

双柳南部土地区画整理事業

地元説明会

日 時：平成29年 3月 10・11・12日

場 所：飯能市双柳地区行政センター

飯能市建設部区画整理課

説明会の目的

- ◇これまで区画整理事業により、まちづくりを進めてきましたが、事業開始から24年が経過し、事業自体が長期化する状況になりつつあります。
- ◇このようなことから、これまでの事業経過や現在の状況、今後の望まれるまちづくりの方向性などを説明し、皆様からは、これからのまちづくりに対する率直なご意見やご要望をお聞きする機会のお場として開催するものです。

1. 区画整理事業立ち上げまでの経緯
2. 地区の現状
3. 事業長期化の要因と弊害
4. まちづくりアンケート調査結果の報告
5. 望まれるまちづくりの方向性

1. 区画整理事業立ち上げまでの経緯

(1) 事業開始までの経緯

時 期	項 目	内 容
昭和55年	話しが持ち上がった頃 区域区分の見直し	市街化区域から市街化調整区域への変更候補地区となる。 ● 市街化区域を存続し、面的整備への機運が高まる
昭和57年 ～ 昭和58年	各種調査	まちづくり基本調査（構想段階） 区画整理事業調査（計画段階） ● 地元調整や関係機関協議などを経て具体化へ
平成元年	● ● ● 基本計画作成	基本計画書(案)等を作成
平成4年 7月31日	● ● ● 都市計画決定	事業の種類、名称、施行区域、面積 公共施設の配置及び宅地に関することを定めた
平成4年 12月10日	● ● ● 事業計画決定	土地区画整理事業のスタート

1. 区画整理事業立ち上げまでの経緯

事業開始前の状況

- 急激な人口増加と都市化の進展 ⇒ スプロール化※1が進行
- 下水道の普及が遅延 ⇒ 生活環境が悪化
- 狭隘な道路の存在 ⇒ 緊急車両等の交通が困難

※1 都市が無秩序に拡大していく現象のこと

都市基盤整備の
立ち遅れ

生活環境
が悪化

防災上も
危険な状態

適切な市街化を誘導するため、土地区画整理事業を開始

- ◇ 都市計画道路・公園等の公共施設の整備改善
- ◇ 住宅地として快適で安全かつ機能的な市街地の形成
- ◇ 宅地の利用価値の向上

2. 地区の現状

(1) 道路の整備状況



都市計画道路の整備

東原異原線全線と阿須小久保線の内、北側約280mが整備済みである。

区画道路の整備

本設道路の整備延長は約550m
区画道路全体の約4.3%である。

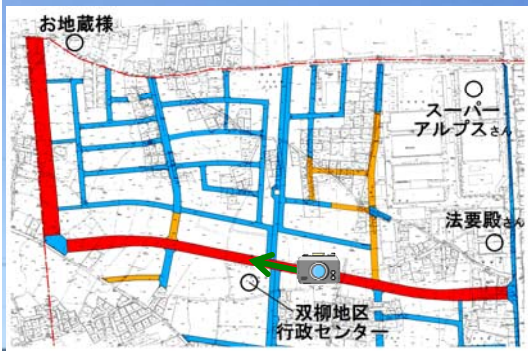
仮舗装道路の整備

仮舗装道路の整備延長は約4,700m
全体の約27.6%である。

未整備道路について

大半の道路が未整備であり、車両のすれ違いや緊急車両等の円滑な活動に支障をきたし、幅員4m未満の道路もある。

2. 地区の現状



整備済みの都市計画道路（東原巽原線）

7

2. 地区の現状



一部、整備済みの都市計画道路（阿須小久保線）

8

2. 地区の現状



整備済みの区画道路（幅員 8 m）

9

2. 地区の現状



整備済みの区画道路（幅員 6 m）

10

2. 地区の現状



未整備の道路（幅員 4 m）

2. 地区の現状



未整備の道路（幅員 4 m未満）

2. 地区の現状



未整備の道路（幅員 4 m未満）

13

2. 地区の現状

(2) 公園の整備状況



暫定利用の公園

近隣公園 : 約600㎡
(10,000㎡の一部)

1号街区公園 : 約1,200㎡
(2,500㎡の一部)

