

会議録（１）

会議の名称	第62回双柳南部土地区画整理審議会
開催日時	平成28年11月8日（火） 開会 午後1時35分 閉会 午後4時5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、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	荻原時造
説明者の職氏名	管理企画担当 主幹 赤羽英紀 換地補償担当 主査 進藤 司
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 細田大輔、主任 石田 文彦 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 35 分）
- 2 あいさつ  
・部長
- 3 議事（公開）
  - (1) 仮換地指定について（諮問）
    - ・従前地の地目及び現況について質問があった。
    - ・仮換地の現況について質問があった。
    - ・仮換地の小字について質問があった。
  - (2) 事業の見直しについて
    - ・アンケートの集計結果及び、今後のスケジュール案について説明し、委員より感想・意見等をいただいた。
- 4 その他
- 5 閉会（午後 4 時 5 分）

会議録（３）

発言者	発言内容
管理担当主任	<p>(開会 午後1時35分)</p> <p>皆さんこんにちは。定刻を少し過ぎましたが、委員の皆さんが揃いましたので始めさせていただきます。</p> <p>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。本日は荻原時造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報告いたします。</p> <p>本日、使用する資料につきましては、各委員さんの机前にご用意させていただいたものと、事前に配布させていただいた資料となります。それ以外の資料は、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、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62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	(あいさつ)
管理担当主任	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。
会長	(あいさつ)
管理担当主任	<p>ありがとうございました。</p> <p>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いたします。</p>
会長	<p>それでは会議を進行します。</p> <p>始めに今回の議事録署名委員を指名したいと思っております。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、9番 倉田春路委員、10番 井上喜太郎委員の2名を指名したいと思っておりますが、ご異議ございませんか。</p>

	(異議なしの声あり)
会長	<p>それでは本日の署名委員として、9番 倉田委員、10番 井上委員の2名を指名いたします。よろしくお願ひいたします。それでは、次第の3、議事の(1)「仮換地指定について」は諮問事項になります。事務局の説明を求めます。</p>
課長	<p>議事の(1)「管理換地指定について」は諮問事項ですので、説明の前に諮問書を朗読させていただきます。</p> <p>(諮問書第50号を朗読)</p>
課長	<p>それでは、担当よりご説明いたします。</p>
換地補償担当主査	<p>換地補償担当の進藤と申します。議事(1)「仮換地指定について」ご説明いたします。</p> <p>まず、双柳南部地区の全体図をご覧ください。地図の上が北になります。地区の南側の東西道路が国道299号、西側の南北道路が阿須小久保線、東側の南北道路が通称産業道路、地区中央部にあるのが双柳地区行政センターです。</p> <p>今回諮問させていただく箇所は、国道299号の北側の、83街区になります。</p> <p>拡大図面をご覧ください。83街区は国道299号沿いの大戸屋さんの北側、業務スーパーの東側になります。</p> <p>続きまして公図と計画図の重ね図をご覧ください。青色で示してある部分が従前地で、2筆あります。こちらにつきましては、以前工務店がありました。現在は建物が2棟と立竹木がありますが、今回、こちらの移転を予定しており、それに伴い仮換地指定をしたいと考えております。</p> <p>仮換地指定図をご覧ください。地図の右側が北になります。83街区の北側、西側、南側は幅員6mの区画道路で、東側が幅員9mの都市計画道路 巽原清水ノ上線となります。</p> <p>区画道路と都市計画道路に囲まれた83街区9画地188㎡が仮換地となります。</p> <p>続きまして、仮換地指定一覧表をご覧ください。従前地が2筆で仮換地が1つの画地となります。従前地は大字岩沢字滝ノ上188-4、168㎡と、188-6、33㎡です。仮換地につきましては83街区9画地で188㎡となります。</p> <p>説明は以上です。</p>
会長	<p>質問等ございましたら挙手願ひます。</p>
委員	<p>従前地の地目が畑ですが、2軒家が建っていたのですか。</p>
換地補償担当主査	<p>登記簿上の地目は畑ですが、以前、現況は工務店でした。</p>

