

稲城南山東部土地区画整理事業に関するQ&A

- Q1. 組合方式の土地区画整理事業とは？
- Q2. 組合土地区画整理は市の公共事業として行うものですか？
- Q3. 南山は民間企業が主導している事業と聞いたのですが？
- Q4. 南山の事業には640億円以上が投入されると聞いたのですが？
- Q5. 南山の事業によって事業面積約87ヘクタールもの緑が失われるのですか？
- Q6. 緑を残すために市がこの区域を買収したら良いのでは無いでしょうか？
- Q7. 稲城南山東部地区の権利者は平均で7割近くの土地を取られ、ほとんど無くなってしまいう人もいと聞いたのですが？
- Q8. 稲城南山東部土地区画整理事業の目的、メリットは？事業の必要性は？
- Q9. 南山へ32億円の市補助金を支出すべきではないと考えますが？
- Q10. 埋め立ての造成工事において、盛土の中に地下水が存在しないことを条件としているが、雨水や湧水が浸透しないような工事は事実上難しく、きわめて危険な造成工事と思えるが？
- Q11. 稲城砂は一度崩すと非常に不安定であるため造成に不適切だそうですが？
- Q12. 造成後に地盤の不等沈下などが生じた場合、どのように対応するのでしょうか？
- Q13. 盛土の危険性が指摘されている中で、盛土造成を行なうべきではないのでは？
- Q14. 南山の工事車両の影響で周辺道路の渋滞や公害が生じないでしょうか？
- Q15. 人口減少の社会状況において、これ以上の宅地の創出は不要では無いでしょうか？
- Q16. 土地区画整理事業は保留地販売の目途が立たずに各地で頓挫する例も多く、稲城南山東部地区もそういった危険性が多分にあるのではないのでしょうか？
- Q17. 権利者の税負担の軽減策を講じれば、開発は必要ないのではないのでしょうか？
- Q18. 南山の土地区画整理事業は市民的な議論が行われないうちに、事業が進んでいると聞きますが？
- Q19. 開発よりも緑の保全に市民が参加する仕組みを検討すべきではないのでしょうか？
- Q20. 今ある緑を守るべきではないのでしょうか？
- Q21. 市民憲章の「太陽と緑、土の香りを大切にしまちづくり」に反していないのでしょうか？
- Q22. 南山の開発により貴重な動植物が消失するのではないのでしょうか？
- Q23. 反対の権利者もいるのに強引に事業が進んでいると聞きますが？
- Q24. 南山の事業はバブル期の計画がそのまま実施されようとしていると聞きますが？
- Q25. 南山の事業に伴い、学校や道路、墓地建設など、100億円以上の市民負担が生じると聞きますが？
- Q26. 府中市の墓地を何故、南山につくらないといけないのでしょうか？
- Q27. 南山のグラウンドは区画整理のために廃止されたのですか？
- Q28. 遺跡などの文化財は現状のまま保存すべきではないのでしょうか？
- Q29. 市は稲城南山東部土地区画整理事業を見直す考えはありませんか？
- Q30. 南山のガケ地は、緑に覆われているため安定していると聞きますが？
- Q31. 奥畑谷戸公園は手をつけず、現況のまま保全すると聞きましたが、本当でしょうか？

Q1. 組合方式の土地区画整理事業とは？

A. 組合方式の土地区画整理事業とは土地の所有権や借地権などをお持ちの権利者で組合をつくり、その組合が行う土地区画整理事業です。

Q2. 組合土地区画整理は市の公共事業として行うものですか？

A. 事業は土地区画整理組合が行うものです。しかし、道路や公園緑地などの都市基盤整備は公共事業としての側面がありますので、市は組合に対し技術的な援助や指導などを行います。また、都市計画公園や都市計画道路など市の計画に沿った施設や一定基準以上の公園緑地・道路などの公共施設を整備する場合には、それらの施設整備に必要な経費相当分の一部を土地区画整理事業の補助金として交付し、事業を支援しています。

Q3. 南山は民間企業が主導している事業と聞いたのですが？

A. 土地を所有している民間企業は単に組合の権利者の一人です。全権利者は公平、平等な立場で事業が進められます。また、事務作業、設計、工事などの実務作業は組合が民間の専門業者に仕事を委託発注して進めます。事業を主導するのは権利者によって結成された組合です。