未整備の公園

2号街区公園 : 2,500㎡

3号街区公園 : 1,700㎡

公園は住民の交流・憩いの場だけでなく、災害時には一時避難所や延焼防止空間として役割を果たすものである。

14

2. 地区の現状



暫定的な利用として、開放している公園（近隣公園）

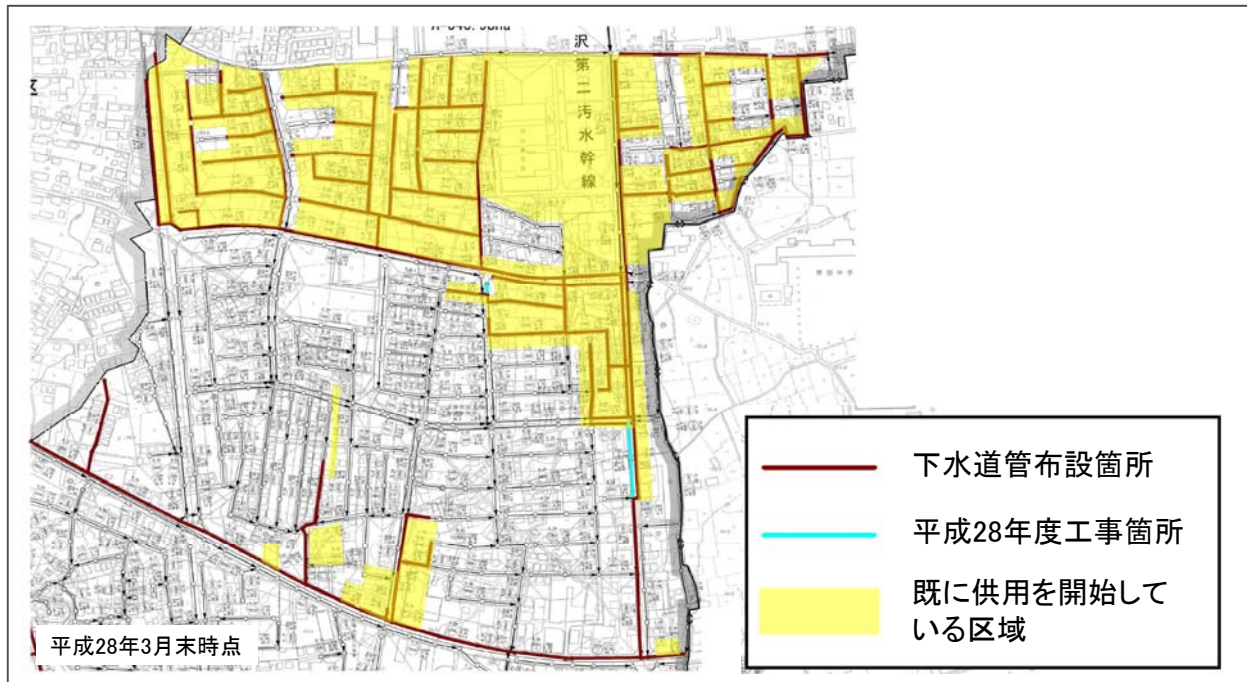
2. 地区の現状



暫定的な利用として、開放している公園（1号街区公園）

2. 地区の現状

(3) 下水道の整備状況

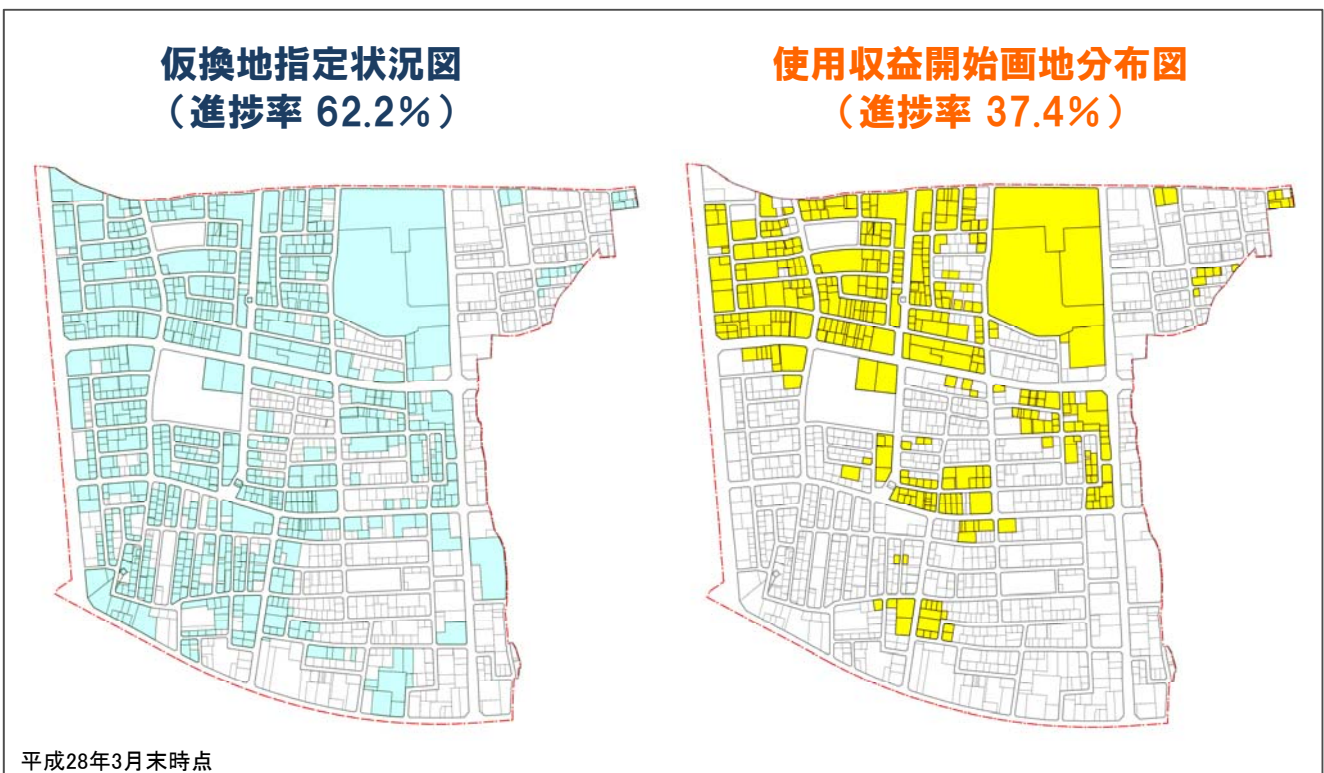


○本地区は公共下水道事業認可区域である。

○地区北側は整備が進み、管布設整備率は約38%(延長比)である。

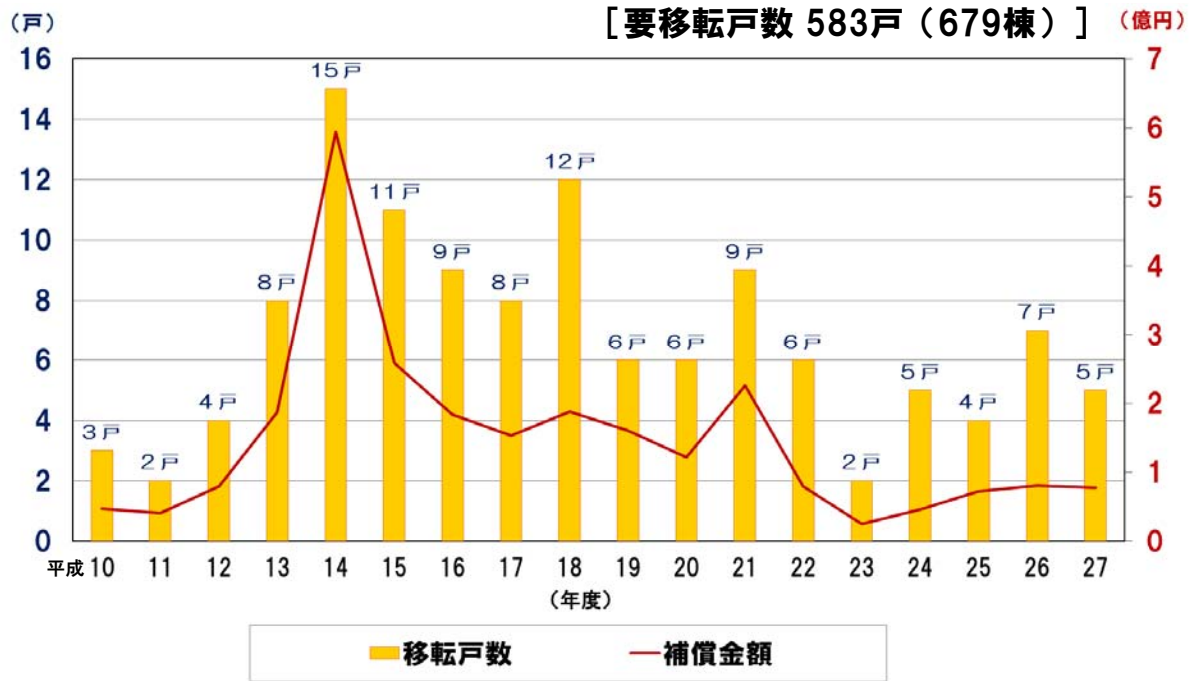
2. 地区の現状

(4) 仮換地及び使用収益開始の状況



2. 地区の現状

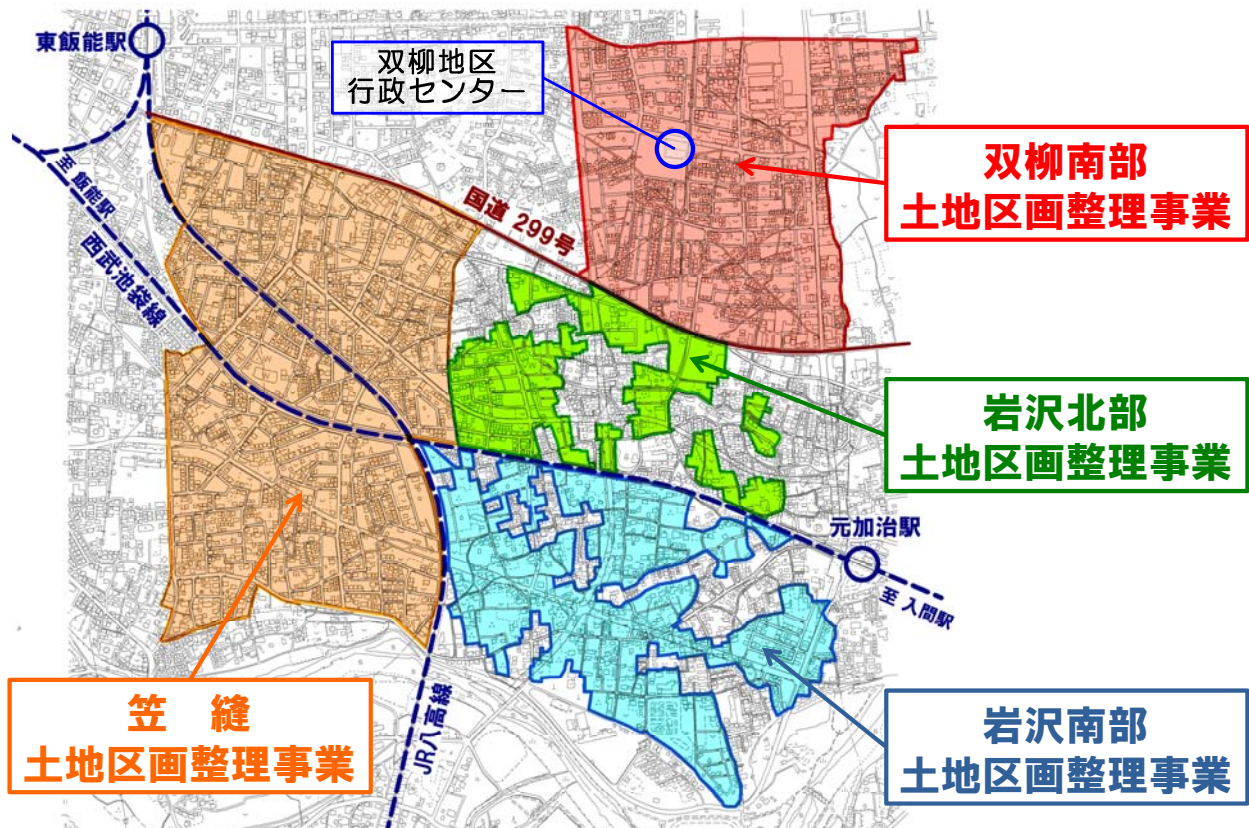
(5) 建物移転の状況



○平成28年3月時点の建物移転状況は122戸(145棟)が移転完了している。
 ○年間平均補償費は約1.1億円である。

2. 地区の現状

(6) 4地区の進捗状況 (位置図)



2. 地区の現状

(6) 4地区の進捗状況（平成28年3月時点）

笠縫地区

施行面積：76.6ha 施行期間：S63～H36 経過年数：28年

項目	計画	進捗	進捗率
総事業費	266億円	214億円	80.4%
要移転戸数	851戸	747戸	87.8%
使用収益開始	53.7ha	33.6ha	62.6%

双柳南部地区

施行面積：48.5ha 施行期間：H4～H33 経過年数：24年

項目	計画	進捗	進捗率
総事業費	203億円	58億円	28.6%
要移転戸数	583戸	122戸	20.9%
使用収益開始	33.6ha	12.6ha	37.4%

