

# 裾野駅西地区まちづくりニュース

編集・発行：裾野市建設部区画整理課 裾野駅西地区整備事務所

〒410-1118 裾野市佐野1068番の2 TEL 055-994-1274 FAX 055-994-1279

<http://www.city.susono.shizuoka.jp/>

## 説明会でのご質疑ご意見を掲載します

平成26年6月16日から21日にかけて、「裾野駅西土地区画整理事業の事業見直しに関する説明会」を開催いたしました。お忙しいところお集まりいただきましてありがとうございました。

全5回の開催で合計出席者数が111名、権利者の出席率としては42%の方にご説明させていただきました。

なお、欠席された権利者の方におかれましては、別に送付させていただきました資料と、まちづくりニュース168号にて内容のご確認をお願いいたします。

今号では説明会での質疑応答、ご意見を集約して、要旨をご報告いたします。



説明会の様子

## 質 疑 応 答

### 1. 事業見直しについて

Q 事業が遅れてしまった理由は？

A 主に2点あり、当初年間事業費20億円で進めていく予定でしたが、リーマンショック以降の財政難により、年間事業費が6億5千万円まで下がってしまったためです。もう一点は新道東側における合意形成の未成熟が挙げられます。一人の合意が取れないとそこに来る人、また次に来る人と、事業全体の進捗に大きく影響するため、合意形成が重要であり、この点は事業を進める上での反省点として今後活かしていきます。

Q 事業見直しが必要な理由、見直さずにやれないのか？

A 市の財政が大変厳しい中、当初計画を完遂しようとする、事業期間の大幅な延長（約40年）と費用の増大（総事業費300億円）が見込まれます。当初計画における総事業費190億円も市としては巨額な事業費であり、市民全体へのサービス低下を防ぐため、また、地権者からの一番の要望である早期事業完了を目指すためにも事業費の縮減と事業期間の短縮が必要となり、事業見直しを実施しています。

Q 新道東側に事業費を使い過ぎたから新道西側の住民からお金を巻き上げようとしているように見えますか？

A 事業費縮減のために新道西側の方からお金を取ろうという事では決してありません。新道東側においても不要移転は存在します。補償費算定等、地権者と市との間における金銭補償の内容は東側、西側において全く同じです。事業費縮減を図る中で不要移転の戸数を増やしたことにより、人によっては不公平感を感じる方もいるかと思いますが、移転を望む方、不要移転を望む方、感じ方は個人個人で違います。区画整理の目的は建物移転を望む方を移転することではなく、区域を整理し宅地の利用増進を図ることが目的ですので、ご理解いただきますようよろしくお願いいたします。

Q 図面②と③に分かれているが、どちらで進めるのか？内容は決定事項か？見直しの認可は期間も含めてか？

※図面は説明会配布資料かニュース168号を参照下さい。

A 図面②では新道東側の先行街区のみを変更し、合わせて事業期間を平成41年度まで延長します。その後、新道東側を進めながら新道西側の合意形成を図り、ある程度の目途がついた時点で図面③を確定し、事業期間は平成41年度のまま、新道西側も含めた区域全体の変更を行っていく予定です。図面②への変更は事業を中断させないための期間の延長が主目的であり、最終的な見直し図面③に向かう経過段階の図面になります。図面③の内容については権利者の皆様との話し合いの中で修正が加わる可能性があります。

### 2. 施行計画について

Q 今後の計画は？

A 新道東側の完成に5～7年掛かる見込みです。その間に新道西側の見直しを進めます。合意形成に努め、図面③を基にした最終図面を確定し、全体を早く、安くできる施行計画を立て、新道東側が完成するまでに全体の変更認可を取得します。新道東側の完成後、すぐに西側に着工していく予定です。新道西側については原則的には河川下流側から進めていく予定ですが、施行順序については様々な状況や費用対効果を考慮して決めていきます。