Q4. 南山の事業には 640 億円以上が投入されると聞いたのですが？

A. 南山東部地区の組合土地区画整理事業においては、総事業費で約 640 億円の事業費が見込まれています。この内の約 412 億円（約 64%）は、土地の権利を持っている地権者の皆さんが土地を出し合って、処分用地（これを「保留地」という。）を生み出し、この土地を売却して得られる保留地処分金を事業資金としています。

東京都や稲城市が負担するのは都市計画道路などの主要な道路や一定基準以上の公園緑地などの用地費や築造費に相当する分の一部を補助金として、東京都が約 165 億円（約 26%）、稲城市が約 32 億円（約 5%）を令和 11 年の事業完了までの期間に支援する計画です。

これらの補助の対象となる施設は、南山の住民だけではなく、多くの都民が利用する施設であり、南山の地権者だけが負担すべきものではないことから、公平な負担を期する意味からも、その整備費を補助金として支援するものです。

Q5. 南山の事業によって事業面積約 87 ヘクタールもの緑が失われるのですか？

A. 稲城南山東部地区では土砂採取跡地や土砂崩落地、資材置き場や開墾放棄された土地など、既に失われた良好な緑は事業区域の凡そ半分に及んでいます。残る樹林地も適切な樹林地管理が行われずに半世紀以上放置され続けてきたため荒廃した状況にあります。南山の緑は様々な問題を抱えていて、そのまま残せば良いという状況ではありません。

一方、土地区画整理事業を行う際には、法令により 3%以上の公園等の確保を求められますが、東京都では事業の認可にあたり、事業区域の 8%を確保するように指導しています。これに対し、本事業ではこれらを遥かに上回る事業面積の約 23%（約 20.5 ヘクタール）を公共の緑地や公園などに整備して緑豊かなまちづくりを行う計画となっています。こうした公共用地も権利者の皆さんが土地を出し合って確保されます。その他、民有地である農地やゴルフ場、宅地内の緑化や、道路植栽など公共空間緑化推進により最終的に 5割以上の緑被率を目指す計画です。

Q6. 緑を残すために市がこの区域を買収したら良いのでは無いでしょうか？

A. 施行前の宅地価格で仮に 1 平方メートルあたり 3 万円と考えても私有地 83ヘクタールの用地買収費だけで 250 億円もの費用が必要ということになります。これにガケ地の処理や荒廃した樹林地の整備、道路の改修なども考えると、税金や市民から集めた費用で対応する事は不可能です。

Q7. 南山東部の権利者は平均で 7 割近くの土地を取られ、ほとんど無くなってしまいう人もいと聞いたのですが？

A. 土地区画整理事業を行うと道路・公園やガス・水道・下水・電気などが整備され、利用しやすい形状の土地に整えられることで、土地の資産価値が上昇します。その価値の上昇の範囲で権利者の皆さんから土地を提供してもらい、これを保留地や道路・公園などの公共施設用地に充てます。つまり各権利者は各自が所有する従来の土地の価値と同等の新たな宅地を受けとり、残りは事業用の土地として提供することとなります。これを減歩といい、南山東部土地区画整理事業では平均で約69%となっています。したがって、現状で利用価値の低い崖地などの土地については、減歩率が平均より高くなります。

Q8. 稲城南山東部土地区画整理事業の目的、メリットは？事業の必要性は？

- A. ・ 崩落の危険性の高いガケ地の解消を図る事で都市の安全性が向上します。
- ・ 都道よみうりランド通りの危険な急カーブ、急勾配の改善や歩道整備が図られます。
 - ・ 道路などの都市基盤を計画的に整備する事でスプロール化が防止できます。
 - ・ 良好な緑の再生、恒久的な確保や貴重な動植物の保全が図れます。
 - ・ 道路ネットワークを構築し、主要交通を幹線道路に誘導することで都市としての安全性、利便性、快適性が改善されます。
 - ・ 道路網の整備や人口誘導により稲城駅、京王よみうりランド駅周辺の活性化が図れます。
 - ・ 道路もなく水の確保も難しく、地形的な制約などから生産性が低く存続困難な農地や荒廃した樹林地を、肥培管理も容易で継続可能な農地、良好な樹林地に改善、集約することが可能になります。

