

第3回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 次第

日 時 令和2年3月2日（月）午後2時

場 所 あきる野市役所5階 503・504会議室

1 開 会

2 挨 拶

3 議事等

(1) 第2回検討会議の振り返り

(2) 市による事業費縮減方策及び合理化方策について（その3）

(3) 検討結果報告書について

(4) その他

4 その他

5 閉 会

配布資料

- ・第3回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 次第
- ・資料①-1・2 市長への手紙等
- ・資料② 武蔵引田駅北口土地区画整理事業 見直し検討案（第3回検討会議）
- ・資料③ 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 検討結果報告書（構成案）

## 市長への手紙

あきる野市長 村木英幸 様

武蔵引田駅北口土地区画整理事業の見直しについて

2020年2月25日

先ずは、第2回検討会議の冒頭に、私達の要望に耳を傾け、地権者・議会・市民等の本件区画整理事業に対する意見や要望を紹介して頂いたことに深謝申し上げます。

さて、今回の「見直しに関する検討会議」（令和2年1月13日実施）に配布された「見直し検討案」（第2回検討会議）を読んで、見直しに対する施行者の取り組み姿勢に関し感じたことを質問又は要望として下記します。

1、項目⑦商業系企業誘致ゾーンにおける企業誘致の中止について

ア、提案の9項目の中で唯一事業費削減に寄与できる項目であり、身の丈に合わせた、時代背景に合った街づくりの観点からも必ず見直しをすべきです。

イ、区画道路の築造費として600万円の増加を見込んでいるが、この道路は当初の事業認可申請時には計画していた道路であり、商業系企業誘致を目論んで変更したものと見られ、企業誘致に問題が発生した場合や誘致企業が撤退し、当該街区を住宅地として土地利用転換する時には必須の公共施設である、何れは築造するであろう道路を前倒しで行うだけであり、その築造費をマイナス要因に織り込む思考は、見直しに消極的な姿勢の現れで、増加要因から外すべきであると考えますが如何でしょうか。

ウ、当該街区については、イ、で取り上げた区画道路を想定して換地設計上は個別の宅地を配置し評価が済んでいるものと考えられ、見直しに何ら支障が生じるものではないと考えますが如何でしょうか。

エ、減歩率の増加をマイナス要因に織り込んでいますが、そもそも、事業認可申請時の公共減歩率は22.81%であり、本件道路面積822平米を加えた公共減歩率22.01%よりは高かった、当初計画値以内であるのにマイナス要因とするのは如何なものか。

施行者の都合で変更しておいて、このようなケースにはマイナス要因と強調する姿勢もまた、見直しに消極的と言わざるを得ません。

オ、企業誘致の中止については、当該街区へ換地予定の地権者の意向が重要であるところ、施行者は何ら接触を試みていない様子、見直しが僅かでも念頭にあるのであれば、最優先で地権者への接触を試みているべきで、見直しへの積極的姿勢が全く感じられません。早急に意向調査をするべきではないでしょうか。

## 2、項目③補助幹線道路の縮小

- ア、補助金の減額による市単独費の増加 5,500 万円とあり、これは補助幹線道路用地費の国庫補助金 23,489 万円から算出されたものと思われませんが、その場合、当該道路への市の単独費が 19,218 万円と計上されているので、その方の低減額約 5,000 万円はどのような扱いになるのか、教えてください。
- イ、国庫補助金の内、該当 3 路線の用地費算出に使用した、用地の評価額（単価など）に係る国又は東京都からの通知書を提供して下さい。
- ウ、デメリット欄に警視庁協議 1 年間とあるが、この大半は市が資料を用意するのに費やされた時間であり、資料さえ整えてあれば、警視庁は何時でも協議を受ける体制にあったと思われます。最初の協議は道路も多岐に亘り、基本的な考えの整理もあり時間を要しましたが、今回は補助幹線の幅員の話だけであり 1、2 回の協議で済むものと考えられます。むしろ、前回宿題になっていた、西側の 8 m 道路の屈曲への対処案が提出されていないければ、そちらの了解を得ることの方に時間が割かれると思われますが、西側の 8 m 道路の屈曲について解決しているのでしょうか。
- エ、同じく、事業計画変更 1 年間（実績による）とあります。何時を起点の 1 年間なのか知りませんが、1 回目の変更は変更案縦覧告示から都の認可まで 4 ケ月も要していなかった、この理解に間違いはありませんか。  
残念ながら、ここでも見直しの積極的姿勢は皆無です。

## 3、項目⑨期間延伸について

- ア、デメリット欄に、変更に要する期間として 4 年間を想定するとある。  
しかし、前記で考察したように、警視庁との協議や事業計画変更に要する時間は、施行者の準備次第では 1 年間以内も期待できるし、換地設計に到っては設計基準や関係基準を変更する訳でもないので、作成してあるプログラムで機械的に進められると思われます。都市計画変更を別けて進めれば、さほど困難とも思えませんし、進め方次第では見直し前の延伸要素対策時に内包できる可能性さえあるように思えます。これまでの見直しに対する姿勢を修正してもらいたいです。

