

会議録（１）

会議の名称	第66回飯能都市計画事業双柳南部土地区画整理審議会
開催日時	平成29年8月24日（木） 開会 9時30分 閉会 11時15分
開催場所	土地区画整理事務所
議長氏名	野口 勲
出席委員	野口 勲、荻原 時造、栗原 正男、大塚 宏美、島田 隆男、 岩澤 太朗、栗原 弘、宮内 重利、倉田 春路、井上 喜太郎
欠席委員	なし
説明者の職氏名	管理・企画担当 主幹 赤羽 英紀
傍聴者の数	3人
会議次第	別紙会議次第のとおり
配布資料	なし
事務局職員職氏名	建設部長 天野 佳洋 区画整理課長 加治 茂 管理・企画担当 主幹 赤羽 英紀、主査 中村 輝義、 主任 吉田 昌弘、主任 鈴木 大輔、 換地補償担当 主幹 進藤 司、主査 町田 則之、 主事 高橋 一史 工務担当 主幹 春原 秀樹

会議録（２）

議事の概要（経過）・決定事項

- 1 開会（9時30分）
- 2 あいさつ
 - ・部長
 - ・会長
- 3 議事（公開）
 - (1)事業計画の見直しについて（報告）
 - ・事業計画の見直しの概要について、事務局より説明し、委員より感想・意見等をいただいた。
 - (2)地元説明会の開催について（報告）
 - ・地元説明会の概要について、事務局より説明した。
- 4 その他
 - ・審議会委員の任期満了に伴う選挙について、事務局より説明を行った。
 - ・土地区画整理審議会と都市計画審議会との違いについて、委員からご質問をいただき説明を行った。
- 5 閉会（11時15分）

会議録（３）

発言者	発言内容
管理・企画担当主査	<p style="text-align: right;">（開会 9時30分）</p> <p>皆さんこんにちは。定刻になりましたので始めさせていただきます。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中をご出席いただき、ありがとうございます。</p> <p>本日の司会をさせていただきます、事務局の中村と申します。よろしく願いいたします。</p> <p>開会にあたりまして、いくつかご報告を申し上げます。土地区画整理審議会につきましても、土地区画整理法第62条第3項の規定により、委員の半数以上の出席が会議開催の条件となっております。本日は委員全員の出席をいただいておりますので、会議が成立することを報告いたします。なお、本日の会議は公開となっております。</p> <p>傍聴の方にも会議で用います資料を用意しておりますが、閲覧用となっておりますので、お帰りの際は受付へご返却をお願いいたします。</p> <p>会議は、お手元に配付してあります次第に基づき進行させていただきます。</p> <p>それでは改めまして、ただ今から第66回双柳南部土地区画整理審議会を始めさせていただきます。</p> <p>開会にあたりまして、天野建設部長からごあいさつを申し上げます。</p>
部長	<p>（あいさつ）</p>
管理・企画担当主査	<p>続きまして野口会長よりごあいさつをお願いいたします。</p>
会長	<p>（あいさつ）</p>
管理・企画担当主査	<p>ありがとうございました。それでは、会議に入らせていただきます。会長に進行をお願いします。</p>
会長	<p>それでは会議を進行します。</p> <p>はじめに今回の議事録署名委員を指名したいと思います。審議会会議規則第10条第2項の規定により、出席委員2名を指名することになっております。つきましては、2番、荻原時造委員、10番、井上喜太郎委員の2名を指名したいと思います。ご異議ございませんか。</p> <p>（異議なしの声あり）</p>
会長	<p>本日の署名委員として、2番、荻原時造委員、10番、井上喜太郎委員の2名を指名いたします。よろしく願いいたします。</p>

