

第2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2月13日(木) 午後2時
場 所 イオンモール日の出 イオンホール

1 開 会

2 挨 拶

3 議事等

(1) 第1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2)

(3) その他

4 その他

5 閉 会

配布資料

- ・第2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①-1～3 市民意見要望(決議書、提案書、市長への手紙)
 - ・資料② 武蔵引田駅北口土地区画整理事業 見直し検討案及び検討図
- ※ 資料①②は事前送付したものである。

令和元年11月17日

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

早期再開を求める決議

ご存知のように本事業計画は、平成12年に住民説明会が行われ、一時中断がありましたが、平成28年には「審議会」も発足し、今月には換地指定が行われて6か月後には移転開始の予定で進められてきました。

ところが村木市長は、10月15日の就任記者会見で「予算の執行を停止し、検討会議を設置する」と宣言し、本事業は再び中断されました。

市はこれまで、平成28年の「事業計画書」において、「市の中心地にふさわしい『利便性の高い複合型市街地』の形成を目的とする」と位置付け、施工期間は10年として、来年4月には移転開始を約束してきました。

私たちはこれまで、切実な要望である下水道の早期敷設や危険な駅前の整備、外灯の増設等についても、「区画整理事業で実現する」と約束してきた市を信じて辛抱してきたのです。

当初、戸惑いもあった居住者も、事業が進展するに伴って決断を迫られ、換地申出には97.9%の人が応じてきました。そして換地指定を目前にして、すでに合併換地として土地の買い増しをした人や建築契約で手付金を支払った人も決して少なくありません。

こうした居住者の対応は、「市のやることだから間違いない」とあきる野市を信じてきたからこそその決断でした。

市長に問います。市民が市を、行政を信じられなくなったらどうなりますか。ことは市と市民との信頼関係の問題です。

市長はこのことに思いを置いて、下記の要望について真摯に受け止め実現して頂くことをお願いするものです。

記

- i. 当該区画整理事業は、速やかに再開し推進してください。

2019年11月25日

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」に対する提案

市長は先の市長選挙で、武蔵引田駅北口土地区画整理事業に対し、『凍結』の政策協定を結び、市民には『全面見直し』と公約を掲げました。

市長就任直後「予算の執行停止」を行い、検討会議を設置しその結果に基づき「見直し」を進めると表明があった為、「見直し」についての提案を行います。

提案の目的は、市財政の負担軽減がなされ、税金が住民の日常に還元されることです。しかしながら仮換地指定を目前にし、少なくない居住者が移転計画を進めている時期であったことを重視し、居住者・地権者の人生設計があまり狂わされることの無いよう総合的に方向性を判断していただきたいと考えます。

1. 見直しの趣旨

- ①市財政の負担軽減のため、事業内容を変更する。
- ②市財政の負担軽減のため、業務委託について検討を行う。
- ③公正かつ公平、そして透明性のある事業にするため、換地作業他を公開する。

2. 事業内容の変更案

①土地利用ゾーンについて

- ・居住ゾーン：規模の縮小
- ・沿道ゾーン：廃止
- ・商業ゾーン：廃止ならびに商業系企業の誘致の中止
- ・産業ゾーン：誘致が決定している場合は承認する。給食センターについては「自校方式」の採用と、今ある自校給食施設を有効活用する。

②仮換地について

居住者については照応の原則に従い原位置換地を基本とし、移転費用の削減を図る。土地の買増しを済ませた等の理由で申出換地を希望する居住者については申し出に沿うようにする。

③農地保全・活用について

農地所有者については、生産緑地法改正、沿道ゾーンと商業ゾーンの廃止することを考慮し、農地保全・活用における意向調査を改めて実施する。

④駅前広場の縮小を行う。

⑤都市計画道路および区画道路について

- ・秋多都市計画道路3・4・18号(16m)の幅員を縮小する。
- ・区画道路(6~12m)の必要性和幅員見直しを行い、削減・縮小を図る。

3. 業務委託および各種契約について検討を行う。

①建設コンサルティング会社への業務委託について

- ・株式会社オオバとの契約全般について精査し、契約見直しの検討を行う。
- ・埋蔵文化財調査について、委託業者に丸投げせず所管を明確にし必要性等も見直す。

4. 公正かつ公平、透明性のある事業にする

- ①換地設計は照応の原則に従い第三者の公正な判断により行われるのが原則であるが、本事業では土地所有者の希望(全ゾーン対象)に基づく申し出で行われる等公正性に欠いた。仮換地縦覧の以前に仮換地案を公開すること。
- ②産業ゾーンにおける企業誘致の際、その都度経緯報告を行い、処分価格等を公開すること。
- ③区画整理事業に関する一切を公開する。

5. その他

- ①まちづくりの功績で表彰された『初雁土地区画整理組合』による初雁地区地区計画(7.9ha)を参考にすることはできないか？

以上

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 74 号

受信日時 : 令和元年 10 月 21 日

【内容】

秋多都市計画事業武蔵引田駅北口土地区画整理事業における「仮換地指定」の一時凍結についてお願い

公約の一つである、武蔵引田駅北口土地区画整理事業の見直しには共感でき、地権者として心強く感じております。見直しには、抵抗勢力も多く困難を極めるとは思いますが、時代の変化に対応できる、柔軟性を秘めた、地域の特徴を加味した街づくりをお願いするものです。

一時凍結をお願いする理由

1. 本件事業に大義が見いだせない。

ア. 事業の目的として、日の出 I C のポテンシャルを活かすため、駅前広場、道路、公園などの整備改善を行うとし、また、住・商・工・農のバランスの取れた複合型市街地を目指すとする。しかし、日の出 I C のポテンシャルと駅前広場や公園の整備がどう関係するのかの記述も説明もなく、私には事業の大義が全く理解できない。ただ聞こえの良い言葉を並べ立てるだけの事業なら、税金投入の効果も計れず、市民を欺くだけのものでしかない。また、住・商・工・農のバランスの取れた複合型市街地を目指すとしているが、本件事業区域を市街化区域と定めた時点から、農地は宅地化される運命にあるのであり、現在の進め方からは農地を守る政策は全く見えない。農業とのバランスを真面目に図る意思があるなら、せめて改正都市緑地法の緑地協定や都市計画法の田園住居地域などの研究をして、農業希望者の参画による街づくりに今からでもシフトすべきで、そのためにも、仮換地指定の一時凍結は重要である。

同様に、商業ゾーンや沿道ゾーンについても、これからの社会情勢や経済状況を考慮に入れれば希望的観測による街づくりとしか思えず、仮に、商業施設を誘致できたとしても、周辺住民の少なさや近隣的大型商業施設の存在等から早晚撤退も予想され、本事業区域の住民は日常生活に望まぬ変化を強いられる迷惑な街づくりとなる蓋然性が高い。そのことは大型商業施設を誘致した後に撤退の憂き目に会い、疲弊した地方自治体が数多く存在すること、また最近、全国に見られる商業施設の統廃合や閉店等からも容易に推測できる。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。現実を直視した上で街づくりを進めるためにも、仮換地指定の一時凍結は必須である。

イ. 人口計画として、事業前の居住人口 204 人を事業完成後 1,000 人としている。居住人口を増やす可能性を構築する目的での本件事業であるが、全国の人口は既に減少が始まっており、あきる野市でも 2010 年をピークに減少し続け、本件事業

が完成する頃にはピーク時の90%程度の人口に減少すると予想されている。目的の実現が不可能と初めから予想できる。計画を押し進めることは、住民を欺く行為であり、あってはならない。

先に施行した秋川駅北口土地区画整理事業でも人口計画の達成率は未だに60%程度であり、今後益々低下していく現実を真摯に直視し、本件事業の見直しを早急にすべきである。そのためにも、仮換地指定の一時凍結は必要である。

ウ. 本件事業地域の地権者の強い要望は、下水道の早期敷設であり、次に武蔵引田駅前の整備である。

これらは、公共施設の整備であるから税金の投入の大義は見いだせるが、農地の処分を私的に望む一部農地所有者のために、土地利用転換などと言葉巧みに政策誘導し、多額の税金を投入するのは大義に欠けるものである。

事業効果の把握が困難な上に、多くの住民の慣れ親しんだ生活環境を破壊し、事業のための複雑な手続きで苦しめ、その上で清算金など経済的負担まで強いる土地区画整理事業は誰のための何のための事業なのか、一旦凍結し見直すべきである。

因みに、下水道敷設事業にしても、駅前広場の整備事業にしても、国庫補助金交付の対象になるのであるから、多少の手間を惜しまなければ区画整理事業から切り離して進めることも可能である。