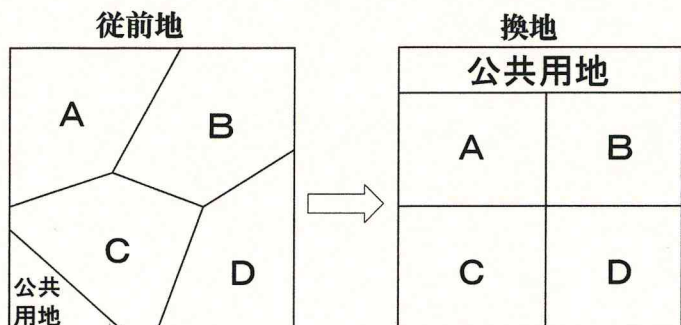
Q 本当に平成41年度に終わるのか？確定的な答えが欲しい。合意形成次第というのはいくらでも延びる可能性があるのでは？逆に財政が良くなれば早く終わるのか？

A 平成41年度までに事業を完了させるという気持ちで取り組んでおります。事業の進捗については市の財政はもちろんのこと、地権者の皆様のご協力が不可欠であり、すべての方のご理解がいただければ予定通り進むと考えています。市としても皆様との合意形成が取れるように、平成41年度完了が達成できるように努力し、財政状況によっては前倒しで完了できるように取り組んでいきます。

Q 平面的な仕事にどうしてもこんなに時間が掛かるのか？

A 平面的な仕事ではありますが、一階ができないと二階ができないことと同じように、ある土地の人が動けないと、そこにくる人が動けないということがあります。施行順序が重要になるため、順調に事業が進むような施行計画を立て、事業の進捗を早めていきたいと考えています。

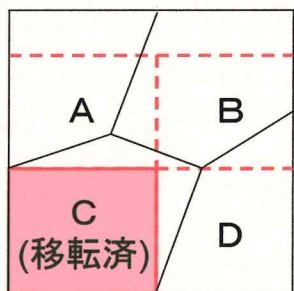
例として下図のような区画整理を実施しようとした場合、



それぞれの宅地が移転するために必要な条件は、

- A : BとCが移転済であること
- B : CとDが移転済であること
- C : 無し (移転可能)
- D : Cが移転済であること

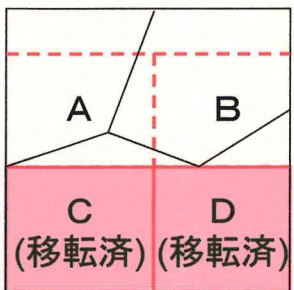
になっており、すぐに移転を実施できるのはCだけになります。



Cの移転完了後、残りの宅地が移転するために必要な条件は、

- A : Bが移転済であること
- B : Dが移転済であること
- D : 無し (移転可能)

になっており、すぐに移転を実施できるのはDだけになります。



Dの移転完了後、残りの宅地が移転するために必要な条件は、

- A : Bが移転済であること
- B : 無し (移転可能)

になっており、B→Aの順序で移転する計画となり、全体の施行順序としてはC→D→B→Aとなります。

Cの移転が進まなくてはA、B、Dの移転も進みません。

Q 街区単位で合意形成が取れば、その街区を先行してもらうことは可能ですか？

A ライフラインとの兼ね合いもあるため、全ての街区で可能なことではありませんが、地区によっては可能性はあります。

Q 当初の計画時にも施行計画を立てたのでは？

A 当初計画では28年度までの完了として施行計画を立てましたが、現在の計画変更に至っています。

### 3. 事業認可について

Q 期間延長の手続きはいつですか？

A 現在、手続き中であり、今年度中に認可をいただく予定でいます。

Q 事業認可まではどういう流れで誰が決裁するのか？

A 市の内部で協議し、市長名で申請し、県と国が審査して認可されるという流れになります。

Q 不認可になる可能性はありますか？その場合は①の図面に戻るのでですか？

A 県とは調整中ですが今のところそういったことは無く、この計画でと考えています。仮に不認可となったとしても図面①の状態で事業を進めていくということはありません。

### 4. 事業費について

Q 当初の190億円が300億円になった差額110億円の内訳は？

A 年間事業費が縮小したことによる事業の長期化により、中斷移転等の移転補償費や事務費が増加しています。110億円の内訳としては移転補償費が60億円、道路や公園、河川工事などの公共施設整備費が20億円、その他に下水道や設計費等の長期化による事務費の増加30億円、合計110億円となっています。

Q この事業に市税が投入されることによって他の事業がどんどん圧縮されるのでは？

A 全体的な市民の皆様に対するサービスを落とさないように市財政課と調整しながら進めており、この事業の事業費自体も縮小して行っています。例えば区画整理事業を止めたとしても他の事業による道路整備が必要になります。事業費の縮減を図った区画整理事業で道路整備を進めていくことが最良と判断しています。

