

第 5 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

日 時	令和 4 年 11 月 29 日（火曜日） 午後 7 時～午後 8 時 20 分
会 場	市役所西庁舎 5 階特別委員会室
出席者	<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】 加園多大、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>
欠席者	なし
議 題	(1) 提言（案）について
傍聴人	17 人
配布資料	<p>会議次第</p> <p>資料 1 羽村駅西口土地区画整理事業について（提言）（案）</p>
会議の内容	<p>（事務局）</p> <p>本日は、報道機関 2 社からの取材の申し出があり、事務局において許可しているの、承知おきいただきたい。</p> <p>また、傍聴を希望する方は 17 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、17 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> <p>異議なし。</p> <p>（会長）</p> <p>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。</p> <p>（事務局）</p> <p>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。</p>

1 会長あいさつ

会長より、開会のあいさつ

2 議事

(1) 提言(案)について(資料1)

(会長)

議事の(1)、「提言(案)について」を議題とする。

提言(案)については、これまでの議論をもとに、第4回の検証会議において示した提言の骨子をベースに素案を作成し、事前に委員の皆様へ、内容あるいは構成等について確認や意見をいただき、それを整理したものを本日の資料としてまとめている。

本日は全体を通して改めて内容確認をお願いしたい。

資料にボリュームがあるため、まずは、「はじめに」から「2 羽村駅西口土地区画整理事業の状況」まで、事務局から説明をお願いします。

<事務局より、「資料1 羽村駅西口土地区画整理事業について(提言)(案)」の「はじめに」から「2 羽村駅西口土地区画整理事業の状況」までを説明>

(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。

つづいて、「3 検証の視点」及び「4 検証会議での検証経過」について、事務局から説明をお願いします。

<事務局より、「資料1 羽村駅西口土地区画整理事業について(提言)(案)」の「3 検証の視点」及び「4 検証会議での検証経過」を説明>

(会長)

本件について質問、意見等はあるか。

(委員)

まず、8ページ「③沿道整備街路事業による整備」の2段落目の3行目に、「公園や道路等による延焼遮断帯としての機能を十分に図ることができない。」とあるが、沿道整備街路事業の実施により大きい道路が整備されるため、延焼遮断帯としての機能はそれなりに発揮されるはずである。

羽村市は、狭隘道路が面的に広がり、防災上問題のある市街地が大半であることが課題であり、この課題は沿道整備街路事業では解決できないものである。

このことから、この部分については、「延焼遮断帯としての機能」ということではなく、現状の防災上の課題が大半の市街地で解消されないという記述が適切であると感じた。

また、9 ページ「④狭隘道路整備等促進事業による整備」の2 段落目の2 行目に「長い時間と多額の費用が必要となる。」とあるが、「長い時間」については、沿道の建築物の建替えが進まないと道路が整備できないという意味であると理解できるが、「多額の費用」については、どのように解釈すればよいか確認したい。

(会長)

8 ページ「③沿道整備街路事業による整備」について、「延焼遮断帯としての機能」ではなく、当該地区が抱えている防災上の課題の解決に結びつかないといった表現が適切であるという趣旨であったと理解した。

当該部分について、「多くの地区が抱える防災上の課題解消を十分に図ることができない。」といった形をベースに修正を行いたいと考えている。

また、9 ページ「④狭隘道路整備等促進事業による整備」の「多額の費用」であるが、この解釈について、専門的な見地から委員に説明をお願いしたい。

(委員)

この「多額の費用」については、用地取得費を意味しているものである。

土地区画整理事業の場合、地権者の方々から少しずつ土地を提供してもらうため、事業費の中に用地取得費は含まれていないが、狭隘道路整備等促進事業の場合、道路拡幅にあたっては用地買収を行うこととなる。

そのため、この手法を地区全域に広げた場合、人と車がすれ違うのがやっとの狭隘道路が多ければ、拡幅する面積は相当広くなり「多額な費用」がかかるということである。

また、道路拡幅により建物移転が必要となる場合は、移転補償費を負担する必要がある、さらに負担が増すこととなる。

移転補償費が発生しないようにするためには、建物の建替えを待つ必要があり、この場合はさらに「長い時間」がかかることとなる。

(会長)

狭隘道路整備等促進事業は、用地取得等による費用がかかる可能性があることや、地権者の方々の建物の建替え予定等に左右されることなどを踏まえると、実現性が低いといった趣旨であったと理解した。

(委員)