以上の質問又は要望に対し、項目ごとの速やかな回答をお待ちしています。

なお、今回の議事録が公開され次第、討議内容を精査し質問や要望等の提出を考えていますので、よろしくお願ひします。

以上

市長への手紙

令和2年2月25日

### 武蔵引田駅北口土地区画整理事業の見直しについて

市長公約の一つである、土地区画整理事業の見直しについては検討委員会が始まり、私も検討の成り行きに関心を寄せ傍聴させて貰いました。

これまでの2回の検討委員会に提出された資料の内容や市の説明からは、残念ながら、事業の見直しを本気で進める姿勢が窺えず、むしろ、見直しが困難である結論に誘導しているとしか見えませんでした。

検討会議設置要領の所掌事項の(1)に「事業費の縮減方策に関すること。」との記載があり、市も事業費縮減に特化した資料提供を行って来た様子が窺えます。

同じ(3)には「その他市長が必要と認めること。」ともあるので、私が、令和元年10月17日付で「仮換地指定の一時凍結についてお願い」で要望した、街づくりはその地の特徴を活かし身の丈に合ったものにすべきで、根拠のない期待や幻想を基にした街づくりはタブーであるから、現実を直視した街づくりのための見直しもしてくれるものと期待していました。

しかし、今回の検討委員会の場では街づくりについての議論は期待できそうにありません。そこで今後も、街づくりのあるべき姿について市民の声を反映させながら、市長

の裁量で事業の見直しを模索して貰いたい。

仮に、現計画の見直しをせずに、私が地権を有する宅地の近傍へ商業系企業誘致を強硬するのであれば、私は、本件事業への協力は致しかねます。

その理由は、平成30年11月に提出した「換地設計（案）」についての意見書に認めた内容です。意見書に到るまでの数々の問い合わせに対する施行者の不誠実な回答と併せ、要点を再記します。

1、土地区画整理法には記載のない違法な「申出換地」を前提に諸手続きを進め、申出換地に同意をしていない地権者の私を差し置いて換地設計を決定した。これは、法無視の重大な瑕疵である。

2、「申出換地」を前提にした「換地設計」決定までの施行者の法的手続きが前のめりのために説明不足、情報提供不足、審議会の軽視等々許しがたい進め方を強行してきた。

施行者として街づくりを真摯に考えているのであれば、一部地権者のエゴのために事業を強硬するのではなく、地権者や住民の意見に真摯に耳を傾け進めるべきで、今の進め方では何の為の、誰の為の区画整理か疑問が解消しない。

以上

検討会議委員 様

検討会議終了に当たってのお願い

2020年2月27日

あきる野市武蔵引田駅北口土地区画整理事業の「見直しに関する検討会議」の傍聴席で貴重なご意見を拝聴させて頂いています、私は、村木英幸あきる野市長の後援会である 〃 〃 〃 の一員で、村木市長の公約である本件区画整理事業の見直しに賛同し支援した者です、その立場で検討会議の進展を見ていると、今のところ検討会議の会の結論ととして「見直しは困難」との雰囲気が出ています。

「見直しは困難」の誘因は、検討会議に提供した資料の市の作成姿勢に大きな要因があるものと考えています。

昨年（2019）10月まで区画整理事業の推進に関わってきた職員が、10月の市長選出選挙で見直しを公約とした市長が誕生したからと言って、急に180度も異なる事業見直しに舵を切る柔軟性がないとしてもやむを得ない面もありますし、新市長も、就任から日が浅く職員の人心掌握が未だしの状態で、検討会議委員の皆さんには内部事情を曝け出す恥ずかしいお話ですが、この状況が、区画整理担当職員の見直しに消極的な資料作成に繋がって居たと考えます、第1回目の提供資料は検討に値しない資料で、委員の皆様からのご指摘を受け作成した第2回目の資料でも、見直しを心待ちしていた私の見立てでは、見直しに消極的な資料にしか見えません。

私が、第2回目の資料を読んで市に質問や要望の形で提出している文書（市長への手紙）を、ご参考まで添付致します。

これはほんの一部ですが、今後は、新市長を支援して来た 〃 〃 〃 としては、個々の見直し事案につき、課題の正確な把握や施行者との見解の相違点の調整を行う必要があります、従って、 〃 〃 〃 様には上記事情にご配慮いただき、検討会議の纏めの段階で「見直しは困難」とする思いはあるとしても、市としては、見直しについて地権者や市民の理解を得る努力を重ねる必要があると読み取れる内容の意見を加えて頂ければ幸いです、宜しくご高配下さい。

