

双柳南部土地区画整理事業

地元説明会 (第2回)

日時：平成29年10月13・14・15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

- ◇平成29年3月に開催した地元説明会においては、事業の状況、望まれるまちづくりの方向性について説明し、まちづくりアンケートを実施いたしました。
- ◇事業の状況やまちづくりアンケートの結果等を踏まえ、市では事業課題の解消に向けた事業計画見直し案の概要について説明を行います。

1. 第2回まちづくりアンケート調査結果の報告
2. 事業課題の解消
3. 事業計画見直し(案)の概要
4. 今後の予定
5. 質疑応答

1. 第2回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29年3月10日から3月31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

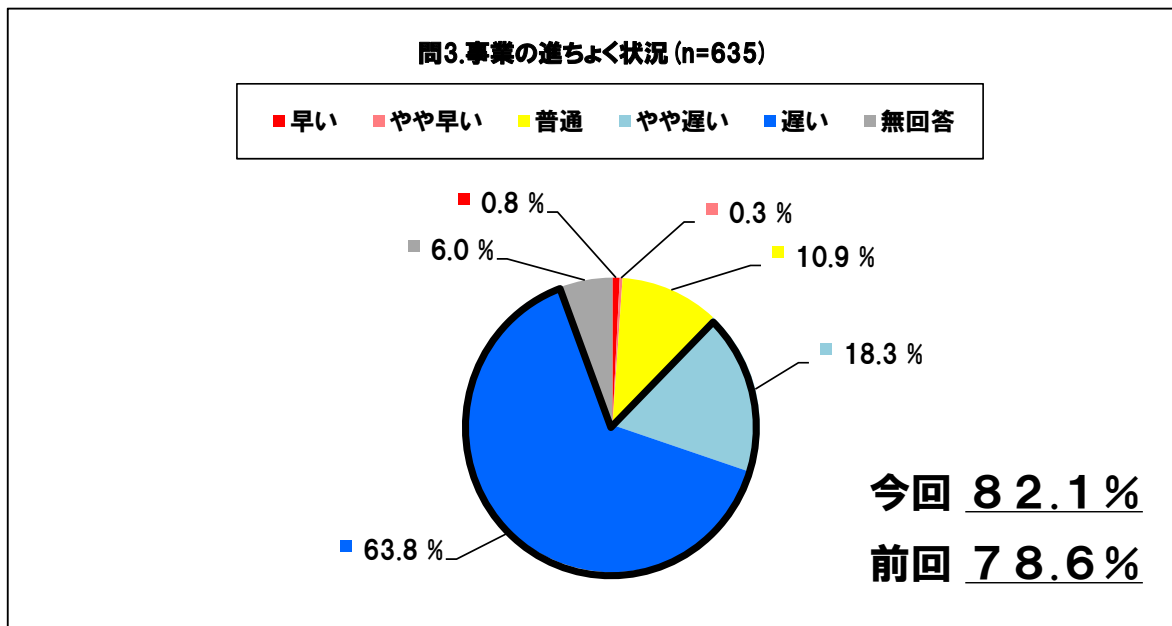
発送総数 : 1,113件

回収件数 : 635件

回収率 : 57.1%

1. 第2回まちづくりアンケート調査結果の報告

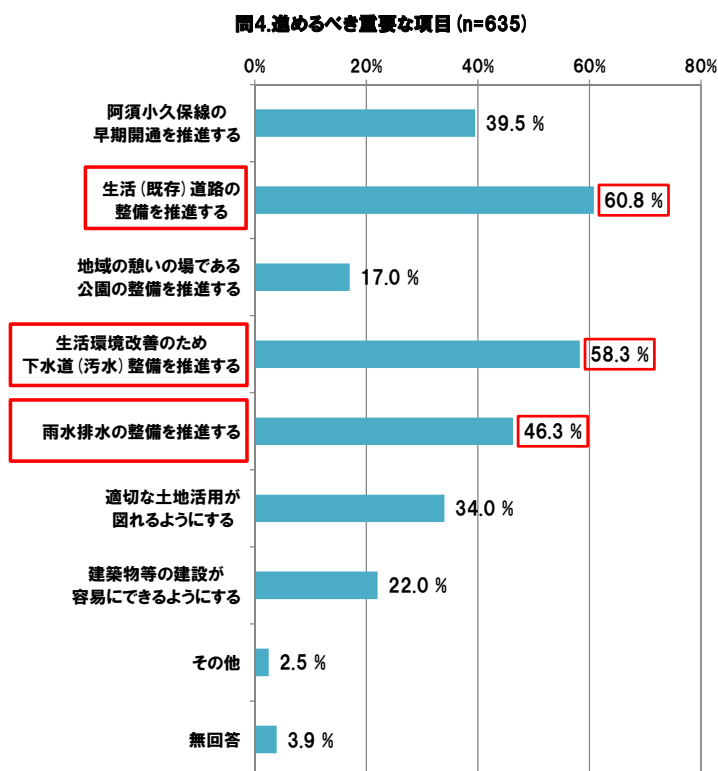
(1) アンケート調査結果の概要



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、前回のアンケート同様の結果となっている。

