地区はA～D地区の4つに分けて整備。土地区画整理事業の実施に向けては関係地権者等に対し、土地利用意向に関する度重なるアン

#### ケート調査を実施。

昭和54年には行政の方で関係地権者に対し、第1回目のアンケート調査を行っている。昭和55年には三郷インターチェンジ周辺土地利用構想策定の策定に向けて三郷市の中で庁内会議及び土地利用計画検討委員会を開催し、検討を行っている。土地利用計画の調査はインターチェンジの周辺をA地区、B地区、C地区、D地区に分けて行い、昭和56年に関係地権者に対し、三郷インターチェンジ周辺土地利用構想策定調査の報告会を地区別に開催した。その後、昭和57年には三郷インターチェンジ周辺土地利用計画協議会が設置されている。協議会では先進地の視察や地権者に対するアンケート調査等を実施した。昭和60年には三郷インターチェンジ周辺地区整備構想策定調査を実施し、昭和61年に地区懇談会を開催している。そして11月には地権者に対し3回目のアンケート調査を行っている。昭和62年は、第3回アンケート調査の結果報告のための懇談会を開催したが、12月に三郷インターA地区の地権者に対し個別に聞き取り調査を実施した。昭和63年には三郷インターチェンジ周辺土地利用推進協議会から分離し、A地区土地区画整理推進協議会を発足している。同年8月には三郷インターチェンジA地区土地区画整理基本計画策定の業務委託を行っている。その業務の結果については地区懇談会を開催し、地権者の皆様に意見等を伺っている。また、平成2年にはこれまでやってきた説明会等の内容について取りまとめを行っている。第1回目の説明会や懇談会では区画整理に対する賛成率は約51%であり、2回目では62%、3回目には71%となった。本組合は平成11年に認可を受けているが、認可当時は組合員が約530人のうち489人の同意をいただき、同意率が91.6%といった状況の中、認可申請し事業を進めてきた経緯がある。

#### ○三郷インターチェンジ周辺は埼玉県の高次商業都市構想の商業ゾーン。

平成3年には三郷インターチェンジの周辺地区が埼玉県の高次商業都市構想の候補地に選ばれている。高次商業都市構想というのは、県民生活の向上及び地域経済の活性化を目的として民間活力を導入しながら広域商業、流通拠点を核としたまちづくりを目指すことを目的としたものである。そういった中、平成5年に三郷インターA地区土地区画整理推進協議会を解散し、それに代わる組織として土地区画整理準備組合を発足している。また、同年には土地区画整理準備組合、埼玉県、三郷市で構成される高次商業都市構想開発推進協議会という組織を立ち上げており、いかに商業施設を誘致するかといったことが協議された。平成6年には準備会と高次商業都市構想開発推進協議会が中心となって準備会になってから初めてのアンケート調査を実施している。対象者は524名、調査内容としては現在の土地利用状況、土地区画整理事業への賛否、基本計画について、将来の土地利用意向、そしてこの地区は高次商業都市構想では商業ゾーンということで商業施設を誘致する方針となっていることから土地の共同利用について伺っている。

**○共同賃貸事業に向けて、共同利用を希望する地権者 180 名で構成される三郷土地管理センター準備会が設立。**

平成 8 年には土地利用意向確認調査を実施しており、対象者約 530 名、回答率 91%となっている。この時には土地利用意向確認調査と土地共同賃貸事業の参加申込書を送付している。こうした中、同年には三郷土地管理センター準備会が設立されている。準備会は高次商業都市構想の事業用地となる土地の共同賃貸事業参加に申し込んだ地権者約 180 名が参画している。平成 9 年には商業事業者 8 社からの提案を受け、高次商業都市構想事業の予定者が株式会社ダイエーに決定した。

**○三郷インターA 地区土地区画整理事業の都市計画決定及び市街化編入。**

その後、平成 10 年に 3 回目の土地利用意向確認調査を実施し、三郷インターA 地区土地区画整理事業の都市計画決定がなされ、同時に市街化編入されている。平成 11 年には埼玉県知事より組合設立の認可を受け、その後第 1 回目の総会を開催している。地権者に土地利用意向調査を行った時の土地利用計画としては商業ゾーンということで用途としては商業地域、建ぺい率が 80%、容積率が 300%となっている。都市計画道路の両側は沿道利用ゾーンということで用途は準住居地域、建ぺい率は 60%、容積率は 200%となっている。また、南側の流通業務ゾーンでは用途は準工業地域、建ぺい率は 60%、容積率は 200%となっている他、一番南側は工業地域の用途となっており、建ぺい率が 60%、容積率は 200%となっている。また、西側は第一種住居地域となっており、建ぺい率 60%、容積率 200%、東側は専用住宅ということで第一種中高層住居専用地域となっており、建ぺい率 60%、容積率 150%となっている。

減歩率に関しては多機能複合型商業地区では 43%、沿道利用地区では 42.8%、流通業務地区では 35.4%、工業地区では 32.1%、一般住宅地区及び専用住宅地区では 32.2%となっている。

