

各整備手法等のメリット・デメリット及び実現性

【 土地区画整理事業による整備 】

整備手法等	メリット	デメリット	実現性
現行の事業計画による継続実施	<ul style="list-style-type: none"> 幅員4メートル以上の区画道路や雨水管などのインフラが整備できる。 土地が整形化され、道路に面することで、地域全体の道路ネットワークと土地利用の増進が図られる。 広域幹線道路としての都市計画道路が整備できる。 駅広場（交通広場）を整備することで、公共交通の乗り入れが可能となり、交通結節点としての役割を果たすことができる。 歩道の設置や段差解消など少子高齢化社会を見据えたバリアフリー化を進めることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 多額の事業費を要する。 事業が完了するまでに時間を要する。 関係権利者との合意形成に時間を要する。 	<p>○事業施行区域内には、埋蔵文化財包蔵地があり、調査に時間を要する面はあるが、現行計画に基づき、選択と集中により、都市計画道路及び、羽村駅前広場（交通広場）の整備を優先的に実施していくことは多くの費用と時間を要するが実現性が高いと考えられる。</p>
事業施行区域の見直し	<ul style="list-style-type: none"> 施行区域の見直しによる事業中断期間を含めた経済比較を行い、事業費の抑制に繋がるか否かメリットの有無を検証する必要があるが、市民生活の継続を第一に事業費の削減と事業期間の短縮に向けた試算を行うことは検討する余地がある。 事業施行区域の見直しにより、事業の長期化を抑制できる。 権利者の生活設計がしやすくなる。 	<ul style="list-style-type: none"> エリアを超えて設計している飛び換地を見直す必要がある。 見直し対象エリア内の先行取得用地（都市整備用地）の取扱いを検討する必要がある。 単一の法定工区割により換地設計を行っているため、全権利者の減歩率、清算金に影響が生じ、その是正措置を講じる必要がある。また、減歩率の上昇については概算値を試算し数値で示す必要がある。 基準地積が変わり、按分率も変わるので、権利者から相当な意見・苦情が出ることが予想される。 路線価が変わるため、土地の評価をやり直す必要が生じる。 仮に換地設計をやり直す場合、関係権利者及び関係機関との合意形成に相当の時間を要する。 事業施行区域から切り離れたエリアの整備水準を含め、今後の市街地整備手法を検討していく必要がある。 事業計画の変更や都市計画変更の手続きが生じ、事業の中断期間が発生する。 	<p>○人口減少・少子高齢社会が進展し、地域経済が縮小に向かう中、区画整理事業の長期未着手地区や事業停滞地区においては、将来を見据えた集約型都市構造（コンパクトシティ・スマートシティ）への再編を進める重要性が高まっており、必要性・緊急性の観点から整備内容を絞り込み見直しを検討する必要が生じている。</p> <p>○一方、事業施行区域や整備手法を見直す際には、都市計画法に基づく都市計画（施行区域・用途地域・地区計画）の変更をはじめ、東京都環境影響評価条例に基づく環境影響評価の見直しをはじめ、国や東京都、交通管理者である警視庁などの各関係機関への説明・協議など、資料作成を含め相当の時間を要する。</p> <p>○さらに換地設計の変更に影響が及ぶ際は、換地設計基準や土地評価基準などの見直しが必要となるとともに、関係権利者への説明や合意形成など、これまで本事業で取り組んできたプロセスと同等の時間と労力が必要となる。</p> <p>○このことから、現在進めている事業全体を長期に渡り中断しなければならず、かえって事業が長期化する可能性がある。</p> <p>○これらを踏まえたうえで、エリアごとの課題や事業の実現性を再検討し、エリアの実情に応じた柔軟な区域設定、スポット的な公共施設用地の確保、土地の買収や交換による必要最低限の基盤整備等、小規模、短期間、民間事業者主導等、国土交通省が紹介する「柔らかな区画整理」の手法を活用することも有効と考えられ、まちづくりの持続可能性の視点が重要となる。</p> <p>○これらの再検討の状況により実現性は左右される。</p>