以上

## 武蔵引田駅北口土地区画整理事業 見直し検討案（第3回検討会議）

## 1 見直しに当たっての前提条件

- 1) 先行住宅街区(街区②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩⑪⑫)に関しては、平面的な見直し(道路線形の変更など)は行なわない。
- 2) 産業ゾーンにおける企業誘致(街区①)は、計画通りに進める。
- 3) 産業ゾーンにおける学校給食センター建設(街区⑬)は、計画通りに進める。

## 2 見直し検討案

見直し検討案	内 容		メリット	デメリット	備 考
① 工事の一括発注 (複数年度)	・工事費の抑制	-12,100万円 ・工事を複数年度の一括発注し、発注ロットを大規模化することで、諸経費の縮減を図る。	・工事費が縮減する。	・補助金対象工事は、年度決算となるため、単年度発注とする必要がある。 補助金対象以外の工事(造成工事等)を複数年度の一括発注する。  ・工期が長くなる事による不透明さ(資機材、人件費の高騰等)が、受注者にとってリスクとなる。 ・工事の大規模化によって、地元業者の受注機会が減る可能性がある。 補助金対象工事を地元業者へ単年度発注、補助金対象以外の工事を複数年度の一括発注とするなど、工事発注の棲み分けを考慮する必要がある。	
	小 計	-12,100万円			
② 整備仕様の変更	・築造整備費の抑制	-2,500万円 ・区画道路の街渠を重量構造から一般構造へ変更する。	・築造費が縮減する。	・他地区の事例を調べ、構造的な問題がないかを検討する必要がある。	
		-4,900万円 ・電線類の地中化(駅前広場、駅前通り)を中止し、地上配線とする。  ↓ ・電線類の地中化を計画通り施工する。 東京都補助金等の新規補助金を活用し、市負担額の軽減を図る。	・整備費が縮減する。  ↓ ・市の負担額が軽減する。	・電線類地中化を推進する東京都との調整を要する。 ・景観的要素を検討する必要がある。 ・安全性を検討する必要がある。  ↓ (なし)	
	小 計	-7,400万円			
③ 業務委託(調査設計等)の変更	・委託費の抑制	-2,700万円 ・包括業務委託(調査設計等)の内容を精査し、業務の内製化(市が自ら行なう)を図り、外注コストを抑制する。	・委託費が縮減する。	・市の人材計画との整合を図る必要がある。	
	小 計	-2,700万円			
合 計 (①~③)		-22,200万円			

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  
検討結果報告書（構成案）

令和2年3月

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



## 1 はじめに

令和元年10月15日にあきる野市長となった村木市長は、選挙公約に掲げたとおり、市の財政負担の軽減に向け、「秋多都市計画事業 武蔵引田駅北口土地区画整理事業」に関連する請負工事、委託業務について一時中止を決定しました（その後、埋蔵文化財発掘本調査のみ業務を再開しています）。

一方、11月18日には、「武蔵引田駅北口土地区画整理事業の早期再開を求める陳情」が、引田駅地区を住みよくする会から、あきる野市議会議長宛に提出され、あきる野市議会「環境建設委員会」（12月17日）、あきる野市議会「本会議」（12月19日）において、議員全員の賛成より採択されました。

こうした動きを受け、村木市長は、12月17日に埋蔵文化財発掘本調査を除く、区画整理事業に関連するすべての工事、委託業務について一時中止を解除するとともに、「市財政の負担軽減」「居住者に負の影響を及ぼさない」という2点の前提条件の下、第三者である都市計画の専門家等による「検討会議」を設置し、同事業の見直しの手法等を検討してもらうこととしました。

本報告書は、この検討会議（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「見直し検討会議」という。））の検討経過と検討結果を取りまとめたものです。

## 2 見直し検討会議の構成

No.	氏名	役職等	備考
1	西浦定継	明星大学 理工学部教授	委員長
2	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
3	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)	
4	風野康男	区画整理コンサルタント	
5	高野利光	元日野市役所職員	
6	野口和雄	有限会社 野口都市研究所 都市プランナー	

## 3 見直し検討会議の開催経過

見直し検討会議は、全3回の会議をもって検討を終了しました。会議開催経過は次のとおりです。

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

#### 4 見直し検討会議で検討された見直し案

※ 第1回～第3回までで検討された見直し案の概要を示します。(別紙のとおりとする可能性もあります。)

①～⑧ (+⑨)、A～D案を示します。

#### 5 見直し検討会議の検討経過

※ 第1回～第3回までの見直し検討会議の会議の概要を示します。

## 6 見直し検討会議の検討結果

※ 見直し検討会議の検討結果を示します。

第2回会議までの検討状況から、①～⑧は困難、A～Dは検討の余地ありという結果になると思われます。

## 7 見直しに関するその他事項

※ 話題となった事項の検討概要を掲載します。

- ・ 企業協定の件
- ・ 二段階による仮換地の件
- ・ 稼ぐ土地区画整理事業の件 など