Q 前に聞いた事業費の内訳では全体の75%が移転補償費とのことだが、見直し後は？

A 移転補償費に関しては今後の移転計画によって変動してくるため、確定的な数字ではありませんが、今の段階では概ね75%程度になると思います。

Q 現在、終わっているところまでで大体いくら使っているのか？

A 平成26年度末時点で約85億円程度になる予定です。

### 5. 合意形成について

Q 合意形成ができているとは、どのような状態ですか？

A 市の考え、地権者の考えがある程度合意に達しており、お互いがおおむねいだろうと納得できる状態と認識しています。

Q 合意形成を図るための話し合いの時間が少なく感じますが？

A 今までは新道東側を完成させるために東側の地権者と話す機会を優先的に作ってきた面があり、西側の地権者と話す機会が少なく申し訳なく思っております。今後は新道西側の計画を具体的にしていいため、もっと密に話す機会や情報公開の質、量を増やし、合意形成に努めていきます。

Q 区画整理事業には合意形成に至らない人に対して強制執行などの行政手段を取ることはできるのか？

A 区画整理事業においても直接施行という手段があります。しかし、そういった手段は使わずに合意形成を基に事業を進めていきたいと考えています。

Q 合意形成のために道路の変更を少し加えるということも考えられますか？

A 裾野停車場線や平松新道線といった、都市計画決定されている道路については基本的に動くことはありませんが、区画道路に関しては変更が可能であり、地権者の皆様の意向を踏まえて変更を加えていきます。

### 6. 平松新道線東側について

Q 新道東側はあと何年掛かりますか？

A 新道東側は5～7年で完成する予定です。駅舎・駅前広場は少し先になる可能性があります。地権者の皆様の一般宅地については5年を目途に完了できる見込みです。

Q 駅舎と駅前広場の完成用途は？

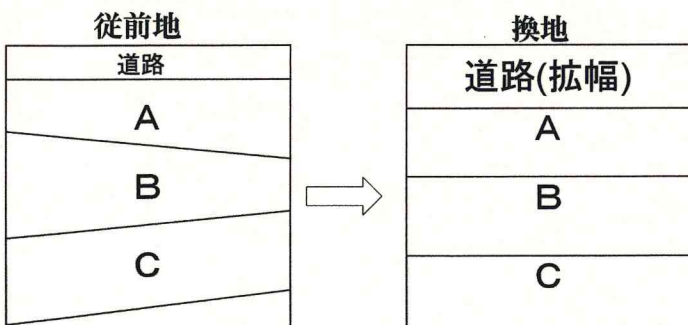
A 単独で事業費が掛かり過ぎるということを議会から提案されており、中断している状況です。補助金をいただいたり、コスト削減を図ることで実現していくことができるものと考えています。

### 7. 平松新道線西側について

Q 街の活性化がメインテーマなら河川下流(南側)からと言わずに停車場線からやっていくべきでは？河川下流(南側)から進めていったら停車場線はいつになるの？

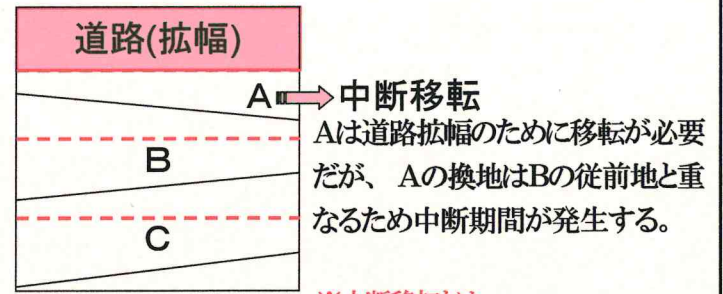
A 街の活性化はもちろん重要であり、店舗の多い路面から進めたいという考えもありますが、事業費が膨らみます。道路を広げると店舗を壊さなければならない。新しい店舗を建てるにはその後ろの住宅を壊さなくてはならない。壊した住宅の方は遠くに中断移転しなければならない。といった具合に効率が悪く、事業費の増加や事業期間の長期化に繋がってしまいます。区域全体を平等視した場合、全域を最速、最安で完了させることが一番多くの方の利益に繋がると考え、基本的には河川下流から進めていく計画でいます。ですが、まだ確定ではなく、合意形成の進み方や予算の兼ね合いを見ながら施行順序を含めた施行計画を立てていく予定です。