2. 本件事業は、土地区画整理法にはない「申出換地」なる手法ありきで、地権者全員の合意を得ることなく強引に進めている違法がある。違法を治癒するために、まずは「申出換地」採用の合意を全地権者から得る行政手続きをする必要がある。全地権者からの合意が得られるまでは、仮換地指定を避けるのが、賢い施工者の踏むべき道と考える。

3. 住・商・工・農のバランスの取れた複合型市街地をあくまでも目指すのであれば、戦後復興時の区画整理事業のようなハード整備に重点を置いた硬直したものではなく、事業区分を分割したり、地権者が土地利用計画に参加するなどし、ソフトを重視した柔らかな区画整理事業とすることで、地権者の合意が進むポテンシャルが高まり、住民に受け入れられやすい街づくりとなる。

検討委員会においては、上記の問題点など合わせて議論することを期待したい。

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 78 号

受信日時 : 令和元年 10 月 24 日

【内容】

(b) 調査設計費 : 約 1 3 億 9 千万円と約 1 3 1, 0 0 0 時間 (時間単価 : 1 0 . 6 1 千円 / H) で契約している。私は 7 月 2 9 日付で問題点を指摘しています。あきる野市の担当者の説明は全く納得できない。民間ベースと大幅に異なっている。作業単価 1 0 . 6 1 千円 / H はどのようなデータを利用して説明できない。明らかに不正です。

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 85 号
受信日時 : 令和元年 10 月 31 日

【内容】

武蔵引田駅北口土地区画整理事業に関する全ての予算執行停止指示の撤回勧告状

1. 貴殿が今月 15 日の就任日に記者会見の中で、掲題の区画整理事業に関する全ての予算執行停止を命じた旨を今月 15 日発行の西多摩新聞の記事で再確認しました。
2. 確実な情報によると当市都市整備部長名の書面を区画整理推進室長が持参し、当該事業の請負業者 8 社を訪ね、今月 17 日までに貴殿の指示が伝えられたとのことです。
3. 請負業者の中には、文書を持参して弁護士事務所を訪れ、当市に対する損害賠償請求について相談したとのことです。
4. 今から 1 週間位前に非通知の電話で、名前も言わずに「当該事業の中止で困っている。弁護士に頼む金もないので何とか助けて下さい。」との悲痛な涙声での話がありました。
5. 私は、この件について、FAX で副市長と議長へ問題打開の依頼をしましたが、ご回答は未だにないのです。
6. 私はやむを得ず地方自治法と関連する行政の実態を調べ、今回の件に係る行政指導を見つけました。
7. 行政指導は「市議会の議決を得た契約の内容変更の方法」に関するもので、地方自治法第 96 条第 1 項第 5 号に関し、「議会の議決を得た事項の変更については、すべて議会の議決を経なければならない。但し、軽易な事項については、第 180 条により措置しておくことが適当であろう。」との行政指導がある。
「昭和 26 年 11 月 15 日 地自行発第 391 号 京都市理財局長宛 行政課長 回答」
8. 私は、本日、自治省へ電話して「前記課長の回答が現在も有効か？」と問合せた結果、「現在も有効である。」旨の回答を得ました。
9. 私は、貴殿に対し、あきる野市民の一人として、「事業のすべての予算執行停止の指示を速やかに撤回すること」を指示するよう強く勧告します。
10. 行政指導が有効である現在、貴殿の前記指示は
 - ①市議会の権限の無視であり
 - ②請負業者にとっては、工事中断に伴う損害賠償請求の訴訟を提起すれば市が敗訴すること必定です。
 - ③貴殿が現状維持を強行すれば刑法第 193 条の定めにより処罰される可能性があることをお知らせいたします。
 - ④貴殿には、本件解決のため、市の顧問弁護士にもご相談され問題解決を急ぐよう重ねて勧告する次第です。

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 86 号
受信日時 : 令和元年 10 月 31 日

【内容】

市議のレポートによると今年 9 月の議会には武蔵引田駅土地区画整理事業に関する陳情が 2 件提出された。武蔵引田駅土地区画整理事業に関する推進と見直しであった。

1. 推進を陳情した理由としては下記であった。

公共下水道の整備、駅前広場の整備

- (1) 上記だけが理由なら区画整理事業にする必要なく予算も 10 億円あればよい。
- (2) 武蔵引田駅土地区画整理事業費は約 71 億円であり、上記以外にも事業目的がなければ、辻褄が合わない。

2. 武蔵引田駅土地区画整理事業の見直し

今回の市長選であるあきる野市には大借金：約 620 億円あり、現在自由になる金は約 1.8 億円しかないという全員驚いていた。さらに武蔵引田駅土地区画整理事業を推進するとあきる野市には、借金：約 34 億円が残る。あきる野市の市民に詳細に説明すると市民中、武蔵引田駅土地区画整理事業に賛成する人はいないと思う。

3. 武蔵引田駅北口の広場と下水道工事

武蔵引田駅土地区画整理事業の一部として、上記を推進し、その関係者を区画事業の推進者に仕立てた結果、現在では、広場と下水道工事も推進できなくなった。この関係者が、広場と下水道工事を区画整理事業と切り離して推進していれば、あきる野市の市民中、誰一人反対しなかったと思う。今では、あきる野市には財源もなく、どうにもならない。

4. 自民党市議（8名）と公明党市議（3名）は武蔵引田駅土地区画整理事業の目的を正確に発表してもらいたい。私は今までの 4 年間の度々、事業目的を発表するよう指摘し続けたが、無視し続けている。

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 87 号
受信日時 : 令和元年 11 月 1 日

【内容】

本日あきる野市広報を拝見いたしました。『就任にあたって』の中で、武蔵引田駅北口区画整理事業に触れ、外部の有識者を交えた『検討会議』を早急に立ち上げ、その結果に基づき見直しを行うとあります。新市長の発表は非常に重いものであり、熟慮に熟慮を重ねた結果であることでしょう。市議会議員としても通算 25 年以上在籍しており、議会のみならず市行政システムの隅々まで知っており、その見識は類を見ないものと拝察します。であるなら『検討会議』なる隠れ蓑にせず、正々堂々と自論を述べ地域住民に直接説明をし、説得をして下さい。平成 12 年市区画整理提案に対し 80% を超える賛成を経て、紆余曲折があろうとも権利者等による協議会検討、都市計画決定、仮換地手続き、工事着手をしていました。当然ながら、地区住民は着々と自宅建築計画、資金計画等を都市計画の工程表と自分に残された人生設計を勘案し、ようやく光が見えた矢先の『他人任せの停止』です。為政者として、ご自分の声で町内地域住民・地権者に対し説明責任を果たすべく、直ちに『検討会議』について説明会を開催されますよう強く要望します。

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 89 号
受信日時 : 令和元年 11 月 5 日

【内容】

3. 貴殿が今年 10 月 15 日に「武蔵引田駅北口区画整理事業」の予算執行全部停止したことは、単なる「契約の変更」ではなく、今年 2 月に開催された「あきる野市議会」において、「議決」を経た事項の変更ですから、事前に「議会の議決」が必要です。貴殿の前記決定は「不法行為」です。早急に「取消措置」を講じて下さい。

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 91 号

受信日時 : 令和元年 11 月 8 日

【内容】

武蔵引田駅北口土地区画整理事業の推進を求める陳情をした人たちに下記を聞きたいので、解答を広報あきる野にて、報告してもらいたい。

1. 「現在、あきる野市には約 6 2 0 億円の借金があり、自由になる金は約 1 億 8 千万円しかなく、明らかにあきる野市は財政破綻している。さらに武蔵引田駅北口土地区画整理事業を推進すると市税 3 4 億円は固定資産税 : 5 千万円/年ではそのまま借金として積み上がる。」
2. 市税 3 4 億円は借金として残るのに、何故、事業を推進するのか？

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 93 号
受信日時 : 令和元年 11 月 18 日

【内容】

1. 市議指摘の件

人件費が高く見積もられていたことが事実であれば汚職である。

2. 武蔵引田駅北口土地区画整理事業の調査設計費

13億9千万円／131,000時間：10.61千円／時間

10.61千円／時間である野市は契約している。

(1) 東京都の担当者に聞いて詳細に調査します。

(2) 市民をごまかすようなことをしたら大問題に発展すると思う。

あきる野市は別紙の連絡書で武蔵引田駅北口土地区画整理事業を推進したいと陳情した団体は「市街地に見合った土地の有効利用や投資効果の速やかな発揮など、他にも挙げられており、下水道と駅前広場の整備のみを求めたものではございません。」として、武蔵引田駅北口土地区画整理事業全体の陳情を求めているとある。