岩沢北部地区

施行面積：17.8ha 施行期間：H6～H40 経過年数：22年

項目	計画	進捗	進捗率
総事業費	67億円	36億円	53.7%
要移転戸数	141戸	72戸	51.1%
使用収益開始	12.7ha	2.5ha	19.7%

岩沢南部地区

施行面積：36.5ha 施行期間：H7～H40 経過年数：21年

項目	計画	進捗	進捗率
総事業費	72億円	40億円	55.5%
要移転戸数	168戸	101戸	60.1%
使用収益開始	27.5ha	2.5ha	9.1%

2. 地区の現状

(7) 地区内人口の推移（4地区）

笠縫地区

項目	事業開始当初	現在	増減
人口	約4,300人	約3,900人	約400人減

双柳南部地区

項目	事業開始当初 (平成4年)	現在 (平成28年)	増減
人口	約2,800人	約2,200人	約600人減

岩沢北部地区

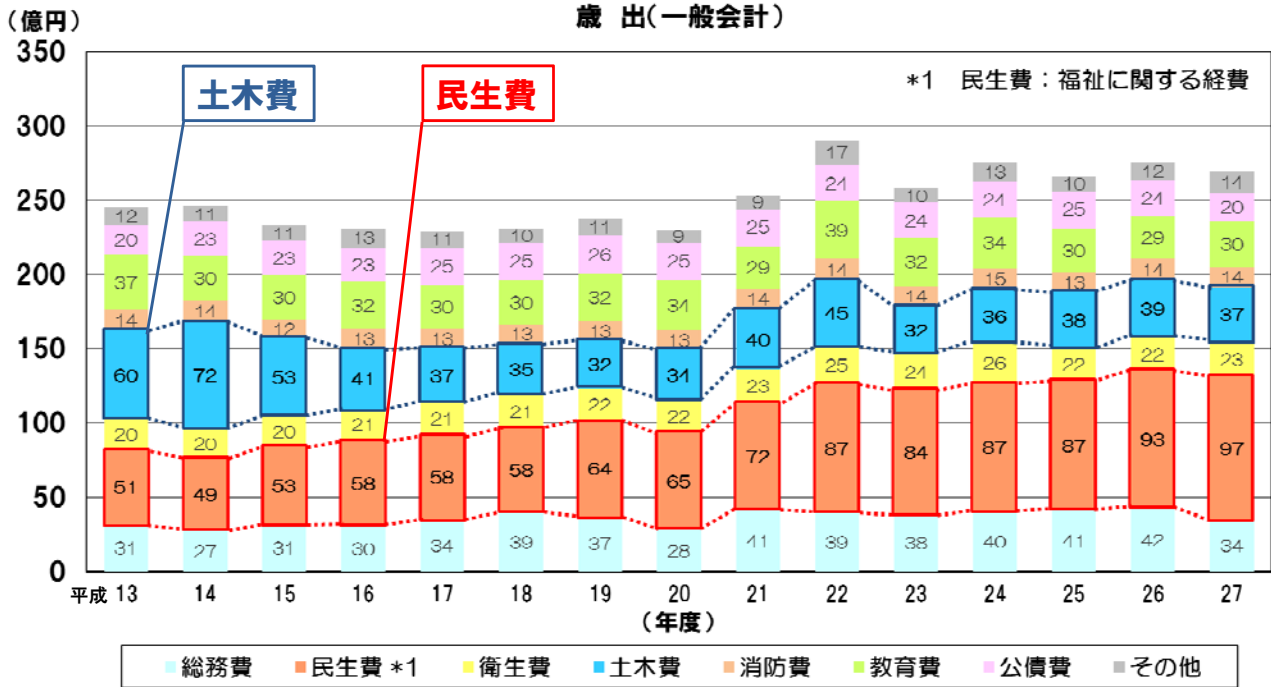
項目	事業開始当初	現在	増減
人口	約3,100人	約2,800人	約300人減

岩沢南部地区

項目	事業開始当初	現在	増減
人口	約3,400人	約2,900人	約500人減

3. 事業長期化の要因と弊害

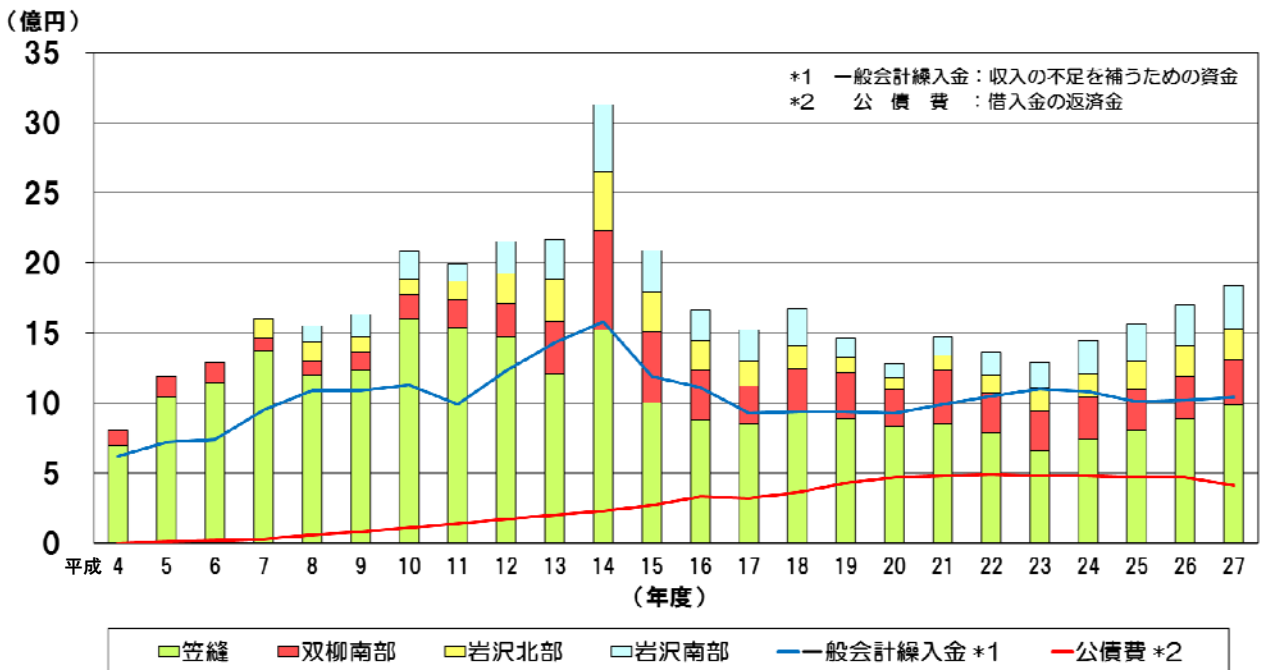
(1) 財政状況の推移



- 近年においては民生費の割合が高くなっている。
- 土木費はこの15年間で約半分に減額となっている。

3. 事業長期化の要因と弊害

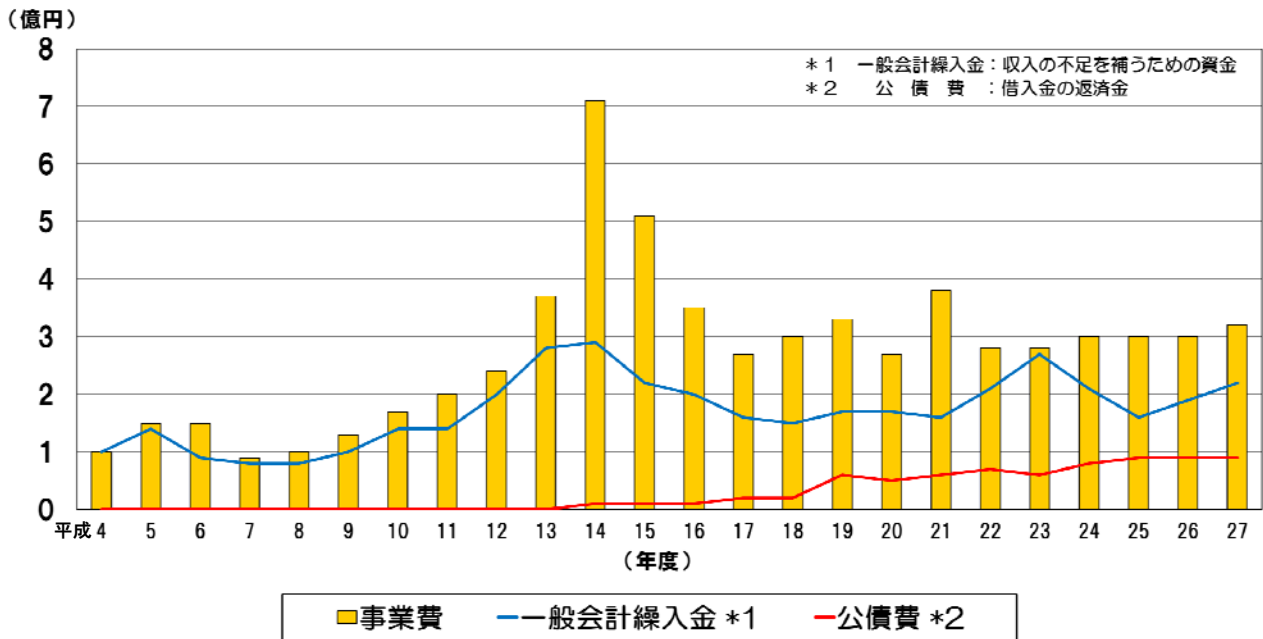
(2) 事業費の推移 (4地区)