**○出店企業の撤退を受けて、新たな出店企業を誘致。**

平成 13 年には 2 回目の土地利用意向確認調査を実施している。この時には事業もだいぶ進んでいることから換地設計に反映させるための最終的な調査となっている。本地区における換地手法はアンケート調査にもとづく申し出換地を採用している。そういった中で平成 14 年に急にダイエーが撤退することになってしまった。商業用地への換地を申し込んでいた 180 名近くの方々の中には次の事業者が決まらなると不安ということで、共同賃貸事業から抜きたいという意向の方もかなり出てきていた。そのため、三郷市、組合、土地管理センター等が協議を行い、すぐに次の事業者の募集を行っており、29 社程に声をかけ、11 社からの応募があった。そしてコンペを行った結果、最終的には現在のトステムビバ（ビバホーム）とイトーヨーカドーが進出することとなった。本地区では区画整理事業を行っているので当然減歩があり、商業用地の面

積は約 15.7ha あるが共同賃貸事業に申し出を行った約 180 名の減歩計算をすると約 1 万坪が保留地ということになる。そのため、1 坪 40 万円ということで、総計 40 億円で保留地を買ってもらおうということを事業者の出店の条件の 1 つとしていた。そのため、トステムビバに 1 万坪買っていただき、残りの面積については賃貸している。本地区に出店する事業者は平成 14 年に内定しており、その後事業計画を出してもらい、仮換地指定を一括で行っている。

ダイエーの場合もオープン時期としては平成 17 年の夏ごろを予定していたが、次の事業者も同時期のオープンを目指し、仮換地指定を行い、道路工事等を行ってきた。都市計画道路や地区内の道路をオープン時までには整備するという条件で企業が進出することになっていたのだからかなり強硬なスケジュールで道路の整備が進められた。道路についてはオープン前に完成し、平成 17 年 5 月にスーパービバ三郷店とイトーヨーカドー三郷店がオープンしている。

**○事業費の余剰分で三郷市立ピアラ交流センター及び近隣公園を整備し、市に寄付。**

その後も事業を進めてきており、平成 22 年に事業費の精査を行ったところ事業費もかなり余裕があるということで地域のためになる施設をつくろうと、「三郷市立ピアラ交流センター」と隣接する近隣公園の整備を行っており、組合から市に寄付をしている。「三郷市立ピアラ交流センター」と近隣公園の整備は平成 23 年に着工し、平成 24 年 7 月にオープンしている。そのような状況の中、最終的な事業計画の変更の認可をいただき、来年 5 月の換地処分の公告を待っている状況である。

**○本地区ではアンケート調査にもとづく申し出換地による共同利用を実施。**

事業の仕組みと事業実施に向けて行った取り組みについては、土地の集約化と共同利用の仕組みに関して説明させていただく。準備組合から組合になる際に全地権者を対象にアンケート調査を行っているとともに、地区懇談会もかなりの回数実施し、地権者の方々に共同利用や申し出換地に対する意向を把握させていただいた。

本地区では総事業費 290 億円でスタートしている。その時の保留地の処分単価は 69 万円/坪となっていた。当然バブルも崩壊していたのでその金額は厳しいということもあり、平成 13 年に事業の再構築を行い、総事業費を 220 億円まで下げ、保留地処分単価も 33 万円程度とした。事業の再構築にあたっては地権者の皆様を対象に地区懇談会を複数回開催し、減歩率を上げさせてもらった。

**○組合施行による事業実施。**

本事業は組合施行となっている。地権者数に関しては、認可時は 530 名でスタートしているが、現在 750 名いる。また、地権者の中から役員を選定しており、役員の定数は理事が 19 名、監事 3 名となっている。本地区では 100 名以上の組合員がいるので総代制をとっている。総代の定員は 55 名となっており、

組合員の中から選挙で選出している。また、従前の土地の評価等を行う評価員が5名いる。三郷市の方からは技術指導ということで、平成13年～21年までは2～3人組合事務所の方に出張という形で朝から夕方まで勤務してもらっていた。事務局は平成13年までゼネコンが担当していたが、平成13年からはコンサルが事務局となり、平成13年～26年までコンサルの方から多いときは10名、現在は5名の事務局員が派遣されている。理事会については毎月最低1回、多い時には2回開催しており、理事、監事、事務局、三郷市の方から担当課長に出席いただいている。理事会の中には総務係、会計係、設計・工事係、補償係、換地係の5つの係があり、理事会に挙げる前の案を検討している。監事については年4回、年度別の支出の決算書や金銭物品の出納に関するもの等の監査を行っている。また、組合の最高議決機関として総会がある。地権者は750名もいるので、組合設立総会、理事・監事選挙、総代選挙の際に総会を開催している。

#### ○地区の景観を向上させるため景観検討委員会を設立。

当組合では多少事業費も余裕が出てきたことを受け、公共施設のグレードアップを図ろうと、平成20年に景観検討委員会が設けられている。委員会のメンバーとしては、理事から6名、市の職員2名となっており、委員会は理事会の下部組織ということでスタートしている。職務としては、公共施設の建設と近隣公園の整備、公共施設の修景、都市計画道路における自転車歩行者専用道路の整備、視覚障がい者誘導のための設備の設置等、地区内の景観に関すること検討し、実際に整備を行っている。

