

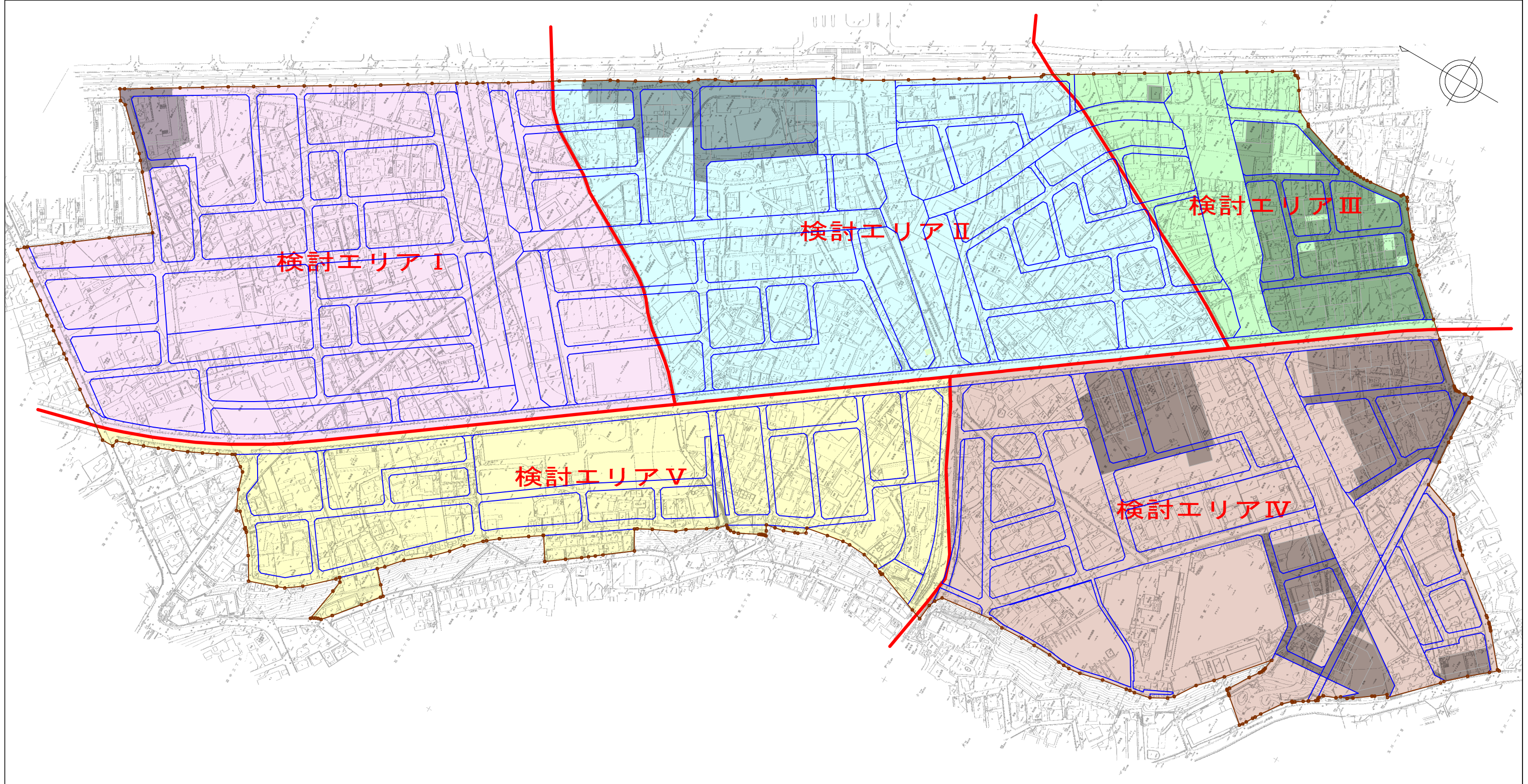
羽村駅西口地区の都市基盤整備に関する検討報告書




【資料編】

令和5年11月

羽村市

福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業 検討エリア分け図



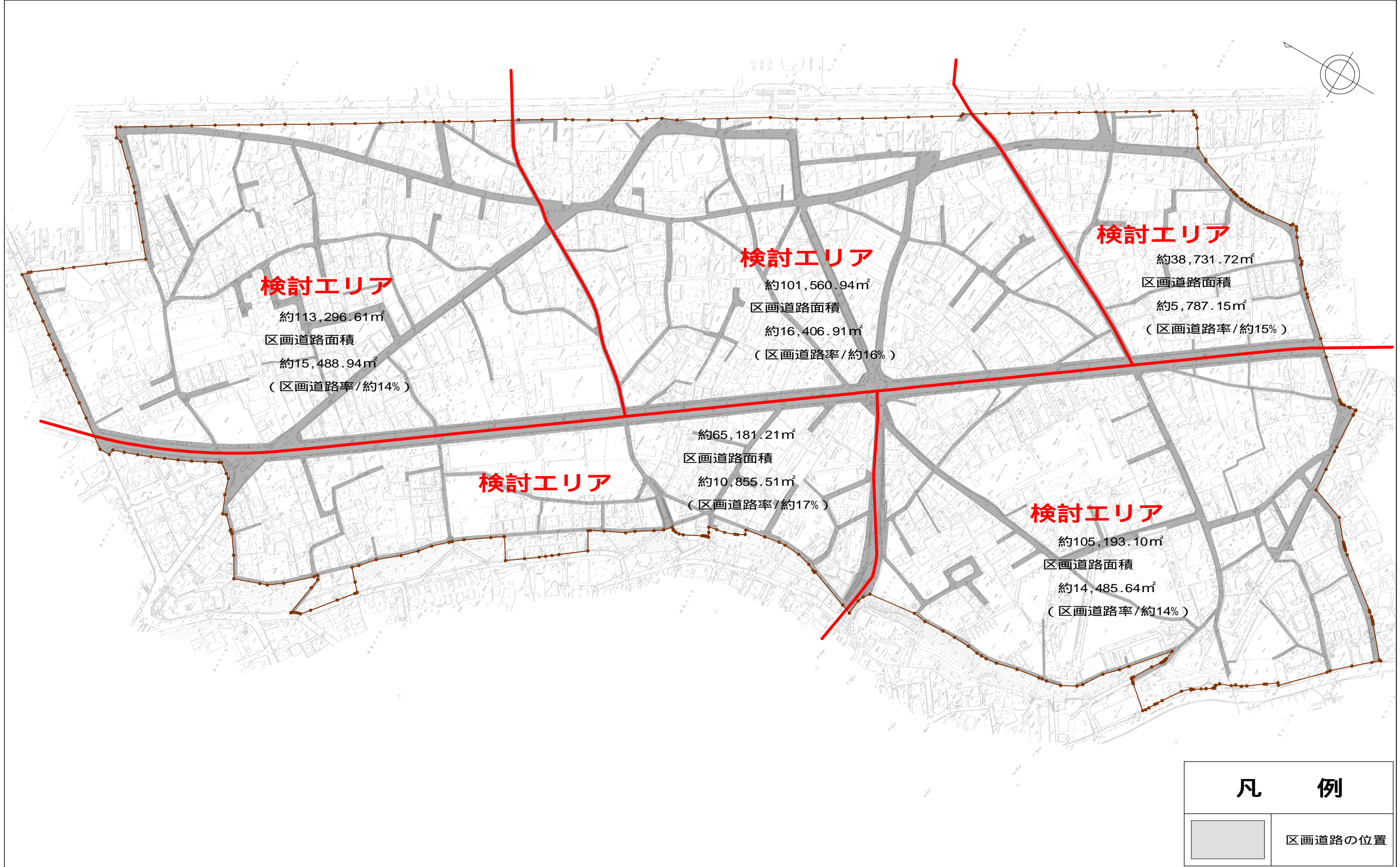
凡 例	
	整備済み箇所
	現況図
	計画道路

検討項目		整備水準	内容	検討エリアⅠの現状	検討エリアⅡの現状	検討エリアⅢの現状	検討エリアⅣの現状	検討エリアⅤの現状
道路充足 評価	区画道路率 〈資料3〉	15%以上	エリア内の区画道路（都市計画道路を除く建築基準法第42条各項に規定する道路）面積が区域面積に対して15%以上であること。なお、都市計画道路は幅員6mの区画道路として換算可能とする。	14% ×	16% ○	15% ○	14% ×	17% ○
道路ネット ワーク 形成評価	主要道路充足率 〈資料4〉	30%以上	幅員6m以上の道路（主要道路）からの距離が30m以内の区域が30%以上であること。	58% ○	64% ○	46% ○	24% ×	43% ○