1. 第2回まちづくりアンケート調査結果の報告

(1) アンケート調査結果の概要

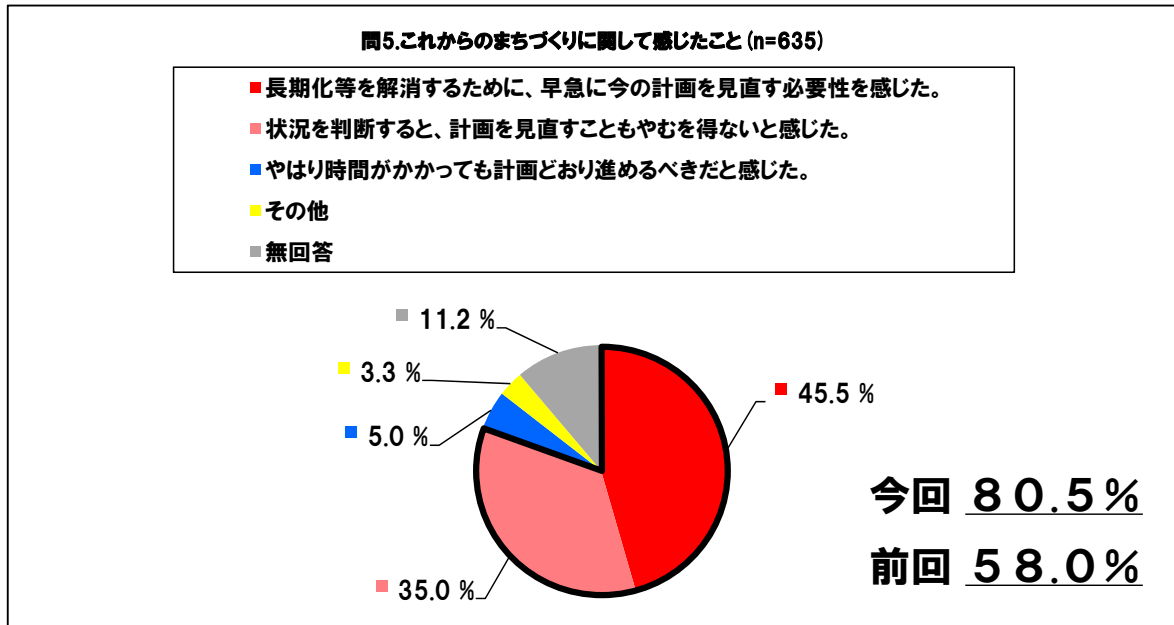


今後、進めるべき重要な項目について、高い割合となっている項目は以下の3項目である。

- ◇生活道路の整備 (60.8%)
- ◇下水道(汚水)整備 (58.3%)
- ◇雨水排水の整備 (46.3%)

1. 第2回まちづくりアンケート調査結果の報告

(1) アンケート調査結果の概要



事業見直しを求める回答が約8割を占める結果となっている。

1. 第2回まちづくりアンケート調査結果の報告

(2) 自由意見のとりまとめ

項 目		単 位：件 計
1. 土地区画整理事業について (回答数:84件)	事業の見直し・早期完了に関する意見	48
	事業の進捗状況への不安に関する意見	36
2. 公共施設整備について (回答:126件)	道路及び下水道(雨水・汚水)の整備に関する意見	80
	公園整備に関する意見	13
	安全・環境面に関する意見	19
3. 個人による土地・建物の課題について (回答:126件)	土地利用・使用収益に関する意見	25
	建物移転・建て替えに関する意見	25
4. 市の政策・まちづくりについて (回答数:50件)	市全体のまちづくりに関する意見	16
	説明会・アンケート等に関する意見	24
	市の体制等に関する意見	10
5. 税金・事業資金について		21
6. その他		21
合 計		352

