

# 田端西地区まちづくり対策特別委員会会議録

令和3年3月12日

寒川町議会



出席委員 関口委員長、柳田副委員長  
茂内委員、青木委員、佐藤（正）委員、柳下委員、杉崎委員、吉田委員、太田委員  
佐藤（一）議長

説明者 廣田拠点づくり部長、飯尾田端拠点づくり課長、野地主査、小林主査  
案 件

1. 田端西地区まちづくりの取り組み状況について  
(拠点づくり部田端拠点づくり課)
2. その他

午後1時15分 開会

【関口委員長】 それでは、皆さん、こんにちは。ただいまより、田端西地区まちづくり対策特別委員会を開会いたします。

中央公園の桜も、少しずつ何か咲き始めたみたいですので、これから、本当に和ませてくれるんじゃないかと思います。

それでは、まず初めに案件に入る前に、当特別委員会の正・副委員長が、現在、内定の段階であります。改めて、正式に承認をいただきたいと思いますがいかがでしょうか。

(「はい」の声あり)

【関口委員長】 よろしいですか。心変わりはありませんでしょうか。

(「ございません」の声あり)

【関口委員長】 よろしいですか。

それでは、皆様からそのようなお言葉をいただきましたので、改めまして、一言、正・副委員長としての就任の挨拶をさせていただきます。

田端西地区のまちづくり対策特別委員会ということで、いろんな動きがありますけれども、全力で進めてまいりたいなとこのように思っておりますので、どうか、皆様のお力添え、ご協力をよろしくお願いいたします。

それでは、柳田副委員長からも、ご挨拶をいただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

【柳田副委員長】 皆様、こんにちは。このたび、副委員長の大役を拝しました、柳田です。委員長をサポートしながら、田端のため、寒川のために貢献できればと思います。2年間、どうぞご指導、ご鞭撻のほどをよろしくお願いいたします。

【関口委員長】 それでは、2年間になるとと思いますが、任期中、皆様のご協力をいただきながら、前に前に進めてまいりたいなとこのように思いますので、よろしくお願いいたします。

本日の案件につきましては、お手元に配付のとおりであります。案件、その他を含めて2件になりますので、よろしくお願いいたしますと思います。

それでは本日は、改選後初めての特別委員会でございますので、休憩の中で担当部署の職員の紹介をいたしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

(「はい」の声あり)

【関口委員長】 それでは、そのようにさせていただきます。  
暫時、休憩いたします。

---

【関口委員長】 それでは、案件1、田端西地区まちづくりの取組状況についての説明をお願いいたします。

廣田拠点づくり部長。

【廣田拠点づくり部長】 それでは、拠点づくり部田端拠点づくり課所管の田端西地区まちづくりの取組状況について、ご報告させていただきます。説明に当たりましては、飯尾課長より行います。よろしくをお願いいたします。

【関口委員長】 飯尾課長。

【飯尾田端拠点づくり課長】 それでは、前回、開催いたしました本特別委員会以降の取組状況について、ご報告させていただきます。資料につきましては、タブレットの資料に基づき、説明させていただきます。まず、8分の1ページ、田端西地区まちづくり取組状況をご覧ください。

令和2年12月19日には、第4回寒川町田端西地区土地区画整理組合総会が開催されました。これは、土地区画整理事業における道路だとか、下水道、公園などの実施設計がおおむね終了したことから、この内容を事業計画に反映させるための、当初の事業計画の一部を変更する必要があるということで行っております。組合員施行の土地区画整理事業で、事業計画の変更を行うには、土地区画整理法第31条により、総会の議決を経なければならないための開催となっております。

事業計画の第1回変更の内容については、後ほど、ご報告させていただきます。なお、総会の開催方法ですが、新型コロナウイルスの関係で国土交通省より発表がございまして、総会は開催しなければならないのですが、書面での議決権行使が可能であるとの通知をすることで、来場者数を減らす対策をすべきとのことから、これに準じて開催したため、実際に出席された方は、11名と少なくなっております。なお、書面議決の方は98名ございました。

次の令和2年12月24日には、総会で議決された事業計画第1回変更の認可申請を土地区画整理法第39条第1項に基づき、寒川町長を経由して、神奈川県知事に提出してございます。

令和3年1月15日は、交通管理者、公安委員会なんですけれども、実際は県警本部の交通規制課になります。実施協議を行ってございます。これは、土地区画整理事業の道路設計がほぼ終了したことから、将来の道路供用に向けた道路の区画線や、横断歩道などについての協議に臨みました。協議の結果については、後ほど、ご報告させていただきます。

令和3年1月19日から2月1日までは、12月19日の総会で議決された事業計画第1回変更の広告と縦覧を実施してございます。これは、土地区画整理事業の事業計画の中の設計の概要を変更する場合には、土地区画整理法第20条第1項により、2週間の縦覧が規定されていますので、これに基づき実施し、1名の方が縦覧に来られました。

令和3年1月19日から2月15日までは、事業計画第1回変更の縦覧図書の内容について意見書の提出ができるんですけれども、この期間の意見書の提出はございませんでした。