	宅地接道率 〈資料5〉	80%以上	幅員4m以上の道路に対し、間口2m以上で接道している宅地の割合が80%以上であること。なお、周辺に空地があり安全上支障のない宅地や、敷地延長により接道する宅地についても算入する。	66% ×	71% ×	64% ×	76% ×	42% ×
エリア防 災評価	消防活動困難区 域率 〈資料6〉	10%未満	幅員6m以上の道路（緊急車両が通行可能）からの距離が140m以上の区域が10%未満であること。（※1）	0% ○	0% ○	0% ○	0% ○ (※2)	0% ○
公園整備 評価	公園誘致距離充 足率 〈資料7〉	80%以上	エリア内の公園又はその周辺地区の公園から250m以内となる区域面積の合計が、エリア面積の80%以上であること。ただし、地域住民に開放されている境内地や市が管理している多目的広場などは公園に代替するものとみなしてよい。また、借地は除くものとする。	100% ○	80% ○	28% ×	60% ×	100% ○
整備手法が変更可能な整備水準をすべて満たすか		各評価項目のうち×が1つ以上ある場合は、変更可能な整備水準を充足しないため、「×」となる。		×	×	×	×	×

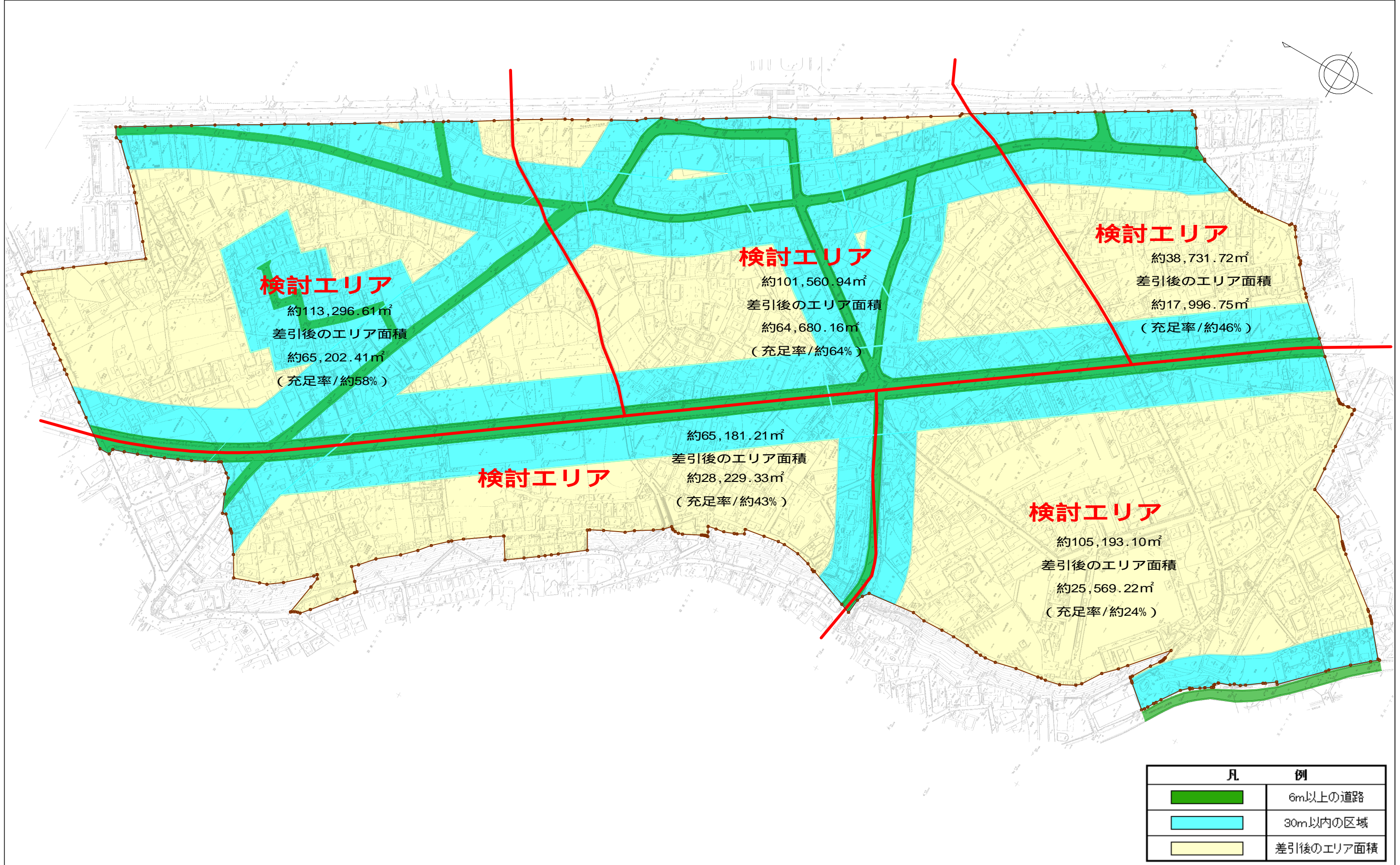
※1消防活動困難区域率：幅員6m以上の道路に消防車両を配置して直線距離で、消火活動を行える範囲を想定した基準である。