- 笠縫地区の事業費は4地区全体の半分以上を占めている。
- 公債費は近年、約5億円計上し、全体の3割以上を占めている。

3. 事業長期化の要因と弊害

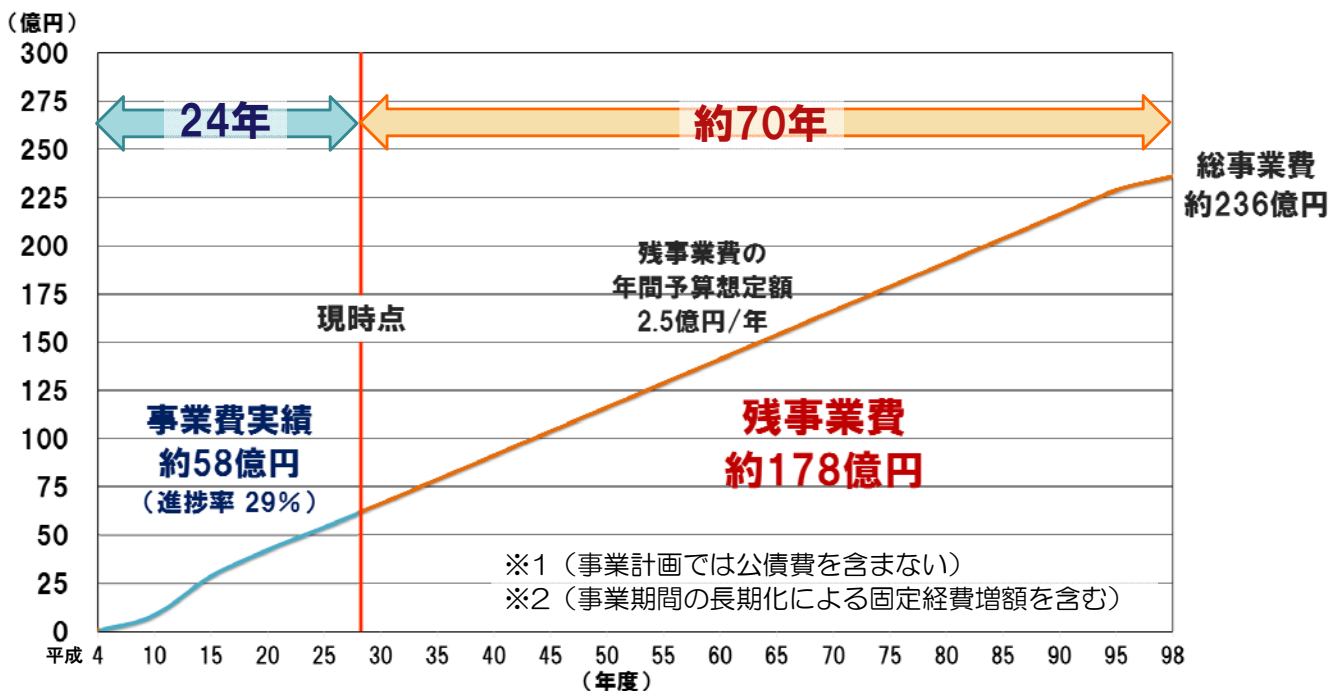
(3) 事業費の推移（双柳南部地区）



- 近年の事業費は約3億円となっており、横ばい傾向である。
- 公債費は、事業費に占める割合が増加傾向であり、この状況はこれからも続くことが見込まれる。

3. 事業長期化の要因と弊害

(4) 事業費推移からみた事業完了の想定年数



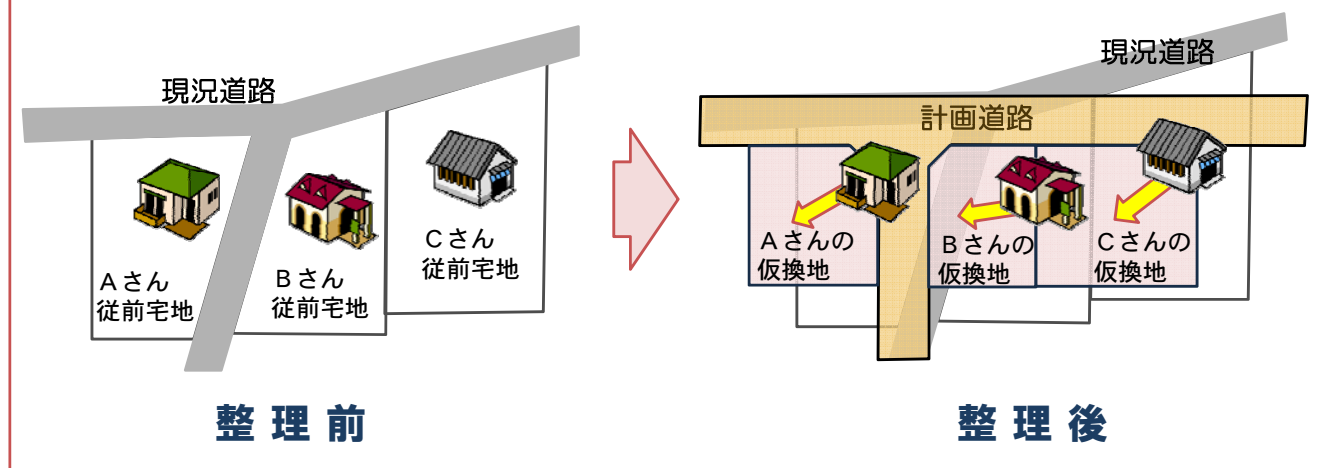
- 過年度の事業費実績を踏まえ、年間に2.5億円を計上した場合、事業完了までの必要年数は約70年となる。

3. 事業長期化の要因と弊害

(5) 建物移転による要因

○移転が必要な建物は残り461戸あり、玉突き移転が発生する場合が多いため、時間を要する要因となっている。

通常移転（玉突き移転）の実施イメージ



27

3. 事業長期化の要因と弊害

(6) 事業長期化の要因と弊害

要 因

- 社会情勢の変化
- 地価の下落
- 歳出構造の変化
- 事業規模が大きい
- 建物移転数が多い
- 権利者との合意形成
- 雨水排水先がない

弊 害

- ◇インフラ整備が進まない
- ◇生活環境が改善されない
- ◇防災対策の遅れ
- ◇土地利用が図れない
- ◇建築物の建替えに制限がある
- ◇管理されていない空き家が増加
- ◇事業スケジュールが不透明
- ◇移転建物が多く、時間を要する

