

## 第 4 回羽村駅西口土地区画整理事業に関する検証会議 会議要録

<b>日 時</b>	令和 4 年 10 月 18 日（火曜日） 午後 7 時～午後 8 時
<b>会 場</b>	市役所西庁舎 5 階特別委員会室
<b>出席者</b>	<p>【会長】 中村英夫（敬称略）</p> <p>【副会長】 玉川英則（敬称略）</p> <p>【委員】 加藤孝明、川村和則、渡辺光明（敬称略、50 音順）</p> <p>【説明員】 副市長、企画部長、総務部長、まちづくり部長</p> <p>【事務局】 企画政策課長、企画政策課企画政策担当主査</p>
<b>欠席者</b>	【委員】 加園多大（敬称略）
<b>議 題</b>	<p>(1) 第 3 回検証会議における委員要望への回答について</p> <p>①地区内にある市道の道路別幅員別の状況がわかる資料について</p> <p>②市における駅前再開発事業の過去の検討内容及び、現在の民間からの開発要望の有無について</p> <p>③埋蔵文化財包蔵地における整備手法の違いによる整備期間の差異について</p> <p>(2) 提言骨子の整理について</p>
<b>傍聴人</b>	18 人
<b>配布資料</b>	<p>会議次第</p> <p>資料 1 羽村駅西口地区住宅市街地総合整備事業住宅市街地整備計画（平成 27 年 2 月）抜粋</p> <p>資料 2 羽村駅西口土地区画整理事業の検証にかかる論点整理</p> <p>資料 3 都市基盤整備手法の概要について</p> <p>資料 4 各整備手法等のメリット・デメリット及び実現性</p> <p>資料 5 提言に向けて</p>
<b>会議の内容</b>	<p>（事務局）</p> <p>本日は、報道機関から取材の申し出はありません。</p> <p>また、傍聴を希望する方は 18 人である。</p> <p>傍聴に関する定め第 2 条において定めている、傍聴の定員 10 人を超過しているが、第 2 回検証会議において、定員を超過した場合は、別会場で映像視聴による傍聴を許可する旨、決定いただいていることから、傍聴人の入場及び、映像視聴の開始について、委員にお諮りしたい。</p> <p>（会長）</p> <p>本日の傍聴希望者は、18 人である。</p> <p>本日の会議を公開とし、傍聴を許可してよろしいか。</p> <p>（各委員）</p>

異議なし。

(会長)

傍聴を許可するので、会場内で傍聴する方は入場してください。

(事務局)

検証会議の開会にあたり、会長よりご挨拶をいただき、引き続き、羽村駅西口土地区画整理事業に関する検証会議要綱第6条第1項の規定により、会長に議事の進行をお願いする。

## 1 会長あいさつ

会長より、開会のあいさつ

## 2 議事

(1) 第3回検証会議における委員要望への回答について(資料1)

(会長)

議事の1項目め、「第3回検証会議における委員要望への回答について」を議題とする。

事務局から説明をお願いする。

<事務局より、①について「資料1 羽村駅西口地区住宅市街地総合整備事業住宅市街地整備計画(平成27年2月)抜粋」により説明、②及び、③については口頭のみで説明>

(会長)

本件について質問、意見等はあるか。

質問、意見等がないようなので、質疑を終了する。

(2) 提言骨子の整理について(資料2～資料5)

(会長)

次に、議事の2項目め、「提言骨子の整理について」を議題とする。

事務局からの説明をお願いする。

<事務局より「資料2 羽村駅西口土地区画整理事業の検証にかかる論点整理」、「資料3 都市基盤整備手法の概要について」、「資料4 各整備手法等のメリット・デメリット及び実現性」及び、「資料5 提言に向けて」について説明>

(会長)

本件について質問、意見等はあるか。

(会長)