※2本地区の地形上、該当道路からの直線距離での消火活動が困難な箇所が存在する。参考に、お寺坂や奥多摩街道沿いの傾斜地の状況を加味した評価も行ったところ、エリアⅣでは、基準を満たさない（×）結果となった。

福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業 区画道路率図

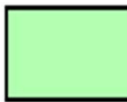
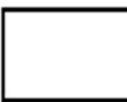



福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業 主要道路充足率図



宅地接道率図

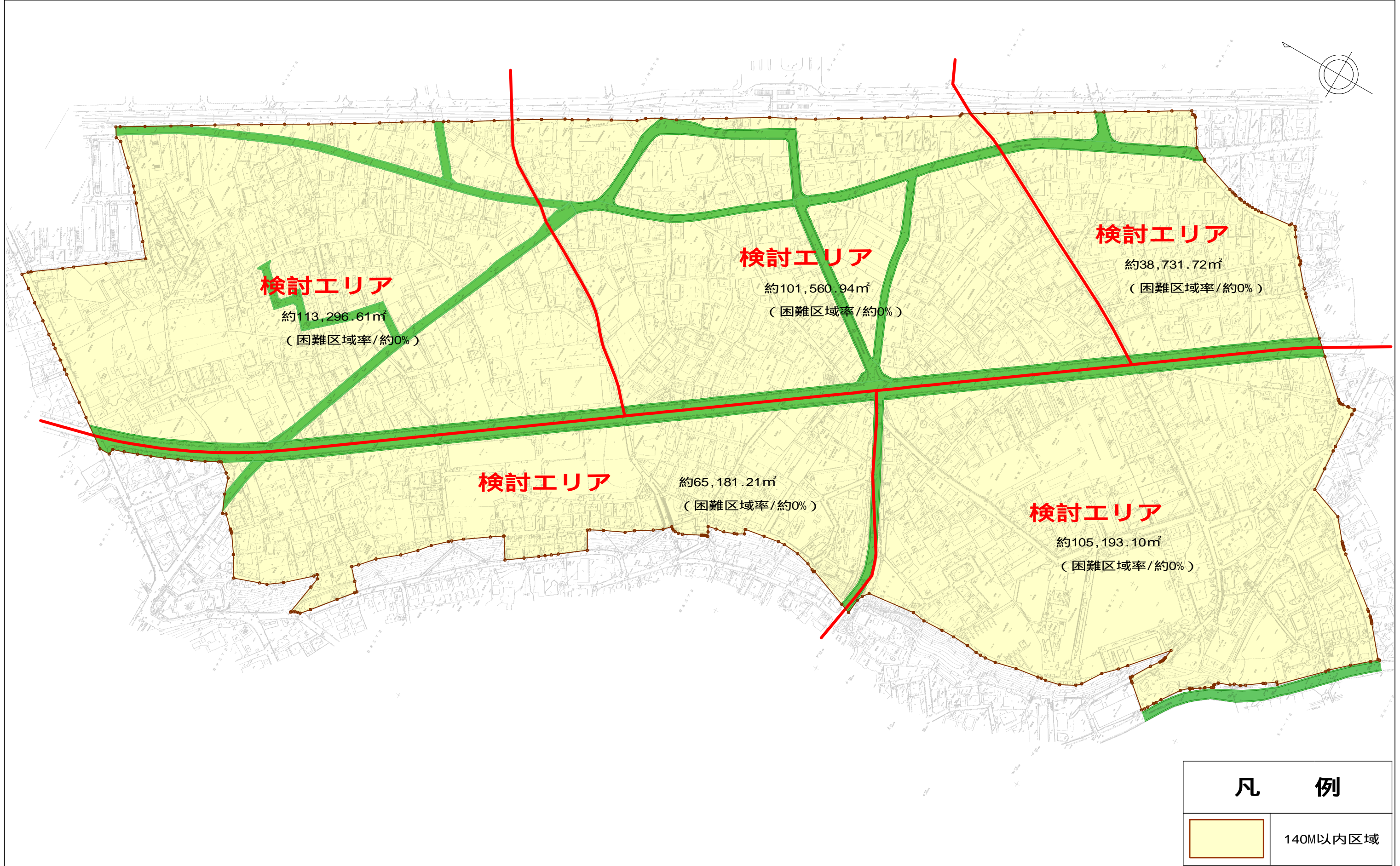


凡例		幅員4m以上の道路に2m以上間口が接道していない範囲
		幅員4m以上の道路に2m以上間口が接道している範囲
		整備着手範囲

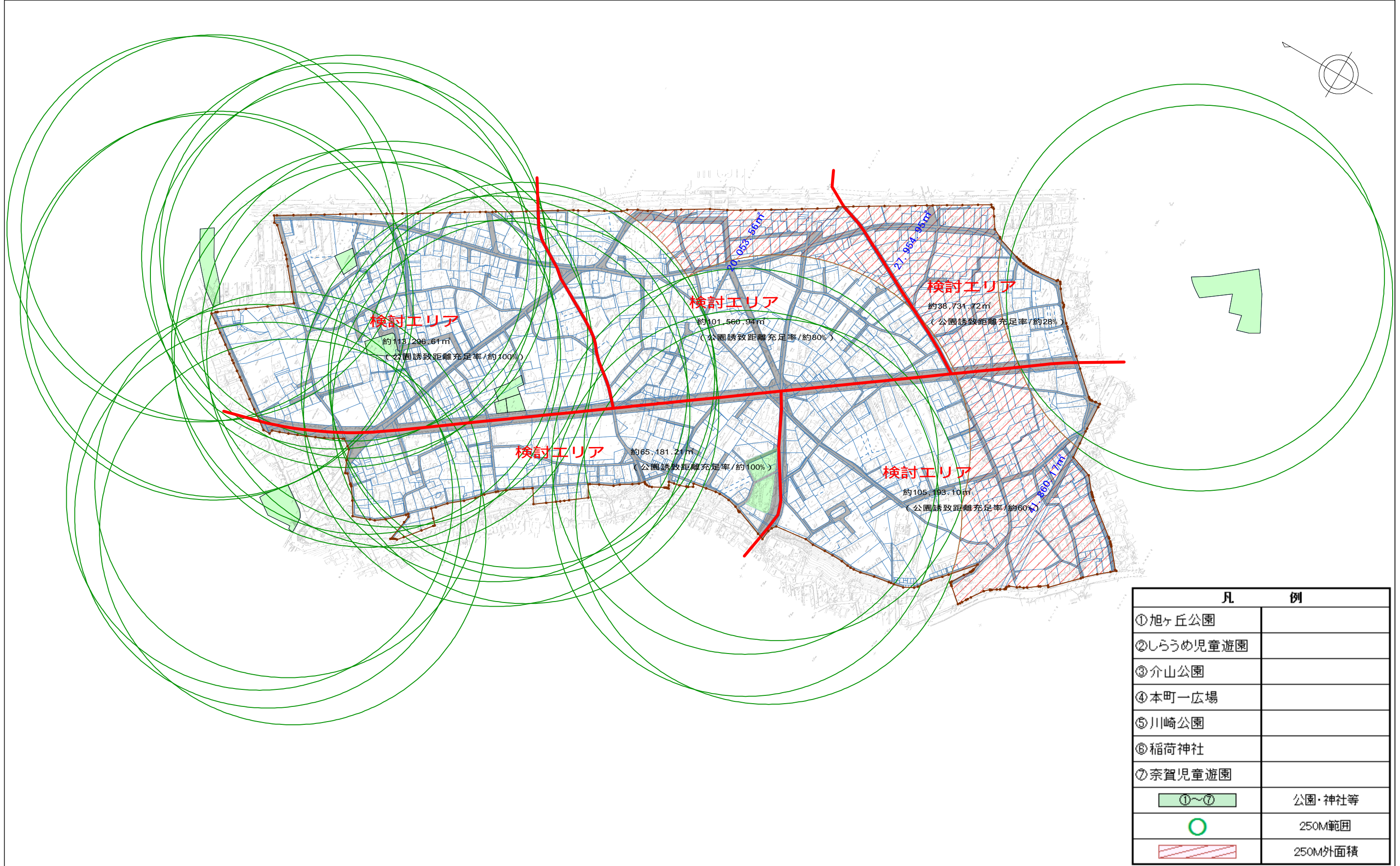
検討エリア	宅地面積 (㎡)	接道率対象面積 (㎡)	接道率
I	96,424	63,284	66%
II	83,836	59,248	71%
III	32,449	20,800	64%
IV	89,549	68,021	76%
V	52,289	21,873	42%

