

## 羽村駅西口土地区画整理事業の検証にかかる論点整理

項目	現状	検証会議委員からの意見
防災・安全性の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・緊急車両が進入できない箇所が多い</li> <li>・インフラ（都市計画道路、雨水管等）が脆弱</li> <li>・細街路の形状が不整形で、見通しが悪い</li> <li>・生活道路である細街路に通過車両が流入している</li> <li>・交差点形状の悪い箇所、歩車道区分のない道路など交通安全上の問題がある</li> <li>・災害時の避難場所の確保が困難である</li> <li>・少子高齢化社会を見据えた都市基盤のバリアフリー化が進まない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想像以上にインフラが脆弱であるため、しっかりと整備を行い、次世代に残していく必要がある。</li> <li>・狭隘道路が多いことから、安全面を考え、事業手法に関わらず、道路の整備をしたいと考えている地権者の方がいるのではないかな。</li> <li>・非常に密集した住宅地でインフラが脆弱なことから、大変な事業である。</li> <li>・防災や安全性の向上等を前提に、地区の個性に応じた整備手法の検討も必要ではないかな。</li> </ul>
利便性の向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広域幹線道路としての都市計画道路が整備されていない</li> <li>・狭隘道路や行き止まり道路が多い</li> <li>・都市計画公園、福祉施設などの公共施設が整備されていない</li> <li>・交通結接点である駅前にバスやタクシーなどの公共交通の乗り入れがない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業エリアが広く、どの区域も区画整理の必要がある。</li> <li>・現状のままでは、住民も満足していないであろうことから、事業を進めていく必要はある。</li> </ul>
地域住民の権利や公平性の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業施行区域において、土地区画整合法第 76 条の規定に基づく建築制限が課されている</li> <li>・事業の早期実現を求める声がある</li> <li>・事業に反対する声がある</li> <li>・事業に協力した権利者の中に仮住まいが長期化している方がいる</li> <li>・事業施行区域内の事業活動に影響を及ぼしている可能性がある</li> <li>・事業期間が長期化し、高齢化・世代交代が進んでいる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・住民が何を大切に思っているかが重要であることから、意見を聴きながら議論を進めていく必要がある。</li> <li>・事業が長期化し、地権者の移転時期等に差が生じていることから、施工手順などの手法を工夫する必要がある。</li> <li>・事業が長期化し、住民の高齢化や権利者の世代交代が進んでいることから、今の地権者がどのような気持ちでいるかの確認や、地域住民の生活設計にしっかりと対応することを考えなければならない。</li> <li>・地区の特性に応じた多様な手法を検討することが重要であり、その過程の中で、地区の住民の合意形成を図ることが大切である。</li> <li>・事業計画を変更する場合、変更するに足る合理的な根拠を示さないと権利者から納得は得られないことから、合理的な説明ができるよう調査や検討をする必要がある。</li> <li>・エリア毎の住民の事業に対する直近での同意率や、事業に反対する方の意見などを把握し、柔軟な区画整理などの手法により解消できるかを検討してはどうか。</li> </ul>
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業地区内の人口が減少している</li> <li>・新たな住宅や事業所の建設が進まない</li> <li>・駅前の商店数や事業所数の減少により、人通りが少なくなっている</li> <li>・経済の停滞が長引いている</li> <li>・残存する農地や空き地の相続や売買等の発生などにより、宅地開発が進み、既成市街地の密集化などの環境悪化が懸念される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区画整理事業とともに企業誘致を積極的に行い、雇用の場の創出や住民の定着に繋げてはどうか。</li> <li>・羽村駅前については、整備の必要性が高いことから、優先的に進めてはどうか。</li> <li>・市街地整備を行わず現状を維持した場合、この地域が持続性のある市街地になるかについて考える必要がある。</li> </ul>
環境保全（歴史や景観の保全）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・文化財や自然が残る地域である（石垣、崖線緑地、埋蔵文化財包蔵地など）</li> <li>・崖線緑地などの景観がよい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・文化財や崖線の緑地など自然景観が豊かであることから、それらを保存しながら慎重な計画を検討してはどうか。</li> <li>・今も残されている文化的な遺産は、街づくりを進める中で「どこかに工夫して再現し残す」ことで、「昔の羽村」に少しでも触れることができる場所を残してはどうか。</li> </ul>
公共の福祉の増進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園、福祉施設などの公共施設が整備されていない</li> <li>・少子高齢化社会を見据えた都市基盤のバリアフリー化が進まない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想像以上にインフラが脆弱であるため、しっかりと整備を行い、次世代に残していく必要がある。（再掲）</li> </ul>
新たな価値観の創造	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の高度利用がなされていない</li> <li>・公園、福祉施設などの公共施設が整備されていない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街地整備を行わないことにより、まちの持続性が維持できない場合は、持続性を維持するための工夫や価値観の転換などが必要になるのではないかな。</li> </ul>
他の都市基盤整備手法	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・羽村駅西口エリアは狭隘道路が多く、東口と比べて対照的であることから、整形道路を入れるなど計画通りに事業を実施できるかについては疑問であり、別の手法を取ることができる場所もあるのではないかな。</li> <li>・「身の丈にあった区画整理」、「柔軟な区画整理」や「修復型」といった手法で整備するのは難しく、現</li> </ul>

