

羽村駅西口土地区画整理事業について（提言）（案）

令和4年12月 日

羽村駅西口土地区画整理事業に関する検証会議

羽村駅西口土地区画整理事業について（提言）（案）

標記の件について、慎重に検証を行った結果、羽村駅西口土地区画整理事業に関する検証会議としての結論を得たので、ここに提言する。

令和4年12月 日

羽村市長 橋本 弘山 様

羽村駅西口土地区画整理事業に関する検証会議

会 長 中村 英夫

副会長 玉川 英則

委 員 加園 多大

加藤 孝明

川村 和則

渡辺 光明

（五十音順）

目 次

はじめに	1
1 羽村市の現状	2
2 羽村駅西口土地区画整理事業の状況	3
3 検証の視点	5
4 検証会議での検証経過	6
(1) 論点の整理	6
(2) 整備手法ごとの考察	8
(3) 検証にあたり重視したポイント	10
5 検証のまとめ	11
おわりに	13

はじめに

「羽村駅西口土地区画整理事業に関する検証会議」は、羽村市における羽村駅西口土地区画整理事業のこれまでの変遷や経過、事業の現状などを踏まえ、今後の事業の最適な進め方を導き出すことを目的として、令和4年6月に設置された。

検証会議では、これまで、羽村駅西口地区の現地視察や5回にわたる会議を通じて、事業施行区域内の現状確認、権利者の方々の考えの聴取、課題・論点の整理等を行ってきた。

本提言は、検証会議での検証経過と検証結果について取りまとめたものである。

1 羽村市の現状

羽村市は昭和 37 年に首都圏整備法による市街地開発区域に指定され、昭和 39 年から土地区画整理事業による都市基盤整備を進め、工場誘致を行い、住宅地域、商業地域、工業地域の調和のとれた職住近接のまちづくりを進めてきた。

その結果、都市基盤整備の面では、市街化区域面積 814 ヘクタールのうち、約 66 パーセントにあたる 534 ヘクタールで土地区画整理事業が施行され、健全な市街地形成に寄与していることが伺える。

令和 4 年度からは、第六次羽村市長期総合計画がスタートしており、「私たちのまち“はむら”の将来像」の実現に向け、5 つのコンセプト及び自治体運営の方針を掲げ、まちづくりに取り組まれている。

特に、コンセプト 3「スマートにくらす」において、快適な都市環境が整うまちを目指し、快適で生活しやすい環境の整備や公共施設の機能充実に取り組む方向性が示されている。

一方、少子高齢化が進行する中、市の人口は平成 22 年をピークに減少傾向にあり、令和 4 年 4 月 1 日現在の人口は、54,514 人と、ピーク時からは約 3 千人減少している状況にあり、今後も減少傾向が続くことが見込まれている。

また、市の財政については、歳入において税制改正の影響や景気の低迷などの要因により、市税収入が大幅に減少する一方、歳出において扶助費などの経常経費が増大しており、歳出に対する歳入不足を補完するため、基金の取崩しにより基金残高が大幅に減少するなど、非常に厳しい状況が伺える。

2 羽村駅西口土地区画整理事業の状況

羽村駅西口土地区画整理事業は、昭和 53 年度の羽村駅西口地区整備計画の調査を皮切りに 40 年以上にわたって羽村市が取り組んできた既成市街地の再編整備事業である。

本事業は、平成 10 年に都市計画決定、平成 15 年に事業認可を受け、「美しく快適で住みよい活力に満ちたまち」を基本目標とし、JR 青梅線羽村駅を中心とした利便性の高い駅前市街地の再編を図るとともに、都市施設と自然が調和した市街地の再生を図ることを目的として計画されている。