※土地区画整理法における「宅地」の定義 公共施設の用に供されている国又は地方公共団体の所有する土地以外の土地を指す。

福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業 消防活動困難区域率図



福生都市計画事業羽村駅西口土地区画整理事業 公園誘致距離充足率図



【凡 例】

- 達成される
- △ 一部しか達成されず、部分的な達成にとどまる
- × ほとんど達成できない

「目指すべき整備完了水準」に基づく評価

整備手法名	項目	道路充足評価				道路ネットワーク形成評価			エリア防災評価	公園整備評価
		都市計画道路整備率	区画道路率	区画道路の幅員	隅切り整備	主要道路充足率	宅地接道率	行き止まり道路の整備	消防活動困難区域率	公園面積
	整備水準	100%	16%以上	4 m以上 (すべての道路)	交差部に適切な隅切り	38%以上	100%	原則通り抜け可能	0%	3%以上
(現況の充足状況)		エリアⅠ～Ⅳ × ※Ⅴは該当無	エリアⅠ、Ⅲ、Ⅳ × エリアⅡ、Ⅴ ○	全エリア ×	全エリア ×	エリアⅠ～Ⅲ、Ⅴ ○ エリアⅣ ×	全エリア ×	全エリア ×	全エリア○ ※	全エリア ×
土地区画整理事業		エリアⅠ～Ⅳ○	全エリア○	全エリア○	全エリア○	全エリア○	全エリア○	全エリア○	全エリア(○) 6 m区画道路を基本として設計し、地区全域において防災性を高めている。	○ 施行地区全体で3%を確保している。
修復型の区画整理		エリアⅠ～Ⅳ△ 設計による。都市計画道路整備を含んだ設計を行えば○だが、道路網が整っていない現道の部分的な整備を行うものが「修復型」であるため、想定規模から外れる。	全エリア○ 区画道路面積増加により、概ね充足が見込まれる。	全エリア△ 設計による。エリア内の全ての狭隘道路を換地手法により整備するのであれば○だが、道路網が整っていない現道の部分的な整備を行うものが「修復型」であるため、想定規模から外れる。	全エリア△ 設計による。左記同様。	全エリア○ Ⅰ～Ⅲ、Ⅴは現況で充足。Ⅳは現行区画整理により6 m道路整備済み。	全エリア△ 設計による。エリア内すべての宅地の接道条件を換地手法により改善するのであれば○だが、道路網が整っていない現道の部分的な整備を行うものが「修復型」であるため、想定規模から外れる。	全エリア○ 設計により可能。	全エリア(△) 設計による。一定程度向上するが、部分的となる。	全エリア△ 設計による。すべてのエリアで公園を設計すれば○だが、道路網が整っていない現道の部分的な整備を行うものが「修復型」であるため、想定規模から外れる。
沿道整備街路事業		エリアⅠ～Ⅳ○ ただし、都道については、施行主体、施行時期、費用負担等の協議を調える必要あり。	全エリア○ 都市計画道路面積増加により、概ね充足が見込まれる。	全エリア× 区画道路の整備を行う事業ではない。	全エリア× 区画道路の整備を行う事業ではない。	全エリア○ Ⅰ～Ⅲ、Ⅴは現況で充足。Ⅳは現行区画整理により6 m道路整備済み。	全エリア× 宅地の整備を行う事業ではない。	全エリア× 区画道路の整備を行う事業ではない。	全エリア(△) 都市計画道路沿いのみ向上する。	全エリア× 公園の整備を行う事業ではない。
狭隘道路整備等促進事業		エリアⅠ～Ⅳ× 別途、街路事業等による整備が必要となる。都市計画道路の整備を行う事業ではない。	全エリア○ 区画道路面積増加により、概ね充足が見込まれる。	全エリア○ ただし権利者の意向に大きく左右される。	全エリア○ ただし権利者の意向に大きく左右される。	全エリア○ Ⅰ～Ⅲ、Ⅴは現況で充足。Ⅳは現行区画整理により6 m道路整備済み。	全エリア△ 袋地(無道路地)の解消は困難。	全エリア△ 区画道路の新設や路線延長等は、任意の用地買収となる。	全エリア(△) 狭隘道路を幅員4 m以上へ拡幅することにより、現状より防災性は高まるが、部分的な向上に止まる。	全エリア× 公園の整備を行う事業ではない。
地区計画制度による整備		エリアⅠ～Ⅳ× 別途、街路事業等による整備が必要となる。都市計画道路の整備を行う事業ではない。	全エリア○ 区画道路面積増加により、概ね充足が見込まれる。	全エリア○ ただし権利者の意向に大きく左右される。	全エリア○ ただし権利者の意向に大きく左右される。	全エリア○ Ⅰ～Ⅲ、Ⅴは現況で充足。Ⅳは現行区画整理により6 m道路整備済み。	全エリア△ 袋地(無道路地)の解消は困難。	全エリア△ 区画道路の新設や路線延長等は、任意の用地買収となる。	全エリア(△) 狭隘道路を幅員4 m以上へ拡幅することにより、現状より防災性は高まるが、部分的な向上に留まる。	全エリア× 公園の整備を行う事業ではない。