例として下図のような区画整理を実施しようとした場合、



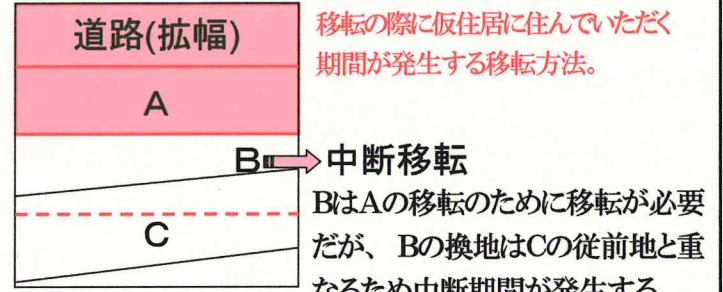
C→B→A→道路拡幅の施行順序で進めれば問題なく全ての土地の再配置が完了します。

道路の拡幅を先行し、道路沿いの換地から進めると、



中断移転  
Aは道路拡幅のために移転が必要だが、Aの換地はBの従前地と重なるため中断期間が発生する。

※中断移転とは  
従前地→仮住居→仮換地と、  
移転の際に仮住居に住んでいただく  
期間が発生する移転方法。



中断移転  
BはAの移転のために移転が必要だが、Bの換地はCの従前地と重なるため中断期間が発生する。

このように、道路沿いから進めていくことは道路沿いの権利者の皆様に中断移転が発生するだけではなく、その後ろや更にその後ろと、多くの中断移転が発生してしまい、事業費や事業全体の進捗を遅くすることが懸念されます。

C→B→A→道路拡幅の施行順序で進めた場合でも、状況によっては中断移転が発生する可能性はありますが、仮住居に住んでいただく中断期間は、道路側から進めるよりも短い期間になるため、全体の計画では中断移転ができるだけ発生しない施行順序で進めていきたいと考えています。

### 8. 計画区域について

Q 計画区域を縮小しては？

A 事業監視委員会等、関係機関との調整の中で、区域については変更しない方向で進めるという判断をしています。以前、地権者の皆様に回答いただいたアンケート結果でも全域をという意見が多いため、今の段階では計画区域の変更は考えていません。

### 9. 道路等、図面の内容について

Q 歩行者専用道路の位置も変わっているが、商業地域等の用途地域の範囲も変わるの？

A 今の段階では変更予定はありません。基本的には現況を踏襲することになるため、現況が住宅地であれば商業地域等への変更は難しいです。整備を進める中で商業的になってくれば用途地域の変更も考えられます。

Q 図面②と③で小柄沢川が緑に着色されていますが？

A 配布資料では青く塗られていませんが、基本構想では親水公園の声がありましたので、開渠を予定しています。

Q プロムナード線が無くなっていますが？

A 以前の説明会で話したとおり、事業見直しによる事業費削減のため、プロムナード線と小柄沢線を廃止する予定でいます。

Q 最終的な停車場線の幅員は？歩道は確保されていますか？

A 停車場線は幅員19mです。その内、歩道は両側に4.5mづつとなります。

Q 県道沼津小山線は朝晩の渋滞が多いですが、先行して仮の右折レーンを設置できませんか？

A 問題は認識しています。警察からの意見もあり、今後そういった観点も含めて施行計画を検討していきたい。

## 10. その他

Q 景観と防災の関係で国が無電柱化基本法の法案を出す予定だが、その中では1 kmあたり8千万で地中化できるとのこと。1 kmあたり3億5千万掛かるといふ地中化をこの方法でやればコスト低減して全域を無電柱化できるのでは？

A 無電柱化基本法についてはまだ仮称で案の段階の話であり、確定的なものではありません。現在、日本における無電柱化は電線共同溝形式が主流であり、裾野市でもこれを用いており、一般的にも1 kmあたり3～5億円掛かります。8千万円という額については電線共同溝を作らない直接埋設方式等、別の方法による無電柱化を進めた場合の額等と考えられますが、安全性やメンテナンスを考慮した際に、すぐに法案のように進めるということは難しいです。地中化以外の方法もありますので、無電柱化の方法については国の指針発表後、検討し、コスト縮減を図っていきます。区域については全域をとというのは難しく、費用対効果を考慮して実施区間を検討していきます。