3. あきる野市は市民の疑問に回答してもらいたい。

本事業は約4年前でも投資効果が大変悪く、事業推進してはいけないと判っていたのに何故推進するべきと陳情するのか？

(1) 約4年前、市税34億円、固定資産税：2億円／年では減価償却年数：約28年となる。

(2) 現在、固定資産税：5千万円／年であり、減価償却年数：約80年である。

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 97 号

受信日時 : 令和元年 11 月 26 日

【内容】

武蔵引田駅北口土地区画整理事業に係る件について

1. 私は、この件について、先日差し上げた手紙で貴殿が今年 10 月 15 日になしたこの事業の一時停止は、不法行為と推知されますので、この当否について、本市の顧問弁護士にご相談されるよう申し入れたはずです。
2. 本市の担当職員が 11 月中旬に弁護士を訪ねた旨の噂を聞きましたがこの噂は事実でしょうか？
3. 私は、15～16 年前に今住んでいる家の建築に関し、私の都合（建前後の間取り変更）で請負業者に工事中止を申し入れたところ、「段取が狂って私が一方的に損する。損害賠償請求ができるのです。」との話を聞き「無料の法律相談所」に行きました。その弁護士は「請負業者に契約違反がない限り、発注者が工事中止を申し入れた場合、請負業者側に生ずる損害について発注者側には、損害賠償を支払う義務がある。業者とよくご相談してください。」との回答を得ております。
4. 市の担当者が、この件について市の顧問弁護士を訪ねて、相談すれば、前項の弁護士同様に「土地区画整理事業中止の指示は不法行為です。請負業者に契約違反の事実がない限り、請負業者からの損害請求があれば、協議の上、本市は請負業者に対し、損害賠償金（相当額）を支払う義務がある」旨の明快な「回答」があったはずです。
5. 貴殿からのお手紙には「…条件によりましては、契約の有無に関わらず不法行為に該当する場合も想定されます」との記載がありました。
「契約」ではなく、「契約書」ではないでしょうか。
6. 貴殿が今年 10 月 15 日に区画整理事業を突然中止させたことは、民法第 1 条第 2 項と同条第 3 項の定め「権利の行使及び義務の履行は信義に従い誠実に之をなすことを要す。」「権利の濫用は、これを許さず」に基づき「不法行為」にあたります。少なくとも請負業者に、「工事中止の目的と中止期間を明確にすべきでした。」
7. 権利の行使といえども法律に認められたる適當の範囲内においてなすことを要するものなれば、権利を行使する場合に於いて、故意又は過失によりその適當なる範囲を超越し、失当なる方法にて行いたるがため他人の権利を侵害したる時は侵害の程度に於いて当院判例の認むる所なり。後略（大審院 大正 8 年 3 月 3 日判決）参考
8. 行政実例としてお知らせした「昭和 26 年 11 月 15 日 地自行発第 391 号 京都市理財局長宛 行政課長 回答の文言「議会の議決を経た事項の変更については、すべて議会の議決を経なければならない。文言の中で、「議会の議決を経た契約事項」ではなく、「議会の議決を経た事項」と記載されていることに留意してください。
したがって、貴殿の下した区画整理事業の完成時期は「遅れること必定」。請負業者にとっては、工事現場の現状維持費、材料、器材の手配変更、作業員手配の変更など、事

業の進行がない状態での損害発生が明白です。

9. 「メンツにこだわり、誤りを正さないのはリーダー失格です。指摘される前に自らがチェックします。」と公約された貴殿、有言実行を求めます。

10. 市の担当者が、本市の顧問弁護士を訪ね、本件に関して、相談し、弁護士から「本件は、不法行為である。」旨の回答があり、貴殿はその報告を聞いていないのですか？私の提言を無視されたのですか？

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 100 号

受信日時 : 令和元年 12 月 2 日

【内容】

引田駅地区区画整理事業に関する「地権者説明会」のお礼

市長には、お忙しいところを本日、区画整理事業に関する説明会を行って頂き有難うございました。

1、市長の説明や答弁を通じ以下のように受け取りました。

- ① 市長の基本的な考え方は、区画整理事業は行うが市財政の困難な中で市単独の起債を減らし事業費を縮減していく立場から、市民全体の利益を考えて事業の見直しを行う。
- ② そのプロセスは、定例議会で傾聴に値する発言通告もあるのでその議論を経て市の考えまとめ、検討会議の考えも聞いて、地権者の理解を得たうえで事業を再開したい。
- ③ 具体的な見直しについては、道路や産業ゾーン、駅前広場、給食センター、農業地などについて意見を聞いて見直し案を作りたい。
- ④ 住宅ゾーンについては、仮換地指定前の段階になっているのはよく理解しているのでそれを頭に入れて見直しをしたい。居住者に物理的に困難なことをお願いするという事ではない。見直し案に理解が得られれば、下水道は優先的に入れる。
- ⑤ (検討会議や見直し案については)速急に行く。(誘致企業との契約は年度内にできるか)年度内ということなら大丈夫だと思います。

2、私は、議会を前にした段階での上記の説明を納得します。とりわけ、公約でもあり見直しは行うが、区画整理事業のこれまでの経過と地権者の現状を深く理解し「速急に…」との市長の発言に、一抹の安堵と信頼を感じ取りました。

3、私は、市長が公約を掲げ、僅差であっても当選されたことは民主主義の結果として受け止めています。そして、公約に掲げた以上、一定の見直しは当然なことであり、衆知の結果としての見直しは理解するものです。

このことは多くの地権者も同じであると考えますが、私たちの一致した願いは“一日も早い事業再開を”ですので、市長には重ねてお願いしたいと思います。

このことが示しているように、多くの参加者は市長の考えをそれなりに受け止め「早期再開」に期待を持って帰られたことだと思います。

引き続きの引田駅地区をよろしく申し上げます。

以上、説明会の御礼迄

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 102 号

受信日時 : 令和元年 12 月 3 日

【内容】

貴殿の市長選挙公約に関する質問

この手紙は、今年 10 月 6 日に執行されたあきる野市長選挙（以下「市長選挙」という。）において、貴殿が配付した「令和元年 10 月 6 日執行 あきる野市長選挙ビラ 第 2 号」（以下「ハガキ」という。）や「選挙ハガキ」（以下「ハガキ」という。）ならびに、あきる野市選挙管理委員会（以下「市選管」という。）が発行した「あきる野市長選挙公報」（以下「公報」という。）に下記文言を記載した案件についての質問状です。

記

1. 「ビラ」に記載した文言について

(1) 「区画整理事業の全面見直しで 3 4 億円を市民の暮らしに！」と記した。

質問 1-1

今年度までに当該事業へ本市が支出する負担金は 2 4 億円未満であり、その大部分は今後、当該事業のために発行する市債であって貴殿が言う「市民の暮らしに」1 円たりとも流用できないお金です。

貴殿は、今後、如何にして 3 4 億円の資金を調達（準備）する具体的方法をお示しください。（大幅増税ですか？）

(2) 「ビラ」の裏面に

「破綻した区画整理事業ではなく、云々」と記載されました。

質問 1-2

「破綻した区画整理事業」とは、正式名称をどのように称する事業ですか？

質問 1-3

「破綻した区画整理事業」を実施してきた団体は、あきる野市ですか？

質問 1-4

破綻した区画整理事業」と貴殿がいう事業とは、略称「武蔵引田駅北口区画整理事業」ではありませんか？

質問 1-5

「破綻した区画整理事業」と貴殿がいう事業とは、前記略称の事業をいうのであれば、「破綻した区画整理事業」というためには、「あきる野市の財政」が破綻して、「財政再建指定団体」となり、請負業者への「工事費の支払いができない」筈ではございませんか？

貴殿は、何を「証拠」（根拠）として、「破綻した区画整理事業」とビラに記載したのか明白にしてください。

2. 「公報」に「区画整理事業の全面見直しで、3 4 億円を市民の暮らしに！」と記載した文言について

質問 2 - 1

略称「引田駅北口区画整理事業」の執行は、本市が特別会計として、あきる野市議会（以下「市議会」という。）の承認（議決）を経ている事業です。

したがって、前記 3 4 億円の大部分は市債を今後数年間発行して入手できる資金で、令和元年度のみでも 7 億円以上の市債を発行する予定です。

また、平成 3 0 年度までに 3 億円以上の資金を本市が負担したのです。

よって、本市が前記「事業」のために負担すべき資金は 2 4 億円未満となります。

貴殿が公報に記載した 3 4 億円は特別会計ですから、1 円たりとも他の本市の事業に流用不可能です。

貴殿が前記事業に予算計上（一般会計）できる財源を明示できないときは、「公報」の不正利用となることを知らなかったのですか？簡単にお答えください。

4. 前記第 1 項～第 3 項について

質問 4 - 1

前記「破綻した区画整理事業」という文言は、「同事業の執行権者であった現職候補を当選させない目的をもって虚偽の事実を公表したこと」にあたると思ったことはございませんか？（法第 2 3 5 条第 2 項参照）