次に、令和3年3月9日は、事業計画変更に対する意見書の提出がなかったことから、神奈川県知事が、土地区画整理法第39条第5項の規定により、事業計画の変更の告示を行ってございます。その内容は、神奈川県広報に記載されたので、その写しを8分の7ページと8分の8ページに添付していますので、ご覧ください。

取組状況は以上なんですけれども、次に、後ほどとさせていただきます2件について、ご報告させていただきます。

まず、事業計画第1回変更についてになります。タブレット資料の8分の2の事業計画第1回変更について1をご覧ください。

まず、事業計画と変更事項についてですが、土地区画整理事業における事業計画とは、土地区画整理法第6条に定められておりまして、1つ目としては施行区域、これは事業のエリアを定めています。2つ目は設計の概要といたしまして、これは、区画整理事業の施行前と施行後の公共施設や宅地の面積、保留地などの面積や、減歩率などを定めるものです。3つ目としては、事業の施行期間。これは、事業の期間を定めます。4つ目は資金計画。これは、事業費の収入と支出を項目別に定めるものです。この4つから事業計画が構成されています。

そして今回、道路と下水、公園の公共施設などの設計がおおむね終了したことにより、2つ目の設計の概要と4つ目の資金計画が変更となります。なお、1の施行区域と3の施行期間については、変更はございません。

次にタブレット資料8分の3ページ、事業計画第1回変更について2をご覧ください。

2つ目の設計の概要の変更内容になります。ここで、下の表の事項の用語について、少し説明いたします。

土地区画整理法でいう公共用地とは、公共施設、これは道路や公園、下水道をいうんですけれども、これの用に供されている土地で、国や地方公共団体が所有している土地を公共用地といいます。また、宅地とあるんですけれども、この宅地等は、公共用地以外の土地をいいます。よって、田だとか畑、雑種地なども、区画整理事業では宅地といいます。このため、例えば、宅地建物取引業法の宅地だとか、不動産登記法などという宅地とは、ちょっと異なってございます。また、保留地というのがあるんですけれども、これは、換地を定めずに事業費に充当するために、施行者が確保する土地をいいます。次に公共減歩率ですが、これは公共施設用地を生み出すための減歩であり、保留地減歩というのが、保留地を生み出すための減歩になります。これらを加えたものが合算減歩となります。用語の説明は以上として、次に変更の理由に移ります。

今回、変更としては4点ございます。

1点目は、公共施設の設計が終わったことから、道路面積などの公共用地面積が確定し、各街区、道路で囲まれた一団の土地の確定計算により面積が測量できましたので、この結果に変更するということになります。

2点目は、施行後の事業費が増加することにより保留地面積を増加したため、宅地の面積が減少となります。

3点目は、1点目の確定計算により、公共用地面積が変更となることから、公共減歩率が少し変更になり

なります。

4点目は、2点目の保留地面積が変更となることから、保留地減歩率が変わることになります。

具体的な変更となる数値は、黄色で着色してございますのでご覧ください。

以上、設計の概要の変更になります。

次に、タブレット資料8分の4ページの事業計画第1回変更について3をご覧ください。資金計画の変更の支出になります。支出の主な理由なんですけれども、7点ございます。変更となる部分を黄色で着色していますので、具体的な金額はご覧ください。

1点目は、公共施設、道路とか公園とか調整池について、あとは道路の舗装構成の変更や、地盤調査結果に基づく調整池の整備費が増額となるという形になります。

2点目は、上下水道、ガス費なんですけれども、水道事業者である県企業庁や、ガス事業者である東京ガスの見積額、また、ちょっと下水道のルート見直しにより増額となっております。

3点目の工事雑費なんですけれども、これは、仮設道路とかという費用をちょっと見込んでいるんですけれども、各工事費に連動して、ちょっと増額となります。

次に4点目の整地費は、地区内の発生土のやりくりを工夫して、これは減額となっていきます。

5点目の損失補償費は、地代保障を見直すことで減額となっております。

6点目の借入金利子。これは、利子の設定を見直して減額となります。

次に7点目の事務費なんですけれども、令和元年度実績と今後の見直しをして、減額となっております。

次にタブレット資料8分の5、事業計画第1回変更について4をご覧ください。資金計画の変更の収入になります。収入の変更理由ですが、田端西地区土地区画整理事業は、事業費の2分の1を保留地処分金、2分の1を町助成金となるため、事業費の増額、3億500万円のうち、半額の1億5,250万円が助成金の増額となります。

次にタブレット資料8分の6の、交通管理者実施協議の結果と対応についてをご覧ください。

まず、協議の結果なんですけれども結論から申し上げますと、現在の道路設計は、道路設計の際に基準となる道路構造令に基づく歩道の設置がされておらず、歩行者の動線を考えた安全確保を図るべきとの指摘を受けてございます。具体的には現在の道路設計では、右側の図面の赤い部分、これは幅が2.5メートルあるんですけれども、これが歩道という計画なんですけれども、これだけの歩道では、交通管理者としては認められないということでした。

今後の対応なんですけれども、今回、指摘された歩道を確保するためには、現在設計している道路幅では、ちょっと物理的に難しいということになりまして、換地や設計を含めて変更する必要があります。このため、3月に予定していた仮換地指定を、ちょっと延期せざるを得ないことになってございます。今後のスケジュールについては、現在ちょっと精査して調整中なんですけれども、近く関係権利者に説明を行うと聞いてございます。