#### ○組合、三郷土地管理センター、行政等の連携による事業の実施。

各段階で関わった組織と役割分担について、一部行政からコンサルに委託したのもあると思うが、地権者に対するアンケート調査や協議会の発足等については行政にやってもらっている。事業の実施については、区画整理事業の認可後になるので換地処分、登記、清算までは行政より技術指導を行ってもらいながら組合が主体となって業務を行っている。事業終了後、組合は解散するので最終的には町会や行政に継続してまちづくりを行ってもらい、住みよいまちにしてもらう流れになっている。

土地の集約化、共同利用に向けた地権者の合意形成に関しては、平成6、8年に地権者を対象とした土地利用意向確認調査を実施している。共同利用についての地権者との合意形成に向けては、アンケート調査の結果にもとづき、事業用地への換地を希望する方を会員として三郷土地管理センターの設立準備会をまとめている。出店企業者決定後、賃貸借に関する承諾書を地権者用にいただき、合意形成を図った経緯がある。

三郷土地管理センターは共同利用を行っている場所の地権者の委任を受けて代理行為を行う会社となっている。役員は10名程おり、賃料改定の交渉や賃料の配布等を主に行っている。

#### ○共同利用実施後は所有権移転が問題となる。

共同利用実施後に発生している問題点とその対応については、三郷土地管理センターから伺った話によると、長期間を見据えると相続や売買等が発生するため、所有権移転の問題があると聞いている。事業者、土地管理センターの間では賃貸借契約を結んでいるが、契約書の中には契約期間中は本契約を解約しないことを前提とするため相続人にもその契約を履行してもえるような文言が入っているとのことであった。また、相続人ではなく、第三者に売却しようとする人もいる。事業者に賃貸借を行っている土地は短冊換地を行っているため、短冊換地を行っているところの地権者が土地を売却する場合、まずは両隣の地権者に話をして売却を勧めるが、それもできない場合は土地管理センターが優先的に買い取る機会を与えているようである。これまで10件ほどこういったケースがあったが、全く関係が無い方が共同利用を行っている土地を購入した事例はなく、関係者の方が権利を取得している状況である。今後色々なケースが生じると思うので、最初に様々な想定をした中で対策等を決めておいた方が良いのではないかとのことであった。

#### ○地権者の自主的な共同利用によって都市計画道路沿道に商業施設が立地。

組合が設立する時から現在の事業用地に関しては共同利用を行おうということで事業がスタートし、あれだけの大きな施設ができています。共同賃貸事業を行った土地で商業施設ができた後、広い道路の沿道にもヤマダ電機等のお店が出店しており、そのことによる相乗効果で賑わいを見せています。沿道のお店は当初計画の中には無かったものである。沿道には申し出換地によって沿道を希望した地権者がはりついている。地権者は当初自分でお店を持ちたい、沿道なので高く売れるだろうということで希望したと思うが、現実的には小さい土地でお店を誘致するのはなかなか難しい。大手の企業に出店してもらうためには広い面積を用意しなければならないが、大手企業に来てもらえると高い賃料で賃貸することができる。そういったこともあり、沿道に換地された地権者の中から換地を集合させ広い面積を確保した上で大手に貸したいという話が出て、各街区の中での話し合いで一緒にやっということが決まっている。出店企業からは組合の方に問い合わせ等が来ることから、こういった企業から話が来ているが広い面積を必要とするので、皆さんが集まって面積を確保しなければならないという話をさせてもらった。そのため地権者と組合が連携したことによって今のよううまくお店が立地していると思う。

#### 現地視察

##### ○高次商業ゾーン

- ・180名の地権者がスーパービバホーム、イトーヨーカドーに賃貸で土地を貸している。
- ・土日は駐車場が満車になるような状況であり、今年で9年目を迎えている。

#### ○都市計画道路沿道

- ・ヤマダ電機やワンダーグーのある都市計画道路の沿道も共同利用による賃貸を行っている。
- ・地区内の都市計画道路沿道は大手企業が出店しているところもあるが、倉庫や駐車場等の土地利用が図られているところもある。

#### ○流通ゾーン

- ・ほとんどの地権者が共同で賃貸を行っている。
- ・もともと地区内で工場等をやっていた方が区画整理の換地移転ということで新しい場所で操業しているところもある。
- ・西友の物流センターは組合の保留地を買ってもらっている。この物流センターは西友の拠点となっており、一晩中車が入り出しているような状況である。

#### ○工業ゾーン

- ・もともと地区内で工場等をやっていた方が区画整理の換地移転ということで新しい場所で操業しているところもあるが、共同利用による賃貸で操業しているところもある。
- ・工業ゾーンでは倉庫や段ボール工場等が立地している。
- ・工業ゾーン及び流通ゾーンの道路は最低 8m確保している。

#### ○調節池

- ・面積は 6.8ha となっている。
- ・平常時水はほとんどない状態となっている。
- ・現在、多目的広場（公式の 400mトラック、サッカー場の整備）としての整備を計画しており、来年度から市の方で工事を行う予定となっている。