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 105 号

受信日時 : 令和元年 12 月 10 日

【内容】

略称「武蔵引田駅北口区画整理事業」に関する件

私は今月 3 日から 5 日までの 3 日間に開催された「あきる野市議会」（以下「市議会」という。）の一般質問の大部分を傍聴しました。

1. 「区画整理事業の全面見直しで、34 億円を市民の暮らしに」と貴殿は公報と「選挙のビラ」に記載しました。

しかしながら、本年度中に当該事業へ使う金額 10 億円余をいくら減らすのか？だけでも「金額で」明白にしてください。

2. 当該事業へ「あきる野市」が負担する金額「34 億円をいくら減額せよ！！」とか「何%減額せよ！！」との指示を当市の担当職員に貴殿が明確に指示しない限り、彼等には当該事業の変更（縮小）案の作成が不可能です。

貴殿には早急に「政策推進目標」として、当該事業に対する「当市の負担額約 34 億円をいくらに決定するかを明らかにすべき義務があります。

3. 前記「当市の負担額」を貴殿が決定し、当市の担当職員に伝達されてヤット当市の担当者が当該事業のどの項目をいくら減らせば貴殿の指示した負担額の範囲内に収められるかを検討し、改正案の作成ができることとなります。

4. 貴殿が言った「検討会議」も開催するに先立ち、当市の「負担額」が不明である限り、どんな常識・経験者を集めても答申案は作成不能です。

5. 貴殿には早急に当該事業の変更案を作成し、現在中止している当該事業を再開しない限り、当市は 30 億円近い損害賠償金を事業者や地権者に支払う義務をがあり、当市が一旦、支払っても（立替）、最終的には貴殿の負債となるはずです。

この件については、当市の顧問弁護士の助言を受けられるようお伝えいたします。

6. 貴殿が前記「政策推進目標」を決定しても、本年度の当該事業（10 億円余）が予定どおり進行しないときは、国と東京都からの補助金（本年度）はゼロになるはずです。

貴殿はこれに対し、どう対応されますか？（来年度以降も同様のはず！！）

7. 貴殿には、当該事業の本年度分の工事再開を命じて、できる限り本年度の事業計画を推進するお考えはございませんか？

注. 貴殿の当該事業（本年度分）を突然中止させたことは、刑法第 193 条に定める「公務員の職権濫用の罪」に該当する恐れがあることをお知らせします。

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 107 号
受信日時 : 令和元年 12 月 16 日

【内容】

貴殿から私宛の手紙 2 通（受付番号第 97 号・同第 102 号）の内容について次のとおり反論と提案をいたします。

1. 手紙第 97 号について

この手紙に記載の「武蔵引田駅北口土地区画整理事業」（以下「本事業」という。）に関する予算の一時執行停止につきましては、不法行為に該当する場合も想定されますので、市の顧問弁護士に相談しているところであります。後略

- ① 貴殿が「本事業」の区画整理推進室長を前記弁護士に訪問させたのは本年 11 月 15 日ではありませんか？
- ② 同日、前記弁護士から「本事業を本年 10 月 15 日に、一方的に突然、予算の一時執行停止をしたことは、明らかに不法行為に該当します。請負業者等からの損害賠償請求を受ければ、「あきる野市は、請負業者らに対して、相当額の賠償金を支払う義務があります。」旨の回答を得たはずです。否か？
- ③ 前記弁護士は、永年に当たる経験と知識豊かな極めて有能な方です。
- ④ したがって、貴殿が今年 10 月 15 日になした「本事業の予算執行停止」を突然命じたことは、「民法第 1 条に定める契約等に関する「信義・誠実の原則」に反し、公務員としての「権利の濫用」で許されないことである。なお、民法第 709 条や国家賠償法第 1 条の定めが適用される。」旨を明確にご回答なされたはずです。間違いですか？貴殿は、私に対して「…相談しているところです。」というがウソではありませんか？

注 貴殿がなした「本事業の予算執行停止」が単なる「不法行為」ではなく、「公務員の職権濫用罪」（刑法第 193 条）にあたる疑いがあることをお伝えします。

2. 手紙第 102 号について

この手紙に記載の「外部有識者等を交えた検討会議からの報告を踏まえ事業費を見直すことで地方債を極力抑制縮減した将来の負担を財源として、市民の暮らしに使ってまいります。」この文言について

- ① 「本事業の予算は、本市の負担約 34 億円を都と国からの補助金約 37 億円の合計約 71 億円執行される予定です。」
前記の予算額は、本市の市議会の議決を経て、都知事等の合意を得て定められたことを貴殿はご承知のはずです。如何か？
貴殿が言う「外部有識者等」とは、本事業に関し、如何なる知識や経験を有する人達か？明確にして速やかに人選の結果と「検討会議」の結論を出す「日程」を市民全体に公開すべきではございませんか？
- ② この手紙の文言には「あきる野市議会の同意」（議決）や東京都知事の合意を意味する記載がございません。

貴殿のいう「検討会議」には「本事業」の計画を変更する如何なる権限、法令上の根拠があるのかお示してください。

貴殿の法令に基づかない市議会を無視した「検討会議」には「本事業計画」を「変更する案を作成する権限もない。」のです。

貴殿には今月19日に開催される市議会に提案して、市議会議員の過半数の同意を得た後に、速やかに「検討会議」を発足させるべきではございませんか？

- ③ 「本事業」の計画を変更する目的で、「検討会議」を開催するのでしたら「地方債」の発行に必要な東京都知事の同意を得るため、「検討会議」の件を東京都の担当職員へ文書で通知すべきではございませんか？

貴殿は何故に「東京都知事」や「あきる野市議会」の権限を無視されるのですか？

貴殿は20年間以上も「あきる野市議会議員」であったはずですが。東京都知事やあきる野市議会をもっと尊重すべきです。

- ④ 貴殿のいう「本事業の見直し」はあきる野市議会において同市議会議員の過半数の合意と東京都知事の同意がなければ、幹線道路の幅員減少すら出来ないことをご存知ないのですか？

- ⑤ 「本事業の予算一時執行停止」の指示を来る19日に開催予定のあきる野市議会において撤回されるよう提言いたします。

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 114 号
受信日時 : 令和2年1月6日

【内容】

1. 市議は市民の声を十分に聞いて、議会へ届ける義務があるが、自民党市議（8名）＋公明党市議（3名）は武蔵引田駅北口土地区画整理事業では市民の声は全く聞かずに推進してきた。
2. 市長殿からも市民の声をどうやって聞くかについては全く伝わってこない。市政改革の第一歩と思う。
3. 市長殿よりは下記しか伝わってこない。
武蔵引田駅北口土地区画整理事業は中止し、有識者会議で今後どうするか検討する。
(1) あきる野市は借金約620億円あり、これ以上借金はできない。
(2) 武蔵引田駅北口土地区画整理事業を推進する財源が全くない。

市議殿は武蔵引田駅北口土地区画整理事業を3月中旬迄に再開しないと29億円の損金が発生すると主張している。ところが市長選で市民は武蔵引田駅北口土地区画整理事業は中止して見直しして事業について今後どうするのかとの結論を出している。

2. 武蔵引田駅北口土地区画整理事業の採算は下記です。
 - ・総事業費：71億円
 - ・市税：34億円
 - ・固定資産税：2億円（注1）

注1. 約4年前は固定資産税2億円であり減価償却：約28年でした

注2. 現在は5千万円／年であり減価償却80年以上かかる。

3. 総事業費はすべて借金として積み上がる。損金は29億円に上り総事業費は2倍以上あり本事業は中止するべきです。
4. 市民の意向は市長殿も勝手には変更できない。
5. 市議も市民の意向には従うべきです。
6. 武蔵引田駅北口土地区画整理事業について何のために行うのか全く説明せず前市長、自民党市議9名、公明党市議3名が勝手に事業をスタートさせている。その結果、市民が中止との判断をしている。

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 117 号

受信日時 : 令和2年1月17日

【内容】

武蔵引田駅北口土地区画整理事業費削減対策（提案）

はじめに、貴殿は昨年10月6日に執行された本市の市長選挙において「掲題の事業（以下「当事業」という。）の全面見直しで、34億円を市民の暮らしに」との政策を公約しましたが、貴殿には当事業の経費を削減する具体案は一つもない。