資料 5 における提言の骨子の一つ目は、「現行の区画整理事業をベースに様々な工夫を行うこと」、二つ目は、「一部に『柔らかい区画整理』や『その他の手法』を取り入れた整備を行うこと」が挙げられているが、資料 4 において「その他の手法による整備」を行う場合、ほとんどのケースで区画整理事業施行区域から除外する必要があると整理している。

提言の骨子の二つ目については、区画整理事業施行区域から除外するエリアがある場合は、そのエリアの一部に「その他の手法による整備」を導入することも検討できるのではということですね。

(説明員)

資料 5 については、これまでの検証会議等における委員の発言により、現行の事業計画で事業を継続する場合や、その他の手法を取り入れた整備をする場合のいずれにおいても、実現性が見込まれ、各整備手法等のメリットを生かすことができる方法の両論を併記する形で整理し、記載しているものです。

(会長)

資料 1 において示されたとおり、事業施行区域内にある道路の大半が幅員 4メートル未満の狭隘道路であることから、羽村駅西口地区において、一定の都市基盤整備を行うにあたっては、区画整理が基幹的な手法となり、それ以外の手法を部分的に組み合わせるということが、提言の方向性になるのではないかと考えている。

羽村駅西口地区では、資料 4 の「その他の手法による整備」で示された「沿道整備街路事業」や現道の拡幅事業である「狭隘道路整備等促進事業」のみで整備を行うことは難しいということについて、専門的な知見から資料の解説をお願いしたい。

(委員)

「その他の手法による整備」について、補足説明させていただく。

まず、「沿道整備街路事業」については、区画整理とは別の手法であるため、この手法を取るのであれば、そのエリアは区画整理事業から除外をしなければならない。

また、用地買収と建物建替え時のセットバックを組み合わせるため、用地買収に応じてもらえなければ道路は完成しないし、狭小宅地ではセットバックにより、その場所で建替えができなくなる恐れが出てくるものである。

区画整理事業、沿道整備街路事業ともに、移転を伴うものであるが、沿道整備

街路事業については、地域に残れない可能性があるというデメリットがある。

次に、「狭隘道路整備等促進事業」であるが、こちらも手法は違うが、基本的には沿道整備街路事業と同様であり、その沿道の一路線を整備するというイメージである。

これらの手法は、前回の検証会議において事例として紹介した、少し手を加えれば最低限の整備ができて、地域の安全性や利便性が確保できる、という前提がある地域で採用できるものである。

また、地区計画制度による整備は、セットバックと規制誘導で整備を行うものである。

一路線の中に、建物が数棟であれば建替えが進む可能性があるが、20から30棟程度の建物が建っている路線の中で行う場合、他地域での例からも事業が長期化し、完了することは難しいと想定される。

資料1の幅員別道路現況図を見ると、この都市基盤整備の状況ではエリアを除外して「その他の手法による整備」を行うことで効果が出るのか、また、実現できるかについては、非常に疑問であり、エリアを除外した場合、そのエリアが切り捨てられ、放置される恐れもあるのではないかと危惧している。

(会長)

羽村駅西口地区のような都市基盤の状況だと、その他の整備手法のみで大きな改善を図ることは難しいという解説であった。

(委員)

本日の資料1を見て、実際に現地を見学した際にも感じたことであるが、なかなかここまで道路が少ない市街地は全国を見渡しても非常に少ないのではないかと改めて感じたところである。

駅に近い市街地にもかかわらず、使いにくい土地となっている現状を使える土地に変えていくということは、市にとって非常に重要なポイントだという点において、区画整理を選択されたことについては適切であると感じるところである。

確認であるが、資料4において、各整備手法等のメリット・デメリット及び実現性を記載しているが、実現性の定義がわかりにくいと感じている。

私なりの解釈では、一定水準の環境にできないこと、コストが今以上に増大してしまうこと、今より期間が大幅に長くなってしまうこと、の3つのいずれかの条件に当てはまった場合に、実現性がないとして整理しているが、この実現性について、どのように評価したのか説明をお願いしたい。