なお、これまで、先ほどご報告したとおり、道路設計がおおむね終了したことから、設計の概要を変更するために、事業計画変更第1回の手続きをちょっと進めてきました。これにより事業費についても、

当初の事業計画の56億9,300万円から、59億9,800万円となる予定から、町の助成額も28億4,650万円から、29億9,900万円となる予定でした。また、事業計画変更第1回に合わせて、仮換地指定後の道路工事費に遅滞なく道路の使用ができるように、交通管理者との実施協議も並行して進めてきました。本来、この交通管理者との実施協議は、区画線などの協議を行う場であって、道路構造の根本となる道路幅員に影響することの指摘は、この段階においては、ちょっと想定していなかったということです。今後は、交通管理者からの指摘事項である歩道を設置する設計に変更し、再度、事業計画を変更していくことになります。事業費についても、また再度ちょっと変更になることが考えられます。また、事業計画の第2回の変更内容が組合から出されましたら、こちらの議会にてご報告させていただきますので、よろしくお願いたします。

取組状況の報告は、以上になります。

**【関口委員長】** 説明が終わりました。質疑をお受けいたします。

杉崎委員。

**【杉崎委員】** 第1回の変更で、前にもちょっと報告があったかと思うのですが、事業費が大分増額になるということで、その中で、上下水道・ガス費、4億2,100万円がプラスになっているのですが、先ほどのちょっと説明にもあったんですけど、ここをもう少し詳しく、何でこれだけの差額が出るのかを、ちょっとお聞かせいただけますか。

それから、工事雑費も3,200万円増えているんですけど、この工事雑費の意味が、ちょっと私はよく分からないのですが、工事雑費のこの雑費って何なのかを、ちょっとお聞かせいただけますでしょうか。

それから最後の道路の関係ですが、幅員を変更して歩道を設置するということなんですけれども、これによって地権者の方々も含めて、どのような影響が出てくるのか、お聞かせいただけますか、詳しく。

**【関口委員長】** 飯尾課長。

**【飯尾田端拠点づくり課長】** まず、1点目の上下水道・ガスの詳細ということです。

まずこちら上水道については、水道事業者の神奈川県企業庁水道局、こちらに実際に見積もって、工事費についてどれぐらいかかるのかという形で問合せをしたところ、当初の事業計画の段階よりは、かなり高い金額になってございます。具体的には、少々お待ちください。当初2億4,800万円だったんですけども、見積りで問い合わせたところ、ここで、4億5,300万円、2億500万円の増額になっているという形の見積りが上がってきました。

次に下水道の雨水です。これは当初の積算では2億300万円を、ここで詳細設計をかけたところ、2億4,500万円という形で、4,200万円の増額です。下水道の汚水については、当初2億5,400万円でしたのですが、ここで詳細設計をかけたところ、3億5,900万円ということで、1億500万円の増額になっていると。

その他ガスについて。これは東京ガスに見積りを依頼して積算をお願いしているんですけども、当初の見積りだと1億7,600万円が、ここで2億4,500万円、6,900万円の増と。

合計で4億2,100万円の増という形になります。

2点目の工事雑費の……。

【関口委員長】 課長、数字は分かるんだけど、要するに問題は何でという中身の問題なんだよ、上がっている。それは分からないの。それを今、聞いているんだと思うのだけど。

飯尾課長。

【飯尾田端拠点づくり課長】 失礼しました。

ここで、当初の見込みのときに上下水道については、まだ組合が設立されていなかった段階で、きちんと企業庁に見積りを依頼したんですけど、ちょっとそれは出されなかったということで、じゃあ、どういうふうに出したかといいますと、隣接の萩園地区で同じように区画整理をやってございますので、その実績値として想定を見込んで、水道の費用を算定してございます。そこで、次にここで組合が設立されて、ここで第1回事業計画を変更するに当たって、もう組合が設立されていますから、企業庁としてきちんとした見積りが出たところ、これだけの乖離が出たという形になります。

2点目の工事雑費なんですけれども、基本的には工事雑費というのは本体工事、一部工事に附随する工事だとかいう形で基本的に見ていく、区画整理事業で項目として載せるべきもので、主に仮設道路だとかそういうものに対して、基本的に支出される項目になります。

それで次に3つ目について、歩道の設置について、道路幅が変更になることにどういう影響があるかということになります。当然、今の状況では、区画整理事業による換地の設計をある程度進めていまして、その部分で基本的には減歩率というのは、全部計算されて換地の面積が整っているということになります。今の段階で、これを道路幅が変わることによって公共用地の面積が増えますから、公共減歩率も若干変わってくると。それに合わせて換地の面積についても影響する部分は、換地の面積として権利者に対して、もう一回ちょっとやり直す部分が生じるという形になります。