私は「検討会議」が今年21日に開催されることを知りました。

本市（貴殿）としての具体的な草案を提示しない限り、検討会議員等には具体的な答申は不可能だと考えています。

どんな答申が出されても、本市の議会で拒否され、仮に本市議会の承認を得ても東京都都市計画審議会の同意と東京都知事の合意が得られなければ、何ひとつとして計画変更は不可能です。

私は、貴殿に対して、本市議会の合意と東京都都市計画審議会ならびに東京都知事の合意が得られる可能性がある当事業計画の変更案を提出します。

1. 工期の短縮

現在、当事業の完了年度が令和7年度末のところ、これを令和3年度末もしくは令和4年度末に完了する。

当事業の工程管理に「Critical Path」の手法を導入すれば、実現可能である。

この手法は、当事業の主たる作業である。

整地（区画整理・排水）

宅地造成

下水道管理設

水道管理設

ガス管理設

電線埋設

電話線埋設

埋蔵物調査

道路築造

公園・広場築造

駐車場（路上）策定

などの数多くの作業をできる限り同時進行に近い状態で実行するやり方です。

(1) 資金については、令和5～7年分の約14億円は、市債を発行し、国と都からの補助金で相殺すれば可能です。

金利は、合計2,000万円～3,000万円で足りるはずで、市の担当職員6名

が3年間当事業で作業をすれば、年間4,000万円を超す人件費が必要なので、
(4,000万円×3)－3,000万円(金利)＝9,000万円
の経費が削減できるはずです。

(2) 副市長談によれば、当事業完成後、市の税収が年間約2億円増収とのことですから、令和5～7年度で約6億円が市の増収となります。

2. 道路の変更

住宅区域の東西方向の道路(幅6m)5箇所を市道から除外し、当該道路を全部(幅4m～4.5m)の私道とし、(建築基準法第42条の定める道路となる)隣接土地の私有地として、無償で提供する。

(1) 当該区域の私道は、交通事故を防ぐため制限速度を15km/時とする。

(2) 当該道路を一方通行とする。

(3) 当該道路の交差点には「一時停止」の標識とカーブミラー4個以上を設置する。

(4) 当該道路と南北方向の道路との交差点の「角切り」は2.5m以上とし、カーブミラーと「一時停止」の標識を設置する。

3. 施工手順に伴う工費の再検討

工事内容ごとに単年度の契約ではなく、各事業ごとに令和2年度～令和4年度の長期契約に変更し、各年度ごとの出来高払とする。

特に、当事業を統括する委託業者との12億円を超える契約は、仕事内容を精査し、総額7億円～8億円で完了するよう、精度の高い交渉をなす必要がある。4～5億円の事業費削減になるはずです。

4. 工期短縮で3～4億円、道路の変更で5,000万円～1億円、施工手順・契約変更で5～6億円、合計約10億円の事業費が削減できるはずです。

■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■ 市長への手紙 ■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■

受付番号 : 第 120 号
受信日時 : 令和2年1月27日

【内容】

市長が昨年10月6日当選以降約3ヶ月経過したが、全く何も伝わってこない。昨年12月上旬に広報あきる野で市長の施政方針の論文が掲載されたが言葉を並べただけであり、今後どうやって推進するのか全く判らない。例えばあきる野市には現在、約620億円の借金がある。今後、市の財政をどうやって維持するのか市民へ説明するべきです。少子化対策は具体的にどうするのか説明してもらいたい。武蔵引田駅北口土地区画整理事業でも総事業費：71億円、固定資産税：5千万円／年なら、利子（1%）7.1千万円／年すら支払えない。

1. 武蔵引田駅北口土地区画整理事業

本事業を如何なる形で推進しても事業費71億円は千年経っても減価償却できない。これでは中止するしかない。

- (1) 現在、有識者が検討していると聞くと、既に上記結論が出ているので有識者による検討会議は即刻解散させるべきです。
- (2) 武蔵引田駅北口住民が下水道工事を要請しているが、武蔵引田駅北口土地区画整理事業とは全く切り離して市全体の下水道工事として推進するべきです。即ち下水道工事は必要な工事であり、市民中誰一人反対しない。下水道工事のために本事業全体を支持するのはおかしい。

2. 後始末

- (1) 武蔵引田駅北口土地区画整理事業を中止すると約29億円の損金が出ると市議は指摘している。あきる野市は上記29億円は市へ損害を与えたとして推進した全関係者へ損害賠償金を請求するべきです。不問には出来ないと思う。もし、不問にしたなら市長が責任を問われると思う。
- (2) 調査設計費の単価10,610円／時間で契約している。民間ベースより2倍高い。市長は武蔵引田駅北口土地区画整理事業について、令和2年1月20日付けの連絡書にて、結論が出たような表現をしているが、結論は市民の合意なくしては、市長といえども勝手に結論めいた表現をしてはいけないと思う。

“事業地区内には、事業の早期再開を望む声も多くあることから、事業を早急に再開する必要もあると考えております”

3. 本事業の採算は下記となっており、千年経過しても減価償却できない。

- ・総事業費：71億円
- ・固定資産税：5千万円／年
- ・市税投入額：34億円

注1.金利：34億円×2%／年：6,800万円／年

固定資産税：約5千万円／年では金利すら支払うことはできない。

4. 事業の早期再開を望む市民へ下記聞きたい。

(1) 前市長時代、本事業の目的は“安心・安全なまちづくり”と連絡していた。

注2：あきる野市には新規にまちづくりをしなくても安心・安全な住宅地が多数ある。私はたびたび前市長、自民党市議（9名）＋公明党市議（3名）へ指摘したが、本日まで反論していない。今からでも自民党市議（9名）＋公明党市議（3名）は反論してください。

(2) 事業の早期再開を望む市民は本事業を再開したい理由をあきる野市の市民が納得するように説明してもらいたい。私は前市長時代にもたびたびこのような要請をしたが、本日まで回答していない。

(a) 総事業全体を推進したら市税投入額：34億円は現在の市の借金：620億円に全額積み上がり、あきる野市は確実に財政破綻する。

(b) 本事業の再開を望む市民はあきる野市が財政破綻しても何故、本事業の再開を望むのか詳細に聞きたい。

5. 武蔵引田駅北口の住民は下水道工事を望んでいると聞いた。下水道工事は本事業とは全く異なる取扱をするべきで必要なら下水道工事は例えあきる野市の借金が増えても推進するべきです。

6. 武蔵引田駅北口に新しいまちづくりをするような考え方はあきる野市の現在の借金：620億円がある以上、許されないと思う。市が財政破綻してもよいから、新しい事業を推進するような考えをするのは日本国中でもあきる野市の市民しかいないと思う。

7. 市長へ

(1) 市長の“事業の早期再開を望む声も多くあることから、事業を早急に再開する必要もあると考えております”は令和元年8月17日の時の結論“白紙”に反している。市長は何故無視するのか聞きたい。

(2) 再開を望む市民へ何故再開を望むのかあきる野市の市民が納得できる説明をさせてもらいたい。

武蔵引田駅北口土地区画整理事業の見直しについての要望

「見直しに関する検討会議」(令和2年1月21日実施)の議事録を読んで感じたことを、要望として下記しますので、よろしく善処願います。

1、本件事業の「設計の方針」が時代にマッチした内容なのかの議論もして頂きたい。

市長の冒頭の挨拶では、諮問の重点は、見直しによる事業費の縮減と、そのことと深く関係する事業計画の「設計の方針」が時代にマッチした内容なのか、大局的な見地、市全体の街づくりとして最良なのかも議論して欲しいとの意図があったように思いました。

しかしながら、提案資料作成のまずさや時間不足もあったためか委員諸氏の発言は、道路幅員変更の困難さにこだわって、あるべき街づくりの姿について、取分け、複合商業施設誘致の是非、道路幅員や駅前広場のあるべき姿などについての考えを深く聞けなかったことが大変残念で、今からでも、本件事業のあるべき姿について、見直す立場での意図を感じる資料の作成・提出をお願いします。

2、今回の諮問は、市長の公約実現のため、事業を「見直す」立場での検討なので、施行者も「見直す」立場からの情報提供や説明に工夫を凝らして頂きたい。

事業費縮減に関しては、委員から、デメリットも数値化し提示するよう要求がありましたので、次回は突っ込んだ議論になると楽しみにしています。

ただし、今回の発言を見ていると、見直しにより期間が延長されると、返って事業費が増加し、見直しの意味が無いと取れる発言が気になりました。市長の諮問の趣旨が「見直し」であるならば、期間延長のリスクをカバーする方策をどうするかについても検討しなければ、公平さに欠ける検討会になるのではと心配しています。