#### 【質疑応答】

- |   |   |                                                                                                                                       |
|---|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 質 | 問 | 減歩率が 35.7%となっており、公共が 19.8%、保留地が 15.9%となっているが、保留地はどういった名目のためにあるのか。                                                                     |
| 回 | 答 | 土地区画整理事業なので、事業資金に充てることが大きな目的である。事業資金としては行政の補助金等もあるが、地権者の皆さんが出しあった保留地を一般の方へ売却することによって得られる収入が主たる事業費となる。そのため、売地として減歩によって生み出されたものが保留地である。 |
| 質 | 問 | 公共の 19.8%というのは道路や公園に使われるということか。                                                                                                       |
| 回 | 答 | そうである。<br>保留地については集約を行い、大きな面積にして処分しようかとも考えていたため、商業ゾーン等では 1 万坪程度の保留地をつくっている。しかし、住居用                                                    |

		<p>のゾーンでは換地を行う中でどうしても指定された場所ではないところに移動させてほしいといった要望があり、保留地との場所の変更等を行っているためゾーンによっては保留地がバラバラになっている。保留地はまとめた方が望ましいので、本地区ではできる限りまとめている。</p>
質	問	<p>ゆくゆくは道路が狭くなるのではないかという印象を持ったのだが、そういったことはないか。</p>
回	答	<p>住宅地については一般的には 4m道路となっているが、本地区では 4m道路はつくらず、6m以上の道路をつくっている。工業・流通エリアでは 8m以上の道路をつくるという基準がある。都市計画道路については、幅員 29mのかなり広い道路をつくっている。そのため、埼玉県の中でも広い道路設定を行っていると考えている。</p> <p>街区の長さを広く設定してしまうと旗ざおを入れて土地利用を凶らなければならなくなってしまうが、本地区では街区の長さを短くし、正背で使えるような土地にしている。そして最低宅地規模を約 150 m<sup>2</sup>としている。この面積はサラリーマンの家では建物を建て、2 台分の駐車場を確保できるような規模となっている。</p>
質	問	<p>ダイエーが撤退することになり、共同利用を申し出ていた地権者以外にも全体的な影響はあったのか。</p>
回	答	<p>事業者が出店するということで土地の共同賃貸事業への希望者を募り、換地設計を行っていたため、共同賃貸事業を辞めて他の場所に換地を行うとなると入る余地が無い状況があった。ダイエーの撤退を受けて地権者への説明を行ったところ、共同賃貸事業から抜きたいという人が数十名いたので個別に訪問し、なんとか残っていただきたいと説得を行った経緯がある。その時に出た問題としてはやはり賃料である。当時の賃料と現在の賃料はだいぶ差があり、当時の方が高かった。</p>
質	問	<p>財源の根拠を教えてください。</p>
回	答	<p>基本事業費が約 19 億 1,000 万円、地方特定道路に関する補助金が約 9 億 900 万円、三郷市からの補助金が約 8 億 3,970 万円、公共施設管理者負担金（地区内に調整池があり、開発の際の調整池としての役割も兼ねているが近隣を流れる一級河川の水を一時的に溜める役割があるため、用地補償費として支払われるもの）が約 45 億 4,000 万円となっている。工事については県にやってもらっているので、組合から負担金を出している。一番大きい事業費は保留地処分金であり、計画上では 140 億 9,000 万円となっている。現在処分した金額としては 130 億円程度となっている。残りの約 10 億円に関しては工場跡地が</p>

ある部分が全て保留地になるので、それを処分することによって約 140 億円程度の収入が得られると考えている。総事業費としては 231 億 8,700 万円となっている。

質 問 保留地処分金が計画段階では 140 億円となっており、現在 130 億円程度は処分できているということであった。もし保留地が売れなければ財源の確保はできないと思うが、保留地処分の見込みはどのようにしているのか。

回 答 当初の事業計画の中では保留地処分の単価を設定する。この金額については不動産鑑定等を参考にして金額を算出しており、当初は坪当たり 69 万円となっていたが、結果的には平均して 40 万円/坪となっている。この金額については計画段階では少し低くしておいた方が良くと思う。昔はどんどん金額が上がっていったが、最近では下がっていく傾向にあるため慎重に設定していかなければならないと思う。

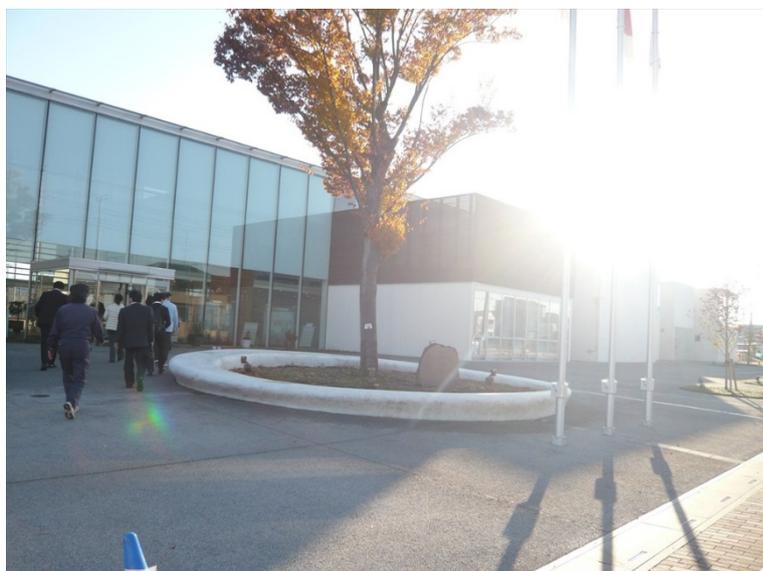
質 問 農地が点々と残っているが、どういったことで農地を残しているのか。

回 転 農地としておくには税金が高いため土地利用がなかなかできないということではないか。地区の周辺に関しては生産緑地になっている。生産緑地でなければ農地にしておくのは税金が高くなるので色々な理由があって農地にしていると思う。