※自由意見の内容を分類しているため、回答件数270件の件数と合っていない。

自由回答は635件の内、270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80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48件である。

1. 第2回まちづくりアンケート調査結果の報告

(3) 自由意見の内容（抜粋）

事業に関する意見

- ◇長期化の原因は、玉突き移転だと思えます。移転対象建物を削減し、現況道路を整備する見直しで良いと思えます。
- ◇当時とは社会情勢等が大きく変化し、事業完了想定年数70年を見通すことは不可能。現実的な計画に見直し、早期に完了することを希望します。
- ◇移転建物を少なくし、現況道路の整備と下水道整備により生活環境の改善が早急にできるような計画を望む。

幹線道路に関する意見

- ◇阿須小久保線の早期開通を望む。事業の見直しは、飯能市の活性化という面から最優先課題ではないか。

見直しに関する意見

- ◇事業の見直しもいいですが、約3割の意見も大切に考えてください。

市の考え方

- ◇当地区においては、移転建物が多いことや玉突き換地による複雑な工程などにより、事業が長期化する要因となっています。このような状態を早期に解消するため、皆さまの負担軽減に配慮しながら、実現可能な計画に変更することが必要であると考えています。
- ◇阿須小久保線は重要な幹線道路です。当地域の活性化や防災面の強化から最優先に取り組みたいと考えています。
- ◇この調査で頂いた貴重なご意見等は、真摯に受け止め、この問題を解消するため丁寧な対応を進めたいと考えています。

2. 事業課題の解消

(1) 事業の進捗状況（平成29年3月末時点）

双柳南部地区（平成29年3月末時点）

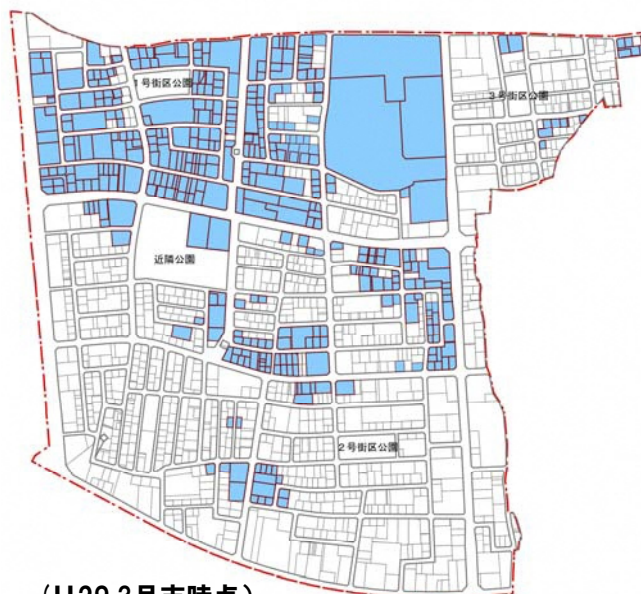
施行面積：48.5ha

施行期間：平成4年度～平成33年度



経過年数：25年

項目	計画	進捗	進捗率
総事業費	203億円	61億円	30.0%
要移転戸数	679戸	150戸	22.1%
使用収益開始	33.6ha	12.7ha	37.8%

【仮換地の使用収益の開始状況図】



(H29.3月末時点)

	使用収益開始済み画地
	使用収益未開始画地

2. 事業課題の解消

(2) 事業の課題

事業開始後25年経過



事業の長期化

- ☆移転戸数が多い > 679戸を移転するためには多くの期間を要する
- ☆生活環境整備の遅れ > 道路、公園及び下水道等の公共施設が未整備
- ☆私権の制限が長期化 > 建築制限等による規制