また、道路、交通広場、公園等の都市基盤整備を中心とした良好な居住環境の確保により、公共の福祉の増進に資することが目的とされている。

事業の概要については、以下のとおりであった。

事業の名称	福生都市計画事業 羽村駅西口土地区画整理事業（施行者：羽村市）					
都市計画決定	平成10年3月20日 東京都告示第283号					
事業計画決定	事業認可年月日：平成15年4月14日					
	公告年月日：平成15年4月16日					
事業施行期間	平成15年度～令和18年度					
施行面積	約42.39ha					
施行地区の位置及び区域	本地区は、都心から西方約40kmに位置する羽村市の南西部にあり、東西約0.5km、南北約1.0kmのほぼ長方形をした面積約42.39haの地区である。 本地区の区域は、羽村市羽東一丁目、羽東二丁目、羽東三丁目、川崎一丁目、川崎四丁目、羽中一丁目、羽中二丁目の各地内である。					
減歩率	21.75%（公共減歩率21.47%、保留地減歩率0.28%） ※減歩緩和措置：小規模宅地（165㎡（約50坪）以下） 減歩なし 165㎡を超え～435㎡（約130坪）未満 傾斜的減歩緩和					
地権者数	土地所有者：1,166人 借地権者：22人（令和3年度末現在）					
整理前後の地積		種別	施行前	割合	施行後	割合
		公共用地（道路）	69,119.09㎡	16%	125,296.36㎡	30%
		公共用地（公園）	—㎡	—%	16,567.12㎡	4%
		公共用地（緑地）	—㎡	—%	3,423.00㎡	1%
		計	69,119.09㎡	16%	145,286.48㎡	35%
		宅地	331,364.63㎡	78%	277,677.16㎡	65%
		保留地	—㎡	—%	1,000.00㎡	0%
		測量増	23,479.92㎡	6%	—㎡	—%
	総計	423,963.64㎡	100%	423,963.64㎡	100%	

資金計画	総事業費 436億円					
			構成比	令和3年度末までの執行額	執行率	
	歳出	工事費	40,850,000千円	93.7%	8,804,079千円	21.6%
		補償費	220,000千円	0.5%	220,033千円	100.0%
		利子	120,000千円	0.3%	1,463千円	1.2%
		事務費	2,410,000千円	5.5%	1,458,525千円	60.5%
		計	43,600,000千円	100.0%	10,484,100千円	24.1%
	歳入	国庫補助金	8,483,600千円	19.5%	594,200千円	7.0%
		東京都補助金	12,836,684千円	29.4%	3,874,429千円	30.2%
		羽村市費	22,046,716千円	50.6%	6,015,471千円	27.3%
		保留地処分金	233,000千円	0.5%	0千円	0.0%
計		43,600,000千円	100.0%	10,484,100千円	24.1%	
各種進捗率 (令和3年度末現在)	進捗率 24.1% (事業費ベース)					
	仮換地指定 18.0% (仮換地指定済面積/施行後宅地地積)					
	使用収益開始 8.0% (使用収益済面積/施行後宅地地積)					

本事業の令和3年度末の事業費の執行額は104億8,410万円で、事業費ベースでの進捗率は24.1パーセントとなっている。

また、羽村市費の執行額は60億1,547万円で、執行率は27.3パーセントとなっている。

今後、マンションの移転や密集市街地における建物の移転が予定されていることから、羽村市費としては、単年度あたり10億円から15億円の支出が見込まれているなど、事業費の抑制、財政負担の軽減が課題と考えられる。

また、第3回事業計画変更により、事業の完了が令和18年度に延伸されるなど事業の長期化についても課題と考えられる。

3 検証の視点

羽村駅西口土地区画整理事業のこれまでの変遷や経過を踏まえ、以下に示す視点から、検証を行った。

項目	検証の視点
防災・安全性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・施行区域内の防災機能等の改善により、安全性が向上するか。 ・整備をしない中でも、安全確保上の解決策があるか。
利便性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・整備により、施行区域内や広域的な交通のアクセス性や利便性が向上するか。 ・整備をしない中でも、交通のアクセス性や利便性を確保する手段があるか。
地域住民の権利や公平性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民の権利や公平性の確保を最優先し、整備を行うことができないか。
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・駅前の整備や企業誘致、土地の高度利用などにより、市街地や経済の活性化などに寄与することができるか。
環境保全（歴史や景観の保全）	<ul style="list-style-type: none"> ・現存する歴史・文化財や景観を活かした整備ができないか。
公共の福祉の増進	<ul style="list-style-type: none"> ・整備によりあらゆる世代が快適に生活していくことができるか。 ・整備をしない中でも、あらゆる世代が快適に生活することが可能か。
新たな価値観の創造	<ul style="list-style-type: none"> ・住みたいと思える地域となるよう、新たなまちの魅力や価値観を創造することができるか。
他の都市基盤整備手法	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理事業以外の手法を用いることにより、効果的・効率的な整備ができるか。（柔らかい区画整理による整備、沿道整備街路事業による整備、狹隘道路整備等促進事業による整備、駅前再開発事業による整備など）
持続可能な自治体運営・健全な財政運営	<ul style="list-style-type: none"> ・現状の財政状況で、整備に必要となる財源が確保できるか。