事業費の削減	<ul style="list-style-type: none"> ・市有地を活用した換地変更により、長期に仮住まいされている権利者の中断経費の削減を図ることができるとともに、生活再建に繋げることができる。 ・より一層の事業費削減を図るため、経常経費の洗い出しや、効率かつ効果的な進め方を再考する。 ・新たな国庫補助金、都補助金などの特定財源の確保に向けた取り組みを行う。 ・区画道路の位置の変更により、不用移転棟数を増やし、事業費の削減に繋げることができる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・行政手続きの調整、スケジュール、予算、補助金等の特定財源の調整に時間を要する。 ・行政手続き等の進め方に統一的な見解がなく、関係機関との調整に時間を要する。 ・市有地を活用した換地変更を行う際は、権利者との調整に時間を要し、残地処理を含め総合的な検討が必要となる。 ・事業計画の変更や換地設計の見直しが必要になる。 ・換地及び換地設計の変更については、事業計画の変更や土地区画整理審議会の同意が必要であり、事務手続きを含めて時間を要する。 ・長期中断者を解消するための周辺エリアへの影響を最小限にする調整が必要となる。 	<p>○羽村駅西口土地区画整理事業を現行計画どおりに整備すると仮定した場合と、事業費の削減のために事業を見直す場合の中断経費も含めた経済比較を行い、費用対効果を試算していく必要がある。</p> <p>○その際、現下の社会経済情勢や事業施行期間における情勢を見通し、事業費を削減していく方策の実現性があるか否かを見極める必要がある。</p> <p>○また、区画道路、公園及び市有地などの位置の変更は、基本的には換地設計の見直しを伴うため、認可権者である東京都との協議のうえ、実現性を判断していく必要がある。</p>
事業期間の延伸	<ul style="list-style-type: none"> ・単年度あたりの事業費が抑制され、市負担額を含め財政負担の低減に繋がる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間を延伸することにより、固定経費が増加し、結果として総事業費が拡大するおそれがある。 ・国庫補助金、都補助金など、改めて特定財源の補助採択の必要性が生じる。 ・権利者間の移転時期に大きな差が生じ、不公平感を招いてしまう。 ・移転時期が遅くなる権利者に、暫定的な道路拡幅など事業効果を感じていただけるような工夫が必要である。 ・移転時期が遅くなるエリアでは、特に若い世代の人にとって、将来に希望が見えるようなビジョンを示す必要がある。 ・事業計画の変更が必要となる。 	<p>○都市計画決定から長期にわたり事業が進展しない区画整理事業の事業期間の延伸については、都市計画決定されたときに期待された役割が何だったのか、評価を実施していく必要がある。</p> <p>○都市計画決定から長期間経過すれば、地域の様々な状況変化や社会経済情勢の変化などにより、当時の期待された役割が低くなることや失われる可能性がある。</p> <p>○このことを慎重に評価したうえで、事業期間は設定すべきであり、安易に事業期間の延伸を行うべきではない。</p>

【 柔らかい区画整理による整備 】

整備手法等	メリット	デメリット	実現性
修復型の区画整理による整備 <ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業施行区域でも採用可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・交通量の少ない生活道路は、地区計画等で整備計画を担保し、建築物の建て替えに合わせ段階的に整備することで、市民生活の負担を軽減できる。 ・全面更新型の区画整理ではなく、必要最低限の基盤整備と土地利用の整序を行うことにより、事業費を抑制できる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・道路整備のための民有地の買収交渉に時間を要する。 ・建築物の建て替えに合わせて道路を整備していくため、時間を要する。 ・整備手法を変更する際は、そのエリアの範囲にもよるが整備水準を含め、今後の市街地整備手法を検討していく必要がある。 ・事業計画の変更や換地設計の見直しが必要になる。 ・換地設計が決定している中で、事業概成時における清算金の取扱いについて検討していく必要がある。 	<p>○「修復型の区画整理」を検討する際、羽村駅西口地区の現状は、道路延長の約50パーセントが幅員4メートル未満の細街路で、その形状も不整形である。特に南北の幹線道路が整備されていないため、通過車両が細街路に流入し交差点形状の悪い箇所、歩車道区分のない細街路など、交通安全上問題があると思われるところが多数存在する。また、行き止まり道路があるため、緊急時における消火、人命救助、避難誘導など、市街地の防災上の問題も懸念される。</p> <p>○事業施行区域内には、民間事業者によるミニ開発箇所も見受けられず、地区計画等に基づき、建築物の建て替えに合わせ、段階的に都市基盤整備を行うことは難しい状況にあり、事業施行区域全域での実現性は低い。</p>