これらのメリットは、道路や公園を個別に開発する方法では、実現不可能です。

Q9. 南山へ 32 億円以上の市補助金を支出すべきではないと考えますが？

A. 市や東京都では都市計画道路や公園緑地など、この地域の住民だけでなく市民全体の便益に資する施設の整備をこの土地区画整理事業の中で行うよう組合と協議しています。補助金はこうした施設整備負担を権利者だけでなく行政としても負担するべきという観点から、補助がなされるものです。仮に本事業により確保される公園緑地を買収事業で整備しようとする、約 32 億円では、現計画の公園緑地面積の半分すら用地取得できません。土地区画整理事業を行うことで権利者にも一定の負担をいただき、東京都の補助金なども受けられることで、現計画の規模の公園緑地整備が可能となります。

緑の確保だけでなくこの事業で得られるメリットは多岐にわたり、その費用対効果は市の補助額以上に大変高い事業と言えます。

Q10. 埋め立ての造成工事で、盛土の中に地下水が存在しないことを条件としているが、雨水や湧水が浸透しないような工事は事実上難しく、きわめて危険な造成工事と思えるが？

A. 18mを超える高盛土においては、盛土が飽和状態（土の粒子の間に含むことができる水分量を超えた状態）にならないよう、排水層を盛土の中に何層も設けて、排水が円滑に促される構造に工事をを行います。土中に水が浸透しないということではありません。このような工事は、既に様々な施設で行われている工法で、これにより、現在の危険な地形が解消され、大雨時に大規模な地震が生じた場合でも崩壊しない、従来の造成宅地と同様に安全な工事が行われます。

Q11. 稲城砂は一度崩すと非常に不安定であるため液状化など造成に不適切だそうですか？

A. 稲城砂は「地表面に露出した状態」あるいは「締め固めをしていない状態」だと、浸食を受けやすいことや液状化しやすいなどの性質があります。しかし、通常の締め固めを行った状態では液状化はし難い土であることが実証されています。そうした土の性質に留意すれば、締め固まりも良好で安定した性質の土であることから、鉄道の基礎や下水道管の保護材など重要な施設の基礎材にも利用されています。稲城砂は造成に不適切というのは誤った情報です。稲城砂の造成が問題ないことは、多摩ニュータウンの開発の中でも実証されています。南山東部地区ではこうしたニュータウン事業で実践された基準に準じ、さらに盛土災害対策の専門家の意見なども確認したうえで安全、適切な造成が行われます。

また、高盛土を含む宅地の整備にあたっては、宅地造成等規制法に基づき、東京都より工事着手前の許可及び竣工時の検査を受けております。

Q12. 造成後に地盤の不等沈下などが生じた場合、どのように対応するのでしょうか？

A. そういった問題が生じないように、土の敷ならしと締め固めを何度も繰り返して盛土を行うこととなっています。また、地質調査に基づき必要に応じて地盤改良なども行い、造成工事完了後は地盤が安定した事を観測、確認してから土地利用を開始します。市としても専門家の意見なども確認し、基準に則った安全な工事が行われるよう組合を指導してまいります。

Q13. 盛土の危険性が指摘されている中で、盛土造成を行なうべきではないのでは？

A. 一般的に盛土は切土に比べて不安定であることがわかっています。盛土が不安定になる原因には、元の地形、盛土の形状、土質や土の中の水の状態などが影響することから、その対策について基準が定められています。

危険な地形、不安定な地盤の改良や道路などを造る上では、盛土は必要となるものであり、盛土をおこなうべきでないという視点で論じられるものではありません。盛土を必要とする場合には、その危険性を認識した上で、適切な対策のもと施工することが求められています。

