

会議録（１）

会議の名称	第61回双柳南部土地区画整理審議会
開催日時	平成28年5月26日（木） 開会 午後1時30分 閉会 午後3時10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、栗原 弘、 宮内重利、倉田春路
欠席委員	岩澤太朗、井上喜太郎
説明者の職氏名	換地補償担当 主査 進藤 司、 主査 細田大輔 工務担当 主査 春原秀樹 管理企画担当 主幹 赤羽英紀
傍聴者の数	なし
会議次第	別紙会議次第のとおり
配布資料	別紙資料のとおり
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 換地補償担当 主査 進藤 司、主査 佐野昌平、主査 細田大輔 主事 瀧嶋俊也 工務担当 主査 春原秀樹、主査 長田博史、主査 吉田京司 企画担当 主事 鈴木大輔 管理担当 主任 中村輝義、主事 津田 理

会議録（２）

議事の概要（経過）・決定事項

- 1 開会（午後 1 時 30 分）
- 2 あいさつ
・ 部長
- 3 報告（公開）
 - (1) 仮換地指定及び換地設計の軽微な変更について
・ 仮換地変更後の土地利用について質問があった。
 - (2) 平成 28 年度の事業進捗状況について
 - (3) 双柳南部地区事業見直しの検討について
・ 事業見直しの趣旨や目的等を説明し、6 月上旬からアンケート調査を実施することを報告した。
- 5 その他
- 6 閉会（午後 3 時 10 分）

会議録（３）

発言者	発言内容
主幹	<p>(開会 午後 1 時 30 分)</p> <p>皆さん、こんにちは。定刻となりましたので始めさせていただきます。</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。</p> <p>本日は井上喜太郎委員、岩澤太朗委員より欠席のご連絡を受けております。土地区画整理審議会につきましては、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。本日は半数以上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ご報告いたします。</p> <p>本日の資料につきましては、各委員の机上にご用意させていただきました。それ以外の資料については、スクリーンに映写させていただきますのでご了承ください。</p> <p>なお、本日の会議は公開となっております。</p> <p>会議は次第に基づき進行させていただきます。なお、開催通知には保留地の設定についての諮問がありましたが、諮問がなくなりましたので議題から除かせていただきました。</p> <p>改めまして、ただ今から第 61 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建設部長よりごあいさつを申し上げます。</p>
部長	<p>(あいさつ)</p>
主幹	<p>続きまして審議会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>
主幹	<p>ありがとうございました。</p> <p>それでは議事に入らせていただきます。会長に進行をお願いします。</p>
議長	<p>それでは会議を進行します。始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います。つきましては、7 番栗原弘委員、8 番宮内重利委員の 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>
議長	<p>それでは本日の署名委員として、7 番栗原弘委員、8 番宮内重利委員の 2 名を指名いたします。よろしくをお願いいたします。</p>

議長	本日は、議事がございませんので、進行を事務局にお返しします。
主幹	ありがとうございました。続いて次第3「報告」に入ります。 (1)「仮換地指定及び換地設計の軽微な変更」について担当よりご説明いたします。
換地補償担当主査	(1)「仮換地指定及び換地設計の軽微な変更」について説明いたします。今回の変更は1か所になります。場所は、双柳地区行政センター前の東原巽原線を挟んだ北側に位置する17街区になります。変更前は、3画地、約337㎡であったものを3画地、約241㎡、21画地、約96㎡に分割しました。詳細については、従前の土地、大字双柳字東原999-1、480㎡、仮換地17街区3画地、約337㎡を、大字双柳字東原999-1、343㎡、17街区3画地約241㎡、大字双柳字東原999-6、136㎡、17街区21画地、約96㎡に分筆、分割するものです。なお、これらは使用収益の開始がされている画地になります。 説明は以上です。
主幹	説明は以上です。質問等ございましたらお願いします。
委員	このような分割をする目的についてわかる範囲で説明してください。
換地補償担当主査	所有者が土地利用を図ることを目的とした変更で、21画地については、東側に隣接する同じ所有者の4画地、約166㎡と合せてそれぞれ土地利用を図ろうとするものです。
委員	わかりました。
主幹	他に質問等ございますか。 (「なし」の声あり。)
主幹	続きまして、(2)「平成28年度の事業予定」について担当よりご説明いたします。
換地補償担当主査	(2)「平成28年度の事業予定」についてご説明いたします。 全体図をご覧ください。凡例に基づき説明しますと黒色に着色されているところが昨年度までに道路舗装が完成しているところになります。灰色に着色されているところが昨年までに道路路盤までが終わっているところになります。赤色に着色されているところが今年度工事等を予定しているところになります。それぞれにつきましては、まず、スーパーアルプス西側の区8-1号線道路整備ほか工事になります。区8-1号線は、東原巽原線から北に向かい整備を行ってきましたが、今年度でその整備を完成させようとするものです。また、この道路に接続している他の区画道路の一部についても道路側溝や水道工事など実