以上です。

【関口委員長】 杉崎委員。

【杉崎委員】 工事雑費については分かりました。

上下水道とガス費の関係の4億2,100万円の、組合が設立前の概算の見積りと、正式に出てきた見積りに乖離があったということなのですが、素朴な疑問として、そんなに差額が出ちゃうものなのですかね。総会に当然かけられた案件なので、総会で組合員の方たちから、どのような意見があったのかと、素朴な疑問、4億2,100万円も差額が出てしまうというのは、ちょっとあまり考えられないかなと思うんですけども、その辺はどうお考えなのかお聞かせいただきたいということと、それから道路協議によって幅員で減歩率も当然変わってくるということで、今後当然、地権者の方たちに説明した中で理解を得られるのか。結局、損をしているわけですね、地権者の方たちにとっては。そういうことになるんですけども、だから、理解が得られると感じているのか。警察の今までの打合せをしてきた中で、そういう話がなかったということだったと思うのですが、急にここでそういった変更というかが生じるということに対して、これは大和さんのミスなのか、それとも町のあれなのか。それは、どういう責任の取り方になってくるのかということにもなってくると思うのですが、その辺のところの見解をお聞かせいただきたいと思います。

町の助成金に対しても、28億4,650万円だったのが、今度は約30億近くになっているということで、当然今後、これがまた増えていくということですよ。当然ながら、歩道を新たにまた設置するわけで

すから。こういう区画整理事業ですから、そういう変更、変更は当然あり得るかと思うんですけれども、ちょっと本当に何ていいますか、もうこれで大体済む話なのか、その辺の見通しもお聞かせいただけますか。

【関口委員長】 飯尾課長。

【飯尾田端拠点づくり課長】 まず1点目。水道の費用の乖離、これは大き過ぎるのではないかという形でご質問がありました。そうですね。常識的に見ると、かなりの金額が水道の見積りが上がったとはいえ、これは大き過ぎるといっては、当然のことながら感じられるというのは、私も思っています。ただ当時、先ほどちょっとご説明したとおり、組合が設立されていない中で、水道事業費を見積もる中で、参考になるという形でやったのが、隣接地の萩園のほうでやっておられる事業、水道の工事費を参考に算出して、実際に組合が設立されて、ここでまた見積りを取ったところ、かなりの大きな金額になってございます。資材の単価の上昇だとか、労務単価の上昇もその点はあるんでしょうけれども、大きな乖離というのは、それは当初の見込みは、その辺がどうだったのかということもあるんですけれども、水道局について見積額、基本的には、これはかなりある程度の金額になるので、ちょっと我々としても、ちょっと申し訳ないですけども、これは受け入れざるを得ないというのは感じています。

2点目なんですけれども、次のこれらの道路幅員が変わることによって、地権者の理解を得られるかという形になります。確かにご心配をおっしゃるように、今は大分、今までの計画の中で地権者の方にご理解をいただいて、これなら換地でいいでしょうという形で進めてきてございます。それが再度、もう一回やる部分が正直、生じたという形になりますから、その部分で、要はハードルが1回上がるというのは想定してございます。ただ、減歩率についても、歩道の部分でちょっとどれぐらいの面積になるのか、減歩率についての負担がどれぐらい上がるのか、これについては、ちょっと今は精査中なので何とも言えないんですけども、何しろ事業を進めるために、その辺は丁寧に説明して理解を得られていくよう進めていきたいという形で組合から聞いてございます。

3点目のこういう事態が生じた、警察協議から歩道の指摘がここでされて、こういう形の事態が生じたという形の責任の取り方ということなんですけれども、まず、警察協議なんですけれども、都市計画決定するときに、これは令和元年に都市計画決定されているんですけども、平成28年頃から、都市計画に伴う関係機関協議の一環で、警察協議というのをやっています、交通管理者と。その中で、歩道の部分についての計画については、道路構造令には確かに満たないんですけども、ただし書の中で、基本的には、今の状態での歩道の計画で整理をしてございます。それが整っている中で、次の実施の段階で事業計画を作成して、ここへ来たという形になってございます。だからちょっと、今、確かに責任どうこうというのはあるんですけども、今、なぜこういう事態が起きたというのは、確かに原因を追究しなければならないんですけども、今は当初の都市計画決定時点での警察協議の中でここまで来たということでありますから、今後、何しろ今後については、リカバリーを早くして進めていきたいと考えてございます。

【関口委員長】 野地主査。

【野地主査】 事業費が、上水道の費用の増額ということにつきまして、ちょっと補足をさせていただきます。

上水道の工事費用につきましては、認可前に関しましては業務代行者、当時、事業協力者であります大和ハウス工業のほうで準備組合とともに試算をさせてもらいまして、将来、業務代行をにらんで、スケールメリットを持った一括の工事として、大和ハウスが施行する範疇として見積ったものでございます。

変更になりました事業計画につきましては、水道工事に関しましては、神奈川県企業庁との基本協定を結びまして、施行については企業庁、水道局が施行するというような話になりまして、組合さんとしては直接、大和ハウスが施行することなく負担金をお支払いして、企業庁水道局が発注した業者が施行すると、そういったシステムをちょっと変えたことから金額が大きく変わってしまったと、そういったことでございます。

以上でございます。

【関口委員長】 杉崎委員。

【杉崎委員】 最後の答弁ですけれども、私も最後にちょっとそこを聞こうかなと思っていたのですが、企業庁が発注ということなので、その辺のところは、公共のものにのっとった形での発注ということなので、安心はしました。