このまま進行すると事業が硬直状態になる。

28

4. まちづくりアンケート調査結果の報告

アンケート実施の目的

事業開始から24年が経過し、計画当初とは社会経済情勢が大きく変化している中で、今後のまちづくりの進め方などに関して権利者の意向を確認することを目的に実施した。

アンケート調査の概要

実施日 : 平成28年6月7日～6月21日

対象者 : 双柳南部地区（約48.5ha）に土地を所有又は借地している権利者の方

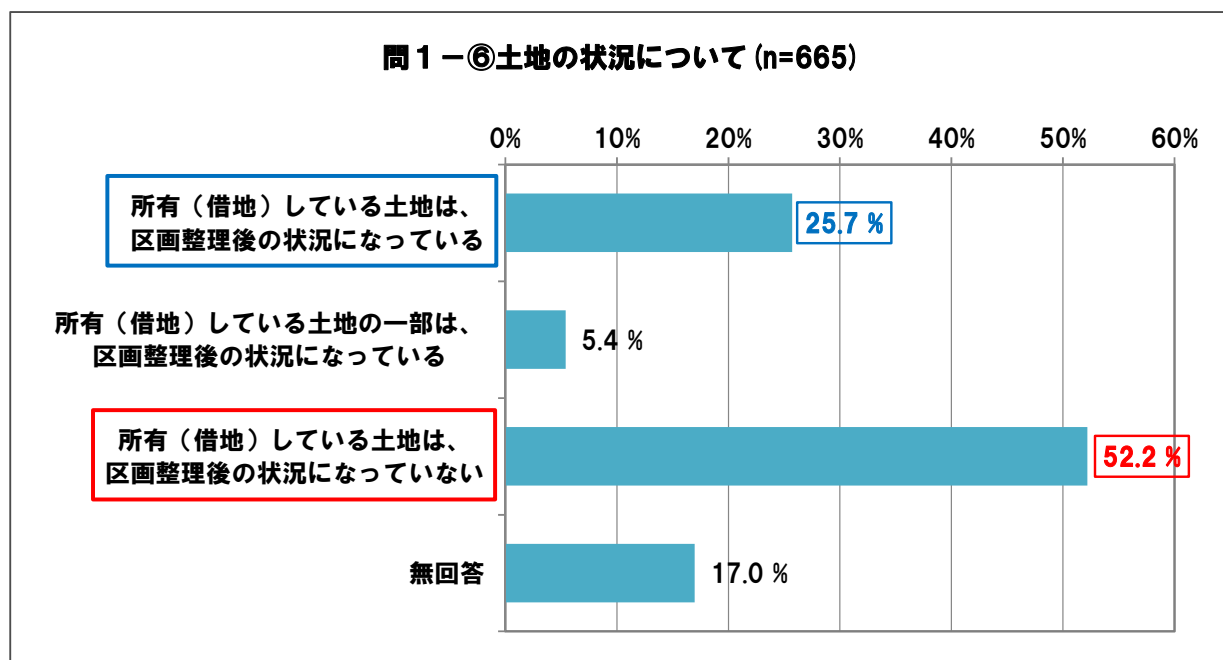
発送総数 : 1,105件

回収件数 : 665件

回収率 : 60.1%

4. まちづくりアンケート調査結果の報告

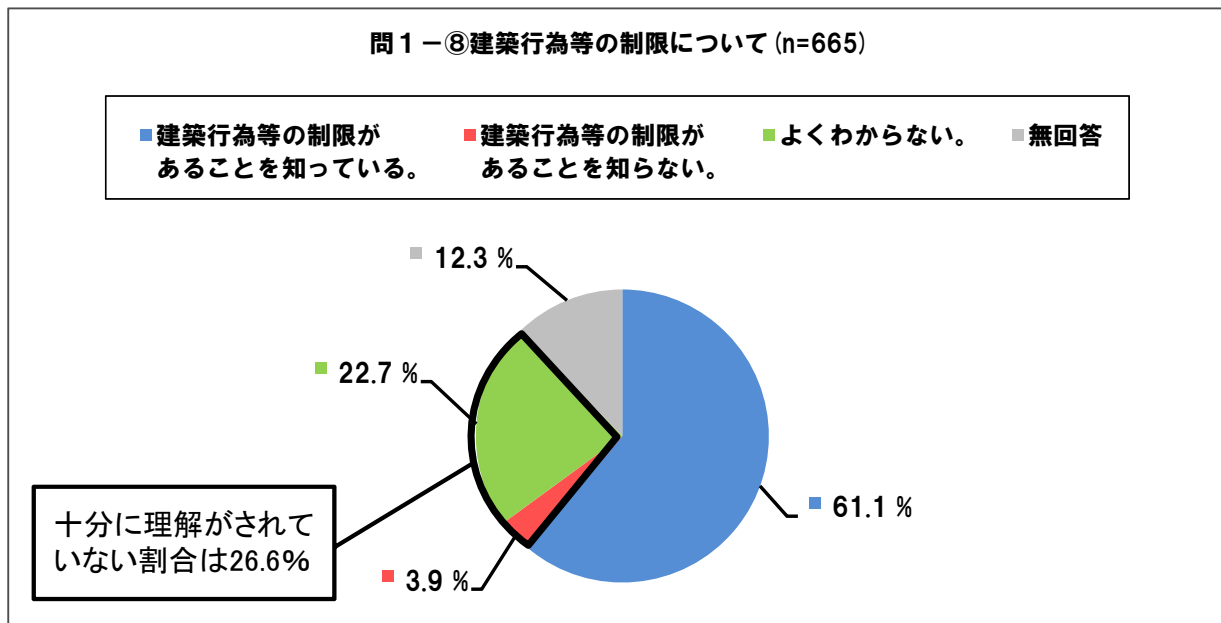
(1) 単純集計の結果



「区画整理後の状況になっていない」との回答が52.2%で高い割合となっている。

4. まちづくりアンケート調査結果の報告

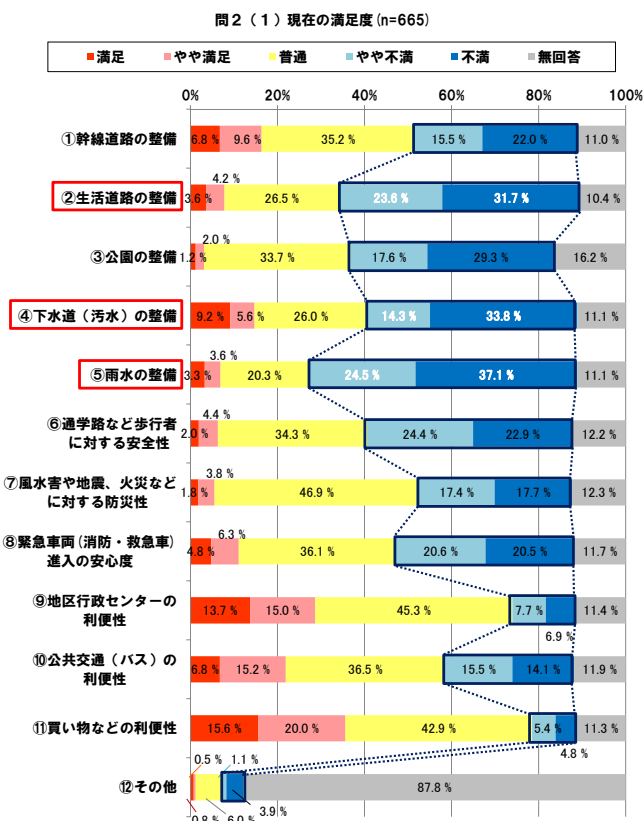
(1) 単純集計の結果



「建築行為等の制限」を知っていると回答した割合は61.1%であった。一方で、建築行為等の制限について、十分に理解がされていない割合は26.6%であった。

4. まちづくりアンケート調査結果の報告

(1) 単純集計の結果



現在の整備・利便性の満足度について「不満・やや不満」を合わせた割合が高い項目は以下の3項目である。

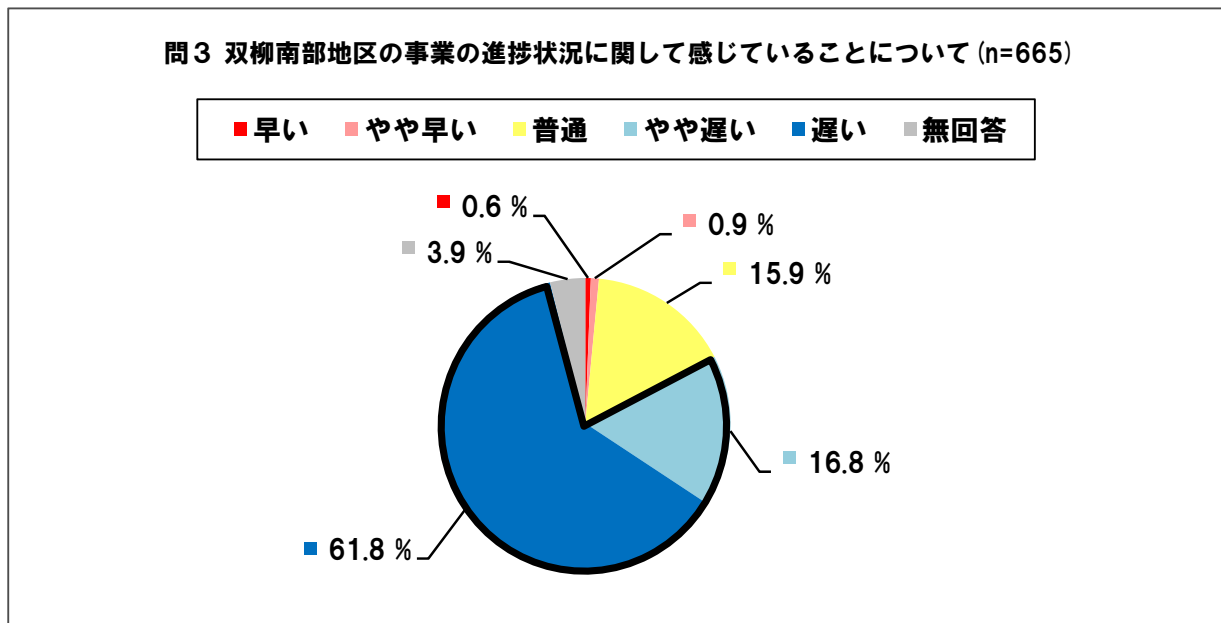
◇生活道路の整備 (55.3%)

◇下水道(汚水)の整備 (48.1%)

◇雨水の整備 (61.6%)