		<p>状の整備計画が適正ではないか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・狭隘道路が多く、道路の接続性が悪いことから、「修復型の区画整理」や「柔らかい区画整理」の手法で地区全域を整備することは、非常に難しいが、できる部分があるかについては、検討をする必要がある。</li> <li>・その他の整備手法である「沿道整備街路事業」、「沿道型区画整理」や「狭隘道路整備事業」についても、この地区でできるかについては、検証をする必要がある。</li> <li>・整備手法は様々あるが、地区一律ではなく、地区の一部に適用することで効果が表れ、早く・安く整備できるのであれば、積極的に取り入れるべきであるが、新たな課題も多くであることから、それらを踏まえて検証していく必要がある。</li> <li>・事業費と期間が課題であることから、事業の範囲を絞り、一部を中止することも考えざるを得ないのではないか。</li> <li>・財政的な面や事業期間の面で、一部のエリアを除外するといった手法や、現道を生かした部分的な整備ができるエリアは見直しを行うことにより、移転棟数の削減や移転期間の縮減を図るなど、計画している整備の水準を落とす手法等、様々な対応方法が考えられる。</li> <li>・駅前再開発事業については、近年、都内の都心部以外では収益性の関係などにより、成立しない現状がある。</li> <li>・事業のスピードを早める観点から、柔らかい区画整理について検討してはどうか。</li> <li>・各エリアに直線道路を入れる必要があるか否かの検証をしてはどうか。</li> <li>・地理情報システムなどを活用すれば、詳細に分析ができるため、こういった技術を活用しながら検討することもできる。</li> <li>・現況道路を生かした整備の場合、雨水管整備時に、排水困難箇所が生じないか検証する必要がある。</li> <li>・膠着した状況を打開するため、街区毎に施工の優先順位をつけ、事業を見直す街区を設けてはどうか。</li> </ul>
<p>持続可能な自治体運営・健全な財政運営</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経常収支比率が高い</li> <li>・歳入が大幅に減少している</li> <li>・基金残高が減少している</li> <li>・社会保障費（扶助費）が増加している</li> <li>・公共施設等の老朽化が著しい</li> <li>・地方公共団体の財政状況は厳しさを増すばかりである</li> <li>・「最小の投資により最大の効果を得る」との費用対効果の考え方は非常に重要なものとなっている</li> <li>・土地区画整理事業は一般的に長期間を要する事業であり、短期間での効果は現れにくく、整備効果も施行区域に限定的な傾向がある</li> <li>・既存の道路や公園などを活かした地区整備のあり方の検討を進める地方公共団体が増えている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インフラ整備にかかる先行投資を、将来回収できるかについて検証しなければいけない。</li> <li>・区画整理事業でやり続けるか、その他の整備手法で事業をやるかについては、事業の期間と事業費を試算し、費用対効果がどうなるかについて検証したうえで、検討していく必要がある。</li> <li>・区画整理事業の財源を確保できるかに加え、市全体でバランスが取れた支出ができるかについても、重要な視点である。</li> </ul>