あと、道路協議のほうなのですが、私は結構な問題だと思うんですよ、これは。寒川町はちょっと最近、新設の道路を行っていないので、なかなかその辺の新設の道路という形で、これはだから普通に道路を造るときの考え方として、歩道設置に対する意識が、寒川町は薄かったのか、大和さんが薄かったのか知りませんが、ちょっとそこに甘さがあったのかなと思うんですよ。当然、皆さんの言い分もあるでしょうし、警察の言い分が全てじゃないとは思いますが、常識的に、普通にこういった道路を造るときは、このぐらいの歩道を両側に設置しなさいだとかといったようなものって、あるんじゃないかと思うんですね。そこが担当課で分からなければ、当然、道路課に聞けばいいだけの話だと思うし、大和さんだって全国各地でやっているわけですから、その辺のところはよく分かっているんじゃないかと思うのですが、ちょっとその辺が非常に、この期に及んでというようなふうにはしか取れないものですから。あと地権者の方たちの、組合さんから納得していただければいいんですけども、大きな問題にならなければいいなということと、また、事業費も、今後伸びることになるかと思うのですが、その辺のところもしっかりと精査しながら、順調に進めていただきたいと思いますが、これによって当然、遅れるわけですね、田端の工事は着工も含めて。令和7年度、施行期間となっておりますが、これが延びるということはないようですかね。その辺の見通しも、最後にお聞かせいただきたいなと思います。

【関口委員長】 飯尾課長。

【飯尾田端拠点づくり課長】 まず、道路のやり取りの中で、ご説明させていただきます。

まず、道路を新設、今、杉崎委員がおっしゃったように、新設だとかをする際には、道路構造令という全国的な決まりのものがございます。都市計画協議のときに、道路の協議も警察とやってございます。その中で、ここの田端西地区については、道路構造令どおりにやると、もう全部の道路を、両サイド2メートルの歩道を設置しないといけないという基準になってしまいます。ただ、道路構造令にもただし書があって、特別な地域の事情に応じて、その辺は考えられますよという規定の中から田端西地区の場

合、基本的には産業集積拠点として工業系の用途を予定しているために、商業系や住居系の面整備でないことから、歩行者の数というのは、住居系や商業系と同等にはなく、ほとんど歩行者は想定されないのではないかということと、とはいえ、この地区は南北に住宅を集約する街区はあるんですけれども、そこあとには街区公園といって公園が一部計画されているんですけれども、そこへのアクセスについては、先ほどの図面の赤い部分で描いてあるんですけれども、そこにはアクセスできるような一定数の歩行者は、そこを歩いてもらえるような歩道を設置すると。それは片側になるんですけれども、歩道を設置していきます。

あとは、そのほかの道路については、幹線道路ではないので、また設計速度がそんな大きくない、30キロという形で設計してございますので、歩行者の空間を、歩道ではなくて空間をポストコーンなどで確保するという形で、歩車の分離を図るといふ理由づけをして当時は警察協議が整って、それに基づいて、以後の計画がずっと進んできたという経緯がございます。この中で、先ほども言った今後についてなんですけれども、何しろこの警察協議をきちんと早く整えて、それに基づいて、ちょっと道路の設計、換地の割り込みの変更をかけて、そこから実際に仮換地して工事着手となつてございますので、その工程が、この警察協議がいつ整うかによってちょっと影響を受ける関係で、いつ、延びるか延びないか、期間に収まるのか、また延びるのかというのは、ちょっと今ここでは組合からの情報もないので聞いていないんですけれども、何しろ町としては、警察協議が整うように、今、組合と鋭意調整中という形になります。

以上です。

**【関口委員長】** 今の最初の警察との協議の中で、ただし書を使ってそれでいいだろうということで進んできたんですけども、要するに実際に県警との協議になったときに、それでは駄目だと。道路管理者云々ということもあつたり、きちんとして歩道をつけなさいということの話がつて、ここに来ちゃっているわけだよ。だから、最初はそれでいいということで進んできたという経緯があるわけだよな。だけこの段階、県警との協議の中では、それでは駄目ですということになったわけだよ。だから、その部分になったときに、要するに大和さんの問題なのか、行政の問題なのかというその部分についても、やっぱり明らかにするとおっしゃらおかしいんですけども、やっぱりそれが全て現場にも影響してくるし、地権者にも影響してくるわけだから、その辺は、もう少しはっきりしないとまずいんじゃないか。

廣田部長。

**【廣田拠点づくり部長】** これは、課長のほうから何回かご説明させていただいているのですが、改めて、私のほうから申し上げさせていただきますと、計画協議については、平成28年から行ってまいりて、計画段階で神奈川県警察本部との双方の議事録を取り交わした一定の同意をしております。今回、実施の段階でこういうことになったんですけれども、組合が設立されたのが、令和元年10月5日です。9月13日に都市計画上の市街化編入、10月5日に組合が設立されてから、それから実施の段階に至って、今こういう形になっているということで、当然その間、交差点へのいろいろな重大な事故があつて、歩行者が死傷されているというような状況もあつたのかもしれません。少なくとも寒川町といたしましては、平成28年から、これを二、三回やつての協議だけではなくて、十数回の協議を重ねた中で、先ほども申しました、寒川駅北口などの商業・住居系の区画整理の状況ではない。北口については、必要な歩