補足であるが、「④狭隘道路整備等促進事業による整備」と「⑥地区計画制度

による整備」は、制度が違うものの、用地の買収または寄付を受け、通り抜けができる道路に整備し、接続させるといった点で事業内容は同じである。

また、「②修復型の区画整理による整備」についても、似ている部分があり、公道は区画整理であるため減歩により負担してもらうが、私道の整備や道路拡幅については、その他の手法と同様に用地買収などが必要となるものである。

したがって、以前から発言しているが、これらの手法を採用する場合はある程度の水準の都市基盤が整備された地区である必要があり、羽村駅西口地区のような農道沿いに建設された木造住宅密集地域では難しいということである。

一方で、事業長期未着手地区などで部分的に除外して整備するケースがあるが、このケースは耕地整理や土地改良により、ある程度基盤の目のような道路が出来ており、若干の道路拡幅や私道を抜くことで効果が発揮できるなど、土地区画整理事業を選択するよりも安価で短期間で効果を出すことができる場合であり、事業手法の選択はケースバイケースである。

(委員)

「多額の費用」については様々な捉え方があるが、狹隘道路整備等促進事業により現道を全て 4メートルに拡幅した場合の費用と、土地区画整理事業による道路整備費とを比べた場合、狹隘道路整備等促進事業の方が費用が多額になるという意味でよろしいか。

(委員)

道路を 4メートルに拡幅する場合の道路築造にかかる費用は、土地区画整理事業、狹隘道路整備等促進事業ともに同じである。

異なる点としては、土地区画整理事業は用地買収を伴わず、将来的に恩恵を受ける地権者の方々から少しずつ提供いただいた用地で整備を行うことから、用地取得費は発生せず、その分だけ道路整備費に差が出るものである。

(委員)

総事業費で比較すると狹隘道路整備等促進事業の方が安価で整備できるのではないかと指摘を受ける可能性があるので、道路整備にかかる費用については、土地区画整理事業の方が安価であるという記述にしてはどうか。

(委員)

「多額の費用」という記述については、「道路拡幅のための用地取得費用が発生する」といった記述に改めてもよいのではないかと考える。

(委員)

狹隘道路整備等促進事業については、道路拡幅のための用地取得費用が発生

し、なおかつ出来上がる道路ネットワークはいびつな形状であるなど、安全性や土地の有効活用など投資に見合った効果が得られないといった趣旨の記述にしたほうがわかりやすいのではないかと考える。

(会長)

土地区画整理事業は、道路だけではなくその地域全体を整地する中で、排水の問題の解消や、使いやすい宅地にするなど、道路以外の部分も含めて整備を行うことから、費用がかかるという面がある。

ただいまの議論により、土地区画整理事業は用地取得費がかからないことがメリットであると誤解されないよう、区画整理は用地買収をせずに減歩という形で地権者の方々に協力いただきながら、地域全体の環境を底上げするものであるということを踏まえて、文言の整理をしていきたいと考えている。

(委員)

検証会議委員に就任した際に、必要な施設だけを先に整備し、その後は社会情勢や財政状況により段階的な整備を行うことで、時代にフィットした整備ができるのではないかと考えていたが、実際に地区内を確認した結果、この市街地ではかなり難しいと感じたところである。

この提言(案)を丁寧に読むと、私の当初の考え方による整備は難しいということが読み取れるが、すんなりとは理解できない部分があるため、この辺りを補足することはできないか。

(会長)

先ほどの議論とも関連するが、一定水準の都市基盤が形成されていれば、修復型や狭隘道路整備等促進事業、地区計画制度により、若干手を加えることで及第点の整備ができるが、羽村駅西口地区は、若干の整備で及第点を取れる地区には程遠いということが、大きな特徴であると捉えている。

したがって、道路延長の約50パーセントが幅員4メートル未満の狭隘道路や行き止まり道路であるといったこの地区の大きな特徴を、「2 羽村駅西口土地区画整理事業の状況」において、「既成市街地であるが、都市基盤が非常に脆弱である中実施している事業である」といった形で記述することにより、丁寧に読み込まなくてもこの提言の流れが頭に入って来るのではないかと考える。

(委員)

この市街地の特徴が冒頭部分にまとめられていることで、その特徴に照らすと、その他の手法による整備がかなり難しいということが、読み取れるのではないかと感じる場所である。

(会長)

本件については、過去の検証会議資料から、わかりやすいものを抜粋して記述したいと考えている。

(委員)

段階的な整備について、羽村市の現状を考えると、かなり難しいと受け取っているが、この辺りの説明をお願いしたい。

(会長)

