

## お知らせ

### 事業再開後の動きをご案内します

現在、区画整理事業再開後のスケジュールの検討や関係者との調整協議を進めています。今後の主な動きは下記のとおりです。

※なお、新型コロナウイルスの影響により、会議の開催や時期について中止や延期となる場合も考えられます。国や都の方針を受けて逐次対応を検討し、進めてまいります。

#### まちなみ懇談会

5月下旬から6月上旬に開催予定です。  
新しい用途地域、地区計画での土地利用、建築上の注意点などについて説明を予定しています。

#### 換地設計の決定

昨年7月に行った2度目の個別説明ののち地権者からいただいたご意見について、市の方針を審議員にご説明し、ご意見をいただきます。  
課題がなくなれば、換地設計に関する同意事項を諮問し、換地設計を決定します。

#### 家屋調査（一部の方）

お住まいの方について、補償費を算定するための調査を実施する予定です。  
年間を通じて行います。行う前には個別にお知らせします。

#### 仮換地の指定

換地設計を決定した後、先行住宅街区及び次年度の工事に関わる範囲を主な指定の対象として、9月の仮換地指定をめどに、作業を進めています。  
その後は、順次、段階的な指定を予定しています。

※土地の使用収益開始（開始出来る）の時期は現在精査中です。決定しましたら皆様へご報告します。

### ■現地の調査や工事についても、順次再開します■

文化財調査、水道工事、ガス工事 等

本格的な工事は、仮換地の指定の後に行います。  
皆様への影響が極力少なくなるように進めてまいります。  
工事範囲やう回の方法などが決まりましたら、かわら版などでご報告します。

## 『事業見直しに関する検討会議』の報告書がまとまりました。

あきる野市武蔵引田駅北口土地区画整理事業見直しに関する検討会議（以下「検討会議」という。）は、都市計画等に識見を有する者6人により組織され、村木市長からの「財政の健全化も踏まえて経費を縮減する方向で議論を願いたい」という要請に基づき、同区画整理事業の事業費縮減方策等について、検討を行いました。

検討会議の結果を取りまとめた報告書の概要についてお知らせします。

### 見直し検討会議 委員名簿（役職順、五十音順）

氏名	役職等	備考
西浦 定継	明星大学 理工学部教授	委員長
築瀬 範彦	日本大学上席客員研究員 一般社団法人全日本土地区画整理士会理事	副委員長
石井 恒利	元東京都市長会事務局長 元東京都都市整備局理事（都市基盤部長）	委員
風野 康男	区画整理コンサルタント	委員
高野 利光	元日野市役所職員	委員
野口 和雄	有限会社 野口都市研究所都市プランナー	委員

### 検討会議の開催経過

回	日時	場所
1	令和2年1月21日 (火) 14時～	あきる野市役所別館 第1会議室
2	令和2年2月13日 (木) 14時～	イオンモール日の出 イオンホール
3	令和3年3月 2日 (月) 14時～	あきる野市役所5階 503・504会議室

### ■ 検討の対象となった見直し検討案

検討の対象となった「見直し検討案」は、全部で11案でした。

検討会議では、村木市長の意向を受け、「先行住宅街区に関しては、平面的な見直し（道路線形の変更など）は行わない」「産業ゾーンにおける企業誘致は、計画通りに進める」「産業ゾーンにおける学校給食センター建設は、計画通りに進める」の3点が前提条件とされ、市民からの提案などを取り入れて、まとめられました。

なお、見直し検討案は、道路幅員の見直しなどのハード面での見直しに関するもの（①～⑧）と、業務発注方法などのソフト面での見直しに関するもの（A～C）に分類されます。

検討の過程は、3ページの表をご覧ください。

## 武蔵引田駅北口土地区画整理事業に関する見直し方針について

検討会議からの検討結果の報告を受け「市の財政負担の軽減を図る」「居住者に負の影響を及ぼさない」の2点の前提条件に基づき、その内容を慎重に精査し、下記のとおり「武蔵引田駅北口土地区画整理事業に関する見直し方針」を決定しました。

### 見直し方針

- (1) 地区内道路等の公共施設及び沿道ゾーンにおける商業系企業誘致は、変更せずに現計画のとおりとする。
- (2) 事業費縮減のため、以下の対策を講じる（削減見込額：約2億2千万円）。
  - ① 一部工事の一括発注（複数年度）
  - ② 区画道路の側溝構造の変更
  - ③ 電線類地中化事業への補助金充当
  - ④ 業務委託（調査設計等）の部分的な市職員対応