行者空間を歩道上空地をもって確保しております。そういったところとは違います。そして工業系ですので、基本的には歩行者の発生がない。しかしながら、住居系も2か所あるといったことから、住居系の歩行者の安全性の確保、公園に至るまでの動線については、最低限の安全性の確保をされているという認識のもと、ここまでまいりました。

今回、それ以外の道路についても、ポストコーンなどの設置をもって、必要な道路空間の中で歩行者の安全性を確保してきたといった部分で協議が整ってきたと、町としては理解してございます。

そういうような状況で、いずれにしましてもこのような状況に至りましたので、今後、地権者には…、問合せもございました。今までの私の説明をもって、そういうことならやむを得ないと。歩行者の安全性も確保されるのだからやむを得ないというようなご意見は、承っているところですので、それ以外の方々についても、ご理解を賜るよう対応してまいりたいと考えております。

以上です。

**【関口委員長】** いずれにしても、今の一つ一つをつくり上げていかなければ前に進まないわけだから、しっかりとつくりながら、その都度、その都度、説明をいただきたいと思いますので、よろしく願いいたします。

杉崎委員、よろしいでしょうか。

**【杉崎委員】** はい、ありがとうございます。

**【関口委員長】** 他にございますか。

佐藤（正）委員。

**【佐藤（正）委員】** ちょっと何点かあるのですが、まず、事業計画の変更の件なんですけれども、今後も変更の可能性というのはあり得るという説明があったのですが、この変更というのは、いつまで行われるものなのか。工程の中のどの部分まで変更というのがあり得るのか。また、スケジュール的に、いつまで変更があり得るのかというところを、ちょっとお答えいただきたいと思います。

2点目です。保留地と宅地の面積が、かなり変わっている部分があって、これだけ変わってくると、地図上にも何らかの変更が加わるものなのかなというふうに、ちょっとごめんなさい、私の認識なんですけれども、この地図上での変更というのは、ないものなのかということが2点目。

3点目が、今のでありましたけれども工事費のところ、まず、上水道について、大和から企業庁になったことによって、これはどういう変化、メリット、もしくはデメリットがあるのかというところを、ちょっと教えていただきたいのと、あとは、雨水・汚水・ガスについても、水道と同じ理由なのか。要は、萩園を参考にして算出したけれども、今回、組合が設立されたことによって正式に見積りを取ったら、こういう形になったと、こういう金額になったと。上水道を同じ理由で増額されているのかというところをお答えください。

**【関口委員長】** 飯尾課長。

**【飯尾田端拠点づくり課長】** まず、事業計画の変更は、いつまでやるのかという形になります。これは、事業計画の変更というのは、先ほど、区画整理法の第6条で4つの項目が変更になればやっていくという形になります。今回、まず仮換地指定の前に、今は仮換地指定の前なんですけれども、道路の設計だとか、その辺の宅地の換地の設計ができた時点で、要は仮換地の準備が整う段階で、基本的には

1回やるのが、通常の区画整理の事業の流れになります。

その後には仮換地指定があって、基本的には建物の移転だとか道路工事が進んでいきまして、全ての工事が終わった段階で、もう一回、測量をかけます、現地の測量を。そのときに、要は出来形確認測量というのをやるんですけども、その段階で測量した結果に、また、設計の内容を変えていくという形になります。その段階で、また基本的には事業計画の変更があります。

それをもって、今度は換地計画というのをつくるんですね。換地計画をつくって、その中で、あとは清算金だとか、そういうもろもろの区画整理事業に必要な手続を経て、それで最後に換地処分を迎えるので、事業費が変更なくても、現場が進むことによって最低2回は、事業計画の変更は生じてきます。ただその中で、移転が遅れるだとか、途中で事業費が増えるとかになれば、その都度、明らかになった時点で資金計画の変更だとか、施行期間を延ばすだとかいう形で、臨時的に事業計画が変更になるという形が生じることはあります。

1点目については、以上になります。

2点目の保留地の面積が、ちょっと大きくなっていくという形のご質問です。確かに保留地の面積は、今までの当初事業計画だと3万1,700平米が、ここで3万3,460平米という形で、1,760平米増えてございます。これは理由がございまして、もともと保留地というのは、業務代行者が取得していくという形の保留地があったんですけども、それに加えて、今回は付け保留地ということを保留地の中に含めてやっています。この付け保留地というのは何かと申しますと、ちょっと言葉で説明しづらい部分はあるんですけども、区画整理事業というのは、従前地に対して減歩があって換地されますという形になりますが、そうすると、従前地に建物とか工作物がある場合に、土地の面積が減ることによって、建物とか工作物を移転しなければいけなくなってしまう事態が生じます。ただ、そうすると建物の補償費だとか、移転だとか、地権者の負担だとか、建物補償費がかさむことによって、事業費が増加になったりすることがあるので、事情が許す限り、例えば、減歩された土地の部分の隣に保留地を充てて、隣接地として一体として使って、その保留地部分を買っていただいて、建物の移転をしないで済むような、要はテクニックというか手法というのが、今回、付け保留地という形で導入して、その部分が保留地面積として増えているという形になりますので、地図が変更になるということとはございません。