<p>課長</p> <p>管理・企画担当主幹</p>	<p>それでは、次第の 3、議事の (1)、(2) を事務局より一括で説明を求めます。</p> <p>それでは、議事の(1)、(2)を担当より一括でご説明いたします。</p> <p>管理・企画担当の赤羽と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>これまでアンケート調査や地元説明会、現地調査などを進め、これらを総合的に踏まえ、事業計画変更における概要の骨子となるものがまとまりましたので、地元説明会の開催に当たり、委員の皆さまにその概要と変更案をお示しさせていただく機会とさせていただきます。</p> <p>それでは、説明会資料の概要について説明させていただきます。まず、はじめに表題でございます。開催日はそれぞれ、10月13日(金)19時・14日(土)10時、14時・15日(日)10時の計4回の開催になります。前回の会場状況を考慮し土曜日に限っては、午後に1回、回数を増やしています。</p> <p>続きまして2ページをご覧ください。</p> <p>説明会を開催する目的でございます。</p> <p>これまでは、アンケート調査や地元説明会を実施し、事業経過やその状況、望まれるまちづくりの方向性を説明し、皆さまからは、率直なご意見やご要望の集約に努めてきました。このことから、これまでのアンケート調査や地元説明会などを総合的に踏まえ、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うものです。</p> <p>事業計画の見直し案は、非常に重要な市の政策転換であることから、市の責任においてしっかりと伝えていきたいと考えております。</p> <p>続きまして3ページをご覧ください。</p> <p>ここでは、説明する内容をお示ししています。最後に質疑応答を設け、皆さまからは、ご意見などをお聞きすることになります。</p> <p>なお、会場の都合上説明会はおおむね2時間を予定したいと考えています。</p> <p>続きまして4ページをご覧ください。</p> <p>まちづくりアンケートの調査結果の報告になります。委員の皆さまには予め報告書をお配りしていますので、確認していただきたいと思っております。また、9月には、権利者の皆さまへ、区画整理ニュースで概要版としてお送りする準備をしているところです。</p> <p>説明会時には、重要となる項目について報告しようと考えています。なお、調査の概要については5月に開催した審議会でも報告したとおりです。</p> <p>続きまして5ページでは、「事業の進ちょく状況について」ですが、前回同様遅い・やや遅いと回答した割合が8割を超える結果となっています。</p>
----------------------------	--

続きまして6ページでは、「これからのまちづくりに関して感じたこと」について、早急に今の計画を見直す必要を感じた、計画を見直すこともやむを得ないと回答した割合が、前回は大幅に上回る結果となりました。これは、説明会により長期化など事業のおかれている厳しい状況や課題、今後の方向性などを説明し、状況を十分にご理解していただいたことによる結果であると分析しております。

続きまして7ページでは、自由意見としていただいた意見を抜粋し、市の考え方をお示ししています。自由意見は635件の回答のうち、270件の回答を得ました。また、自由意見の内容は多岐にわたることから、それらを分類すると352件となっています。

続きまして8ページをご覧ください。

ここからは、事業課題の解消になります。ここでは、(1)事業の課題として事業開始から25年が経過し、事業自体が長期化する状況にあります。

事業が長期化する課題として3つを挙げています。

一つ目といたしまして、移転戸数が多いということ。これは、区内全域には既成市街地でもあることから、1012戸の建物があり、そのうち移転させなければならない建物が679戸と多いこと。また、移転交渉における合意までに、時間を要してしまうことなどが挙げられます。

二つ目といたしましては、生活環境整備が遅れていること。

道路などの公共施設の整備が進まないことから、公共下水道整備も進まず、生活環境が改善されないといったことが挙げられます。

三つ目の、私権の制限の長期化では、区画整理法による建築行為の制限がかけられていることから、自由な建築や土地利用が図られず、私権の制限が長期にわたっていることなどが事業課題として挙げられ、これらの事業課題を早急に改善・解消していくことが、何よりも必要であるということです。

このようなことから、長期化の解消、生活環境の改善、権利者負担の軽減を図っていくことが、この地区に求められている、望まれる方向性であると考えています。

続きまして9ページをご覧ください。

これまで確認してきたとおり、当地区の課題は、事業の長期化、生活環境整備の遅れが明らかであります。

このようなことから、長期化や生活環境整備の遅れを解消し、望まれるまちづくりを実現するため、基本目標、整備目標を定め、実効性の高い新しいまちづくりを築き上げていきたいと考えております。