## 見直し検討会議における検討案と検討結果

No.	見直しの概要	効果額 (万円)	検討結果等	採択
①	都市計画道路 3・4・18 号線の縮小 (16m → 12m)	+6,940	当該見直しにより、用地整備補助金が減額され、事業費の増額が見込まれることから、「市の財政負担の軽減」につながらない。 また、事業計画の変更に伴い、事業期間が延伸することから、「居住者に負の影響を及ぼさない」ことに反する。	×
②	都市計画道路 3・4・13 号線の縮小 (18m~25.7m → 18m)	+4,320		×
③	補助幹線道路の縮小 (12m → 9m)	+3,150		×
④	区画道路（西側）の拡大 (8m → 12m)	+590	当該見直しにより、築造費等の増額に伴う事業費の増額が見込まれることから、「市の財政負担の軽減」につながらない。 また、事業計画の変更に伴い、事業期間が延伸することから、「居住者に負の影響を及ぼさない」ことに反する。	×
⑤	区画道路（西側）の拡大 (6m → 12m)	+520		×
⑥	区画道路の新設（12m）	+500	この道路の必要性が感じられない。 当該見直しにより、築造費等の増額に伴う事業費の増額が見込まれることから、「市の財政負担の軽減」につながらない。 また、事業計画の変更に伴い、事業期間が延伸することから、「居住者に負の影響を及ぼさない」ことに反する。	×
⑦	商業系企業誘致ゾーン（沿道貸地ゾーン）における企業誘致を中止し、住宅地とする 区画道路の新設（6m）	△6,800	当該見直しを行うためには、換地計画の見直しが必要である。このため、「居住者に負の影響を及ぼさない」という前提条件を満たすには、2段階による換地設計を行い、移転を希望する方の仮換地指定を先に行う必要があるが、法令上及び混乱回避の観点から、これを採用することは困難である。 企業誘致を取りやめた場合、換地計画の変更に伴い、事業期間が延伸することから、「居住者に負の影響を及ぼさない」ことに反する。	×
⑧	駅前広場を約7割の規模に縮小	+5,890	駅前広場へのバスやタクシーの乗り入れを考慮すると、駅前広場を小さくするべきではない。	×
A	工事の一括発注（複数年度）	△12,100	削減効果は見込めるが、一括発注によるリスクや地元事業者の参画方法などをしっかりと精査されたい。	○
B	整備使用の変更（区画道路の構造変更、電線類の地中化）	△7,400	電線地中化に当たっては、ミニキャブ方式等の採用を検討されたい。	○
C	業務委託（調査設計等）の変更	△2,700	削減効果は見込めるが、職員体制への影響をしっかりと精査されたい。	○

※①～⑧の見直しに伴う、事業期間延伸により、会計年度任用職員の報償等が増加する見込みである(2,512万円)。

### <結論>

①～⑧の案については、市の財政負担の軽減につながらないことや、事業期間の延伸により居住者に影響を及ぼすことから、採択できない。

A～Cの案については、一定の削減効果が見込め、住民への影響も微少であることから採択する。  
また、課題等を精査されたい。

## 見直しに関する補足事項

### (1) 企業協定について

沿道ゾーンへの企業の進出に関し、仮換地指定の前に事業者と地権者とが協定を締結していることについて、委員から、法的根拠などの確認を求める意見があった。

このことについて、事務局からは、「将来、対象地の地権者となる者は、現時点において、対象となる商業系企業進出予定の街区の土地の所有権は有してないが、「協定書」自体は『仮換地指定後』に賃貸借契約を締結することを約束するものであって、契約締結の前段階のものなので、他人物「契約」に該当するものではないと認識している。また、『協定書』において、従前地を対象の土地としていることから、『他人物』を扱うものでもない。」との説明があり、検討会議においても、本件の「協定書」は、仮換地前の従前地を対象とした約束事であるといえることから、問題はないと考える。

### (2) 2段階による換地設計について

2段階による換地設計とは、居住者が先行的に移住する住宅先行街区に対して、一時的に仮換地指定を行ない、これを行ないながら、道路計画の変更などの計画を進め、その後に、改めて換地設計をやり直すという手法である。

事務局からは、道路計画の変更などの見直しを行うに当たり、この手法を用いてはどうかとの提案があったが、この手法を直接的に規制するような法令はないものの、検討会議においては、事業計画の変更が予定されている中での換地設計の決定及び仮換地指定は、「換地計画の内容が事業計画の内容と整合していること。」を求めている土地区画整理法第86条第4項第3号の趣旨に反するのではないかとの議論があった。

また、この手法を用いた場合であっても、地権者間の合意形成が困難となり、かえって事業期間の延伸を招くとの意見もあった。

これらのことから、検討会議においては、2段階による仮換地設計は、後々地権者間で混乱を招く懸念があり、見直しの前提条件である「市の財政負担の軽減」「居住者に負の影響を及ぼさない」に反する可能性が高いため、採用は困難と考える。

### (3) 埋蔵文化財調査について

埋蔵文化財調査は、区画整理事業において、費用、工期の面で大きな影響を及ぼす要因となるケースが多いことから、関係部局とも十分に調整を図り、本事業の事業費、事業スケジュールに整合するように、進行させることを要望する。

### (4) 事業スケジュールについて

事業等を進めていく上で大切なのは「品質」「コスト」「時間」の3つである。これらのバランスを保ち、課題等に対応していくということが大切である。今回の見直しに当たり、真剣にコスト削減に取り組んだ。その中で、インフラとしての安全性についても議論をした。

検討会議としては、事業が一時中断の中にあって、後は、全体の時間軸というものに影響を及ぼさないよう、今後の市の努力に期待している。

## お知らせ

### 『事業見直しに関する検討会議』検討結果報告書説明会について

検討会議の検討結果報告書についての説明会の開催を予定していましたが、新型コロナウイルス感染症防止対策の観点から本紙面にてご報告に代えさせていただきました。

区画整理についてのご相談は

●あきる野市区画整理推進室(市役所3階)

197-0814 あきる野市二宮 350 番地

(☎)042-558-1198

●あきる野市引田相談事務所

197-0834 あきる野市引田 264 番地

(☎)042-518-2922

気軽に  
来てね!