**【関口委員長】** 野地主査。

**【野地主査】** それでは、3つ目の工事費、水道また下水等につきましての説明でございます。

まず、水道局で水道工事を施行することについてのメリット・デメリットということなんですけれども、こちらにつきましては、先ほどちょっと説明させていただきましたように、大和ハウスが、要は施行者として、ごめんなさい。組合さんのほうで施行することにおいて、一括で施行したほうが、スケールメリットによって比較的安価というようなことが、一般的でございます。ただ、水道の工事の施行に関しましては、水道局との協議、本案件につきましては、県企業庁の本局と協定を締結をして施行しなければならないというような中で、水道局側から事業者、組合さんが施行することではなく、局のほうで施行すると、そういった話がつきましたことからということで、メリット・デメリットもそれぞれあるかとは思いますが、こちらは組合さん側、施行する大和ハウスのほうで決められるお話ではないということになります。

その他、下水につきましても、雨水・汚水それぞれ費用が上がっているんですけれども、やはりこちらには実施の設計に当たりまして、実際のやはり埋設をする実施レベルの前に、設計を改めたというようなことで増額になっているものでございまして、当初、事業計画を作成する段階においては、あくまでも図上で試算したものであるというようなことで、そこで差異が出てしまったというようなことでございます。以上でございます。

【関口委員長】 佐藤（正）委員。

【佐藤（正）委員】 ある程度、明確になりました。付け保留地のところは、私は頭の中で理解したつもりなので大丈夫です。あとは、大和から企業庁になったというところも、これはもう仕方がないということかと思っておりますので、その分はよろしいかと思っております。

重要なところは、いろいろ答弁いただいた中で、見積りの増額の話もそうなんですけれども、これら事業計画の変更も含めて、ここに対して町として、どこまで関わっていくことができるのかなというところがちょっと疑問で。例えば、この見積りの金額の増えたのは仕方がないんだけど、そこに対して、町が、例えば内容を確認したり、意見を言ったりすることができるのかどうかとか、あとは、今後事業計画の変更は、様々出てくると思うんですね、保留地の問題とかも含めて。基本的には組合のほうで進めていくものだと思うんですけれども、それらに対して、町としてどこまで意見を言ったり、関わっていったりできるかということと、あとはそれに対して、町としてどういう姿勢で臨んでいるのかということと、ちょっとお答えいただきたいのですが。

【関口委員長】 飯尾課長。

【飯尾田端拠点づくり課長】 まず、事業計画を変更していくに当たって、各工事費なんかは、こういうふうな形で上がっていくという形のものから、その中については、当然、公共施設の整備費に影響するものなので、町としても積算の適正化だとか、積み上げ方が妥当だとか、課題になっていないかとか、その辺のチェックはしてございます。

次に事業計画を作成した後に、各年度で、助成という形で組合に助成しているんですけれども、それについても、基本的には実績額で基本的に助成をしていく中で、支出が適正かとか、その辺も全部ひっくるめて町のほうでチェックをして、最終的に支払っていくという流れになります。

以上になります。

【関口委員長】 佐藤（正）委員。

【佐藤（正）委員】 町の関わり方は分かりました。そこら辺のチェックをちゃんとして、それが町としても妥当な金額という判断の上でということは分かりますので、それはしっかり進めていただきたいなと思っております。

やっぱり一番不安なのは、事業費ですよ。これがどんどん膨らんでいってしまうというのは、とにかく不安なんです。町としては、だと思えますよ。当然、保留地の処分額も半分、町からの助成金を半分なので、そこまで極端に増えるということは、組合側としても当然それは避けるべきというのは分かるんですけれども、これがどんどん増えていってしまうというのが、一番の懸念事項だと思っております。今後、進めていく中で、当然これはどんどん増えていくということも考えられるかなと思うんですけれども、そうなったときに、これは町としても組合側から出てきたものなので、基本的には、これは

仕方がないという認識なんですかね、事業費がどんどん増えていっても。それとも、そこに対して、町としても何らかの意見を言うことはしていくのかどうかというところを、それを含めた町の姿勢です、事業費に対する、を最後にお答えいただきたいのですが。

【関口委員長】 飯尾課長。

【飯尾田端拠点づくり課長】 今後の事業費の心配という形のご質問になろうかと思えます。確かに事業費が、このまま、これは第1回変更という形でこの金額というのをお示ししている中で、当然、先ほどの道路の歩道設置に関して、また、その辺の変更があることによって、こちらの金額がまた伸びるということは想定されることはあります。

ただ、基本的に次の変更の内容で、事業計画の中で設計の金額だとか、そのほかの次の工事の金額だとかいう形で見込む形で、以後の事業期間を考えたときに、令和7年の計画の中で施行期間になっているんですけども、それが延びなければ、基本的にはその金額、要は次の事業計画の変更での金額で収まるとは想定してございます。

また、事業費が伸びるとなると、今度は組合員さんのほうの合意形成とかその辺も影響しますので、業務代行者のほうで、その辺のスケールメリットを考慮して、その辺は努力してやるという形でやると思っていますので、次の事業計画の金額で、基本的には行くのかなという形で捉えています。