事業の課題改善が必要

望まれる方向性

長期化の解消

生活環境の改善

権利者負担の軽減

2. 事業課題の解消

まちづくりの基本目標

- ◇ 20年間で完了する実現可能な計画
- ◇ 土地の有効活用
- ◇ 権利者の負担の軽減を図る
- ◇ 地区計画及び用地買収方式導入

まちづくりの整備目標

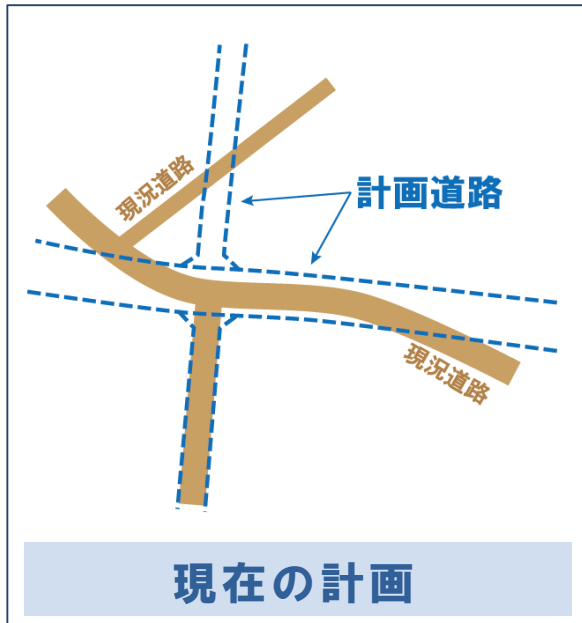
- ① 地区の現況を生かした道路の配置
- ② 地域ネットワークの形成に資する道路は状況を勘案し配置
- ③ 小規模公園等は地区内に分散して配置
- ④ 移転対象建物の削減
- ⑤ 下水道は道路計画に合わせて全区域に整備