【視察のようす】



三郷インターA 地区の概要説明を受けた「三郷市立ピアラ交流センター」  
(近隣公園側)



三郷インターA 地区の概要説明を受けた「三郷市立ピアラ交流センター」  
(道路側)



「三郷市立ピアラ交流センター」内の  
体験学習室で担当者から説明を受ける  
視察会参加メンバー



「三郷市立ピアラ交流センター」内の  
体験学習室



「三郷市立ピアラ交流センター」内の  
フリースペース



「三郷市立ピアラ交流センター」  
ロビー



「三郷市立ピアラ交流センター」に隣接する芝生広場（近隣公園）



「三郷市立ピアラ交流センター」に隣接するコミュニティガーデン



「三郷市立ピアラ交流センター」に隣接するコミュニティガーデンを見学する視察会参加メンバー



バスで地区内を見学しながら担当者が説明を行っているようす



共同利用によってできた商業施設  
(イトーヨーカドー)



共同利用によってできた商業施設  
(スーパービバホーム)



都市計画道路沿道の地権者による共同  
利用によってできた商業施設



流通ゾーンに立地する倉庫



地区内にある彦野調節池

### ③立川広域防災基地（立川防災館）【東京都立川市】

#### 【視察方法】

立川広域防災基地においては、立川都民防災教育センター（立川防災館）で視察会を実施した。まず、立川防災館内でオリエンテーションを行った後、約1時間半程度をかけて防災ミニシアターで東日本大震災をテーマにした映像の視聴、東日本大震災の際の震度を想定した地震の体験、火事が起こった際の避難方法を学べる煙体験を行った。その後、立川防災館 館長より立川広域防災基地全体の概要と立川防災館の役割、目的、運営方法、整備にあたっての問題点等についての説明と質疑応答を30分程度行った。



写真：立川防災センター（2日目）

#### 【説明】

担 当 者

○立川広域防災基地は米軍基地の跡地利用として整備。

立川広域防災基地については立川防災館の運営の範疇ではなく、内閣府によって立川広域防災基地が設置されている。

これまでの経緯としては第二次世界大戦後、アメリカ軍がこの辺りの敷地一帯を使用していた。昭和52年にはアメリカから土地が返還され、返還に伴って国の方でこの土地を何かできないかを検討した結果、立川広域防災基地として整備することになっている。

○有事の際、首相官邸等で災害対策本部を設置できない場合の予備的な施設。

立川広域防災基地の役割としてはまず、近年危惧されている首都直下型地震等の発生の際に首相官邸等で災害対策本部を設置できない場合の予備的な施設としての利用がある。関東エリアにおける災害時の予備的な基地としては、立川広域防災基地の他に有明地区（東京都江東区）と東扇島地区（神奈川県川崎市）の2つがある。有明地区も東扇島地区も埋立地に立地している。首都が災害による被害を受け、災害対策本部を違う場所に設置しなければならなくなった場合、第一義的には立川広域防災基地を使うと思う。

○米軍基地の返還に伴い広大な面積を確保できたこと、首都圏との好適な距離、首都圏からの火災旋風等の影響を受けにくいこと等の理由で整備。

広域防災基地をこの場所につくった理由としては、広大な土地があったということもあるが、首都圏から概ね30km圏内にあり隣には国営昭和記念公園があることも影響している。昭和記念公園は災害時には大規模な避難所として受け入れられるような施設となっている。また、この場所は火災時に火災旋風等の大量の煙が発生した場合も飛行機を飛ばす際に風の影響を受けにくい地域

であるということもあり、この場所に整備したとされている。

#### ○自衛隊、警視庁、海上保安庁、東京消防庁等の管轄の施設が集積。

JR 立川駅の南側のエリア一帯が立川防災基地として利用されており、その中に国もしくは東京都の施設が立地している。具体的には一番大きな面積を占めているのは自衛隊の立川駐屯基地である。自衛隊は全国に大きな拠点が5カ所あるそうだがそのうちの1つとなっており、航空部隊を始めとする色々な部隊が集結、常時している。立川広域防災基地の西側一帯は立川駐屯基地となっており、広大な面積を有している。自衛隊の学校等も中に併設されている。

その他、警視庁の機動隊の施設や、海上保安庁の試験研究センター等もある。海上保安庁の施設に関しては、海洋関係の調査研究を行っている施設となっており、年1回行っている庁舎開放の際には色々な実験施設を見学できる。