※エリア防災評価については、現況において全エリアで「消防活動困難区域率」の基準を充足しているが、当地域は安全性を高める必要度の高い既成市街地であることから、更に消火活動による防災性を向上させることができるかという観点から評価を行った。

その他の評価項目

【検討エリアⅠ】

【凡 例】

- ◎ 達成される
- 概ね達成される
- △ 一部しか達成されず、部分的な達成にとどまる
- × ほとんど達成できない

資料9

検討項目 整備手法	①仮住まいの方等の 仮換地先への 返地の優先	②都市計画道路3・4・ 12号線の早期整備 <small>※エリア外のため（ ）表記</small>	③駅前交通広場の 早期整備 <small>※エリア外のため（ ）表記</small>	④各整備手法の 実現可能性	⑤事業期間の短縮	⑥事業費・市費負担 の軽減	⑦各整備手法の 考慮事項
土地区画 整理事業	○ 長期中断者については、整備手順、換地変更等の工夫をしながら早期返地を行う。	(◎) (エリアⅢ・Ⅳに影響なし) エリアⅢ・Ⅳにおいて優先して整備を進めており、大半が完了。	(○) (エリアⅡに影響なし) エリアⅢ・Ⅳにおいて優先して整備を進めている。	○ 土地区画整理法に基づき、換地設計案に沿って、整備を進めている。	△ ・当エリアの整備完了は現行の整備手順では事業終盤となる予定。 ・権利者との合意状況により、進捗に影響する可能性あり。	△ ・現事業計画は、必要経費を精査のうえ、補助金を最大限導入（事業費の約半分）し、工事費、移転補償費に充当している。 ・事業執行において工夫をしながら、経費削減に取り組む。	・多額の市費を投入しての都市基盤整備となる。事業の効率的、効果的な実施が求められる。
修復型の 区画整理	△ 上記と同様であるが、換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続の間、事業は中断するため、返地に更に時間がかかる。	(△) (エリアⅢ・Ⅳに影響あり) 手法を変更しないエリアを含め、換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れる。	(△) (エリアⅡに影響あり) 手法を変更しないエリアを含め、換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れる。	△ 換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となる。土地区画整理事業の諸条件に適合するかなど東京都等との協議を経る必要あり。	△ 設計の見直しにあたり、地区全体において、新たに事業計画変更等に係る事務が発生することから、時間を要する。その後換地設計の再調整に更に数年の期間がかかり、その間事業が中断する。	△ ◆総事業費は減少。 ◆各種設計の見直しに要する事務経費が必要となる。 ◆補助金収入の減。	・羽村駅西口地区は、道路網が整っていないため、現道の部分的な修復では市街地を完成させることができない。 ・結果的にエリア全体の「修復」を行うこととなり、整備内容は現行の土地区画整理事業と変わらない。
沿道整備 街路事業	× ・都市計画道路沿道の権利者以外に換地手法は用いないため、このエリアの中断者に返地ができなくなる。 ・換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れるため、このエリア以外の中断者の返地が遅れる。	(△) 同上	(△) 同上	× ・導入には街路事業及び土地区画整理事業の認可を要する。都市計画道路区域内及び沿道の権利者全員の同意が必要であり、実現には困難が伴う。 ・売却希望者と残留希望者の意向が全て合致する必要があり、実現には困難が伴う。	△ ・新たに該当権利者との調整の必要が生じ、相当の時間が必要となる。 ・街路事業や土地区画整理事業の認可取得等に係る事務が発生する。 ・このエリア以外の土地区画整理事業を継続するエリアにおいても、事業計画変更や換地設計の見直し作業を要するため、西口地区全体の整備が長期間中断する。	△ ◆の項目につき同上 ・都市計画道路の整備以外に、都市計画道路沿線以外の宅地等の整備や区画道路の整備を行う場合は、別途、市費負担のうえで別事業を行う必要あり。	・本手法の適用場面は、都市基盤が整備され、道路体系の整った既成市街地が対象である。羽村駅西口地区のように都市計画道路の多くが未整備の既成市街地については、「沿道整備街路事業ガイド」により、土地区画整理事業を検討すべきとされている。 ・現況の道路状況では整備する都市計画道路と残される現道の接続が悪いため、かえって道路ネットワークの悪化を招く。
狭隘道路 整備等促進 事業	× ・換地先を整備する整備手法ではないため、このエリアの中断者に返地ができなくなる。 ・換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れるため、このエリア以外の中断者の返地が遅れる。	(△) 同上	(△) 同上	△ 建物の建替えにあわせ、任意の用地寄付等により道路を拡幅するため、権利者の意向に左右される。建築されない場合は狭隘のまま残ることとなる。	× ・個々の建物の建替え時期に合わせての、拡幅整備となるため長期化する。権利者の意向によるため完了を見通せない。 ・このエリア以外の土地区画整理事業を継続するエリアにおいても、事業計画変更や換地設計の見直し作業を要するため、西口地区全体の整備が長期間中断する。	○ ◆の項目につき同上 ・建替えの費用は権利者が負担する。 ・市は、拡幅用地買収、道路拡幅工事等の経費を負担する。 ・都市計画道路の整備には別事業の経費を要する。	・この整備手法は、道路の新設を行う事業ではないため、都市計画道路等の整備には、街路事業等の他の整備手法を組み合わせる必要がある。 ・この整備手法では、袋地（無道路地）や不整形地等の改善は難しい。また、狭隘道路沿線の宅地を削るため宅地の狭小化が進行する。
地区計画 制度による 整備	× 同上	(△) 同上	(△) 同上	△ 同上	× 同上	○ 同上（狭隘道路整備促進事業と同様） ・国や都からの補助金がない。	同上