当初計画の事業施行期間は、事業が順調に進むものとして定めた目標で、実際には不測の遅延事案が数多待ち受けているのであり、それに対し施行者は知恵を出し遅延しないよう対策を施して行くのが望ましい行動ではないかとおもいます。遅延事案の発生は事業に内包されているものであり、それに対応できない分が事業期間の遅延として現出するもので、例えば、西秋留駅北口の土地区画整理事業の場合でも当初計画から遅延して完成に至っています。

ちなみに、本件事業の見直しにかかる前の状況を振り返りますと、2019年11月に全地権者に仮換地指定を行い、施行者作成の「事業スケジュールと年度別施行展開」の資料では、

9・10・12・13 街区については2019年～2020年の施行年度となっていました、しかし、家屋を移転する為に必要な道路の公告や宅盤の整備が行われた形跡は見え、又、「工事費の年度別配分」の資料では都市計画道路の整備は2019年度からと読めますが、整備の形跡は見えません。

さらに言えば、11月予定の仮換地指定は5号指定、即ち、換地先が使用できない指定ということであったと聞いています。

要望者の少ない情報から気付いただけでも、見直し前に既に事業日程は大幅に遅れていたと推測されるのであり、当然この状態を回復するための方策を施行者は考えていたと思われれます。

してみると、仮に、見直しにより期間が延伸する事案が発生したとしても、前述の如き進行遅れへの対応と併せた改善への工夫は、施行者に課せられる課題であり、見直しに関わる遅れの可能性のみを取り上げ見直しにブレーキを掛けるのは短絡すぎると考えます。施行者として、見直しを推し進める覚悟を示した資料提供や説明を期待します。

なお、事業費の増加についても、今後、費用増加事案が数多発生することは区画整理事業に内包された、避けて通れぬものであることは、市施行の区画整理事業の他所の実績を見ても明らかであり、施行期間延伸と同じで、現行の計画のままでも増加したであろう費用のことも併せて精査願います。

3、「事業の見直し」を不退転の覚悟で進めて頂きたい。

為せば成る、為さねば成らぬ何事も、物事の成否はそれを進める人の思考が大きく左右します。例えば、探し物の場合、有る筈との思いを持って探せば高い確率で見つかるが、無いかも知れないと思いながら探したのでは成果は望めないのは経験則からも言えることです。

従って、今回の事業見直しについても担当する職員や委託事業者の取り組む姿勢や資質が鍵を握る、難しい事案の発生にも、解決策がある筈だとの思考を重ね合わせて取り組めば見直しの成果も期待できます。しかし、第1回検討会議における施行者の対応からは、見直しを積極的に進めようとの姿勢が感じられず、受身の印象を受け残念でした。この件について気になった例を挙げます。

ア、委員から「区画整理の早期再開を求める」陳情が、環境建設委員会委員全員の賛成で採択されているが付帯意見は何かあったのですか、の質問に対して「特別な付帯条件等無かった」と施行者側からの回答でした。しかし、本件を審議した「環境建設委員会」において、陳情者の口頭陳述の場で、議員が「早期に居宅の移転を希望する地権者には現計画内容で仮換地指定を進め、その後、道路の縮小などの見直しを行い、残りの宅地について仮換地指定を行うことについてはどうか。」との趣旨の質問に、陳情者が「現行計画が望ましいが、道路の縮小などの見直しについては固執せず、議会の審議を見守りたい。」との陳述があった、議員は道路の縮小などの見直しに固執しないと言質が得られたために賛成したものと、見直しの立場では解釈すべきで、これを条件付き、即ち、付帯意見と見なして、委員

に答えるべきで、この有無は、場合によっては検討委員会の事業見直しの意見に大きな影響を与えるものと考えます。

イ、同じく、別の委員から「地権者や市民から、今まで見直しの要望が出ているというように事を市長が言っていた」、市民から具体的にどのような意見が出ていて、施行者がどう回答しているか知りたいとの発言があった、これに対する説明は最後まで無かったと思います。

この件についても、地権者から、新市長の就任を待って「市長への手紙」として「仮換地指定の一時凍結についてお願い。」や、この2年間沢山の意見や市長への手紙として書面が届けられていたと知人から聞いています。これも、前記ア、と同じく、この有無が検討委員会の事業見直意見に大きな影響を与えるものと考えます。従って、次回検討委員会では、本件に係る資料の提供や補足説明を見直しに繋がるような形で行って頂きたい。

追伸

- 1、今回は検討委員会を進めるに当たっての施行者の決意についての要望です。
- 2、検討内容への疑問等については、次回以降に質問なり要望として提出します。
- 3、検討会が終了後、4月に見直しを完全に終わらせるのではなく、複合商業施設の誘致、駅前広場、補助幹線道路等については時間を掛け市民とも対話を続けてくださるようお願いいたします。

武蔵引田駅北口土地区画整理事業 見直し検討案（第2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 都市計画道路 秋3・4・18号線 の縮小 16m→12m	・通過交通の抑制	—	・見直し検討案⑦により、駅前広場へのアクセスルートとして、本路線が住宅地を通過することになるため、これを抑制する。	・住宅地を通過し、駅前広場へアクセスする車両を抑制することができる。
	・築造費の抑制	-1,400万円	・道路幅員を片側2mずつ縮小し、延長301m×4m=1204㎡分の築造費を圧縮する。	・築造費が縮減する。
	・減歩率の低減	—	・地権者の減歩負担の軽減。 道路幅員を片側2mずつ縮小した場合、延長301m×4m=1204㎡分の減歩率の圧縮となる。 公共減歩率21.56%→20.89%(0.67ポイント減)。	・減歩率が縮減する。
	・清算金補助費の抑制	-260万円	・減歩率の0.67ポイント減に伴って、小規模宅地を対象とした減歩緩和が軽減される。 ・減歩緩和対象者に課せられる「清算金徴収」に対して、市からの1/2の補助金を設定しているが、その補助費を縮減する。	・清算金補助費の縮減により、市の負担が軽減する。
	・設計費の増加	(見直しの内容による)	・道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。	・道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。
	・補助金の減額による市単独費の増加	8,600万円	・都市計画道路の幅員縮小に伴う「用地費補助金」の減額により、市単独費が増加する。	・都市計画道路の幅員縮小に伴う「用地費補助金」の減額により、市の負担が増加する。
	・都市計画(道路)の変更	—	・道路幅員の縮小に応じて、都市計画を変更する。 ・都市計画と事業計画は、整合している必要がある。 ・都市計画の変更に合わせて、事業計画を変更する。	・都市計画(道路)の変更を要するが、関係機関協議において「変更の理由」「縮小幅員での安全性の確保」等が問われる。 ・変更の際には、関係機関協議に期間を要する。 警視庁協議1年間、都市計画変更1年間、事業計画変更1年間(実績による)。 ・換地設計の変更を要する。 公共用地の変更に伴い、換地設計の変更及び権利者合意の再構築を要する。 現行の換地設計案の策定期間は、約2年間(実績による)。 ・換地設計の変更にあたり、合意形成の難航が予想される。 ・期間延伸が生じる場合には、コストの増加が伴う。 会計年度任用職員(3人)報酬等 628万円/年(R2予算)。
小計	6,940万円			