稲城南山東部地区の造成工事では、そうした基準に則った対策の他、学識経験者(盛土災害対策の専門家など)の意見なども確認して工事を行なっています。

Q14. 南山の工事車両の影響で周辺道路の渋滞や公害が生じないでしょうか？

A. 本事業による資材搬入や搬出の車両は既存の交通量に対して1%程度の台数です。したがって、渋滞や公害を生じるような影響はありません。

Q15. 人口減少の社会状況において、これ以上の宅地の創出は不要では無いでしょうか？

A. この事業は宅地の創出が必要だから行うものではありません。都心からの距離、鉄道や高速道路のアクセスも良く、かつ駅からも至近なこの地域は特に宅地需要、開発の圧力が高く、スプロール化が深刻化しています。そのため Q8 の目的のもと、本事業によって危険な地形を改善し、計画的に道路や公園などの都市基盤を整備することで、緑豊かで安全なまちづくりを進めるものです。

Q16. 土地区画整理事業は保留地販売の目途が立たずに各地で頓挫する例も多く、南山東部地区もそういった危険性が多分にあるのではないのでしょうか？

A. 保留地販売が進まない例としては、都心への通勤が不便な地域などでそういった事例が生じています。しかし、稲城南山東部地区においては駅からの距離、通勤圏としても好条件が揃っており、既に事業協力者へ一部の保留地を処分いたしました。

また、地価の下落により、当初見込みの保留地処分金が確保できないといった事例もありますが、稲城南山東部地区においてはそうした危険性も勘案して、地価下落が継続することを見込んだ資金計画をたて事業の安全性を確保しています。

東京都や稲城市では事業認可にあたり、そうした保留地処分の十分な安全性、余裕を見込んだ計画とするよう組合を指導した上で事業を承認しております。

Q17. 権利者の税負担の軽減策を講じれば、開発は必要ないのではないのでしょうか？

A. 危険な地形や道路、相続などにより開発事業者の手に土地が渡ったときの無秩序な開発などの課題を、権利者の税負担の軽減だけで解決する事はできません。そういった様々な課題の解決や将来に渡って良好な公共の緑を確保していく上で、土地区画整理事業はたいへん効果のある事業です。

Q18. 南山の土地区画整理事業は市民的な議論が行われないうちに、事業が進んでいると聞きますが？

A. 稲城南山東部地区における様々な課題を解決するにあたり、これまで市の長期総合計画や都市計画マスタープランなどの上位計画を策定する際に、市民アンケートや市民会議、市議会での審議などを経て、これら市の基本計画に稲城南山東部土地区画整理事業を行うことが整理されてきています。このような経過を経て、平成5年には準備会が設立、その後、平成18年4月に組合の設立が認可され、現在事業が進められているところです。

また、市からの補助金については、市民の代表である議会の予算審議を経て平成18年から継続して決定されています。

さらに、環境アセスメントの手続においては、説明会や公聴会も開催し、市民の皆様の意見を聞く場を設け環境影響評価書を作成しました。その後、工事期間中は東京都の指導を受けながら定期的に調査報告書を作成し、作成した図書については東京都により公表されております。

Q19. 開発よりも緑の保全に市民が参加する仕組みを検討すべきではないでしょうか？

A. この地域が抱える様々な課題を稲城南山東部土地区画整理事業で解決した上で、この事業により確保された公園緑地の活用については、将来に渡って市民と協働し、整備・保全・活用がされるように、平成27年に稲城南山東部土地区画整理事業区域における公園・緑地あり方検討会が発足し、市・組合・地域住民等が協働して、基本構想を策定しました。

Q20. 今ある緑を守るべきではないでしょうか？

A. 当該地区の山林は落葉広葉樹を主体とした2次林で、昔は20～30年おきに伐採と萌芽を繰り返して、落ち葉は畑の肥料に、伐採した木々は薪や炭、きのこ栽培の原木など、いわゆる里山として利用していました。しかし戦後、化石燃料の普及など生活の変化や都市型農業に農家の形態が変化する中で、里山としての利用価値が希薄化すると、管理が行き届かない荒廃した山林へと姿を変えてきてしまいました。大きくなりすぎた木はもはや炭やきのこの原木などにも利用できません。生産性の低い農地も放置され、現在は笹が密生する荒れ果てた土地も多く存在します。そうした人の手や目の行き届かない土地ではゴミの違法投棄や、自然薯や山菜、希少な山野草などが根こそぎ盗掘されたり、あるいは農作物まで盗まれたり、権利者の悩みの種にもなっているところです。