Q 我が家も老朽化が進んでいるが、170軒は平均して築何年くらいなんですか？

A 長期に渡り事業をさせていただいているため、一番新しい家でも築15年は経過しています。特に築年数の多い建物の耐震性を勘案して、建築規制の76条を緩和をしました。時間を要する事業ですので、老朽化住宅に関しては建て直すことも検討していただければと思います。

Q 平成41年度に事業が完了しなかった場合、誰が責任を取るんですか？市長ですか？企業だったら職場の長である社長が取ると思いますが。

A 市全体の責任として受け止めなければならないと考えています。民間においても社長には責任がありますが、下の人間にも責任があるということで、同じだと思っています。

Q 事業を止めるか続けるかのアンケートをしてみたらどうですか？前のアンケートはやること前提ですよ？

A 今のところ実施する予定しておりません。例えば区画整理事業を止めたとしても他の事業による道路整備が必要になります。事業費の縮減を図った区画整理事業で道路整備を進めていくことが最良と判断しています。

Q 区画整理の外部事務所は無駄な経費では？

A 区画整理事務所を外部に設けたのは、中心街の中に置くことで地権者の皆様に気軽に来ていただいて話す環境を作ることと合意形成に努めていくということでした。何か疑問に思うことや相談したいこと等があれば気軽に立ち寄りいただければと考えています。

Q ごみ集積所については、ちゃんとかごで困ったような場所が確保されるのか？

A ごみ集積所については現在、民地に置かせていただいております。今後の区域についても同じ考え方になります。公共設備としてという意見もありますが、そのための用地を確保するためには減歩を増やさなくてはなりません。整備が進めば道路や歩道が広がりますので、ネットなりを設けて場所を作っていただければと思います。どうしてもごみ集積所のようなものが必要であれば、民地の中でお願いいたします。換地の配置を検討する中でごみ集積所に使えそうな小さな市の土地ができましたら提供できるか検討します。

Q 駅を中心とした商店街は全国的に厳しい状況。整備された新道東側の店舗には来客が多い様子。事業者側から商店街に集客を増やすための提案とかできないの？

A 中央商店街さんと市と、市民協働という形でやっていかなければ難しいと考えています。行政主導ばかりではなく、みなさまの活力の中で生まれた働きに対して市が協力していくような形でまちづくりをやっていかなければならないと感じています。まずは区画整理事業で道路や宅地造成といったハード面を整備し、中央商店街さんを始めとしてみなさまとソフト面などで協働という形で進めていきたいと考えています。

Q 当初の計画人口は1200人と聞きましたが、見直し後の計画人口は？

A 当初計画から数字自体は変わっていませんが、昨今の人口の伸び率等を考慮すると難しい数字だと考えています。具体的な見直し後の数字については今後の計画の中で出していきたいと思っています。

Q 以前にメープルが使っていた建物は壊しますか？

A 中断移転に伴う仮設店舗等に転用していく予定です。

Q 区画整理課は再開発事業の担当とのことですが、再開発事業を積極的に取り組む姿勢がありますか？

A 事業が始まった当初には再開発事業についても積極的に考えられていましたが、現状としては区画整理事業を早く進めることを第一優先として取り組んでおり、再開発事業の予定はありません。ですが、再開発事業に反対という姿勢ではないため、皆様の中で再開発の計画等がまとまってくれば応援していきたいと考えています。

Q 不要移転が増えたということで、不要移転者の減歩率の変更が必要ではありませんか？

A 減歩の緩和を考えています。プロムナード線や小柄沢線の廃止、公園の縮小により、市の土地が発生するため、不要移転者に若干ではありますが配分していきます。

## ご 意 見

- ・もっと住民と密に細かく話し合って進めてほしい。
- ・今後もし更なる延期があれば速やかに説明会を開いて詳しい経緯を説明してほしい。
- ・工事費が高騰している中、地元を育てるのも大事だが、市外県外のゼネコンを入れれば入札価格も下がると思う。
- ・他市町村等の事例を参考にしてスピード感をもって事業を進めてほしい。