段階的な整備については、様々なパターンがあり、例えば埋め立て地や農地などで新しい市街地を形成するとき、細かい区画道路までは作り込まずに大きな街区だけ作り、その中身は次の開発段階で考える場合があったりする。

既成市街地においては、このような方法が取れない訳ではないが、実際に利用されている土地であるため、一般的にはあまり適用されていないという認識であるが、専門家である委員の認識はどうか。

(委員)

一般的に区画整理で言う段階型というのは、広いエリアの一部を完成させ、次のエリアに移っていくという考え方であるが、近年の事例では下流から整備するのではなく、道路に関する課題や排水に関する課題といったエリア毎の優先課題を解決するため、パーツ毎に段階的に整備していくというイメージである。

一気に仕上げるのではなく、段階的に必要とされるものを、選択と集中の観点から整備していく、例えば小学生の通学路が課題であればその路線を整備したり、救急車が通り抜けできるように道路に接続できる部分までは整備するなど、これから市が検討していくべきことはこういったことではないかと考えている。

(委員)

工区をいくつかに分けて順番に整備していくことは、このような既成市街地ではほぼ不可能であり、やろうとする場合は全体の中でメリハリを付けた整備を行うことしかできないという理解でよいか。

(委員)

一般的に工区というのは、一つのブロックの集合体というイメージであるが、羽村市においては、そのブロックが形成されていない状況である。

先ほど説明した耕地整理や土地改良による整備がされていれば、そのマス目が一つの工区であったりするが、この地区ではこのような分け方は非常に困難である。

現状、ブロックとは言えないが、AエリアからGエリアまで分かれていることから、このエリア毎に何が必要なかを洗い出し、整備を行うことがこの地区における段階的整備のイメージであると考えている。

(会長)

メリハリをつけることや、選択と集中により、一気に平等に整備を進めるのではなく、少しずつでも成果を出していくような段階的整備が大事であるといった趣旨であると理解した。

(委員)

3 ページ「2 羽村駅西口土地区画整理事業の状況」において、この地区で区画整理事業による整備を選択した理由が記述されていると、その後の提言に繋がっていくのでは感じている。

区画整理事業のメリットは、時間はかかるものの、区域内の地権者の方々は概ね従前地と同じような場所で、完成した街に住み続けることができるものである。

駅前広場を用地買収などにより先に整備してはどうかという意見もあるようであるが、買収方式の場合、従前地に戻ることができず、また、代替地を用意しても区域内での移転ということはほぼあり得ないので、従前から居住する住民が他所に出て行かざるを得なくなるものである。

現状、駅前広場周辺については、仮換地指定し、将来の生活を約束していることから、今の段階で切り離すことには無理があるということを使うため、区画整理事業を選択した理由を強調する必要があるのではないかと。

(会長)

3 ページ「2 羽村駅西口土地区画整理事業の状況」において、先ほどの地区の状況に加え、区画整理を選択した考え方を記述してはどうかという趣旨であると理解した。

地権者の方々が、引き続きその地区内でまちづくりに携わっていく、皆でまちづくりを進めていくという選択をした区画整理と、用地買収により残った方々だけでまちづくりを進めていくというのでは、入り口が根本的に変わってくることから、その部分の考え方がしっかりと分かるよう記述してはどうかという意見だと感じたところである。

つづいて、「5 検証のまとめ」及び「おわりに」について、事務局から説明をお願いします。

<事務局より、「資料 1 羽村駅西口土地区画整理事業について（提言）（案）」の「5 検証のまとめ」及び「おわりに」を説明>

(会長)

本件について質問、意見等はあるか。

(委員)

11 ページ「5 検証のまとめ」の2段落目と3段落目の表現が分かりにくいことから、内容を整理した方が誤解なく意味が伝わるのではないか。

(会長)

結論について、大きく変わるものではないが、ご指摘のとおり文章の構成を整理したいと考えている。

また、本日ご指摘をいただいた部分についても併せて修正等を行うこととしたいが、当該修正等については、提言の趣旨を大きく変えるものではないことから、その修正等については、検証会議を開催するのではなく、メール等により各委員に確認いただき、確定するという形としたいがよろしいか。

(各委員)

異議なし。

(会長)

それでは、そのように対応させていただく。

提言が確定した後は、私と玉川副会長とで、橋本市長へ提言を提出することとなるので、よろしく願いしたい。

以上で本日予定していた議事は終了した。

このような形での会議は本日が最後となるため、これまでの検証を通じての所感や、提言を踏まえた市の検討に対する注文など、どのような内容でも構わないので、各委員から順番に発言をお願いしたい。