基本目標では、20年間で完了する実現可能な計画、土地の有効活用や権利者負担の軽減などを掲げ、整備目標では、どのようなまちへと誘導していくのか、その方向性を具体化するため、主なものとして「①現況を生かした道路配置」、「②地域ネットワークに資する道路は状況

を勘案し配置」にすることや「④移転建物を削減」することなどの具体的な目標をそれぞれ掲げることで、皆さまのご協力をいただきながら、市もその責任において、しっかりとまちづくりの実現を目指していきたいと考えております。

続きまして10ページをご覧ください。

ここからは、事業計画見直し（案）の概要になります。

これまでは、事業課題などに対し、どうしたらその改善・解消ができるのか、また、その実現に向け、市としての具体的な行動・取り組みへの方向性をお示ししてきました。ここからは、どのようなまちを目指して行くのかといった、まちづくりをより具体的に明らかにするため、事業計画見直しに関する施行区域・整備計画（案）について市の考えをお示ししてまいります。

（1）施行区域（案）についてご説明いたします。

まず、施行区域とは、法に基づき区画整理事業を行う区域として定めるものであります。本地区においては、長期化の解消・生活環境の改善などを早期に図ることが求められていることから、施行区域を縮小する方向で、課題の解消を図っていききたいと考えております。

施行区域縮小における考え方といたしましては、本地区に求められている基本目標や整備目標のテーマに即して、事業効果が最大かつ効率的に実現できるよう検討してまいりました。

ピンクに着色された区画整理を継続しようとする区域につきましては、すでに整備が行われ区画整理後の宅地として使用収益が開始されている区域を中心に、引き続き区画整理の手法による土地の配置転換により、公共施設などの整備改善に関し、効果が高いと判断される区域を継続区域としています。

また、ブルーに着色された区画整理区域から除外しようとする区域については、過去の開発などにより4m以上の道路がすでに整備されているなど、現況の道路を生かすことで、一定の整備水準がすでに確保され、また、用地買収による線整備により目標が短期間で達成できる区域について除外区域としています。

なお、現在の施行区域は約48.5haになりますが、見直しがされた場合では、区画整理区域が約33.5ha、除外区域では、約15haに分けられます。

続きまして11ページをご覧ください。

（2）整備計画図（案）では、お配りしてありました資料2をご覧くださいますと拡大図になります。左側が現在の計画、右側が見直し（案）でございます。

変更の概要につきましては、アンケート調査結果などを踏まえながら、継続区域では、現計画で進めてきた区域は既存計画を継続し、事業を進めてはきましたが、整備が予定どおり進まず、遅れが生じている区域では、現況道路を生かすことで、建物移転を抑えた整備にしていくこと。

除外区域では現況道路を生かした整備にしていくこと、また、阿須

小久保線など都市計画道路の一部未着手区間については、用地買収による線整備により進めていきたいと考えております。また、除外区域につきましては、後ほど説明いたしますが、地区計画を定めることで、道路・公園など整備を行う担保とすることで、区画整理継続区域との整備較差を是正し、両区域が一つのまちづくりエリアとして、同じ目標が達成できるよう努めていきたいと考えております。

いずれにいたしましても、現況道路を生かすことで、建物移転の削減を図り、公共施設などの配置計画を見直すことで、道路整備効果の早期発現が期待され、さらには、事業期間の短縮、事業費の縮減が図れると考えております。

続きまして12ページをご覧ください。

ここでは、整備計画に係る整備水準の考え方をお示ししています。整備水準については、良好な住環境や防災面など、達成しなければならない事項について、それぞれの区域を同じ水準で達成できるよう努めています。計画した道路の幅員については、4m以上とすること、袋地状いわゆる行き止まり道路の解消、ただし、奥行延長が35m以上の場合通り抜け、または転回広場を設置するものとします。未接道については、すべての宅地（土地）が計画する道路に接道すること、隅切りの整備、消防活動困難区域の解消、下水道整備は全区域にといったように、一定の整備水準が両区域において担保できるよう設定しています。