(説明員)

資料4についても、これまでの検証会議など委員の発言や意見を伺いながら

作成をしている。

実現性については、ただ今委員から指摘をいただいた視点で捉えており、実現性に加え、その困難性を含めて整理している。

(委員)

実現性の考え方については、理解した。

資料4を見ると、様々な手法が想定されるが、いずれの場合においても、しっかりやろうとすると、困難を伴うということが理解できた。

(会長)

資料5にある「提言にあたり重視するポイント」や「提言の骨子」が、今後提言をまとめていくにあたっての注意点や具体的な示唆になると考えている。

また、市としては提言を受けてから具体的な事業の方向性の検討を行っていく際の重要な視点ともなることから、これらについても、委員から意見をいただきたいと考えている。

(委員)

資料5にある「委員の発言を踏まえた提言に向けたキーワード」のうち、「⑩豊かな自然の保存やそれらを活かした整備を検討する必要がある。」とあるが、これだけでは、言葉が足りないと考えている。

⑩については、単に保存するだけではなく、復元の視点も必要であり、安全性を重視しながら、保存や、復元をするか否かを選択する必要があることを付け加えてはどうか。

近年、石垣が崩れて人が亡くなるといった事故もあるので、自然災害の多さを考えると、単に残すということだけではなく、いかにして残していくべきかという視点を加えてはどうかと考えている。

また、「提言にあたり重視するポイント」の2つ目、「事業の早期完了、公平な事業効果の発揮」についてだが、基本的には事業の早期完了が前提であるものの、財政状況にも左右されることから、あえてゆっくり時間をかけて整備を行うということも一つの考え方ではないかと感じている。

区画整理事業をやりながら、エリアマネジメントの中で、このエリアには何が足りないのか、最優先課題は何かなどの不足環境要素を抽出しながら、例えばこのエリアには緊急車両やデイケアの送迎車が通行することのできる道路整備が必要などといった優先度により部分的な整備を行い、そのエリアの整備を完結させるなど、エリアの中で段階的整備、連鎖型整備のような形をとることで、事業全体を間延びさせるのではなく、部分的にでも事業の効果が早期に発揮できるよう取組み、地区全体としては財政状況を鑑みながら、財源に余裕がある時は一気に事業を進め、余裕がない時は歩みをゆっくりにするということも一つの

選択肢としてあるのではないかと考えている。

(会長)

早期に事業を進める必要があるエリアは早期に整備を行い、その他のエリアについては、地域や権利者の状況を踏まえながら時間をかけて整備を進めるなど、メリハリを付けた整備を行ってはどうかという趣旨であると理解した。

この視点についても、提言の中に入れることを検討していきたい。

「自然の保存」に関して具体的な発言があったが、この件について事務局の考えはあるか。

(説明員)

これまでの検証会議においても、エリアの特性を踏まえて整備をしていく必要があると、ご指摘をいただいていることから、今回指摘いただいた内容についても改めて整理をし、委員に内容確認をお願いしていきたいと考えている。

(委員)

検証会議の委員として現地視察を行い地区の現状を確認した際、この地区の将来を見据えた場合このままの状況で本当にいいのかと感じたところである。

これまでの検証会議での議論を通じて、提言の方向性が見えてきたところであるが、今後提言を参考に市が決定する事業の方向性が、事業に反対する権利者の皆様にも理解される内容となることを期待している。

(委員)

資料5にある「提言の骨子」の中に、権利者の目線に立った記述がないことから、「権利者の生活設計への対応」や「権利者の考えを考慮すること」といった内容を追加してはどうか。

また、枠で囲まれた2項目の1項目めについて、「事業費を削減する方策」が第一に記述されており、事業費の削減が着眼点となっているように見えてしまう。

そもそも、何のために区画整理事業を行っているのかを考えると、防災面・安全面の確保や重要度・必要度が高い羽村駅前広場や都市計画道路などの整備が優先であることから、この点を踏まえ内容を修正してはどうか。