(委員)

今回の提言(案)については、羽村市の実情を考慮した適切なものであると感じている。

提言(案)にも記述があるが、駅前広場や都市計画道路など重要性が高い部分については、優先的に整備をする方向で検討をお願いしたい。

(委員)

しっかりと議論した結果、きちんとした提言に至ったのではないかと感じている。

今後の羽村市を考えると、時代が変わっていく中で相当な費用をかけたにも

かかわらず、誰にも見向きされないまちとなることが最悪の結末だと思うので、羽村市が常に住みたいまちとして選ばれる都市であり続けられるよう、市全体で努力し続けることが成功の必要条件となると改めて感じたところである。

(委員)

私自身、区画整理に50数年携わり、様々な事例を経験している中で、この羽村駅西口地区がどうあるべきかという視点で意見を述べさせてもらった。

今回の提言(案)については、全体論の提言となっており、この提言を受けての検討は、非常に大変な作業となるのではないかと感じている。

今後は、地域住民の方々と話し合い、何が一番よいのかという選択をしながら、区画整理事業を中心に進めていくことで、良いまちが形成されるのではないかと感じている。

(委員)

私自身、多摩地区を中心に仕事をしているが、この羽村駅西口から奥多摩街道にかけての街並みは変わっていないという印象を持っており、このエリアの防災面等での安全性は大丈夫なのかということが検証の一番の視点ではないかと感じたところである。

意見の異なる方々がいる中で、全員が同じ方向を向いて意見をまとめることは難しいことであるが、自分たちの今だけではなく、子ども達の未来を見据え、羽村に住みたくなるようなまちづくりをぜひ進めていただきたい。

市と地権者の方々との意思疎通から、事業の成功が見えてくるのではないかと考えているので、よろしくお願ひしたい。

(委員)

膠着状態に陥っていた事業に対して、それを動かすための非常に現実的な提言がまとまったと感じている。

整備にあたり、安全性や利便性の確保は非常に重要なことであるが、それに加えて羽村らしい市街地の形成についても検討をお願いしたい。

これだけ自然に恵まれた雰囲気のある街であることから、その特徴を生かした市街地を形成していくことを期待している。

(会長)

羽村駅西口土地区画整理事業は、事業の長期化により地権者の方々の代替わりが生じている状況にあり、地権者の方々の生活設計等に寄り添いながら対応していくことは、施行者の責務であることからしっかりと対応をお願いしたい。

また、今回の検証結果は、土地区画整理事業をベースにという提言となった

が、多くの方に選ばれるまちや羽村らしいまちなど、将来の子ども達に引き継ぐことができるまちを形成するには、ソフト面での取り組みも重要であることから、併せて取組みを行っていただき、この羽村駅西口地区がより良いまちとなるよう期待したい。

以上をもって、羽村駅西口土地区画整理事業に関する検証会議については、終了とさせていただきます。

半年間にわたり、会議の円滑な進行へのご協力や、様々な忌憚のないご意見をいただき感謝申し上げます。

それでは事務局に「その他」について説明をお願いする。

3 その他

(事務局)

今後のスケジュールであるが、本日の会議における指摘事項を踏まえ、提言(案)の修正を行った後、委員へ送付するので内容の確認をお願いしたい。

また、先ほど会長より発言があったが、提言が確定した後、中村会長、玉川副会長から市長へ提言を提出いただくこととしている。

提言受理後には、提言書の写しを委員へ送付するので承知願いたい。

会長より、本日の検証会議が最終回である旨の発言があったことから、副市長よりお礼の挨拶をさせていただきたい。

(副市長)

会長をはじめ、委員の皆様にはご多忙な中、検証会議に出席いただいたことに感謝申し上げます。

羽村駅西口の都市基盤整備については、専門的な知見から意見を伺う必要があると考え、市においてこの検証会議を設置し、会長の進行のもと円滑に意見交換が行われ、委員の知見を踏まえた様々な意見をいただき、本日提言(案)としてまとめられた。

後日いただく提言は、今後の羽村市の最適な事業の進め方を導き出すための参考とさせていただきます。

最適な事業の進め方を導き出すにあたっては、羽村市全体が子や孫の代まで選ばれ住み続けてもらえるまちづくりを目指し、努力していきたいと考えていることから、今後も引き続きご指導やご助言をお願いしたい。

(事務局)

以上をもって、第5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20分終了