4. まちづくりアンケート調査結果の報告

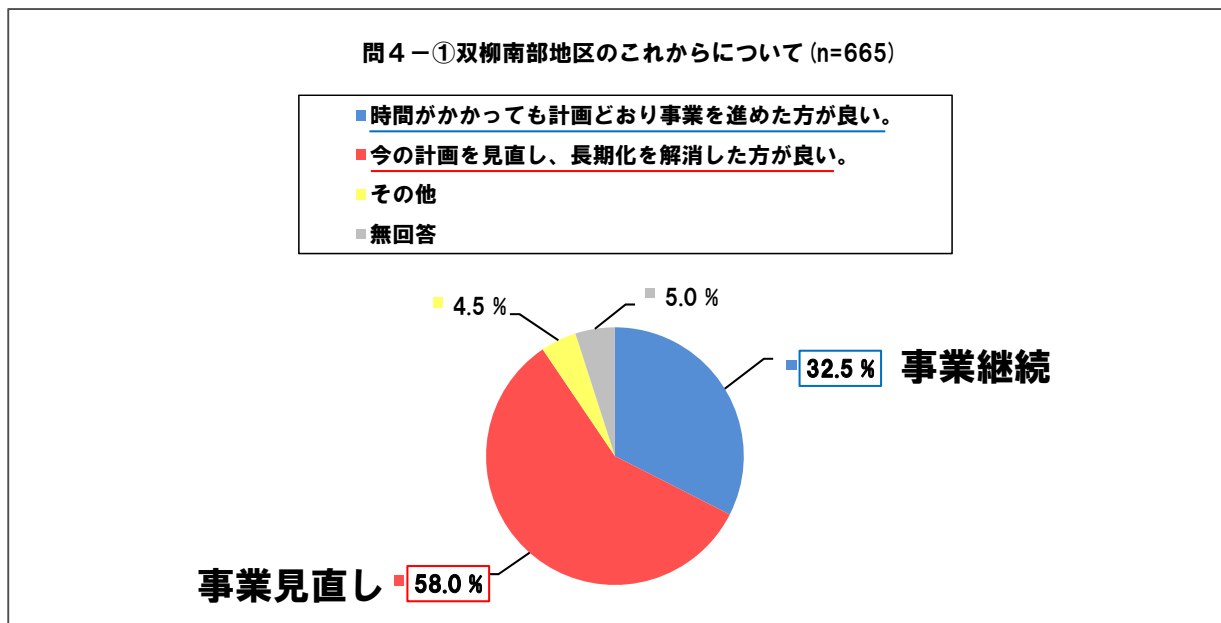
(1) 単純集計の結果



事業の進捗状況については、「遅い」「やや遅い」と回答した割合は約8割あり、事業の進め方への不満や長期化する事業への不安の現れであると推測される。

4. まちづくりアンケート調査結果の報告

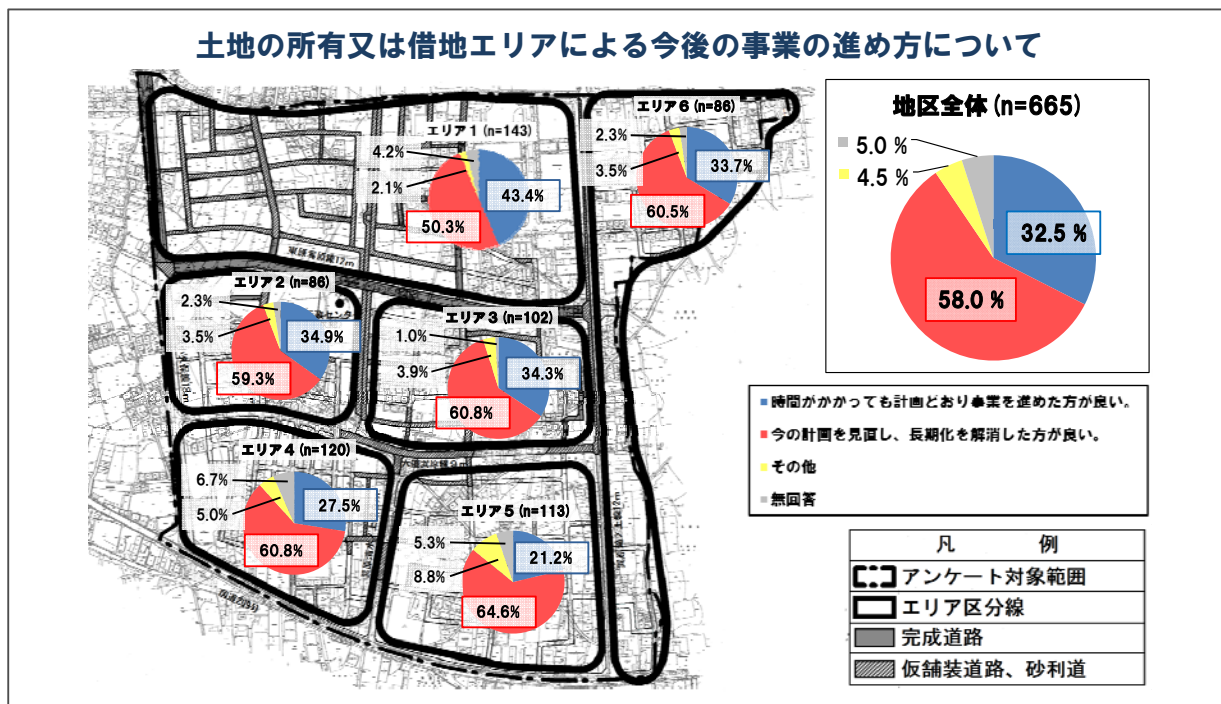
(1) 単純集計の結果



事業見直しを求める回答が半数以上となっているが、現計画の継続を求める回答もあることから、引き続き権利者の意見を聞きながら慎重に進める必要がある。

4. まちづくりアンケート調査結果の報告

(2) クロス集計結果の概要

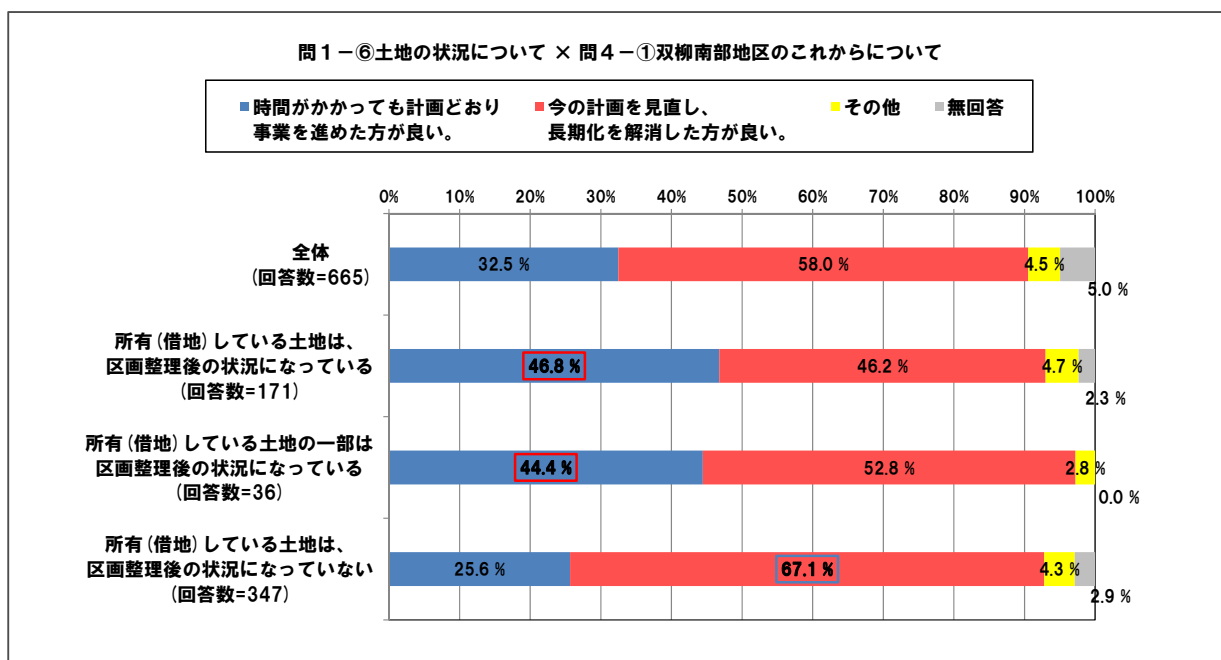


回答者全体の約6割の方が今後の事業の進め方について「今の計画を見直し、長期化を解消した方が良い」と回答している。

35

4. まちづくりアンケート調査結果の報告

(2) クロス集計結果の概要



土地の整備状況別に集計した結果、区画整理後の状況になっていないと回答した中では、約67%が「事業見直し」を望んでいる。

36

4. まちづくりアンケート調査結果の報告

(3) 自由意見のまとめ

項 目		回答件数
①土地区画整理事業について (回答数：83件)	事業の見直し・早期完了に関する意見	40
	現在の計画を推進する意見	6
	事業の進捗状況への不安に関する意見	37
②公共施設整備について (回答数：141件)	道路及び下水道の整備に関する意見	95
	公園整備に関する意見	18
	安全・環境面に関する意見	16
	整備状況による住民較差に関する意見	12
③個人による土地・建物の課題について (回答数：49件)	土地利用・使用収益に関する意見	18
	建物移転・建て替えに関する意見	31
④市の政策・まちづくりについて (回答数：40件)	市全体のまちづくりに関する意見	18
	広報物・アンケートに関する意見	17
	市の体制等に関する意見	5
⑤税金・事業資金について		15
⑥その他		15
合 計		343

※回答件数は自由回答の内容を分類しているため、集計件数（271件）とは異なる。

自由回答は665件の内、271件の回答があり、各回答の内容を左表の通りにまとめている。

最も多い意見としては、「道路及び下水道の整備に関する意見」の95件である。

次に多い意見は「事業の見直し・早期完了に関する意見」の40件である。

4. まちづくりアンケート調査結果の報告

(4) 自由意見の内容（抜粋）

事業見直しを希望する意見

- ◇人口減少や市税の減収、インフラのメンテナンス費の増大など諸事情を勘案し、**岩沢地区と同じようであれば事業そのものを見直した方が良い**のではないかと。
- ◇飯能市の今後の活性化には、阿須小久保線が今まで以上に重要になってきます。早期開通に向け、**阿須小久保線にかかる建物の集団移転や下水道早期布設**を行うため、区画整理の見直しを考慮する時期に来ていると思う。
- ◇区画整理事業の大変な遅れが、地主に多大な迷惑を及ぼしている事を踏まえ、**早期に土地利用ができるようになること**を望みます。
- ◇現在の計画は、バブル期の計画であり、**建物移転が少ない計画に見直すべき**だと考えます。

4. まちづくりアンケート調査結果の報告

(4) 自由意見の内容（抜粋）

事業継続を希望する意見

- ◇区画整理事業は計画どおり進めるべき。そのための方策を徹底的に検討するべき。
- ◇スタートした時、100年以上かかる事業だと思っていました。現在の進行状況は当然だと思います。見方を変えれば目の前に100年の事業が有る事は、やりがいの有る大きな事業かと思えます。
- ◇社会経済情勢の変化を理由に区画整理事業の見直しをお考えの様ですが、区画整理事業に着手した時点でどの程度重要なものとして扱ったのか、今一度考え直して見るべきではないか。
- ◇社会情勢は変化するのは当然です。区画整理事業に着手されたウェートの高さに立ち戻って真摯に判断願います。

4. まちづくりアンケート調査結果の報告

(5) まちづくりアンケートのまとめ

- ◇回収率が高く、事業に対する関心度の高さが確認された。
- ◇回答者の約6割が「今の計画を見直した方が良い」と回答している。
- ◇整理後の状況になっていない土地所有者においても「今の計画を見直した方が良い」と回答した割合が約7割を占めている。
- ◇自由意見では、生活環境の改善及び長期化の解消を望む声が多い一方で、現計画の継続を求める意見もあった。

まちづくりアンケートの結果内容を参考に、今後の新たなまちづくりの方向性について検討する必要性がある。

5. 望まれるまちづくりの方向性

(1) 望まれる方向性

長期化を解消し、生活環境の改善を図る必要が生じている

改善が必要な時期を迎えており、対策が必要である

新たなまちづくりへの転換

望まれる方向性

権利者の
負担軽減

長期化の解消

下水道の普及による
生活環境の改善

土地の
有効活用

5. 望まれるまちづくりの方向性

(2) 岩沢地区の見直し事例

見直し開始前の状況

- | | | |
|---------------|---|-----------|
| ○ 事業が100年以上続く | ⇒ | 事業の長期化 |
| ○ 狭隘道路の存在 | ⇒ | 防災上も危険な地区 |
| ○ 生活排水機能の低下 | ⇒ | 生活環境の悪化 |