【 その他の手法による整備 】

整備手法等	メリット	デメリット	実現性
<p>沿道整備街路事業による整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 区画整理事業施行区域からは除外 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画道路の予定地内でも換地で残留できる。 借地権や抵当権は、換地にそのまま移行できるので解消の必要がない。 転出希望者は公共用地への充当を目的に土地売買できる場合がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 用地買収が生じるため、対象となる権利者全員の合意形成が必須となり、交渉に時間を要する。 整備手法を変更する際は、そのエリアの範囲にもよるが整備水準を含め、今後の市街地整備手法を検討していく必要がある。 事業計画の変更や換地設計の見直しが必要になる。 換地設計が決定している中で、事業概成時における清算金の取扱いについて検討していく必要がある。 	<p>○沿道整備街路事業は、面的整備を目的とした一般的な土地区画整理事業と比較して範囲が狭く、一定の範囲に限られた整備となるため、都市計画道路及び区画道路等による道路ネットワークの構築、公園や道路等による延焼遮断帯としての機能が十分に図られず、また、交通の結節点である駅前にバスなどの公共交通機関の乗入れが難しいなど、根本的な都市施設の整備改善や防災機能の向上に繋がらないものである。</p> <p>○このことから、羽村駅西口地区が抱える課題の解決に向けた手法としては弱く、事業施行区域で本事業を取り入れる効果は低い。</p>
<p>狭隘道路整備等促進事業による整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 区画整理事業施行区域からは除外 	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法制定時の敷地と道路の状況が不明確であること等により、不動産取引や建築確認時にトラブルが発生しており、着工遅延等による円滑な建築活動を阻害している要因を解決できる。 狭あい道路は、災害時に消防活動等に支障を生ずる等の安全面で大きな課題があり、解決する方策となる。 既成市街地における円滑な建替えを促進し、狭あい道路の解消に寄与できる。 耐震性の高い安全な住宅ストックの形成を促進できる。 円滑な建築活動に必要な条件整備により、住宅投資の促進に寄与できる。 	<ul style="list-style-type: none"> セットバックによる狭隘道路の解消アプローチだけでは、対応が困難なケースも存在する。 整備手法を変更する際は、そのエリアの範囲にもよるが整備水準を含め、今後の市街地整備手法を検討していく必要がある。 事業計画の変更や換地設計の見直しが必要になる。 換地設計が決定している中で、事業概成時における清算金の取扱いについて検討していく必要がある。 	<p>○狭隘道路整備等促進事業により、狭隘道路を歩行者や自動車に安全に通行できるような道路に整備するには、長い時間と多額の費用が必要となる。</p> <p>○特に狭小敷地では、セットバックにより十分な居住空間が確保できないことなどから建築物の建て替え等が進まない事例も見受けられ、結果として、道路の拡幅が進まない状況がある。</p> <p>○また、角地に接する土地は、二方路線地であることから、建築物の建て替えに際して必ずしも二方路線両方のセットバックが義務付けられていないため、拡幅が進みにくいという状況が見受けられる。</p> <p>○これらの要因により、建て替え等ができず適切な管理も行われないうまま、空き家として放置されるケースも増えていくことが考えられる。</p> <p>○羽村駅西口地区は、道路延長の約 50 パーセントが幅員 4メートル未満の細街路で、見通しの悪い箇所や交差点形状の悪い箇所、行き止まり道路があるため、事業施行区域で本事業を活用して事業施行区域の生活道路を整備していく実現性は低い。</p>
<p>市街地再開発事業による整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 区画整理事業施行区域でも採用可能 	<ul style="list-style-type: none"> 区画整理事業と共同した歩車道分離やバリアフリー化などによる安全性の向上が図られる。 不燃領域率を表す指標のアップなどにより防災の強化に繋がる。 都市型ホテルや商業テナントを併設する高層マンションの進出により、駅前居住の拠点が形成され、定住人口の増加や中心市街地の活性化が期待できる。 駅前に福祉施設や図書館などの公共施設を設置することで、子どもから高齢者までの幅広い世代の利用が見込 	<ul style="list-style-type: none"> 人口減少社会の中で、再開発事業による経済効果が広く波及するかどうか未知数である。 新たな用途地域と地区計画の策定による新たなまちづくりが進められており、今から官民協働による再開発事業を立案するには権利者間の合意形成に時間を要する。 市全体がコンパクトシティの規模であり、再開発事業に投資する金額に見合った経済効果を生み出すことが困難である。 	<p>○コンパクトシティを都市モデルに掲げる自治体では、中心市街地への集約化と活性化により投資効果を上げることを目指しているが、人口減少・少子高齢社会が進展し、自治体の財政状況が厳しさを増す中、自治体の保留床取得には消極的にならざるを得ない状況も見受けられる。</p> <p>○再開発事業を目指すためには、長い歴史の中で煩雑化していった権利関係を一括整理し、権利者間の合意形成を図りつつ、事業採算性をしっかり見極めた事業計画の認可を受けていくための、地元を熟知したコーディネーターの存在が不可</p>