2. 事業課題の解消

(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

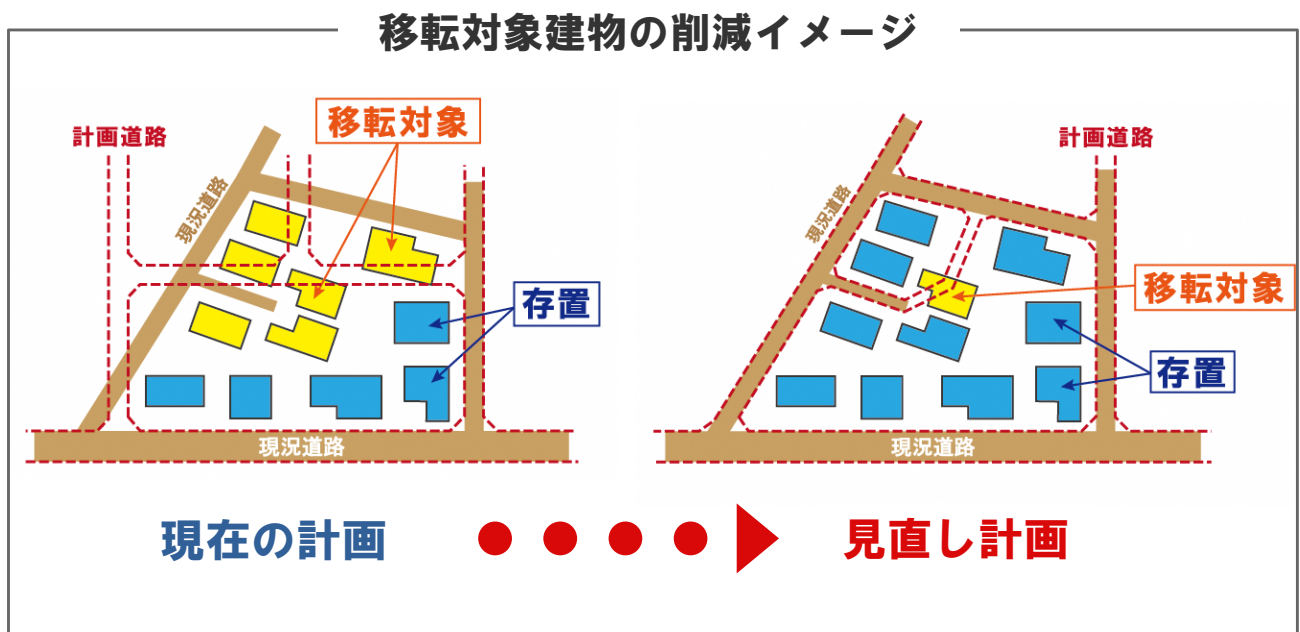


2. 事業課題の解消

(3) 全体の方向性（案）

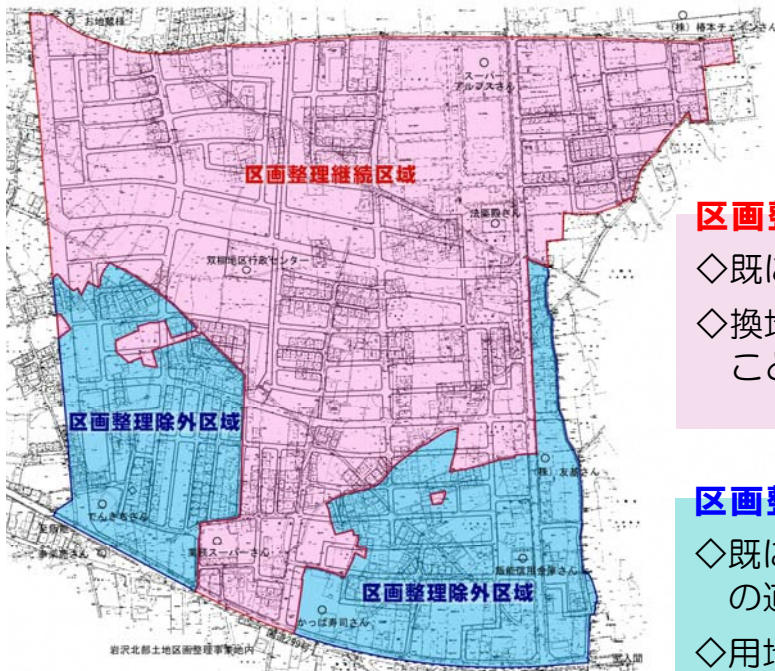
まちづくりの整備目標

④ 移転対象建物の削減



3. 事業計画見直し(案)の概要

(1) 施行区域(案)



【区域設定の考え方】

区画整理継続区域

- ◇既に使用収益を開始している区域
- ◇換地手法により土地の配置転換をすることで、面的整備効果が得られる区域

区画整理除外区域

- ◇既に過去の開発等で、幅員4m以上の道路が概ね整備されている区域
- ◇用地買収方式による道路整備で、整備効果が早期に得られる区域

3. 事業計画見直し(案)の概要

(2) 整備計画図(案)



【現計画】



【見直し案】

3. 事業計画見直し(案)の概要

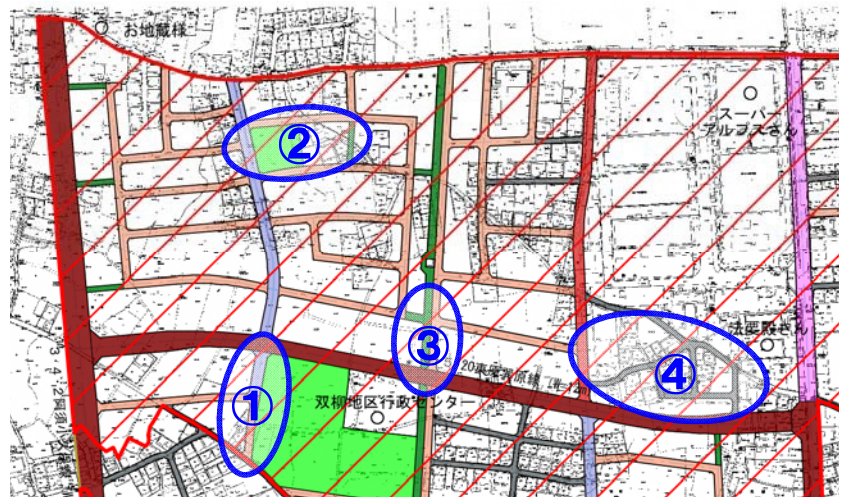
【整備水準の考え方】

- ◇道路幅員4m以上
- ◇袋地状道路の解消
(奥行延長35m以上の場合通り抜け、または転回広場を設置)
- ◇未接道宅地の解消(同一所有地の場合この限りでない)
- ◇隅切り整備
- ◇公園整備(地区面積の3%を確保)
- ◇消防活動困難区域の解消(幅員6m以上の道路から140m以内)
- ◇公共下水道整備率100%
- ◇区画整理除外区域は、地区計画を担保に道路、公園等整備