	<p>施する予定です。続いて、区 9-2 号線道路整備工事になりますが、道路築造や下水道工事などの整備を実施する予定です。</p> <p>続いて青色に着色されているところが今年度建物移転を予定しているところになります。24 街区で 2 戸、59 街区で 1 戸になります。</p> <p>続いて緑色に着色されているところが今年度販売を予定している保留地になります。5 街区 7 画地については昨年度より、25 街区 6 画地については今年度より販売を予定しています。</p> <p>関連して下水道の工事予定について説明いたします。始めに区 9-2 号線になりますが、区画整理で行う道路築造等の工事に合わせて直径 20cm、延長約 20m の工事を予定し、次に、98 街区に接する産業道路西側で直径 40cm、直径 20cm の管を約 110m 布設する工事を予定しています。下水道の進ちょく状況になりますが、茶色で着色されているところが管を布設したところ、黄色に塗りつぶしてあるところが下水道の供用範囲となり、布設率は管延長ベースで 37.58%、面積ベースで 41.26%となっています。</p>
工務担当主査	<p>続いて前回課題としてありました件について説明いたします。始めに市の管理地における駐車場の件になりますが、行政センター西側の一部について、整地及び柵を設置し、行政センター利用者に使用していただけるようになりました。次に、行政センター前の交差点に信号機を設置する要望についてですが、市の関係課及び警察と協議を行ったところ東原巽原線は完成しているが、南北の通りについては未完成ということもあり、交差点形状も今と変わることになり、現段階で設置することは難しく、交差点が完成した段階で再度協議を行うことになりました。</p>
主幹	<p>説明は以上になりますが、この件についてご質問等ありますか。</p>
委員	<p>産業道路部分の下水道工事の予定を教えてください。</p>
工務担当主査	<p>9 月から 2 月までの工事予定となっています。</p>
委員	<p>下水道工事の進め方ですが、東原巽原線より北側の整備は進んでいますが、その南側はほとんど整備がされていない状況です。この整備の進め方について理由があるのですか。</p>
課長	<p>事業の進め方として北側は、比較的住宅が少なく農地が多いこともあり、事業の進ちょくが図れるといったことで整備を進めてきました。今後は南側においても進捗を図っていきたいと考えています。</p>
委員	<p>本来であれば、住宅が多いところで下水道が整備されるのが理想だと思います。そういったことを含め、あとどのくらい時間がかかるのでしょうか。</p>
課長	<p>難しい質問ではありますが、次の（3）でも触れさせていただきます</p>