解消・改善

見直し後、20年で整備

事業見直しの効果

平成21年7月に事業を見直し、整備を行い、以下に挙げる項目が見直しの効果として現れている。

- | | |
|--|------------------------|
| ◇ 汚水幹線となる主要道路の促進 | ◇ 下水道整備に合わせ既存住宅の建替えが増加 |
| ◇ 下水道の普及
⇒岩沢北部地区 約15%
⇒岩沢南部地区 約26% | ◇ 土地利用の活発化 |
| | ◇ 整備された区域では住民が増加 |
| | ◇ 児童数の増加 |

5. 望まれるまちづくりの方向性

(3) 全体の方向性（案）

まちづくりの基本目標

- ◇ 適正な土地利用が早期にできるようにする
- ◇ 権利者の負担の軽減を図る
- ◇ 財政状況を考慮した実現可能な計画とする
- ◇ 代替手法を検討する

まちづくりの整備目標

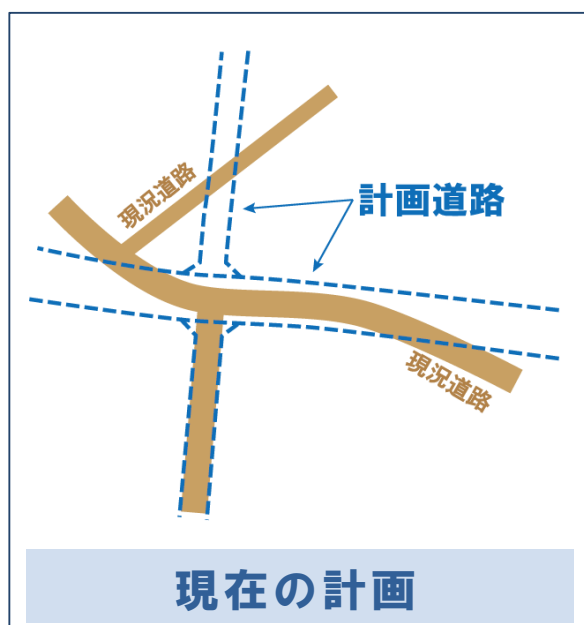
- ① 地区の現況を生かした道路の配置
- ② 地域ネットワークの形成に資する道路は状況を勘案し配置
- ③ 小規模公園等は地区内に分散して配置
- ④ 移転対象建物の削減
- ⑤ 下水道は道路計画に合わせて全区域に整備
- ⑥ 方向性を具体化するための実施計画や整備手法、時期の明確化