3. 事業計画見直し(案)の概要

既存計画による整備を進めるエリア

【拡大位置図】



【主な変更点】

- ① 都市計画道路東原六道線の廃止
- ② 1号街区公園の一部を廃止
- ③ 現道利用状況を踏まえ、幅員6m道路を変更
- ④ 移転対象建物の削減を図るため、現況を生かした計画に変更

3. 事業計画見直し(案)の概要

建物移転を抑え、現況道路等を活かして整備を進めるエリア



【主な変更点】

- ① 都市計画道路巽原滝ノ上線を一部変更
- ② 幅員9m道路を一部変更
- ③ 幅員6m道路を一部変更、及び幅員4m道路を追加
- ④ 3号街区公園の廃止

3. 事業計画見直し(案)の概要

現況道路等を活かした整備を進めるエリア



【主な変更点】

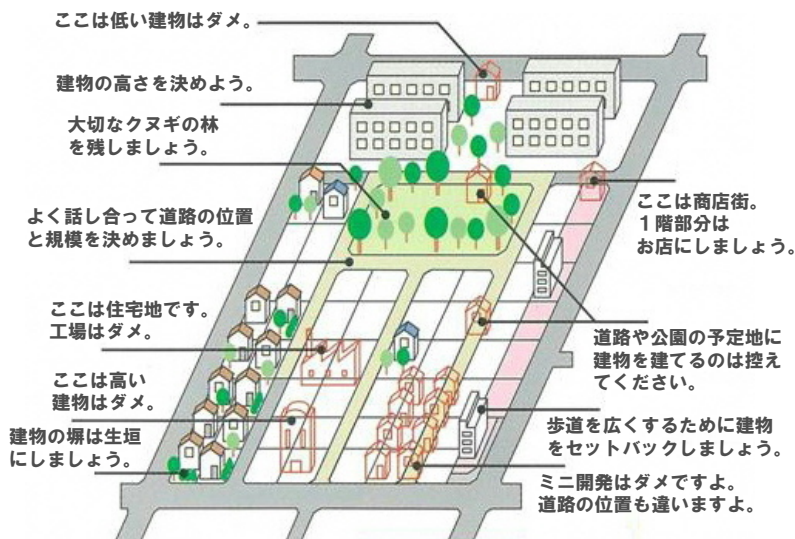
- ① 袋地状道路の解消
- ② 未接道宅地の解消を図るため、幅員6m道路を新設
- ③ 未接道宅地の解消及び道路のネットワーク化を形成するため、幅員4m道路を新設
- ④ 2号街区公園の廃止、地区計画による公園の新設

3. 事業計画見直し(案)の概要

(3) 地区計画を活用したまちづくり

【地区計画とは】

一定のまとまりを持った「地区」を対象に、地域の問題点や課題を解決するため、または良好な街並みや景観形成を守っていくために地域の実情にあわせた独自のルールを定めるものです。



(出典：埼玉県HP)