	<p>まれ、まちなか交流拠点が創出できる。</p> <ul style="list-style-type: none"> 再開発事業によって生み出される共用空間において、まちづくり団体によるイベント等が開催され、地域コミュニティの形成に寄与できる。 	<ul style="list-style-type: none"> 整備手法を変更する際は、そのエリアの範囲にもよるが整備水準を含め、今後の市街地整備手法を検討していく必要がある。 事業計画の変更や換地設計の見直しが必要になる。 換地設計が決定している中で、事業概成時における清算金の取扱いについて検討していく必要がある。 	<p>欠となる。</p>
<p>地区計画制度による整備</p> <ul style="list-style-type: none"> 区画整理事業施行区域からは除外 	<ul style="list-style-type: none"> 建物の用途、最高高度、敷地面積の最低限度、隣との距離などをルール化することにより、地区内の住み分けの明確化、街並みの維持、今後形成される街並みの誘導などをしていくことができる。 道路や公園などの公共施設の配置や規模、敷地の最低規模や建物の大きさなどをルール化することで、良好な都市環境を創出することができる。 	<ul style="list-style-type: none"> 地区まちづくり活動として、緑化活動、防災活動、清掃活動、違法駐輪の撤去、花植えや水やりなどの取り組みが継続的に実施されるのか懸念される。 建築基準法における不適合の是正措置を講じる必要がある。 地区計画を変更する際は、都市計画審議会、権利者同意等の手続きが必要となる。 将来も継続して街並みが担保されるかは、所有者の意識によるところが大きい。 整備手法を変更する際は、そのエリアの範囲にもよるが整備水準を含め、今後の市街地整備手法を検討していく必要がある。 換地設計が決定している中で、事業概成時における清算金の取扱いについて検討していく必要がある。 	<p>○地区計画策定のきっかけとしては、開発型、整序型、保全型の大きく3つに区分されるが、その多くは新たな市街地整備の中できめ細かな規制・誘導を図る内容となっている。</p> <p>○地区計画を策定する契機となった市街地整備手法の種類としては、宅地開発事業、土地区画整理事業、市街地再開発事業、観光拠点形成、建築協定更新期における地区計画への移行、地域環境の悪化に対応した住宅地保全などが挙げられ、地区計画のみでインフラが脆弱な既成市街地の再編整備を実施していく事例は少ない。</p> <p>○羽村駅西口地区は、道路延長の約50パーセントが幅員4メートル未満の細街路で、見通しの悪い箇所や交差点形状の悪い箇所、行き止まり道路があるため、事業施行区域で本事業を活用して事業施行区域の生活道路を整備していく実現性は低い。</p>