委員	<p>が、今後の事業をどの様に展開していくのかといったこともあり、難しい課題であると考えております。</p> <p>阿須小久保線には、残り 26 件の建物がありますが、それを考えると直ぐに解決できるわけでもなく相当の時間を要することになります。建築規制などがあり建物の老朽化や高齢化が進み空き家になっているところもあり、それに整備されたところとの格差も生じていることから、やはり何とか早くしなければならないと思います。</p>
主幹	<p>続いて、(3)「双柳南部地区事業見直しの検討」について、机上にご用意いたしました資料に基づきご説明させていただきます。</p> <p>双柳南部地区は、平成 4 年から区画整理事業に着手し、都市基盤となる道路や下水道などの公共施設整備を進め、平成 28 年 3 月末時点で建物移転率 19.4%、使用収益開始率 37.4%となっています。</p> <p>当初計画から約 23 年が経過し、区画整理事業の計画を定めた当時とは社会経済情勢が大きく変化し、土地の下落や税収の落ち込み、移転建物が多いことなどにより、区画整理事業が長期化になりつつある状況にあります。</p> <p>また、長期化の判断基準として 15 年以上 25 年未満については長期化になりつつある状況である。25 年以上経過していると長期化が進行している状況にあると指針として示されています。</p> <p>このような状況であることから、当地区においても長期化を解消するため事業見直し等の検討を進めて行きたいと考えているところです。</p> <p>このようなことから、今までの事業の進め方や進ちょく状況の整理に併せて、権利者皆さまの意向をアンケート調査により実態の把握に努め、宅地の需要や土地利用上の整備の必要性を検証し、効果的な事業展開と皆さまの負担軽減に配慮しながら、生活基盤の向上に役立つものにしていくための検討を進めて行きます。</p> <p>アンケート調査の概要については、調査回答期間を平成 28 年 6 月上旬から 6 月下旬までの 2 週間を予定しています。</p> <p>対象者は、双柳南部地区に土地を所有又は借地している権利者の方を対象とします。</p> <p>調査の方法は、権利者の方に直接郵送し、無記名方式により各設問に回答の上、返信していただきます。</p> <p>調査項目の概要といたしまして、①基本的事項については、所有する土地の状況などとして、お住まいのエリア、土地をどこに所有し、どの様に利用しているのか、その土地が事業により整備されているのか、いないのかなどについてお伺いします。</p> <p>②整備状況については、整備されてきた道路や下水道等に対する満足度やこれからの重要度などについてお伺いします。</p> <p>③今後については、事業の見直しに関することとして、長期化を解消し土地利用を図るためには、どのような手法があるかなどの検討を進めた方が良く、また、時間が掛かっても今のまま進めた方が良くといったことで少し踏み込んでお伺いします。</p>

	<p>続いて、スケジュール（案）につきましては、アンケート調査を実施し、集計、分析を行いその結果をお知らせすると共に、方針や方向性を示し、今後の進め方などについての説明会を数回予定しています。このようなことから権利者の皆さまの貴重なご意見をいただきながら、双柳南部地区のこれからのまちづくりに対するプランを定め、合意形成を図りながら、事業の見直しに結び付けていきたいと考えています。</p> <p>本来であれば、アンケート調査票をお配りできれば良いのですが、最終構成段階ということもあり、今日は概要版とさせていただいたことにお詫び申し上げます。説明は以上になります。</p>
主幹	ご質問等ございましたらお願いします。
委員	アンケートについては、岩沢地区の見直しでも行ったのですか。
主幹	岩沢地区では、4回にわたり説明会を開催し、事業見直しに対する合意形成を図ってきました。その中で説明会に参加されなかった方々については、直接訪問し意向を確認するなどの方法であったことから、このようなアンケート調査は実施しませんでした。
委員	事業を見直すことで工期の短縮が図られるのですか。
主幹	事業を見直す考え方として、計画されている道路等の公共施設を変更する方法があります。これは、碁盤の目のように配置されている道路を現況の道路を生かすことにより、建物移転件数を減らし期間の短縮を図るといった方法です。
委員	事業を取り巻く状況の説明で、社会経済情勢の変化や土地の下落、税収の落ち込みは理解できますが、建物移転が多いことというのはどういふことですか。当初計画から建物移転件数はわかっていたことであり、建築規制がされており、その時点から増えることは考えられないと思いますが。
主幹	建物移転件数 679 件あります。建物移転件数が多いというのは、現在、建物移転率は 19.4%と低い状況にあり、残っている件数が未だ多いということです。このまま放置して事業を進めて行くと、さらに長期化が進行し、土地の規制の影響から皆さまの負担が増してしまいます。この状態は何とか解消する必要があると考えています。
委員	<p>前回の審議会を欠席したこともあり、アンケート調査を行うことについて、審議会へ説明されたのでしょうか。また、アンケートの内容について審議会で審議する必要はないのでしょうか。</p> <p>アンケート調査票は、準備中ということですが、審議会もなかなか集まる機会がないことから（案）の状態でも結構ですから配っていただくわけにはいかないのでしょうか。</p>