4 検証会議での検証経過

(1) 論点の整理

検証の視点を踏まえ、羽村駅西口土地区画整理事業の検証にかかる論点を以下のとおり整理した。

項目	現状	検証会議委員の意見
防災・安全性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・緊急車両が進入できない箇所が多い ・インフラ（都市計画道路、雨水管等）が脆弱 ・細街路の形状が不整形で、見通しが悪い ・生活道路である細街路に通過車両が流入している ・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 ・災害時の避難場所の確保が困難である ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。
利便性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・狭隘道路や行き止まり道路が多い ・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 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業エリアが広く、どの区域も区画整理の必要がある。 ・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。
地域住民の権利や公平性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・事業の早期実現を求める声がある ・事業に反対する声がある ・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 ・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 ・事業期間が長期化し、高齢化・世代交代が進んでいる 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。
地域の活性化	<ul style="list-style-type: none"> ・事業地区内の人口が減少している ・新たな住宅や事業所の建設が進まない ・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 ・経済の停滞が長引いている ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。
環境保全（歴史や景観の保全）	<ul style="list-style-type: none"> ・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） ・崖線緑地などの景観がよい 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
公共の福祉の増進	<ul style="list-style-type: none"> ・公園、福祉施設などの公共施設が整備されていない ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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）

項目	現状	検証会議委員の意見
新たな価値観の創造	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の高度利用がなされていない ・公園、福祉施設などの公共施設が整備されていない 	<ul style="list-style-type: none"> ・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と。
他の都市基盤整備手法	—	<ul style="list-style-type: none"> ・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と。 ・「身の丈にあった区画整理」、「柔らかい区画整理」や「修復型」といった手法で整備するのは難しく、現状の整備計画が適正ではないかと。 ・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。 ・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。 ・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ることから、それらを踏まえて検証していく必要がある。 ・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と。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。
持続可能な自治体運営・健全な財政運営	<ul style="list-style-type: none"> ・経常収支比率が高い ・歳入が大幅に減少している ・基金残高が減少している ・社会保障費（扶助費）が増加している ・公共施設等の老朽化が著しい ・地方公共団体の財政状況は厳しさを増すばかりである ・「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 ・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 ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。

(2) 整備手法ごとの考察

検証にあたり、現行の土地区画整理事業の課題を踏まえ、整備手法の技術的な考察を行った結果は、以下のとおり。

①土地区画整理事業による整備

当該区画整理事業施行区域内の特徴的な事情として、埋蔵文化財包蔵地があり、調査に時間を要する面はある。

今後も多くの時間と費用を要することとなるが、既に換地設計が完了していること、一部に仮換地指定が行われていることなどを考慮すると、現行の計画に基づき、選択と集中により、都市計画道路及び駅前広場の整備を優先的に実施していくことは実現性が高いと考えられる。

②修復型の区画整理による整備

この手法は、区画整理事業施行区域でも採用が可能である。

当該地区の現状は、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。

当該地区内には、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、当該地区全域での実現性は低い。

③沿道整備街路事業による整備

この手法を採用するには、そのエリアは区画整理事業施行区域から除外する必要がある。

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を十分に図ることができない。

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。

このことから、当該地区が抱える課題の解決に向けた手法としては不十分であり、この手法を取り入れる効果は低い。

④狭隘道路整備等促進事業による整備

この手法を採用する場合も、そのエリアを区画整理事業施行区域から除外する必要がある。

この手法により、狭隘道路を歩行者や自動車が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。

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、他の地域では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見られる。

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。

当該地区は、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、この手法を活用して当該地区の生活道路を整備していく実現性は低い。

⑤市街地再開発事業による整備

この手法は、区画整理事業施行区域でも採用が可能である。

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。

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ることが必要となる。

⑥地区計画制度による整備

この手法は、土地区画整理事業と併せて実施することが可能であるが、地区計画制度のみで整備する場合には、区画整理事業施行区域から除外する必要がある。

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。

地区計画を策定する契機となる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。

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り、

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、数十棟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。

当該地区は、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、この手法を活用して当該地区の生活道路を整備していく実現性は低い。

(3) 検証にあたり重視したポイント

検証会議において、検証にあたり重視したポイントは以下のとおり。

- 各エリアにおける整備の優先度、重要度や必要性の見極め
- 市の財政状況や費用対効果などを考慮したメリハリのある都市基盤整備
- 事業の早期完了や段階的整備などによる公平な事業効果の発揮
- 権利者の考えや生活設計への対応

5 検証のまとめ

検証会議では、これまでに市から検証会議に提出された資料や、現地視察により確認した当該地区におけるインフラの脆弱性などの現状を踏まえ、当該地区において都市基盤整備は必要であるとの共通認識のもと、そのための各整備手法等のメリット、デメリット及び実現性などについて整理を行った。