立川広域防災基地の中央にある立川防災合同庁舎は、主に有事の際に災害対策本部が移転してきた場合の中核施設となるものである。

さらに立川広域防災基地の東側には備蓄倉庫等がある他、日本赤十字センター等の医療施設も立地している。備蓄倉庫に関しては昨今、東京都知事が舛添知事になった際に、備蓄倉庫が空いているということで、東京都が国に対してもっと有効的に活用してほしいと要望しており、国も承諾していることから今後多機能的な備蓄を行ったり、他の用途で施設を使用する等の検討がなされている。

東京消防庁のエリアでは立川防災館が立地している他、立川消防署、ハイパーレスキュー隊のいる第八消防方面本部、航空隊の4施設が併設している。立川消防署については都内にある83消防署の1つとなっている。第八消防方面本部については、役割が2つある。都内には東京消防庁管轄の消防署が83署あり、それらは10個の方面に分けられているため、多摩エリアの消防署の指導助言等を行う役割と、ハイパーレスキュー隊としての役割がある。ハイパーレスキュー隊に関しては全国的にも非常に有名となっており、東日本大震災や御嶽山の噴火に対しても出動している。ハイパーレスキュー隊では様々な装備を持っており、重機関係の車両や1km以上離れた所まで送水ができる消防車等がある。東京以外の場所で大災害があった場合、ほぼハイパーレスキュー隊は何らかの形で出動しており、緊急援助隊として活動している。航空隊に関しては立川の航空隊以外に江東区にもあるが、立川の航空隊では大小様々な航空ヘリを8機所有している。東京都には島しょもあることから島しょ地域での急病人の搬送や林野火災の際の消化対応、地方で生じた大規模災害時の人員輸送や上空からの情報収集活動等を行っている。

主な立地施設は以上ようになっており、日本国内を見てもこれだけ大規模な広域防災基地は類を見ないのではないかと思う。

#### ○各組織の連携を図るため、年1~2回立地施設の関係者が集まる「パートナ

ーシップ連絡協議会」を開催。

立川広域防災基地には立川駐屯基地、警視庁の機動隊、海上保安庁、東京消防庁、災害対策本部を設置する施設、備蓄倉庫等が立地しているが、それらの施設の関係者が毎年1～2回集まって「パートナーシップ連絡協議会」を開催している。協議会では国や東京都の防災関連の動きについて協議したりしている。また、定期的に立川広域防災基地で訓練を行っている。

○東京都民に対しての防災教育施設として立川防災館が誕生。

立川防災館がつくられた経緯としては、あくまでも東京都民に対しての防災教育施設として設立されている。設立された時期は平成4年4月であり、今年で23年目を迎えている。東京消防庁が管轄する施設の中で名称に「防災館」とつく施設は3カ所あり、立川防災館、豊島区にある池袋防災館、墨田区にある本所防災館となっている。これらは東京消防庁の方から委託を受けて運営している施設となっている。立川防災館の運営については東京消防庁から公益財団法人東京防災救急協会に委託を行っている。東京都以外からも来館者はいるが、本来は都民のために設立した施設であり、防火防災普及活動と防災行動力の向上を目的とした施設となっている。立川防災館では体験をしていただくことで都民の皆さんの防災行動力の向上に貢献するために日々運営をしている。

○立川防災館には年間約9万2,500名が来館。

立川防災館の入館者については、平成25年度は約9万2,500名となっており、開館日1日あたり約320名の方が来館している。傾向としては東日本大震災があった翌年がピークであり、それまでの来館者数から比べると何万人も増加したが、ここ最近はやや減少傾向にある。しかし、開館当初と比べるとかなり多くの方に来ていただいている状況である。

○施設整備上の課題は施設の老朽化に伴う対応。

立川防災館を整備する際の問題点としては、年月が経つことによって来館者のニーズが変わるのでニーズに応じてやっていきたいこともあるが、公的な予算を使っている以上、施設に新しい設備等を入れづらいということがある。そのため、施設の老朽化に伴う対応が問題となっている。

○運営上の課題は来館者の年齢に合った案内の実施とけがの防止。

また、来館者は小さい子どもから高齢の方までいるので、幅広い年齢層の方々にどのような対応ができるのかということも問題となっている。本日もインストラクターがご案内をしたが、日々来館者の方の声を聞き、なるべく来館者の方のリクエストに応えられるよう案内を改善している。

立川防災館供用開始後の問題点としては、立川防災館は体験型の施設なので来館者がけがをすることに対して注意しなければならない。開館後20数年間の間には大けがをされた人はいないが、小さなけがをされた方は散見されている。体験型施設ということであまり緩い体験では効果が無くなってしまいが、逆に激しすぎてしまうとけがをしてしまうので、その点を考えながら運営を行