また、説明会時には、大まかな整備工程をお示しする予定ですが、今の時点では、下水道など関係各課と調整中でございますので、資料としてお示しすることができないことについてご理解をお願いします。

続きまして13ページをご覧ください。

(3) 地区計画を活用したまちづくりについて説明いたします。

事業計画見直し（案）においては、施行区域の縮小を前提に検討を進めています。この場合、前回説明会やアンケート調査において、整備較差の問題、整備の実現性について問われているところです。

このことから、まちづくりを進めて行く上で、都市計画法による地区計画により、区画整理から除外しようとする区域に計画する道路・公園といった公共施設を明らかにした地区整備計画を定め、市の責任において、まちづくりを進めて行く担保としていきたいと考えているところです。ここで地区計画とは、まとまった地区を対象に、地域の問題・課題を解決するため、また、良好な街並みや景観形成を守っていくため地域の実情にあわせたルールを定めるものです。

地区計画のイメージとして、どのようなまち、たとえば、地域特性を生かした将来都市像などを目標に定め、その目標を実現するための方針を定めていきます。定めた方針に基づき、実現性を担保するため、道路・公園の計画や建築物に関する制限などの地区整備計画を定めていくイメージになります。左に図解もありますが、例えば、建築物の用途として街道沿いには、地域の活性化を図るためにも商業施設など

	<p>の建築を可能としておきますが、学校に近いエリアには、ホテル・旅館は建築ができない。また、街道から中に入ったエリアは、良好な住環境を確保するため、工場や商業施設などの建築を制限するなどが考えられ、また、未利用地でこれから開発が可能となるところでは、快適な敷地空間を確保するための最低敷地面積であったり、防災上による延焼を抑えるため道路及び隣地境界との壁面の距離の制限を設けたり、また、震災以降では、倒壊による被害や2次災害を抑制するため、背の高いブロック塀の設置を制限することなども可能となります。</p> <p>このようなことから、地区計画はその地域の特性を生かし、地域に合ったまちづくりのルールを定めることが可能となります。</p> <p>今後、計画の見直しを進める中で、目標・方針などを定めていきたいと考えております。</p> <p>続きまして14ページ以降ではお知らせになります。</p> <p>説明会終了後には、今回お示しする整備計画（案）の縦覧を11月3日から6日まで双柳地区行政センターで行います。</p> <p>また、今後現地調査や測量作業が予定され場合によって、民地に立ち入ることがありますので、そのようなことへの協力をお願いしていきます。</p> <p>最後の15ページでは、今後の予定になります。</p> <p>図及び資料3のとおり、事業計画見直しに向け来年度以降では、法令に基づく手続きを進めていきたいと考えております。目標は平成31年度の前期で事業計画変更等の手続きが完了できるよう、次回説明会もそうですが丁寧な説明に努めていきたいと思っております。</p> <p>いずれにいたしましても、この地区の課題を真摯に受け止め、重要な政策転換として市の責任においてしっかりと皆さまに伝え、合意を得ていくことが肝要であると考えております。</p> <p>事務局からの説明は以上です。</p>
会長	委員の皆様からご質問等ございますか。
委員	見直し（案）の中で地区計画及び地区整備計画に該当する部分はどこになりますか。
管理・企画担当主幹	地区計画については、双柳南部地区全域(48.5ha)になります。地区整備計画については、区画整理から除外しようとする区域を中心に定めたいと考えています。
委員	今回の除外エリアについて、都市計画道路等を用地買収方式で進めていく場合、残った狭小宅地については、どういう扱いになりますか。
管理・企画担当主幹	そこに土地を所有している方との交渉になるとは思いますが、土地利用が図れない残地については、買収しポケットパーク等の利用が考