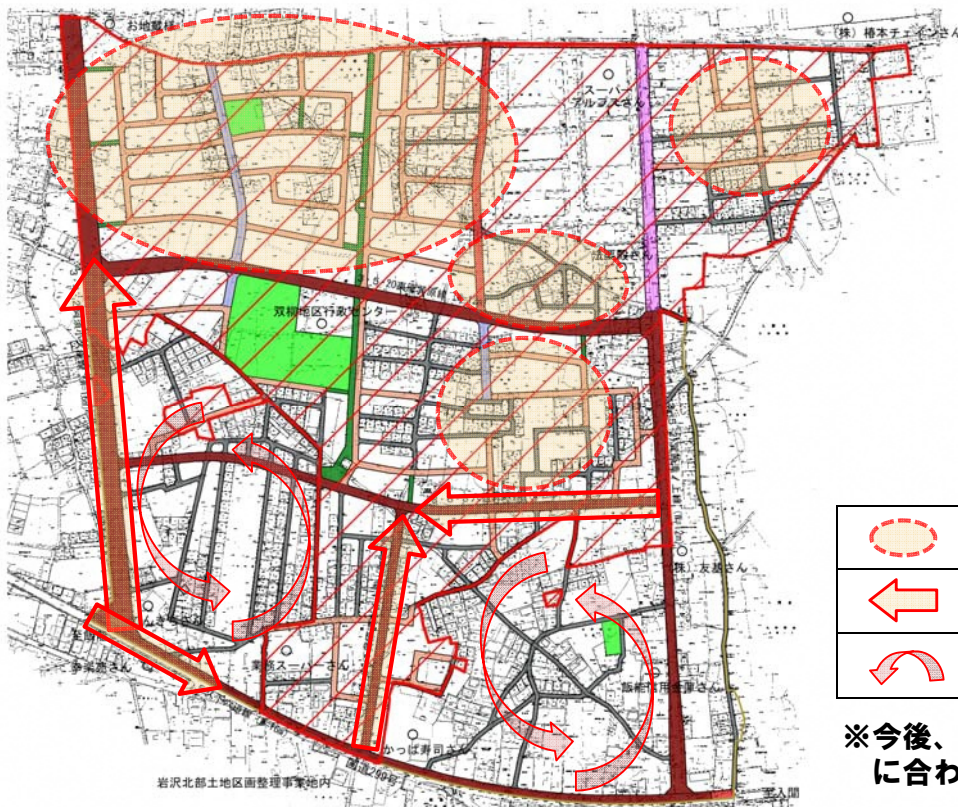
【地区計画のイメージ】

- ◇どのような「目標」に向かってまちづくりを進めるのかを定めます。
- ◇地区計画の目標を実現するための「方針」を定めます。
- ◇まちづくりの方針に従って、実現性を担保するため、道路、公園などの配置や建築物等に関する制限などの「地区整備計画」を定めます。

※今後、地区計画で定めるまちづくりの目標や方針、具体的な地区整備計画の内容について説明会等でお知らせします。

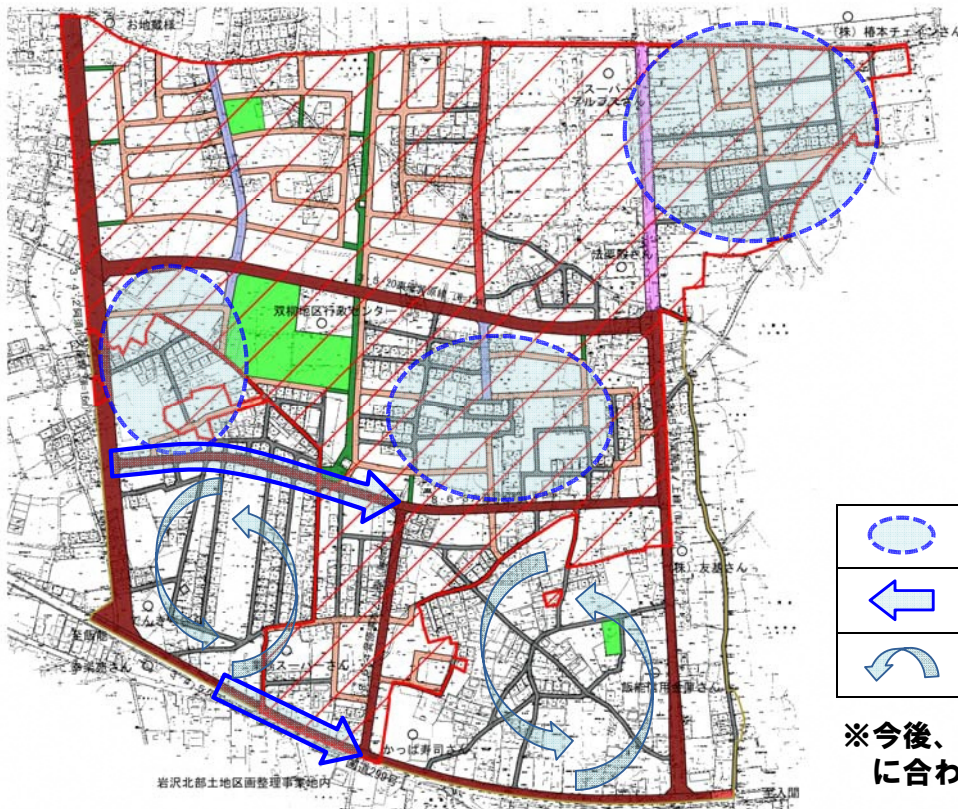
3. 事業計画見直し(案)の概要




整備工程のイメージ図(第1期)