っている。大きな問題点というのは今のところ特に発生はしていないが、日々  
けがなく来館者の方が学んでいただけるよう、配慮している。

#### 【質疑応答】

- 質 問 災害に休みはないと思うが、この施設の勤務体制はどのようになっているのか。
- 回 答 立川防災館は東京消防庁の委託を受けて財団法人東京防災救急協会が運営して  
いる。職員に関しては所長と課長補佐は東京消防庁から派遣されているが、そ  
の2名以外は東京防災救急協会の職員となっている。東京消防庁の職員は災害  
時に参集義務があるが、東京防災救急協会の職員はそのようなことはない。例  
えば開館時に何かあった場合は当然来館者の安全管理を行う。また、この施設  
は東京都の一時滞在者施設であるため、地震等の発生後東京都の要請を受け  
ると帰宅困難者の受入れ施設となる。有事の際にはそのような対応を取ること  
になっている。  
東京消防庁の場合は、震度5弱以上の地震が都内で発生すると必ず指定された  
消防署に参集するシステムになっている。私も東京消防庁から派遣されてい  
るので、有事の際には立川防災館に来て一時滞在者施設として利用できるよう開  
設の準備等を行わなければならない任務がある。
- 質 問 ハイパーレスキュー隊については東京都以外にも出動しているとのことであ  
ったが、依頼があった際に出動しているのか。
- 回 答 国の法律で決まっており、被災した所の知事から要請があつて出動する場合と、  
要請を待つことなくこちらで判断して出動する場合がある。先日長野県で発生  
した北部地震の際は国の要請を受けて緊急援助隊として出動している。一般的  
には被災した所の知事からの要請を受けて出動している。  
緊急援助隊の活動は被災のあった都道府県に応じて行う任務が事前に決まっ  
ている。それをもとに国から要請が来るようになっている。
- 質 問 海外にも出動しているのか。
- 回 答 海外にも出動している。国際緊急援助隊（IRT）という組織がある。ハイパー  
レスキュー隊は東京都内に4隊ある。海外に出動する隊員は登録制の国際的な  
資格がなければならない。ハイパーレスキュー隊に関しては全ての隊員がその  
資格を持っているので、普通の消防署から海外に行くことは無いがハイパー  
レスキュー隊は要請があった際には誰かが行くようなシステムになっている。
- 質 問 少年消防隊の募集を行っているパンフレットがあつたが、どれくらいの年齢の  
子がどのような活動をしているのか。

回 答 消防少年団については、小学校 1 年生から中学校 3 年生までを対象に、東京都内の消防署を 1 つの組織として運営を行っている。どこの消防署でもおよそ 20～30 名程度の団員がいる。例えば、秋の火災予防運動等のイベント時に消防少年団の方々に参加してもらい、初期消火訓練の実演や毎年 1 月 6 日に行っている出初式の中でパレードを行ってもらったりしている。また、毎月 1 回以上はどこの消防署でも消火訓練や結索訓練（ロープワーク）、応急救護訓練等の活動を行っている。子ども達の組織なので夏休み期間中はキャンプ等に行き、そこで訓練を行ったりもしている。

質 問 この施設ができてから最大でどの程度の震度の地震を経験しているのか。

回 答 東日本大震災の際の震度 5 弱が最大である。  
地震発生時は開館中だったの来館者も多数いたが、その中には帰れない方もいたのでそういった方には夜 7～8 時ごろまで施設内に滞在していただき、交通機関が復旧してから帰宅してもらった。

【視察のようす】



防災体験及び立川広域防災基地に関する説明を受けた立川防災館



立川防災館で防災体験に関するオリエンテーションを受けているようす



ミニシアターで東日本大震災に関する映像を視聴する視察会参加メンバー



地震発生時の避難行動について説明を受けているようす



地震発生時に使用する機材等について説明を受けているようす



東日本大震災時の地震を体験する視察会参加メンバー（地震発生前）



東日本大震災時の地震を体験する視察  
会参加メンバー（地震発生中）



火災発生時の避難行動について説明を  
受けているようす



煙体験についての説明を受けているよ  
うす



立川防災館 館長より立川広域防災基地及び立川防災館の概要について説明を受けているようす



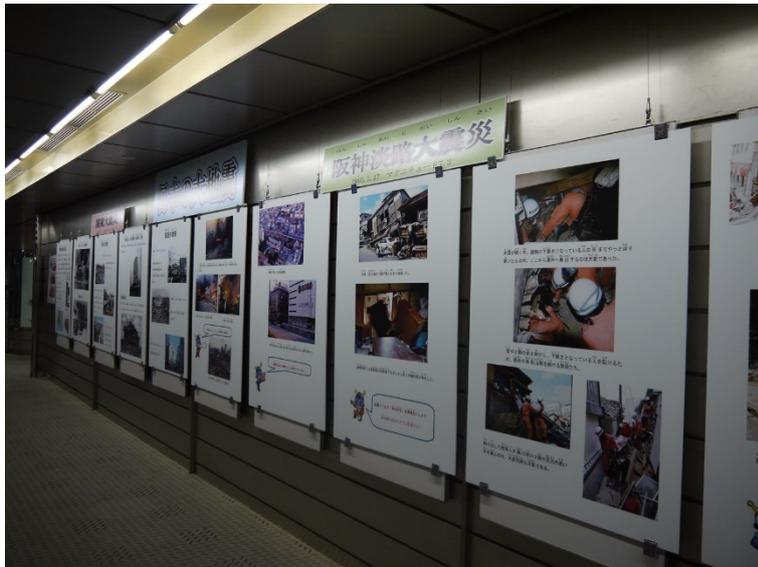
立川防災館 館長より立川広域防災基地及び立川防災館の概要について説明を受けているようす