人々の生活と自然環境が共生する里山文化は日本固有のすばらしい仕組みであり、稲城の原風景として里山を再生し、より多くの市民が親しめる緑地として将来に渡り保全していくことが望まれるところです。しかし、現実的には個人が里山として管理、維持していくことは非常に厳しい状況があります。

そうしたことから、稲城南山東部土地区画整理事業ではできるだけ多くの緑を公共の公園緑地として確保し、原生する木々や動植物を活かした緑地として保存、あるいは再生を図る計画としています。

将来にわたって継続可能な公共の公園緑地を確保し、貴重な動植物の保全や市民の皆さんが親しめる里山の再生を図る事も事業の重要な目的の一つとしています。

Q21. 市民憲章の「太陽と緑、土の香りを大切にしまちづくり」に反していないでしょうか？

A. 市民憲章は、豊かなまちづくりを進めるための市民の心の道しるべです。稲城のまちづくりに市民憲章の精神を生かしていかなければなりません。市民憲章の内容をどのように実現していくかという各論の部分については、その時代の流れの中で判断していく必要があります。開発は緑を大切にすることに反すると短絡的に結びつけられるものではありません。

稲城南山東部土地区画整理事業につきましては、これまでに長期総合計画や都市計画マスタープランなどの市の上位計画を策定するにあたり、市民憲章も念頭に置いて、その都度、この事業の位置付けを整理してきています。組合としては、そうした経過や市民の皆様からの意見などを踏まえ、事業計画を作成するにあたり、基準を遥かに上回る公園緑地を確保するなど、緑の確保や保全に関し、最大限の配慮をし、「太陽と緑、土の香りを大切にしまちづくり」の具体的な実現を目指しています。また、農地として活用される権利者の土地につきましては生産緑地として集約し、緑地として活用される権利者の土地も民有緑地として配置する計画であり、通常の開発行為やニュータウン地域以上に緑豊かな土の香りを大切にしまち街地形成が図られる計画となっています。

Q22. 南山の開発により貴重な動植物が消失するのではないのでしょうか？

A. 現状のままで無秩序な開発や樹林地の荒廃が進むと、いずれ将来、貴重な動植物が消失することが懸念されます。そうしたことから本事業では、環境影響評価に基づき、移植や保存、あるいは再生を図り、将来に渡り貴重な動植物の保全を図っていく計画です。

Q23. 反対の権利者もいるのに強引に事業が進んでいると聞きますが？

A. 稲城南山東部土地区画整理事業においては、準備会設立時、組合設立時など、その事業の段階毎に各権利者の皆さんと話し合い、民主的に手続きを進め、90%以上の地権者の同意を得て事業を進めています。市といたしましても、今後とも、権利者の皆さんのご理解に最大限努めるよう組合を指導してまいります。

Q24. 南山の事業はバブル期の計画がそのまま実施されようとしていると聞きますが？

A. 稲城南山東部地区の様々な課題解決にあたっては、昭和40年代から地元の権利者や市で話し合いを続けてまいりました。そうした経過の中で、バブル崩壊などの社会状況の変化にも呼応して計画を検討し、環境影響評価などの手続きを経て計画の見直しも行ってきております。こうした計画を市の長期総合計画や都市計画マスタープランに位置付け、平成18年に組合設立が認可されていますので、バブル期の計画のままというのは誤った情報です。また、工事の進捗や社会経済情勢の変化により、事業計画は随時見直しております。

Q25. 南山の事業に伴い、学校や道路、墓地建設など、100億円以上の市民負担が生じると聞きますが？

A. 稲城大橋の延長道路となる多7・4・5号線の整備（三中東側～京王相模原線；延長256m・幅員16m）の事業費については約14億円となっており、補助金を導入しながら、稲城南山東部土地区画整理事業の進捗に合わせて整備が進められ、令和2年度に開通しました。

南山小学校については、稲城南山東部土地区画整理事業に伴う児童数の増加に対応するため、平成27年4月に開校致しました。学校建設にあたっては、用地取得費約22億円のほか、学校施設や学童クラブの建設費用が生じております。