3. 事業計画見直し(案)の概要

整備工程のイメージ図(第2期)

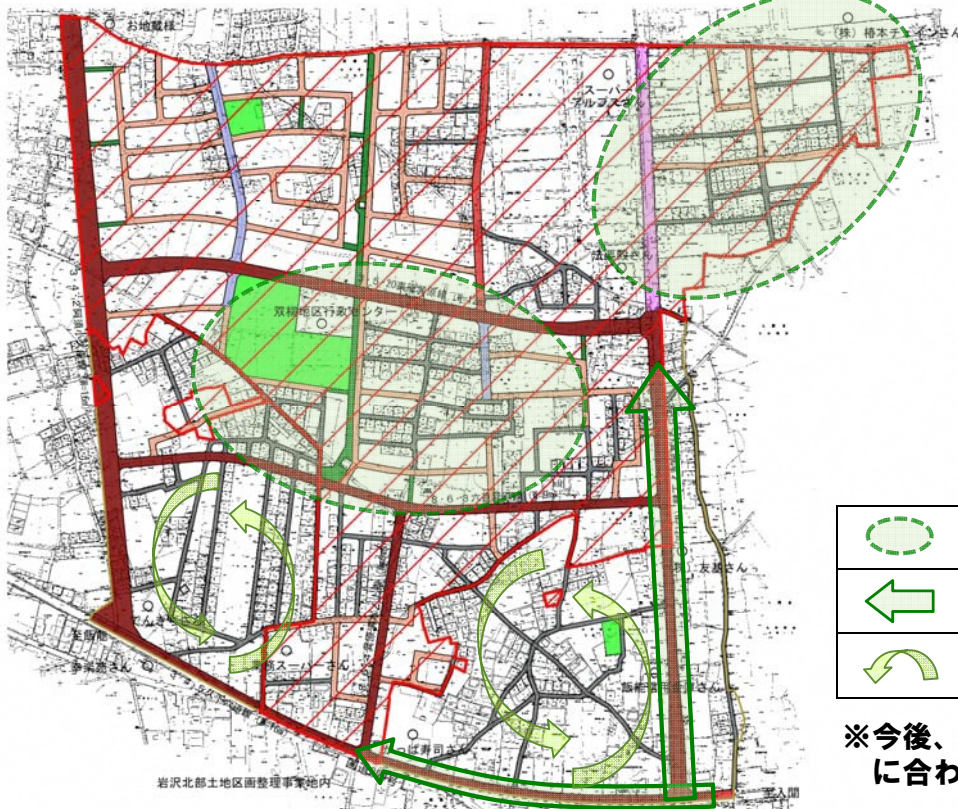





	区画道路等の整備
	幹線道路の整備
	※道路等の整備

※今後、策定する下水道整備計画に合わせて整備します。

3. 事業計画見直し(案)の概要

整備工程のイメージ図(第3期)



	区画道路等の整備
	幹線道路の整備
	※道路等の整備

※今後、策定する下水道整備計画に合わせて整備します。

4. 今後の予定

整備計画図（案）の縦覧

実施日：平成29年11月3日（金）から11月6日（月）
 時間：9時から17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。
 ※会場の状況により、お待ちいただく場合がございます。
 予めご了承ください。

整備計画図（案）は、区画整理事務所でも随時ご覧いただけます。

現地立ち入りについて

今後、現地調査及び測量等作業において、土地に立ち入る場合がございますので、ご協力をお願いします。

なお、作業員は市が発行した土地の立ち入りを証する「身分証明書」を携帯していますので、必要な場合には証明書の提示を求めてください。

4. 今後の予定

今後の進め方フロー