立川防災館 館長より立川広域防災基地及び立川防災館の概要について説明を受けているようす



立川防災館内の展示を見学しているようす



東日本大震災や、阪神大震災に関する展示



防災に関する図書コーナー

#### ④三吉野桜木地区【東京都日の出町】

##### 【視察方法】

三吉野桜木地区においては、地区内を歩いて視察を行った。本地区の従前のようすや区画整理事業実施に至った経緯、土地利用別の現在の状況等についての説明を受けながら、イオンショッピングモールを出発点として30分程度地区内を歩きながら視察した。



写真：三吉野桜木地区（2日目）

##### 【説明】

担 当 者 現地視察

###### ○従前の土地利用について

- ・もともとはほとんどが畑と雑木林であった。平成15年ごろでも地区内の公図上の道路が現況と合っていないという状況であり、ほとんど人が入っていない地区であった。

###### ○商業施設

- ・本地区は三吉野桜木地区というが、もともとあった名称を使用している。桜の木が生えていたことが名前の由来となっている。イオンでは木を大事にすることをコンセプトとしているので、地区にもともとあった木の中でも残せるものは残そうと、イオンの敷地内にもともとあった木を残している。
- ・本地区は全体で約30haあるが、イオンの面積が約15ha弱あるので地区の約半分がイオンとなっている。区画整理では減歩があるので、本地区の地権者の7割程度の方がイオンに土地を貸している。残りの3割はその周囲に換地されている。

###### ○住宅

- ・区画整理事業でつくられた公園の周りは戸建住宅のエリアとなっている。
- ・戸建住宅は、もともとは区画整理の財源となる保留地であった。

###### ○道路沿道

- ・隣接する街区に商業施設が立地しているところでは、道路沿道は複合商業地域として位置づけられており、商業系の施設が建てられる用途となっているが、現状ではあまり商業施設は無く、アパートや戸建住宅が主となっている。
- ・道路沿いに木が沢山植えられているが、東京都の条例等で緑地率が決まっており、大きな商業施設をつくる際には緑地を広く確保しなければならないことになっている。そのため、イオンによって木が植えられている。

###### ○農地

- ・本地区の事業はイオンショッピングセンターを誘致するということから始ま

っているが、地権者の中には農業を続けたいという意向の方もいた。農業を継続する方に関しては、地区内の第二種中高層住宅専用地域のエリアに集まってもらえるよう話をし、そのエリアに換地を希望してもらった。現在はアパート等を建設した方もいる。

- ・本地区はもともと農業振興地域の農用地区域であったが、全員同意ということで町の別のところに農用地を移し、農振農用地から除外して市街化編入している。

#### ○保留地

- ・保留地は戸建住宅として販売している。
- ・ショッピングセンターの街区の確保が調整できなかった部分は保留地の一部をイオンが購入している。東京都の中でも山に近い地域なので、1 坪約 30 万円程度で売られたと思う。

#### ○周辺地域

- ・地区周辺には亜細亜大学が立地している。
- ・本地区の外周に隣接している道路は昔から整備されている道路である。しかし、左折レーン等はイオンショッピングセンターができる時に改めて整備しており、その費用は町とイオンモールが出し合って賄っている。
- ・本事業実施にあたっては町の大きな協力を得られ、地区外の道路に関しては結構町の方で整備してもらった経緯がある。

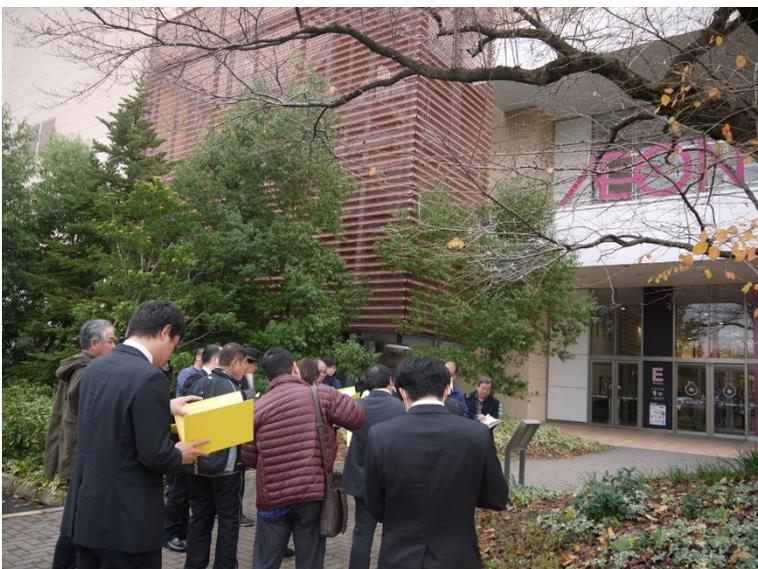
【視察のようす】



三吉野桜木地区の概要について説明を受けているようす



共同利用によってできた商業施設（イオンショッピングモール）



イオン敷地内に植えられた木について説明を受けているようす



三吉野桜木地区の概要について説明を受けているようす



商業施設周辺に立ち並ぶ戸建住宅やアパート



地区内を歩きながら視察を行っているようす



土地区画整理事業によってできた公園  
の竣工記念碑



土地区画整理事業によってできた公園



三吉野桜木地区に隣接する道路につい  
ての説明を受けているようす