また、学校給食共同第一調理場については、旧調理場が開設から45年以上が経過し、施設・設備の老朽化や市内の児童生徒数の増加などの課題に対応するため、建て替え移転を行い、令和3年4月から稼働しています。

なお、施設整備に必要となる費用については、補助金の他、起債（借り入れ）により、これらの施設を利用する将来の市民にも公平に負担をいただくことで、一時期に多大な財政負担が生じないよう計画的な財源確保を図っております。

墓地につきましては、平成24年5月に府中市と共同で、墓地及びメモリアルホールの整備及び管理運営の主体となる稲城・府中墓苑組合を設立しましたが、墓地の整備に必要な資金は利用者による負担（受益者負担）が計画の基本となります。

また、本土地区画整理事業により住民や事業所の増加、土地の有効利用化による収入増加も見込まれますので、これらの関連事業についても公共投資に見合う効果は十分に得られるものと考えています。

今後とも、社会情勢や人口動向、市民ニーズに対応し、計画的・堅実な財政運営の基、道路や学校など市民生活に必要な施設整備を図ってまいります。

Q26. 府中市の墓地を何故、南山につくらないといけないのでしょうか？

A. 府中市単独の墓地ではなく稲城市との共同墓地です。

公営墓地は民間の墓地に比較して、価格や将来に渡る安定性からその市民ニーズは高いのですが、稲城市においては南多摩都市霊園（八王子市）があるのみで、新たな需要には応えられない状況にあります。さらに市民が利用しやすい公営のメモリアルホールの要望もあがっており、こうした施設は既成市街地では建設困難であることから、稲城南山東部土地区画整理事業の保留地を取得しております。

また、府中市においても公営墓地のニーズが高い状況にあり、稲城市及び府中市が共同で効率的な施設建設、安定した経営を図っていくために、稲城・府中墓苑組合を設立したものです。

南山東部土地区画整理組合としても、周辺の寺社や公園緑地と調和した緑化が図れること、保留地処分費の早期確保が図れる事など事業を進める上でもメリットがあることから、公共施設用地として保留地を処分したものです。

Q27. 南山のグラウンドは区画整理のために廃止されたのですか？

A. 南山のグラウンドは市の所有地ではなく、個人の所有地で、工事の進捗により廃止されました。

多摩ニュータウン開発により百村地区の野球場が閉鎖となり、総合グラウンドやソフトボール場がニュータウン地区に建設されるまで間の暫定的な措置として、南山の権利者のご厚意により、区画整理事業が開始されるまでの間、無償で土地をお借りしてきたものです。

現在、南山のグラウンドの土地は所有者の皆さんに宅地としてお返ししております。

Q28. 遺跡などの文化財は現状のまま保存すべきではないでしょうか？

A. 文化財調査は文化財保護法に基づき手続きを行っており、平成 22 年度に調査は終了しております。調査は市教育委員会の指導を受けながら実施しており、現況保存すべき遺構は発見されておらず、調査した記録を保存する事となっています。

Q29. 市は稲城南山東部土地区画整理事業を見直す考えはありませんか？

A. 市としてはこの稲城南山東部土地区画整理事業により、この地域が抱える様々な課題を解決し、将来に渡り市民の皆様が親しまれ愛される緑豊かなまちづくりが進められるよう事業を支援してまいります。

Q30. 南山のガケ地は、緑に覆われているため安定していると聞きますが？

A. 斜面崩壊（ガケ崩れ）の危険度を考える目安としては、角度 30 度以上、かつ高さが 5m 以上ある斜面において、その可能性があるものと判断されており、また、森林はガケ崩れに対して抑止効果はなく、むしろ台風時など、雨で地盤が緩んでいる時に強風で樹木があおられるとその衝撃がきっかけとなって崩れる可能性があります。実際に平成 16 年の台風の後や東日本大震災でもガケ崩れが起きており、決して安全と言える状況ではありません。

Q31. 奥畑谷戸公園は手をつけず、現況のまま保全すると聞きましたが、本当でしょうか？

A. 奥畑谷戸公園の残留緑地部分は、一切手をつけないということではなく、現状の植生を活かした環境保全を図り、市民の皆様が自然と触れ合えるような公園として整備してまいります。また、周辺の緑との連続性に配慮することで、生物の多様性についても確保してまいります。