課長	<p>前回の審議会において、意向確認を目的にアンケート調査を実施することについて説明をさせていただきました。</p>
主幹	<p>本来、審議会の役割には規定されていませんが、事業の見直しといった大きな方向転換でもあることから、審議会委員の皆さまには委員として、また、地区の代表として、これからの在り方などについて協力して考えて行ければと思います。</p> <p>アンケート調査票については、若干の修正等がされる場合があることも考えられますが、(案)ということでお配りさせていただきます。</p>
委員	<p>事業の見直しを進めるとなると事業は休止状態になるのですか。</p>
主幹	<p>現場が動いていることもあり、可能な範囲で休止することなく、事業を進めながら見直しを行いたいと考えています。</p>
委員	<p>これから見直しを進めていくのであれば、本当に困っているところから始めて欲しいと思います。私設下水道組合も解散して施設も老朽化しています。流せなくなったことを考えれば生活ができなくなってしまいます。公共下水道はぜひ早く整備していただきたいと思います。</p>
課長	<p>先ほども説明しましたが、事業見直しの一つの考え方として現況の道路を生かして、建物移転件数を減らすことで公共下水道の整備が図れるということは、岩沢地区ですでに成果を上げています。この様なことを踏まえながら、この地区にあった整備方法を早く検討していきたいと思います。</p>
委員	<p>スケジュールに関して、どの程度の期間を想定しているのですか</p>
主幹	<p>岩沢地区では、約3年を要しました。全国的に前例のないことでもあり、時間を要したと感じます。今では、同様な事例が多くあることから可能な限り短い時間で見直しができたら良いと思います。</p>
委員	<p>次回の審議会では、アンケート結果が集計され、分析を行った結果について説明がされるのですか。</p>
課長	<p>その予定でいます。結果については、見直しの際の参考とさせていただき、今後の方針や方向性などについて審議会委員の皆さまと協力して検討していきたいと思います。</p>
委員	<p>固定資産税の件で聞きますが、区画整理で使用収益がかからず、どうにもならない場合、お願いすればどうにかなるといったことを聞いたのですが。</p>
課長	<p>所管が違うので把握していませんが、調べて次回の審議会でも報告さ</p>

	せていただきます。
主幹	他に無いようですので報告事項については以上とさせていただきます。事業の見直しの件につきまして、丁寧なやり方で審議会委員の皆さまの協力をいただきながら進めさせていただきます。
主幹	<p>続いて次第の4「その他」に入ります。 始めに事務局よりご報告いたします。 保留地の販売について報告します。 今年度の保留地販売のスケジュールですが、公売にかかる受付期間は8月3日から8月12日となります。重複の申込みがありましたら、8月19日に抽選会を行う予定です。それ以降については随時申込みを受け販売を行っていきます。 保留地の販売につきましては、効果的に販売ができるように今年度から販売方法について検討していきたいと考えております。 事務局からは以上です 委員の皆さまから何かございましたらお願いします。</p>
委員	販売画地数は何か所ですか。
主幹	笠縫地区で13画地、双柳南部地区で2画地、岩沢北部地区で2画地、合せて17画地を販売する予定です。
主幹	他に無いようですので、以上で本日の審議会を終了させていただきます。最後に課長より閉会のあいさつを申し上げます。
課長	<p>(あいさつ)</p> <p>(閉会 午後3時10分)</p>

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 _____