見直し検討案	内 容		メリット	デメリット	備 考	
	・将来的な立体交差事業費の抑制	—	・将来計画として、立体交差を平面交差とする。	・土地区画整理事業とは別に、単独の道路事業として施行する計画となっている立体交差道路の将来事業費が抑制できる。		
	・築造費の抑制	-1,600万円	・将来的な平面交差を想定し、道路幅員を縮小する。側道幅員(22.7m~25.7m)を18mとし、1309㎡分の築造費を圧縮する。	・築造費が縮減する。		
	・減歩率の低減	—	・地権者の減歩負担の軽減。側道幅員(22.7m~25.7m)を18mとした場合、1309㎡分の減歩率の圧縮となる。公共減歩率21.56%→20.84%(0.72ポイント減)。	・減歩率が縮減する。		
	・清算金補助費の抑制	-280万円	・減歩率の0.72ポイント減に伴って、小規模宅地を対象とした減歩緩和が軽減される。 ・減歩緩和対象者に課せられる「清算金徴収」に対して、市からの1/2の補助金を設定しているが、その補助費を縮減する。	・清算金補助費の縮減により、市の負担が軽減する。		
	・設計費の増加	(見直しの内容による)	・道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。		・道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。	
② 都市計画道路 秋3・4・13号線 の縮小 18m~25.7m →18m	・補助金の減額による市単独費の増加	6,200万円	・都市計画道路の幅員縮小に伴う「用地費補助金」の減額により、市単独費が増加する。		・都市計画道路の幅員縮小に伴う「用地費補助金」の減額により、市の負担が増加する。	・都市計画道路秋3・4・13号線の整備(立体交差化を含む)は、土地区画整理事業とは別に、単独の道路事業として施行する計画となっている。
	・都市計画(道路)の変更	—	・道路幅員の縮小に応じて、都市計画を変更する。 ・都市計画と事業計画は、整合している必要がある。 ・都市計画の変更に合わせて、事業計画を変更する。		・都市計画(道路)の変更を要するが、関係機関協議において「変更の理由」「縮小幅員での安全性の確保」等が問われる。平面交差による、踏切の安全性を検証する必要がある。 ・変更の際には、関係機関協議に期間を要する。警視庁協議1年間、都市計画変更1年間、事業計画変更1年間(実績による)。 ・換地設計の変更を要する。公共用地の変更に伴い、換地設計の変更及び権利者合意の再構築を要する。現行の換地設計案の策定期間は、約2年間(実績による)。 ・換地設計の変更にあたり、合意形成の難航が予想される。 ・期間延伸が生じる場合には、コストの増加が伴う。会計年度任用職員(3人)報酬等 628万円/年(R2予算)。	
	小 計	4,320万円				

見直し検討案	内 容		メリット	デメリット	備 考	
	・通過交通の抑制	—	・産業ゾーンへのアクセスが、住宅ゾーンを通過しないように抑制する。	・住宅ゾーンを通過し、産業ゾーンへアクセスする車両を抑制することができる。		
	・築造費の抑制	-1,900万円	・道路幅員を3m縮小し、延長696m×3m=2088㎡分の築造費を圧縮する。	・築造費が縮減する。		
	・減歩率の低減	—	・地権者の減歩負担の軽減。 道路幅員を3m縮小した場合、延長696m×3m=2088㎡分の減歩率の圧縮となる。 公共減歩率21.56%→20.41%(1.15ポイント減)。	・減歩率が縮減する。		
	・清算金補助費の抑制	-450万円	・減歩率の1.15ポイント減に伴って、小規模宅地を対象とした減歩緩和が軽減される。 ・減歩緩和対象者に課せられる「清算金徴収」に対して、市からの1/2の補助金を設定しているが、その補助費を縮減する。	・清算金補助費の縮減により、市の負担が軽減する。		
	・設計費の増加	(見直しの内容による)	・道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。		・道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。	
③ 補助幹線道路 (12m)の縮小 12m→9m	・補助金の減額による市単独費の増加	5,500万円	・都市計画道路の幅員縮小に伴う「用地費補助金」の減額により、市単独費が増加する。		・都市計画道路の幅員縮小に伴う「用地費補助金」の減額により、市の負担が増加する。	
	・道路計画の変更	—	・道路計画の変更に合わせて、事業計画を変更する。		・道路計画の変更を要するが、関係機関協議において「変更の理由」「縮小幅員での安全性の確保」等が問われる。 歩行者の安全確保(両側歩道の有効幅員(2m)を確保するなど)。 ・変更の際には、関係機関協議に期間を要する。 警視庁協議1年間、事業計画変更1年間(実績による)。 ・換地設計の変更を要する。 公共用地の変更に伴い、換地設計の変更及び権利者合意の再構築を要する。 現行の換地設計案の策定期間は、約2年間(実績による)。 ・換地設計の変更にあたり、合意形成の難航が予想される。 ・期間延伸が生じる場合には、コストの増加が伴う。 会計年度任用職員(3人)報酬等 628万円/年(R2予算)。	
	小 計	3,150万円				

見直し検討案	内 容		メリット	デメリット	備 考	
④ 区画道路(西端) の拡大 8m→12m	・交通利便性の向上	—	<ul style="list-style-type: none"> 産業ゾーンへのアクセス機能を強化する。 鉄道南側からのアクセス機能を強化する。 	<ul style="list-style-type: none"> 産業ゾーンへのアクセス機能が強化する。 鉄道南側からのアクセス機能が強化する。 		
	・築造費の増加	500万円	<ul style="list-style-type: none"> 道路幅員を4m拡大した場合、延長100m×4m=400㎡分の築造費の増加となる。 		<ul style="list-style-type: none"> 築造費が増加する。 	
	・減歩率の増加	—	<ul style="list-style-type: none"> 地権者の減歩負担の増加。 道路幅員を4m拡大した場合、延長100m×4m=400㎡分の減歩率の増加となる。 公共減歩率21.56%→21.78%(0.22ポイント増)。 		<ul style="list-style-type: none"> 減歩率が増加する。 	
	・清算金補助費の増加	90万円	<ul style="list-style-type: none"> 減歩率の0.22ポイント増に伴って、小規模宅地を対象とした減歩緩和が増加する。 減歩緩和対象者に課せられる「清算金徴収」に対して、市からの1/2の補助金を設定しているが、その補助費が増加する。 		<ul style="list-style-type: none"> 清算金補助費の増加により、市の負担が増加する。 	
	・設計費の増加	(見直しの内容による)	<ul style="list-style-type: none"> 道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。 		<ul style="list-style-type: none"> 道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。 	
	・道路計画の変更	—	<ul style="list-style-type: none"> 道路計画の変更に合わせて、事業計画を変更する。 		<ul style="list-style-type: none"> 道路計画の変更を要するが、関係機関協議において「変更の理由」等が問われる。 変更の際には、関係機関協議に期間を要する。 警視庁協議1年間、事業計画変更1年間(実績による)。 将来的に、踏切道の改修が必要。 換地設計の変更を要する。 公共用地の変更に伴い、換地設計の変更及び権利者合意の再構築を要する。 現行の換地設計案の策定期間は、約2年間(実績による)。 換地設計の変更にあたり、合意形成の難航が予想される。 期間延伸が生じる場合には、コストの増加が伴う。 会計年度任用職員(3人)報酬等 628万円/年(R2予算)。 	
	小 計	590万円				

見直し検討案	内 容		メリット	デメリット	備 考	
⑤ 区画道路(西端) の拡大 6m→12m	・交通利便性の向上	—	<ul style="list-style-type: none"> 産業ゾーンへのアクセス機能を強化する。 鉄道南側からのアクセス機能を強化する。 	<ul style="list-style-type: none"> 産業ゾーンへのアクセス機能が強化する。 鉄道南側からのアクセス機能が強化する。 		
	・築造費の増加	400万円	<ul style="list-style-type: none"> 道路幅員を6m拡大した場合、延長90m×6m=540㎡分の築造費の増加となる。 		<ul style="list-style-type: none"> 築造費が増加する。 	
	・減歩率の増加	—	<ul style="list-style-type: none"> 地権者の減歩負担の増加。 道路幅員を6m拡大した場合、延長90m×6m=540㎡分の減歩率の増加となる。 公共減歩率21.56%→21.86%(0.30ポイント増)。 		<ul style="list-style-type: none"> 減歩率が増加する。 	
	・清算金補助費の増加	120万円	<ul style="list-style-type: none"> 減歩率の0.30ポイント増に伴って、小規模宅地を対象とした減歩緩和が増加する。 減歩緩和対象者に課せられる「清算金徴収」に対して、市からの1/2の補助金を設定しているが、その補助費が増加する。 		<ul style="list-style-type: none"> 清算金補助費の増加により、市の負担が増加する。 	
	・設計費の増加	(見直しの内容による)	<ul style="list-style-type: none"> 道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。 		<ul style="list-style-type: none"> 道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。 	
	・道路計画の変更	—	<ul style="list-style-type: none"> 道路計画の変更に合わせて、事業計画を変更する。 		<ul style="list-style-type: none"> 道路計画の変更を要するが、関係機関協議において「変更の理由」等が問われる。 変更の際には、関係機関協議に期間を要する。 警視庁協議1年間、事業計画変更1年間(実績による)。 将来的に、踏切道の改修が必要。 換地設計の変更を要する。 公共用地の変更に伴い、換地設計の変更及び権利者合意の再構築を要する。 現行の換地設計案の策定期間は、約2年間(実績による)。 換地設計の変更にあたり、合意形成の難航が予想される。 期間延伸が生じる場合には、コストの増加が伴う。 会計年度任用職員(3人)報酬等 628万円/年(R2予算)。 	
	小 計	520万円				