その結果、当該地区は狭隘道路が多く道路の接続性が悪いことなどから、当初に区画整理事業という整備手法を採用したことは妥当であり、今後、地区全域を区画整理事業以外の手法で整備することは、事業計画の見直しや都市計画決定の変更、換地設計の見直し等を行う必要があり、その間は事業の中断が生じるなど非常に多くの困難を伴うことを確認した。

また、区画整理事業以外の整備手法については、区画整理事業施行区域から除外する必要があることや当該地区の特性から効果が見込めないものもあり、換地設計の見直しを含む事業計画の変更とそれに伴う事業概成時の清算金の取り扱いなど、その影響が地区全域に波及する可能性があるため、いずれも実現性が低いことを確認した。

しかしながら、区画整理事業以外の整備手法を地区の一部に導入することで、地域住民の負担軽減や事業費の抑制が図られ、かつ、一定レベルの都市機能の向上を図ることができるかどうかを検討することも必要ではないかという意見もあった。

こうした検証と合わせ、整備手法ごとの考察や前述の検証にあたり重視したポイントを踏まえ、検証会議として次のとおり提言する。

<提言>

当該地区の整備については、現行の土地区画整理事業による事業計画をベースとしつつ、防災面や交通面等の安全性の確保の観点から、駅前広場、都市計画道路など重要性や必要性が高い箇所を優先的に整備するなど、メリハリのきいた整備手順について検討するとともに、不要移転棟数を増やし事業費を削減する方策の検討や、特定財源の更なる獲得を進めることなど、事業施行における一層の工夫を行うこと。

なお、併せて、様々な課題があり実現性が低いなどとした区画整理事業以外の整備手法について、例えばエリアの特性を考慮し地区の一部に導入することで、地域住民の負担軽減や事業費の抑制が図られ、かつ、一定レベルの都市機能の向上を図ることができるかどうかについても検討されたい。

(説明)

羽村駅西口地区は、高度経済成長期にかつての農道沿いに建設された木造住宅密集地域であり、現行の事業計画をベースに事業を継続実施する場合、インフラの整備や土地利用の増進が図られるなどのメリットがある一方で、基盤となる道路がないため、事業の実施には多額の事業費を要することや、事業完了予定が令和 18 年度となり時間を要するなどのデメリットがある。

このデメリットを最小限に抑えるため、不要移転棟数を増やすなど事業費の削減を図ることや、特定財源の更なる獲得などにより市費負担を減らす取組みを行うことが望ましい。

また、改めて整備手順を見直し、部分的・段階的な整備手法を取り入れることなどにより、防災面や交通面等の安全性の観点から駅前広場、都市計画道路などの重要性や必要性が高い箇所を優先的に整備するなど、メリハリのきいた取組みを行うことが望ましいことから、本事業の効果を早期に発揮させ、権利者をはじめとした地域住民がその利益を享受できるよう、こうした事業施行にあたっての工夫を検討する必要がある。

地区の一部に「柔らかい区画整理」や「その他の手法」を取り入れる場合には、事業計画の見直しや都市計画決定の変更、換地設計の見直し等が必要となることから、事業の中断が生じ、事業の更なる長期化を招くことが想定される。

こうした課題はあるが、地区内の各エリアの特性を見極め、一部に「柔らかい区画整理」や「その他の手法」を取り入れることで、地域住民の負担軽減や事業費の抑制が図られ、かつ、一定レベルの都市機能の向上を図ることができるかどうかについて検討することも必要と考えた。

羽村駅西口地区の都市基盤整備は必要であり、地域・まちの骨格を創り、より良い生活環境・都市景観を形成することで、市民の日々の暮らしや経済活動等を支える都市基盤を創出していくことが重要である。

おわりに

「羽村駅西口土地区画整理事業に関する検証会議」では、令和4年6月に設置されて以降、約半年間にわたり慎重に検証を行ってきた。

本提言は、検証会議が考え得る選択肢を示したものであり、羽村市が今後の事業の最適な進め方を導き出すにあたっての参考となれば幸いである。

今後、国や東京都などの関係機関と調整を図りながら、羽村市としての方向性を決定していくものとするが、その際は、権利者の生活設計にしっかりと対応していけるよう、権利者の考えを考慮していくこと、また、この地区全体が「魅力あるまち」として発展していけるよう、整備と並行してまちの魅力を高める工夫をしていくことが肝要であることを申し添える。