5. 望まれるまちづくりの方向性

(3) 全体の方向性（案）

まちづくりの整備目標

- ① 地区の現況を生かした道路の配置

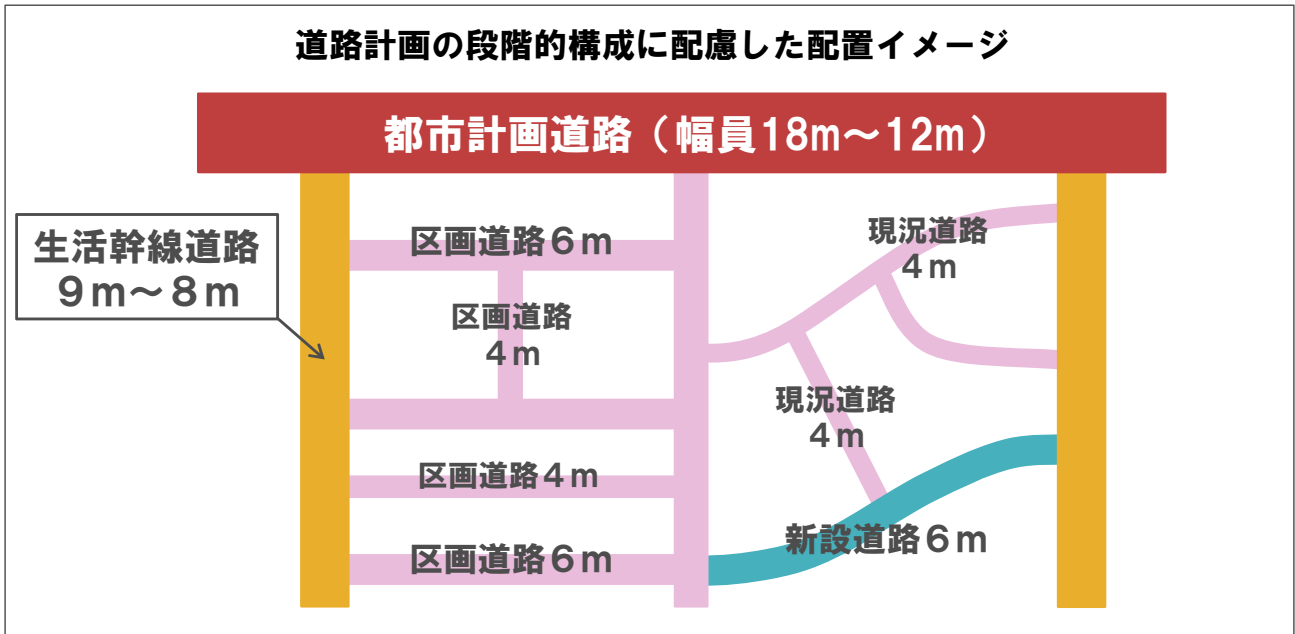


5. 望まれるまちづくりの方向性

(3) 全体の方向性（案）

まちづくりの整備目標

- ② 地域ネットワークの形成に資する道路は状況を勘案し配置



5. 望まれるまちづくりの方向性

(3) 全体の方向性（案）

まちづくりの整備目標

- ③ 小規模公園等は地区内に分散して配置

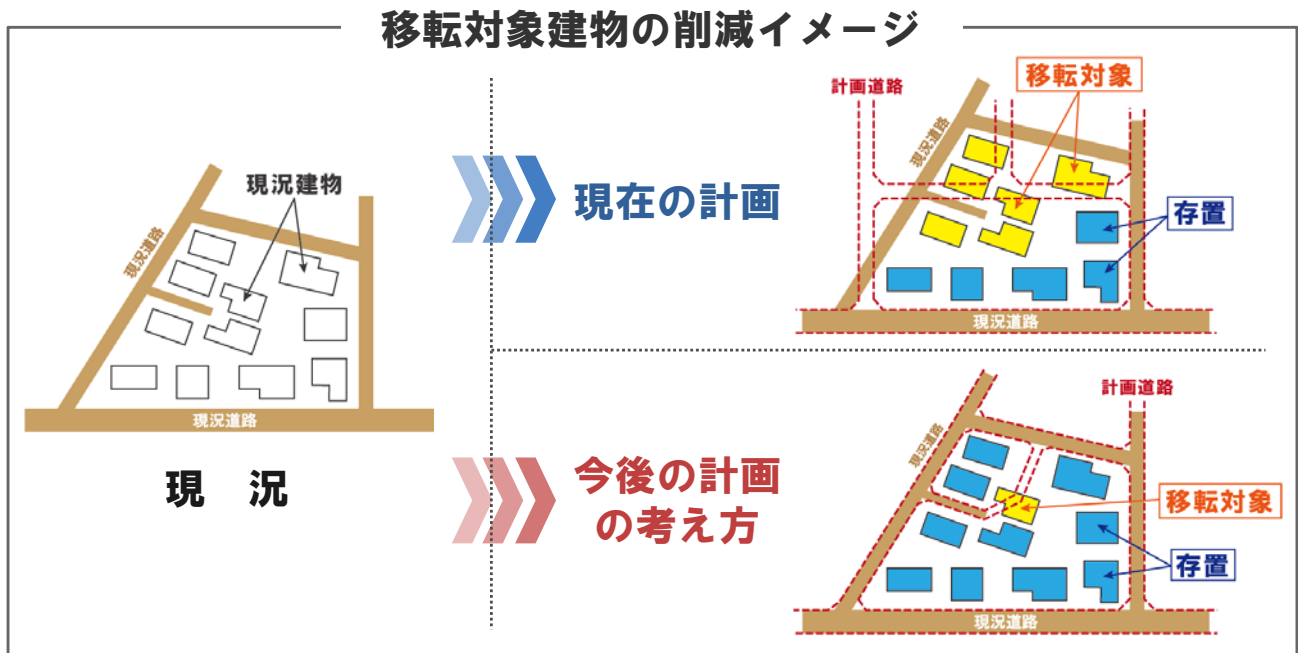


5. 望まれるまちづくりの方向性

(3) 全体の方向性（案）

まちづくりの整備目標

④ 移転対象建物の削減



5. 望まれるまちづくりの方向性

(4) 新たなまちづくりへの転換（案）

まちづくりの基本目標

まちづくりの整備目標

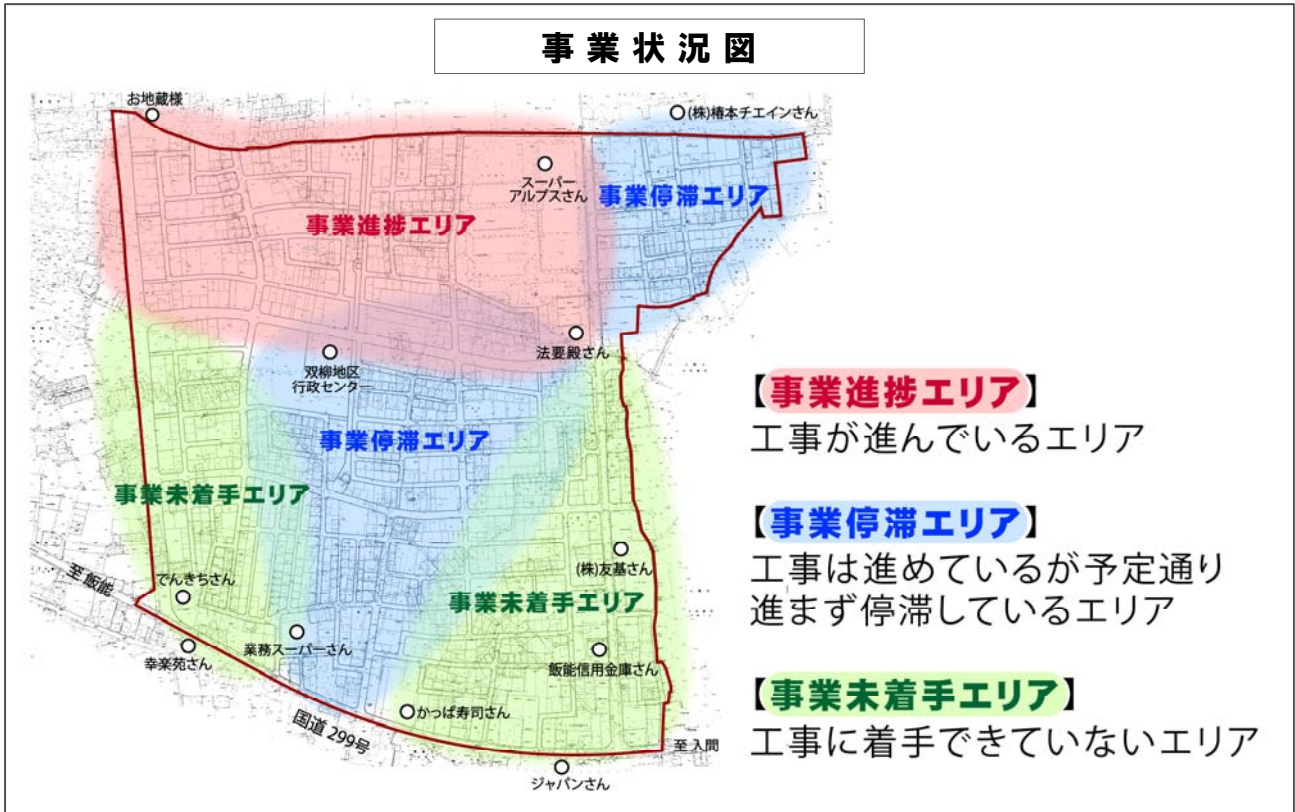
総合的評価及び住民意見を反映しながら最適な方法を導く

合意形成

新たなまちづくりへのスタート

5. 望まれるまちづくりの方向性

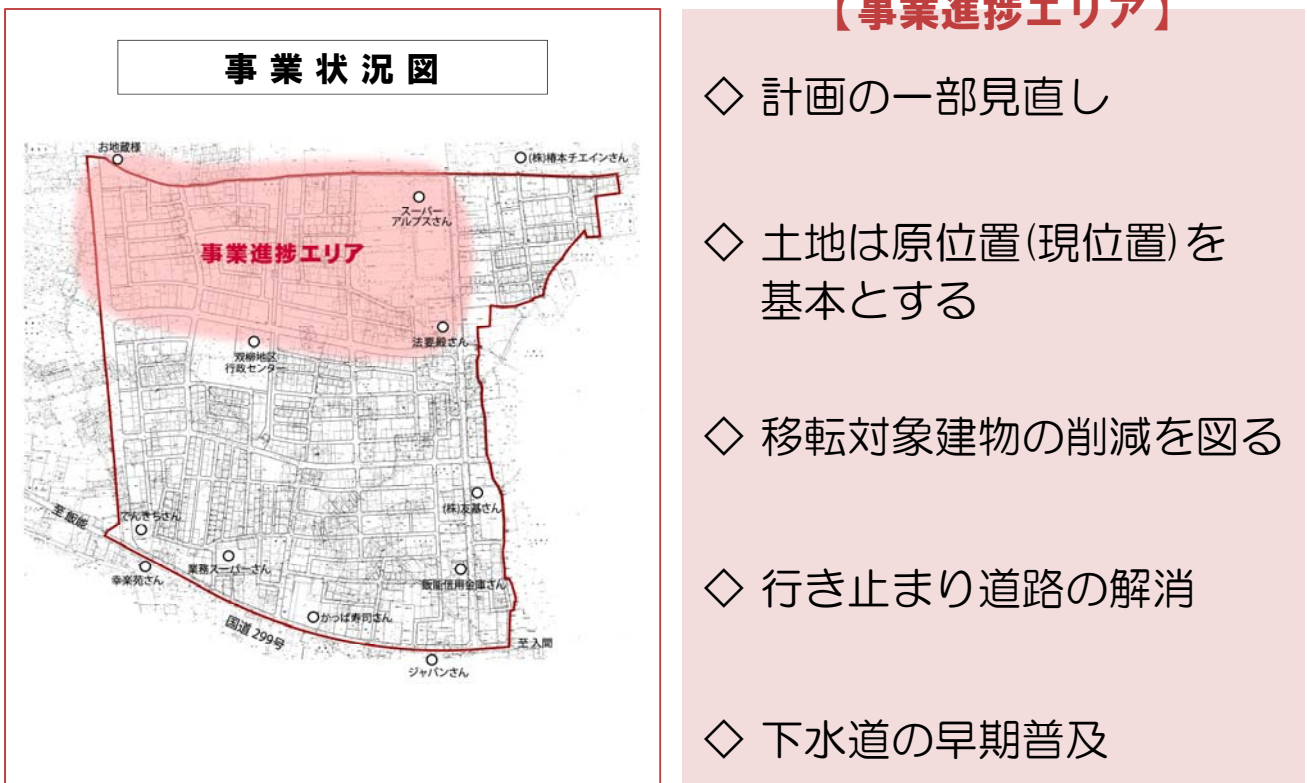
(5) 各エリアにおける方向性（案）



49

5. 望まれるまちづくりの方向性

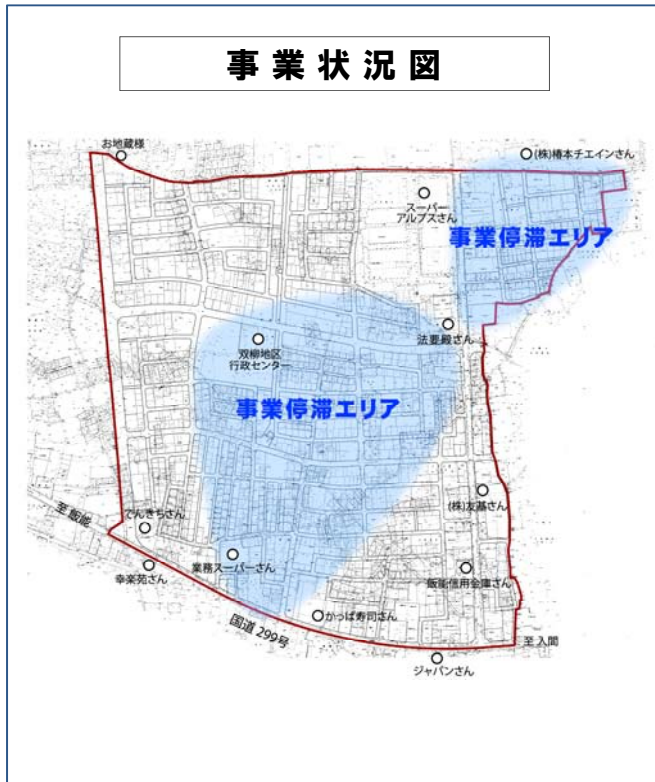
(5) 各エリアにおける方向性（案）



50

5. 望まれるまちづくりの方向性

(5) 各エリアにおける方向性（案）



【事業停滞エリア】

- ◇ 計画の見直し
- ◇ 土地は原位置(現位置)を基本とする
- ◇ 移転対象建物の削減を図る
- ◇ 行き止まり道路の解消
- ◇ 代替手法も視野に検討
- ◇ 下水道の早期普及

51

5. 望まれるまちづくりの方向性

(5) 各エリアにおける方向性（案）



【事業未着手エリア】

- ◇ 計画の見直し
- ◇ 代替手法も視野に検討
- ◇ 現況を優先とする整備
- ◇ 下水道の早期普及
- ◇ 生活道路の改善

52

個別相談会のご案内について

地元説明会に出席したが内容がよく理解できなかった方、もっと詳しく内容を聞きたい方、説明会に出席できなかった方を対象とした個別相談会を開催いたします。

実施日 : 平成29年3月24日(金)～3月27日(月)

時間 : 午前9時から午後5時

場所 : 双柳地区行政センター 第2会議室

事前申し込みは不要です。直接会場へお越しください。

※相談時間はおおむね、1組1時間程度を予定しています。

※相談の状況によりお待ち頂く場合がございます。予めご了承ください。

第2回まちづくりアンケートの実施について

第2回まちづくりアンケートを実施いたします。同封しました調査票の該当する番号に○をつける、もしくはご意見等をご記入いただき、同封の返信用封筒にてご返送下さい。

調査対象者 : 双柳南部地区に土地を所有又は借地している権利者

調査方法 : アンケート調査票（記名式）

調査締切日 : 平成29年3月31日(金)まで