見直し検討案	内 容		メリット	デメリット	備 考	
	・交通利便性の向上	—	<ul style="list-style-type: none"> 駅前広場へのアクセス機能を強化する。 秋3・4・18号線縮小の代替機能を有する。 	<ul style="list-style-type: none"> 駅前広場へのアクセス機能が強化する。 秋3・4・18号線縮小の代替機能を有する。 		
	・築造費の増加	400万円	<ul style="list-style-type: none"> 12m道路幅員を新設した場合、延長37m×12m=444㎡分の築造費の増加となる。 		<ul style="list-style-type: none"> 築造費が増加する。 	
	・減歩率の増加	—	<ul style="list-style-type: none"> 地権者の減歩負担の増加。 12m道路幅員を新設した場合、延長37m×12m=444㎡分の減歩率の増加となる。 公共減歩率21.56%→21.81%(0.25ポイント増)。 		<ul style="list-style-type: none"> 減歩率が増加する。 	
	・清算金補助費の増加	100万円	<ul style="list-style-type: none"> 減歩率の0.25ポイント増に伴って、小規模宅地を対象とした減歩緩和が増加する。 減歩緩和対象者に課せられる「清算金徴収」に対して、市からの1/2の補助金を設定しているが、その補助費が増加する。 		<ul style="list-style-type: none"> 清算金補助費の増加により、市の負担が増加する。 	
⑥ 区画道路の新設 12m	・設計費の増加	(見直しの内容による)	<ul style="list-style-type: none"> 道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。 		<ul style="list-style-type: none"> 道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。 	
	・道路計画の変更	—	<ul style="list-style-type: none"> 道路計画の変更に合わせて、事業計画を変更する。 		<ul style="list-style-type: none"> 道路計画の変更を要するが、関係機関協議において「変更の理由」等が問われる。 駅前広場への接続道路が増えることによる安全性の確認を要する。 変更の際には、関係機関協議に期間を要する。 警視庁協議1年間、事業計画変更1年間(実績による)。 換地設計の変更を要する。 公共用地の変更に伴い、換地設計の変更及び権利者合意の再構築を要する。 現行の換地設計案の策定期間は、約2年間(実績による)。 換地設計の変更にあたり、合意形成の難航が予想される。 期間延伸が生じる場合には、コストの増加が伴う。 会計年度任用職員(3人)報酬等 628万円/年(R2予算)。 	
	小 計	500万円				

見直し検討案	内 容		メリット	デメリット	備 考	
	・移転費の縮減	-7,600万円	・この街区及び都市計画道路秋3・4・13に面する建築物(全部で19棟)の移転を再築工法から曳家工法に変えた場合、補償費が1棟当たり約400万円縮減される。			
	・現位置換地が可能となる地権者が増える	—	—	・現位置換地を希望する権利者の意向に叶う換地が可能となる。 ・該当する従前地の権利者における、現位置換地に関する意向を調査する。	・商業系企業への賃借(事業用定期借地(20年))を希望していた権利者と、換地の変更について調整し協力を得る必要がある。 ・再築から曳家に変えた場合の工期延期(隣地の移転待ち期間)が、新たに生じる。 ・再築から曳家に変えた場合の仮住まいの増加に備えて、近隣の賃貸物件の状況を予め調査しておく必要がある。	
	・築造費の増加	600万円	・6m道路幅員を新設した場合、延長137m×6m=822㎡分の築造費の増加となる。		・築造費が増加する。	
	・減歩率の増加	—	・地権者の減歩負担の増加。 ・6m道路幅員を新設した場合、延長137m×6m=822㎡分の減歩率の増加となる。 ・公共減歩率21.56%→22.01%(0.45ポイント増)。		・減歩率が増加する。	
	・清算金補助費の増加	200万円	・減歩率の0.45ポイント増に伴って、小規模宅地を対象とした減歩緩和が増加する。 ・減歩緩和対象者に課せられる「清算金徴収」に対して、市からの1/2の補助金を設定しているが、その補助費が増加する。		・清算金補助費の増加により、市の負担が増加する。	
⑦ 商業系企業誘致ゾーン(沿道貸地ゾーン)における企業誘致の中止 住宅地とする	・設計費の増加	(見直しの内容による)	・道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。		・道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。	
区画道路の新設6m	・企業誘致の中止				・進出予定企業(オリックス(株))に対して、まちづくりの方針転換としての理解を得る必要がある。	
	・道路計画の変更	—	・道路計画の変更に合わせて、事業計画を変更する。		・道路計画の変更を要するが、関係機関協議において「変更の理由」等が問われる。 ・現位置換地希望者の状況に応じて、接道が確保できるように、区画道路の追加が必要となる可能性がある。 ・変更の際には、関係機関協議に期間を要する。 警視庁協議1年間、事業計画変更1年間(実績による)。 ・換地設計の変更を要する。 公共用地の変更に伴い、換地設計の変更及び権利者合意の再構築を要する。 現行の換地設計案の策定期間は、約2年間(実績による)。 ・換地設計の変更にあたり、合意形成の難航が予想される。 ・期間延伸が生じる場合には、コストの増加が伴う。 会計年度任用職員(3人)報酬等 628万円/年(R2予算)。	
	小 計	-6,800万円				

見直し検討案	内 容		メリット	デメリット	備 考	
⑧ 駅前広場の縮小 約7割の規模に縮小	・築造費の抑制	-2,330万円	・駅前広場の規模を約7割に縮小し、築造費を圧縮する。	・築造費が縮減する。		
	・減歩率の低減	—	・地権者の減歩負担の軽減。 駅前広場の規模を約7割に縮小した場合、882㎡分の減歩率の圧縮となる。 公共減歩率21.56%→21.07%(0.49ポイント減)。	・減歩率が縮減する。		
	・清算金補助費の抑制	-180万円	・減歩率の0.49ポイント減に伴って、小規模宅地を対象とした減歩緩和が軽減される。 ・減歩緩和対象者に課せられる「清算金徴収」に対して、市からの1/2の補助金を設定しているが、その補助費を縮減する。	・清算金補助費の縮減により、市の負担が軽減する。		
	・設計費の増加	(見直しの内容による)	・道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。		・道路設計費用、換地設計費用が別途必要となる。	
	・補助金の減額による市単独費の増加	8,400万円	・都市計画道路の幅員縮小に伴う「用地費補助金」の減額により、市単独費が増加する。		・都市計画道路の幅員縮小に伴う「用地費補助金」の減額により、市の負担が増加する。	・変更案⑥による12m道路の新設により、駅前広場の車両交通が円滑になることで、規模縮小の余地がある。
	・都市計画(道路)の変更	—	・駅前広場の縮小に応じて、都市計画を変更する。 ・都市計画と事業計画は、整合している必要がある。 ・都市計画の変更に合わせて、事業計画を変更する。		<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画(道路)の変更を要するが、関係機関協議において「変更の理由」「縮小幅員での安全性の確保」等が問われる。 ・変更の際には、関係機関協議に期間を要する。 警視庁協議1年間、都市計画変更1年間、事業計画変更1年間(実績による)。 ・換地設計の変更を要する。 公共用地の変更に伴い、換地設計の変更及び権利者合意の再構築を要する。 現行の換地設計案の策定期間は、約2年間(実績による)。 ・換地設計の変更にあたり、合意形成の難航が予想される。 ・期間延伸が生じる場合には、コストの増加が伴う。 会計年度任用職員(3人)報酬等 628万円/年(R2予算)。 	・都市計画道路秋3・4・13号線の将来計画を平面交差とする場合には、その整備費が抑制できる。
小 計	5,890万円					
⑨ 期間延伸		2,512万円	・道路計画等の変更に伴う事業期間の延伸。		<ul style="list-style-type: none"> ・期間延伸に伴う、コストの増加。 会計年度任用職員(3人)報酬等 628万円/年(R2予算)。 ・警視庁協議、都市計画変更、事業計画変更、換地設計の変更に要する期間として4年間を想定する。 	
合 計 (①～⑨)		17,622万円				

見直し検討案		内 容		メリット	デメリット	備 考
㉑	工事の一括発注 (複数年度)	・工事費の抑制	—	・工事を複数年度の一括発注し、発注規模を大ロット化することで、諸経費の縮減を図る。	・工事費が縮減する。	・補助金対応工事は、年度決算となるため、単年度発注とする必要がある。 補助対象以外の工事(造成工事等)を複数年度の一括発注する。
		小 計	—			
㉒	整備仕様の変更	・築造整備費の抑制	—	・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。
			—	・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。	・整備費が縮減する。	
		小 計	—			
㉓	業務委託(調査設計等)の変更	・委託費の抑制	—	・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	—			
合 計 (㉑~㉓)			—			