その他の評価項目

【検討エリアII】

【凡 例】

- ◎ 達成される
- 概ね達成される
- △ 一部しか達成されず、部分的な達成にとどまる
- × ほとんど達成できない

検討項目 整備手法	①仮住まいの方等の 仮換地先への 返地の優先	②都市計画道路3・4・ 12号線の早期整備 <small>※エリア外のため（ ）表記</small>	③駅前交通広場の 早期整備	④各整備手法の 実現可能性	⑤事業期間の短縮	⑥事業費・市費負担 の軽減	⑦各整備手法の 考慮事項
土地区画 整理事業	○ 長期中断者については、整備手順、換地変更等の工夫をしながら早期返地を行う。	(◎) (エリアIII・IVに影響なし) エリアIII・IVにおいて優先して整備を進めており、大半が完了。	○ 既に暫定ロータリー整備を行っており、駅前周辺整備を優先整備地区に位置付け、早期整備を目指している。	○ 土地区画整理法に基づき、換地設計案に沿って、整備を進めている。	△ ・当エリアの整備完了は現行の整備手順では事業終盤となる予定。 ・権利者との合意状況により、進捗に影響する可能性あり。	△ ・現事業計画は、必要経費を精査のうえ、補助金を最大限導入（事業費の約半分）し、工事費、移転補償費に充当している。 ・事業執行において工夫をしながら、経費削減に取り組む。	・多額の市費を投入しての都市基盤整備となる。事業の効率的、効果的な実施が求められる。
修復型の 区画整理	△ 上記と同様であるが、換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続の間、事業は中断するため、返地に更に時間がかかる。	(△) (エリアIII・IVに影響あり) 手法を変更しないエリアを含め、換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れる。	△ 換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れる。	△ 換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となる。土地区画整理事業の諸条件に適合するかなど東京都等との協議を経る必要あり。	△ 設計の見直しにあたり、地区全体において、新たに事業計画変更等に係る事務が発生することから、時間を要する。その後換地設計の再調整に更に数年の期間がかかり、その間事業が中断する。	△ ◆総事業費は減少。 ◆各種設計の見直しに要する事務経費が必要となる。 ◆補助金収入の減。	・羽村駅西口地区は、道路網が整っていないため、現道の部分的な修復では市街地を完成させることができない。 ・結果的にエリア全体の「修復」を行うこととなり、整備内容は現行の土地区画整理事業と変わらない。
沿道整備 街路事業	× ・都市計画道路沿道の権利者以外に換地手法は用いないため、このエリアの中断者に返地ができなくなる。 ・換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れるため、このエリア以外の中断者の返地が遅れる。	(△) 同上	△ (駅前広場を含む3・4・13号線への導入) 権利者や関係機関との調整等に相当の期間を要し実現には困難が伴う。 (3・4・13号線以外の路線への導入による影響) 地区全体で換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、駅前広場等の整備も遅れる。	× ・導入には街路事業及び土地区画整理事業の認可を要する。都市計画道路区域内及び沿道の権利者全員の同意が必要であり、実現には困難が伴う。 ・売却希望者と残留希望者の意向が全て合致する必要があり、実現には困難が伴う。	△ ・新たに該当権利者との調整の必要が生じ、相当の時間が必要となる。 ・街路事業や土地区画整理事業の認可取得等に係る事務が発生する。 ・このエリア以外の土地区画整理事業を継続するエリアにおいても、事業計画変更や換地設計の見直し作業を要するため、西口地区全体の整備が長期間中断する。	△ ◆の項目につき同上 ・都市計画道路の整備以外に、都市計画道路沿線以外の宅地等の整備や区画道路の整備を行う場合は、別途、市費負担のうえで別事業を行う必要あり。	・本手法の適用場面は、都市基盤が整備され、道路体系の整った既存市街地が対象である。羽村駅西口地区のように都市計画道路の多くが未整備の既存市街地については、「沿道整備街路事業ガイドンス」により、土地区画整理事業を検討すべきとされている。 ・現況の道路状況では整備する都市計画道路と残される現道の接続が悪いため、かえって道路ネットワークの悪化を招く。
狭隘道路 整備等促進 事業	× ・換地先を整備する整備手法ではないため、このエリアの中断者に返地ができなくなる。 ・換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れるため、このエリア以外の中断者の返地が遅れる。	(△) 同上	× 都市計画道路を整備する整備手法ではないため、この手法だけでは駅前交通広場の整備は行わない。 ※都市計画道路を整備するために街路事業等を併用する場合は、沿道整備街路事業の評価と同様	△ 建物の建替えにあわせ、任意の用地寄付等により道路を拡幅するため、権利者の意向に左右される。建築されない場合は狭隘のまま残ることとなる。	× ・個々の建物の建替え時期に合わせての、拡幅整備となるため長期化する。権利者の意向によるため完了を見通せない。 ・このエリア以外の土地区画整理事業を継続するエリアにおいても、事業計画変更や換地設計の見直し作業を要するため、西口地区全体の整備が長期間中断する。	○ ◆の項目につき同上 ・建替えの費用は権利者が負担する。 ・市は、拡幅用地買収、道路拡幅工事等の経費を負担する。 ・都市計画道路の整備には別事業の経費を要する。	・この整備手法は、道路の新設を行う事業ではないため、都市計画道路等の整備には、街路事業等の他の整備手法を組み合わせる必要がある。 ・この整備手法では、袋地(無道路地)や不整形地等の改善は難しい。また、狭隘道路沿線の宅地を削るため宅地の狭小化が進行する。
地区計画 制度による 整備	× 同上	(△) 同上	× 同上	△ 同上	× 同上	○ 同上(狭隘道路整備促進事業と同様) ・国や都からの補助金がない。	同上