(会長)

提言にあたり権利者の目線に立つこと及び、事業本来の目的を重要な点として盛り込む必要があるという具体的な意見であったことから、提言に向けて整理をしていきたい。

資料5にある「委員の発言を踏まえた提言に向けたキーワード」のうち、「⑫

都市基盤整備にかかる先行投資を回収できるかについて検証する必要がある。」とあるが、この「先行投資を回収できるか」について、表現がわかりにくい。

例えば、区画整理を行うことで、駅前広場等が整備されまちづくりが加速するや、立地が進み固定資産税などの税収増に寄与するなど、事業との関連でこのような効果が生じるといった具体的な解説をお願いしたい。

(委員)

お金を使い都市基盤整備を行うことで、素晴らしい市街地が形成されても、そこに住もうと思う人が誰もいないという状況が先行投資を回収できていない状況であると考えている。

投入したお金が、未来の羽村市に様々なプラス効果をもたらす生きたお金となることが確実かどうか、という意味をこの⑫の文章は持っているのではないかと考えている。

近年のトレンドとしては、住宅のニーズは右肩下がりである。

長い期間をかけて区画整理を行っても、市街地が完成した際に住宅のニーズがあるのかという心配が、この事業を進めていく際のリスクであると考えている。

リスクがあるので、事業をやめようという考えも一つの答えではあるが、リスクがあるとすれば、そのリスクを最小限に抑えるという努力も必要である。

都市基盤整備により、安全性は確保されたが魅力のない市街地は沢山あることから、区画整理事業を進めていく中で、この地区全体を「魅力のあるまち」として整備し、高めていくといった努力や工夫をすることも必要であり、こうした視点についても提言の内容に加えてはどうか。

(会長)

事業に関連した視点は沢山書かれているが、まちづくりに関する視点が少ないように感じる。

今の委員の指摘に対して、事務局の考えはあるか。

(説明員)

委員からは、以前にも都市基盤整備をやる・やらないにかかわらず、例えば環境面であったり、防災性の向上であったりといった価値のあるものをそこに植えつけていくことの必要性について指摘をいただいていることから、今回の指摘内容も踏まえ提言に向けた整理をし、委員に内容を確認していきたいと考えている。

(委員)

先ほどの委員の発言と同意見であり、しっかりとした都市基盤があっても、そ

れだけではこの地域に移り住もうという気持ちにはならない可能性があるため、積極的に移り住みたくなるような仕掛けが必要になってくるのではないかと考えている。

この点については、提言の中に盛り込んでいただき、市においても事業の方向性を決定する際には、この点を踏まえることで、羽村に移り住み、羽村で仕事をするというような循環ができ、税収面での増加など市が行った投資の回収に繋がってくるのではないかと考えている。

(会長)

具体的な意見をいただいたので、参考にしていきたい。

資料5「提言に向けて」の内容について、各委員から指摘や示唆をいただいたところであるが、大きな方向性としては異論がないものと認識しているため、提言(案)として取りまとめを行い、次回の検証会議においてお諮りしたいと考えているので、引き続きご協力をお願いしたい。

以上で、予定していた議事はすべて終了した。

議事全般を通して、委員から質問、意見等はあるか。

特にないようなので、事務局に「その他」について説明をお願いします。

### 3 その他

(事務局)

次回、第5回検証会議については、11月29日火曜日午後7時からの開催を予定している。

第3回の検証会議において、開催回数の追加について要望をいただき、2回分の予算措置を行ったところであるが、次回、第5回検証会議において、提言案がまとまった場合は、次回開催を最終回にしたいと考えている。

本日の議論の中での各委員の意見を踏まえ、次回の会議までの間に提言案について、各委員の意見をいただきながら取りまとめていきたいと考えているので、ご協力をお願いしたい。

以上をもって、第4回羽村駅西口土地区画整理事業に関する検証会議を閉会とする。

午後8時終了