	えられます。
委員	今、現在の双柳南部地区の年間移転戸数が約3戸ほどですが、20年で終わるためには、見直し後の年間移転戸数を増やしていく必要があります、更に財源も必要となるが、どう考えていますか。
管理・企画担当主幹	現在、見直しの作業中ということもあり、移転を抑えています。また、財源としては、20年で完了するという具体的な計画を立てることで、補助金など期待ができるのではないかと考えています。
委員	双柳南部地区南側の岩沢地区付近が除外区域になるということで、狭隘道路が多く、セットバックが必要な箇所については寄付をいただきながら進めていくわけですが、地権者が納得せずに寄付がいただけない場合はどうしていくのでしょうか。
管理・企画担当主幹	市がしっかりと交渉を行い、整備を進めていきたいと考えています。
委員	セットバックについては、区画整理課の中で進めていくのですか。
管理・企画担当主幹	区画整理課で進めていくことになります。
委員	阿須小久保線は用地買収方式で進めるとありますが、区画整理以外の財源で進めていくのですか。
管理・企画担当主幹	財源については、区画整理以外の財源である一般会計予算になります。また、阿須小久保線については、市の重要路線なので見直し後は早期に着手していきたいと考えています。
委員	見直しが決定し認可され、事業開始後20年で事業を完了するという考え方で良いですか。
管理・企画担当主幹	問題ありません。
委員	スケジュールのなかで市議会報告や庁内意思決定とありますが、市議会報告の中で質疑等ありましたか。
部長	市議会報告については、議員の方々が全員集まっていただく全員協議会という場があります。その会議で、双柳南部地区の見直し関係についてもご説明をさせていただきました。その場での質疑等は特にありませんでしたが、今後、議会の一般質問等で質疑があるとは考えています。
委員	双柳地区行政センター東側地域の道路が見直し案によると6mから4mに変更されているが、その理由は为什么呢。

管理・企画担当主幹	基本として、なるべく建物移転を減らし、現況道路を生かしながら、道路整備を進めていきたいと考えています。この箇所については、この地域にお住まいの方が利用する道路として考えており、この地域にお住まいの方以外の方が流入してこないよう検討しています。また、双柳地区行政センターへの動線は、幹線道路を利用させていただくことで、安全性が担保されると考えています。
委員	東原巽原線から北側については、ほぼ 6m 道路で整備されているのにも関わらず、見直しによって南側では 4m の道路ばかりに変更になり、不公平ではないでしょうか。
管理・企画担当主幹	公平性については、整備格差があるにも関わらず、土地の評価が同じというのは有り得ませんので、土地の評価による清算で対応していきたいと考えています。
委員	今後、6m から 4m に変更することによる路線価の評価をきちんとし て行ってほしいと思います。
委員	今後の予定についてですが、区画整理事業計画変更や都市計画変更は県の認可になりますか。
管理・企画担当主幹	事業計画の変更については、県知事の認可になります。都市計画の変更については市の決定で行うことができます。
委員	認可までのスケジュールについては問題ないですか。
管理・企画担当主幹	認可までのスケジュールについては県との協議を進め、問題のないようにしたいと思います。
委員	スーパーアルプスさんの西側にある 8m の南北道路に繋がる東原巽原線から南側にできる 9m 道路は途中で廃止していますが、その理由は何でしょうか。
管理・企画担当主幹	こちらについては、複雑な移転工程であり、なるべく建物移転を減らし、現況道路を生かしながら、道路整備を進めていきたいと考えています。
委員	下水道整備についてはどのようになっていますか。
管理・企画担当主幹	下水道整備については、岩沢から北のコンビニ（サンクス）のところまで下水道幹線の整備が進んでおります。見直し後については、狭隘道路の拡幅整備を進めながら、下水道整備を整えていきたいと考えています。
委員	ひとつの土地が区画整理区域と除外区域に分かれることはあります