その他の評価項目

【検討エリアⅢ】

【凡例】

- ◎ 達成される
- 概ね達成される
- △ 一部しか達成されず、部分的な達成にとどまる
- × ほとんど達成できない

検討項目 整備手法	①仮住まいの方等の 仮換地先への 返地の優先	②都市計画道路3・4・ 12号線の早期整備	③駅前交通広場の 早期整備 ※エリア外のため()表記	④各整備手法の 実現可能性	⑤事業期間の短縮	⑥事業費・市費負担 の軽減	⑦各整備手法の 考慮事項
土地区画 整理事業	○ 長期中断者については、整備手順、換地変更等の工夫をしながら早期返地を行う。	◎ 優先して整備を進めており、用地空けが進んでいる。	(○) (エリアⅡに影響なし) エリアⅢ・Ⅳにおいて優先して整備を進めている。	○ 土地区画整理法に基づき、換地設計案に沿って、整備を進めている。	○ 優先整備を進めているエリアである。	△ ・現事業計画は、必要経費を精査のうえ、補助金を最大限導入(事業費の約半分)し、工事費、移転補償費に充当している。 ・事業執行において工夫をしながら、経費削減に取り組む。	・多額の市費を投入しての都市基盤整備となる。事業の効率的、効果的な実施が求められる。
修復型の 区画整理	△ 上記と同様であるが、換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続の間、事業は中断するため、返地に更に時間がかかる。	△ 換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れる。	(△) (エリアⅡに影響あり) 手法を変更しないエリアを含め、換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れる。	△ 換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となる。土地区画整理事業の諸条件に適合するかなど東京都等との協議を経る必要あり。	△ 設計の見直しにあたり、地区全体において、新たに事業計画変更等に係る事務が発生することから、時間を要する。その後換地設計の再調整に更に数年の期間がかかり、その間事業が中断する。	△ ◆総事業費は減少。 ◆各種設計の見直しに要する事務経費が必要となる。 ◆補助金収入の減。	・羽村駅西口地区は、道路網が整っていないため、現道の部分的な修復では市街地を完成させることができない。 ・結果的にエリア全体の「修復」を行うこととなり、整備内容は現行の土地区画整理事業と変わらない。
沿道整備 街路事業	× ・都市計画道路沿道の権利者以外に換地手法は用いないため、このエリアの中断者に返地ができなくなる。 ・換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れるため、このエリア以外の中断者の返地が遅れる。	△ (3・4・12号線の一部への導入) 権利者や関係機関との調整等に相当の期間を要し実現には困難が伴う。 (3・4・12号線以外の路線への導入による影響) 地区全体で換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、3・4・12号線の整備も遅れる。	(△) 同上	× ・導入には街路事業及び土地区画整理事業の認可を要する。都市計画道路区域内及び沿道の権利者全員の同意が必要であり、実現には困難が伴う。 ・売却希望者と残留希望者の意向が全て合致する必要があり、実現には困難が伴う。	△ ・新たに該当権利者との調整の必要が生じ、相当の時間が必要となる。 ・街路事業や土地区画整理事業の認可取得等に係る事務が発生する。 ・このエリア以外の土地区画整理事業を継続するエリアにおいても、事業計画変更や換地設計の見直し作業を要するため、西口地区全体の整備が長期間中断する。	△ ◆の項目につき同上 ・都市計画道路の整備以外に、都市計画道路沿線以外の宅地等の整備や区画道路の整備を行う場合は、別途、市費負担のうえで別事業を行う必要あり。	・本手法の適用場面は、都市基盤が整備され、道路体系の整った既存市街地が対象である。羽村駅西口地区のように都市計画道路の多くが未整備の既存市街地については、「沿道整備街路事業ガイド」により、土地区画整理事業を検討すべきとされている。 ・現況の道路状況では整備する都市計画道路と残される現道の接続が悪いため、かえって道路ネットワークの悪化を招く。
狭隘道路 整備等促進 事業	× ・換地先を整備する整備手法ではないため、このエリアの中断者に返地ができなくなる。 ・換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れるため、このエリア以外の中断者の返地が遅れる。	× 都市計画道路を整備する整備手法ではないため、この手法だけでは3・4・12号線の整備は行わない。 ※都市計画道路を整備するために街路事業等を併用する場合は、沿道整備街路事業の評価と同様	(△) 同上	△ 建物の建替えにあわせ、任意の用地寄付等により道路を拡幅するため、権利者の意向に左右される。建築されない場合は狭隘のまま残ることとなる。	× ・個々の建物の建替え時期に合わせての、拡幅整備となるため長期化する。権利者の意向によるため完了を見通せない。 ・このエリア以外の土地区画整理事業を継続するエリアにおいても、事業計画変更や換地設計の見直し作業を要するため、西口地区全体の整備が長期間中断する。	○ ◆の項目につき同上 ・建替えの費用は権利者が負担する。 ・市は、拡幅用地買収、道路拡幅工事等の経費を負担する。 ・都市計画道路の整備には別事業の経費を要する。	・この整備手法は、道路の新設を行う事業ではないため、都市計画道路等の整備には、街路事業等の他の整備手法を組み合わせる必要がある。 ・この整備手法では、袋地(無道路地)や不整形地等の改善は難しい。また、狭隘道路沿線の宅地を削るため宅地の狭小化が進行する。
地区計画 制度による 整備	× 同上	× 同上	(△) 同上	△ 同上	× 同上	○ 同上(狭隘道路整備促進事業と同様) ・国や都からの補助金がない。	同上

その他の評価項目

【検討エリアⅣ】

【凡例】

- ◎ 達成される
- 概ね達成される
- △ 一部しか達成されず、部分的な達成にとどまる
- × ほとんど達成できない

検討項目 整備手法	①仮住まいの方等の 仮換地先への 返地の優先	②都市計画道路3・4・ 12号線の早期整備	③駅前交通広場の 早期整備 <small>※エリア外のため()表記</small>	④各整備手法の 実現可能性	⑤事業期間の短縮	⑥事業費・市費負担 の軽減	⑦各整備手法の 考慮事項
土地区画 整理事業	○ 長期中断者については、整備手順、換地変更等の工夫をしながら早期返地を行う。	◎ 優先して整備を進めており、用地空けが進んでいる。	(○) (エリアⅢ・Ⅳに影響なし) エリアⅢ・Ⅳにおいて優先して整備を進めている。	○ 土地区画整理法に基づき、換地設計案に沿って、整備を進めている。	○ 優先整備を進めているエリアである。	△ ・現事業計画は、必要経費を精査のうえ、補助金を最大限導入(事業費の約半分)し、工事費、移転補償費に充当している。 ・事業執行において工夫をしながら、経費削減に取り組む。	・多額の市費を投入しての都市基盤整備となる。事業の効率的、効果的な実施が求められる。
修復型の 区画整理	△ 上記と同様であるが、換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続の間、事業は中断するため、返地に更に時間がかかる。	△ 換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れる。	(△) (エリアⅢ・Ⅳに影響あり) 手法を変更しないエリアを含め、換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れる。	△ 換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となる。土地区画整理事業の諸条件に適合するかなど東京都等の協議を経る必要あり。	△ 設計の見直しにあたり、地区全体において、新たに事業計画変更等に係る事務が発生することから、時間を要する。その後換地設計の再調整に更に数年の期間がかかり、その間事業が中断する。	△ ◆総事業費は減少。 ◆各種設計の見直しに要する事務経費が必要となる。 ◆補助金収入の減。	・羽村駅西口地区は、道路網が整っていないため、現道の部分的な修復では市街地を完成させることができない。 ・結果的にエリア全体の「修復」を行うこととなり、整備内容は現行の土地区画整理事業と変わらない。
沿道整備 街路事業	× ・都市計画道路沿道の権利者以外に換地手法は用いないため、このエリアの中断者に返地ができなくなる。 ・換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れるため、このエリア以外の中断者の返地が遅れる。	△ (3・4・12号線の一部への導入) 権利者や関係機関との調整等に相当の期間を要し実現には困難が伴う。 (3・4・12号線以外の路線への導入による影響) 地区全体で換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、3・4・12号線の整備も遅れる。	(△) 同上	× ・導入には街路事業及び土地区画整理事業の認可を要する。都市計画道路区域内及び沿道の権利者全員の同意が必要であり、実現には困難が伴う。 ・売却希望者と残留希望者の意向が全て合致する必要があり、実現には困難が伴う。	△ ・新たに該当権利者との調整の必要が生じ、相当の時間が要する。 ・街路事業や土地区画整理事業の認可取得等に係る事務が発生する。 ・このエリア以外の土地区画整理事業を継続するエリアにおいても、事業計画変更や換地設計の見直し作業を要するため、西口地区全体の整備が長期間中断する。	△ ◆の項目につき同上 ・都市計画道路の整備以外に、都市計画道路沿線以外の宅地等の整備や区画道路の整備を行う場合は、別途、市費負担のうえで別事業を行う必要あり。	・本手法の適用場面は、都市基盤が整備され、道路体系の整った既成市街地が対象である。羽村駅西口地区のように都市計画道路の多くが未整備の既成市街地については、「沿道整備街路事業ガイドランス」により、土地区画整理事業を検討すべきとされている。 ・現況の道路状況では整備する都市計画道路と残される現道の接続が悪いため、かえって道路ネットワークの悪化を招く。
狭隘道路 整備等促進 事業	× ・換地先を整備する整備手法ではないため、このエリアの中断者に返地ができなくなる。 ・換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れるため、このエリア以外の中断者の返地が遅れる。	× 都市計画道路を整備する整備手法ではないため、この手法だけでは3・4・12号線の整備は行わない。 ※都市計画道路を整備するために街路事業等を併用する場合は、沿道整備街路事業の評価と同様	(△) 同上	△ 建物の建替えにあわせ、任意の用地寄付等により道路を拡幅するため、権利者の意向に左右される。建築されない場合は狭隘のまま残ることとなる。	× ・個々の建物の建替え時期に合わせての、拡幅整備となるため長期化する。権利者の意向によるため完了を見通せない。 ・このエリア以外の土地区画整理事業を継続するエリアにおいても、事業計画変更や換地設計の見直し作業を要するため、西口地区全体の整備が長期間中断する。	○ ◆の項目につき同上 ・建替えの費用は権利者が負担する。 ・市は、拡幅用地買収、道路拡幅工事等の経費を負担する。 ・都市計画道路の整備には別事業の経費を要する。	・この整備手法は、道路の新設を行う事業ではないため、都市計画道路等の整備には、街路事業等の他の整備手法を組み合わせる必要がある。 ・この整備手法では、袋地(無道路地)や不整形地等の改善は難しい。また、狭隘道路沿線の宅地を削るため宅地の狭小化が進行する。
地区計画 制度による 整備	× 同上	× 同上	(△) 同上	△ 同上	× 同上	○ 同上(狭隘道路整備促進事業と同様) ・国や都からの補助金がない。	同上