以上です。

【関口委員長】 部長、今のやつを聞いて町の見解になるから、町側の見解になるから、部長から一言、もらっておいたほうがいいんじゃないかな。

廣田部長。

【廣田拠点づくり部長】 私のほうからは、ただいま申し上げたとおりですし、常々、町と大和のほうで協議をしております。それについては、大きく事業費が増大するのは、期間が延びるということですね。だから、期間が延びないように。期間が延びるといのは、地権者の意向を把握できずに、移転に応じてもらえないとか、そういった部分が生じた場合にストレートに期間が延びちゃうというようなこともございますし、あるいは、技術的なやり取りを何回もしておりまして、大和ハウスに技術的な指導、助言を常々取る態勢は引き続き取っていきたいと思います。地権者についても、地権者感情と乖離しないように、今後も引き続き業務代行者の大和ハウスに任せるといったことのないように、引き続き町も職員レベルで、私も出向いて、当然、対応していきたい考えでございます。

最後に、大和ハウスのスケールメリットということを以前から申し上げておりますが、今回の事業計画の変更についても、資料の資金計画8分の4の中で、整地費の部分が2億6,000万円ぐらいマイナスになっているというのは、これはまさに技術的な検証をした上でなのですが、大和ハウスのほうで、スケールメリットを生かした上での減額というふうに伺っておりますので、そういった側面も併せて、町と業務代行者、大和ハウスと協力していきたいと考えております。

以上です。

【関口委員長】 他にございますか。

柳下委員。

【柳下委員】 今、部長が触れた2億5,900万円の減なんですけど、具体的に整地計画がどのような

変更をもって、この減につながったのでしょうか。

【関口委員長】 飯尾課長。

【飯尾田端拠点づくり課長】 整地費の減額が、どのような形でこのようになっているかということになります。まず、整地費というのは、宅地の整地費、要は住宅だとか工場の敷地になる部分の、要はならず費用、整地の費用になります。これについては、当然、道路の高さだとかによって地盤高というのは、各画地の高さが決定していく。その中で、例えば土を効率的に工事をやることによって、発生土、本来はそこで処分しなければいけないんですけども、それを今度は低いところの地盤に持ってきたり、うまい具合にやりくりをして、区域内で何とか購入したり処分したりしないで、区域の中でやりくりをして何とか工夫をして減額を捻出したという、そう聞いてございます。

以上です。

【関口委員長】 柳下委員。

【柳下委員】 それが今、先ほど説明した、発生土のやりくりということにつながって。でもすごくこれは、金額が大き過ぎると思うんです。つまり、ここの土地はこれだけの高さ、この土地はこれだけの高さで決まっていることだと思うんですけど、何でこんなに大きな差額が、この時期で生じたのか。ちょっと素人にとっては理解ができませんが、具体的にどのような基準をもって、この発生土の抑制につながるのか、発生土のやりくりでこんな大きな金額になるのか。もう少し詳しく説明していただけますか。

【関口委員長】 飯尾課長。

【飯尾田端拠点づくり課長】 ここの田端地区の区画整理事業は、ある程度の面積の中でここの部分については、これこそ組合が業務代行を委託している大和ハウス工業のスケールメリットというか、その辺で企業努力の中で、この辺は費用的には減額をしているという形で聞いてございます。

【関口委員長】 柳下委員。

【柳下委員】 こういうことって、つまり別に捨てる場所に捨てに行かなくて、土盛りをするところに持っていけば、そういったところで経費の削減が図られるって、当然過ぎることを、私は当然の事業の仕方だと思いますが、それをチェックしてこなかったというか、そのチェックというのは、ただ数字でこれだけ排出します。これだけ外から持ってきて土盛りをしますって、そういったチェックというのは、なされていたのでしょうか。

【関口委員長】 飯尾課長。

【飯尾田端拠点づくり課長】 そうですね。当然、この事業計画をつくるときには、町も関わりあつてつくっているものなので、その辺の関わりというのは、町は行ってきたという形になります。

以上です。

【関口委員長】 他にございますか。よろしいですか。

(「はい」の声あり)

【関口委員長】 それではないようですので、質疑を終結いたします。ご苦労さまでした。

---

【関口委員長】 休憩を解いて会議を再開いたします。

続きまして、案件2、その他に入りますが、委員の皆様、何かその他についてございますでしょうか。

(「なし」の声あり)

【関口委員長】 よろしいですか。今の県協議等の問題もあったり、それから地元組合の地権者のご理解も得ていくという、こういう部分については、その都度、報告を受けてまいりたいと思っていますので、その情報が入り次第、また、皆様にはお伝えしてまいりたいと思いますので、よろしくお願ひしたいと思います。

それでは、皆様のほうでないようであれば、事務局よろしいですか。

(「なし」の声あり)

【関口委員長】 それでは、こちらからもありませんので、この特別委員会を閉じてまいりたいと思いますので、よろしくお願ひいたします。

では最後に、副委員長のほうから締め挨拶をお願いします。

【柳田副委員長】 本日は、スムーズな進行にご協力いただきありがとうございました。それではこれにて、田端西地区まちづくり対策特別委員会を閉会いたします。お疲れさまでした。

午後2時21分 閉会

---

寒川町議会委員会条例第27条の規定により、ここに署名する。

令和3年6月2日

委員長 関 口 光 男