	か。
管理・企画担当主幹	基本的に地形地物で線引きをしていますのでありません。ただ、どうしても地形地物がなく厳しい部分に関しては、筆界線上で分けています。
委員	完成している阿須小久保線の東側に予定していた 6m道路がなくなっているのですが、どのようになっているのか教えてください。
管理・企画担当主幹	こちらの土地に関しては権利者が1名になりますので、道路を通すことはせず、転回広場を設けたいと考えています。
委員	用途地域について、見直しに伴って変更することはありますか。
管理・企画担当主幹	現在、双柳南部地区については、主に産業道路と国道 299 号付近は工業地域、それより内側は第一種中高層住居専用地域、阿須小久保線付近は第一種住居地域になります。また用途地域変更に関しては、県と市の所管課のまちづくり推進課と相談を始めています。今後、将来の市街化予想図を作成していくなかでどのようにしていくか検討していきたいと考えています。
委員	用途地域を変更していくということだと、既存の工場などが不適合にならないよう検討していかないといけないと思います。
管理・企画担当主幹	市の課題としては住工混在の解消がございます。産業道路沿いについては工場が立地している状況ではありますが、その内側に入ると住宅地が多く形成しております。これらを解消するために、見直しの中で用途地域の変更も検討していきたいと考えています。
委員	用途地域によって最低の幅員が違うので、もう一度よく確認をしていただいて慎重に進めていただきたいと思います。 また、入間市との行政界の部分ですが、こちらも 4mの道路になりますか。
管理・企画担当主幹	入間市分を含めた形での 4mの道路になります。そちらについては、今後、入間市との協議を進めていきたいと考えています。
委員	公園用地を減らし、4m道路ばかりの整備をしてしまうと、まちづくりの整備水準を下げすぎてしまっている気がしますので、将来のまちづくりを考えたいうえでの見直しをお願いいたします。
委員	入間市側は市街地化調整区域ですか。
管理・企画担当主幹	入間市側については、市街化調整区域になります。

会長	<p>他に委員の皆様から何かございますか。</p> <p>(なしの声あり)</p>
会長	<p>本日予定した議事については以上で終了しましたので、事務局に進行をお返しします。</p>
管理・企画担当主査	<p>ありがとうございました。続いて次第の 4「その他」に入ります。事務局より報告がございます。</p>
管理・企画担当主任	<p>管理・企画担当の吉田と申します。 審議会委員の任期満了に伴う選挙についてご報告いたします。 双柳南部土地区画整理審議会委員の任期につきましては、平成 30 年 5 月 9 日までとなっております。 任期満了に伴い、審議会委員の選挙を実施させていただきます。 お手元の資料にありますとおり、平成 30 年 1 月 17 日に選挙期日の公告を行い、2 月 15 日から 28 日まで選挙人名簿縦覧、3 月 20 日から 29 日まで立候補受付、候補者が定数を超えた場合は 4 月 15 日に投開票を実施する予定です。 選挙の日程等につきましては、土地区画整理事業ニュースでもお知らせいたしますので、よろしくお願いたします。 報告は以上です。</p>
管理・企画担当主査	<p>事務局からは以上となります。 委員の皆様から何かございますか。</p>
委員	<p>本日 14 時より都市計画審議会があり、区画整理のことについて話し合われるようですが、土地区画整理の審議委員と都市計画の審議委員との違いはどのように考えればよいのでしょうか。</p>
管理・企画担当主幹	<p>区画整理事業は都市計画に基づいて事業を行っております。今回、双柳南部土地区画整理事業計画の変更を行おうとすることから、あわせて都市計画の変更も必要になってきます。このことから、都市計画法に基づく手続きについては、都市計画審議会に諮り、審議していただくこととなります。</p>
委員	<p>都市計画審議会の審議委員も公選や立候補等の土地区画整理審議委員と同じですか。</p>
部長	<p>都市計画審議会については、半分が市議会議員の方々、あとの半分は学識経験者の方々となります。</p>
委員	<p>都市計画審議委員になりたいという方がいらっしゃった場合、どうなりますか。</p>

部長	都市計画審議委員については市長の任命になります。
管理・企画担当主査	他に委員の皆様から何かございますか。
	(なしの声あり)
管理・企画担当主査	それでは、以上で本日の審議会については終了させていただきます。 閉会にあたり課長よりあいさつを申し上げます。
課長	(あいさつ)
	(閉会 11時15分)

議事の内容・概要を記載し、その相違ないことを証するため、ここに署名します。

平成 年 月 日

会 長 _____

委 員 _____

委 員 _____