その他の評価項目

【検討エリアV】

【凡例】

- ◎ 達成される
- 概ね達成される
- △ 一部しか達成されず、部分的な達成にとどまる
- × ほとんど達成できない

検討項目 整備手法	①仮住まいの方等の 仮換地先への 返地の優先 <small>※エリア外のため（ ）表記</small>	②都市計画道路3・4・ 12号線の早期整備 <small>※エリア外のため（ ）表記</small>	③駅前交通広場の 早期整備 <small>※エリア外のため（ ）表記</small>	④各整備手法の 実現可能性	⑤事業期間の短縮	⑥事業費・市費負担 の軽減	⑦各整備手法の 考慮事項
土地区画 整理事業	(○) 長期中断者については、整備手順、換地変更等の工夫をしながら早期返地を行う。	(◎) (エリアⅢ・Ⅳに影響なし) エリアⅢ・Ⅳにおいて優先して整備を進めており、大半が完了。	(○) (エリアⅢ・Ⅳに影響なし) エリアⅢ・Ⅳにおいて優先して整備を進めている。	○ 土地区画整理法に基づき、換地設計案に沿って、整備を進めている。	△ ・当エリアの整備完了は現行の整備手順では事業終盤となる予定。 ・権利者との合意状況により、進捗に影響する可能性あり。	△ ・現事業計画は、必要経費を精査のうえ、補助金を最大限導入(事業費の約半分)し、工事費、移転補償費に充当している。 ・事業執行において工夫をしながら、経費削減に取り組む。	・多額の市費を投入しての都市基盤整備となる。事業の効率的、効果的な実施が求められる。
修復型の 区画整理	(△) 上記と同様であるが、換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続の間、事業は中断するため、返地に更に時間がかかる。	(△) (エリアⅢ・Ⅳに影響あり) 手法を変更しないエリアを含め、換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れる。	(△) 同左	△ 換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となる。土地区画整理事業の諸条件に適合するかなど東京都等との協議を経る必要あり。	△ 設計の見直しにあたり、地区全体において、新たに事業計画変更等に係る事務が発生することから、時間を要する。その後換地設計の再調整に更に数年の期間がかかり、その間事業が中断する。	△ ◆総事業費は減少。 ◆各種設計の見直しに要する事務経費が必要となる。 ◆補助金収入の減。	・羽村駅西口地区は、道路網が整っていないため、現道の部分的な修復では市街地を完成させることができない。 ・結果的にエリア全体の「修復」を行うこととなり、整備内容は現行の土地区画整理事業と変わらない。
土地区画整理事業 施行地区から除外 <small>※「沿道整備街路事業」の対象となる都市計画道路がないため、土地区画整理地区からの除外のみの場合として整理</small>	(△) 換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れるため、このエリア以外の中断者の返地が遅れる。	(△) 同上	(△) 同上	△ 換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となる。 ※この前提条件は、左記のとおり、土地区画整理地区からの除外までで、整備を実施しない設定であるため。	△ このエリア以外の土地区画整理事業を継続するエリアにおいて、事業計画変更や換地設計の見直し作業を要するため、西口地区全体の整備が長期間中断する。	○ ◆の項目につき同上 ・そもそも整備を行わないため、このエリアでの事業費は発生しない。 ・宅地等の整備や区画道路の整備を行う場合は、別途、市費負担のうえで別事業を行う必要あり。	・基盤整備が行われず、地域の課題が解決しない。
狭隘道路 整備等促進 事業	(△) ・換地設計全体の見直しや事業計画の変更手続が必要となるため、事業全体が中断し、整備が遅れるため、このエリア以外の中断者の返地が遅れる。	(△) 同上	(△) 同上	△ 建物の建替えにあわせ、任意の用地寄付等により道路を拡幅するため、権利者の意向に左右される。建築されない場合は狭隘のまま残ることとなる。	× ・個々の建物の建替え時期に合わせての、拡幅整備となるため長期化する。権利者の意向によるため完了を見通せない。 ・このエリア以外の土地区画整理事業を継続するエリアにおいても、事業計画変更や換地設計の見直し作業を要するため、西口地区全体の整備が長期間中断する。	○ ◆の項目につき同上 ・建替えの費用は権利者が負担する。 ・市は、拡幅用地買収、道路拡幅工事等の経費を負担する。 ・都市計画道路の整備には別事業の経費を要する。	・この整備手法は、道路の新設を行う事業ではないため、都市計画道路等の整備には、街路事業等の他の整備手法を組み合わせる必要がある。 ・この整備手法では、袋地(無道路地)や不整形地等の改善は難しい。また、狭隘道路沿線の宅地を削るため宅地の狭小化が進行する。
地区計画 制度による 整備	(△) 同上	(△) 同上	(△) 同上	△ 同上	× 同上	○ 同上(狭隘道路整備促進事業と同様) ・国や都からの補助金がない。	同上