委員	地区の南側の仮換地指定の諮問は初めてではないかと思えます。今回、仮換地指定したいということはどのようなことですか。
換地補償担当主査	元々は工務店でしたが、現在は倉庫になっております。従前地にかかる都市計画道路 巽原清水ノ上線について、幅員 9mの東西区画道路の北側部分の道路用地は確保されていますが、その南側はまだ確保できていない状況です。事業を進めていくために仮換地指定したいと考えております。
委員	仮換地は空いているのですか。
換地補償担当主査	用地としては空いておりますが、造成及び道路築造は済んでおりません。
委員	従前地 201 m <sup>2</sup> に対して仮換地 188 m <sup>2</sup> ということですね。
換地補償担当主査	はい、減歩により 201 m <sup>2</sup> が 188 m <sup>2</sup> となります。
会長	他に質問等はございますか。
委員	今回の仮換地指定する箇所の周りは決まっているのですか。
換地補償担当主査	用地としては空いているのですが、仮換地としての合意が得られていない部分があり、道路築造及び造成は済んでいない状況です。
会長	他に質問等はございますか。
委員	従前地は大字岩沢字滝ノ上ですが、仮換地も同じく大字岩沢字滝ノ上ですか。
換地補償担当主査	仮換地につきましては、大字岩沢字清水ノ上になります。
委員	地権者は了承したのですね。
換地補償担当主査	はい。
会長	質問は以上でよろしいでしょうか。 それでは採決を行います。諮問第 50 号、「仮換地指定について」、賛成の委員の方の挙手を求めます。
	<b>【全員賛成】</b>
会長	全員賛成と認めます。よって諮問第 50 号について諮問のとおり答申することと決しました。本日予定した諮問事項は以上です。事務局は答申書を作成してください。

	<p>答申書を作成している間、休憩といたします。  (休憩 13 時 56 分)  (再開 14 時 00 分)</p>
会長	<p>再開します。それでは答申書を朗読します。    (答申書第 50 号を朗読)</p>
会長	<p>議事の (2)「事業の見直しについて」になります。事務局の説明を求めます。</p>
課長	<p>それでは、担当よりご説明いたします。</p>
主幹	<p>議事の (2)「事業の見直しについて」説明をさせていただきます。  はじめに、アンケート調査に関する資料につきましては事前に委員の皆さまに配布させていただき、目を通していただいていることと存じます。本日は、時間の関係上、調査結果については、特に今後の事業見直しにおいて特に重要となる項目について説明をしたのち、委員の皆さまからご感想やご意見を頂戴できればと考えております。</p>
委員	<p>説明の前に聞きたいことがあります。双柳南部地区の事業の見直しの件はどこから出てきたものですか。経緯を教えてください。</p>
課長	<p>経緯につきましては、岩沢地区の事業の見直しを行ったこともあり、双柳南部地区でも見直しをした方が良いのではないかと、市議会でも一般質問等がありました。  双柳南部地区も岩沢地区と同様に、事業の進捗がなかなか図れない状況にあり、双柳自治会からも事業について考えた方が良いという意見をいただいております。  また、岩沢地区は事業見直しの効果が事業進捗に現れてきたということもあります。双柳南部地区につきましても、事業の進捗が図られていない状況の中で、地権者の皆様の現在の状況等をお聞きし、今後、事業の見直しを進めていければということです。</p>
委員	<p>自治会からも事業の見直しをした方が良いのではないかと話があったのですね。</p>
課長	<p>自治会からも話がありましたが、阿須小久保線の整備を進めていくにあたり、その部分だけでは済まないということもあり、事業全体で考えた方がよいのではないかとということで現在に至っております。</p>
委員	<p>市議会ではどのような意見が出たのですか。</p>
課長	<p>市議会では市政に対する一般質問の中で質問がありました。岩沢地区について見直しをしたが、双柳南部地区についても岩沢地区同様に</p>

<p>会長</p>	<p>進捗が遅れている状況の中で、事業の見直しについてどう考えているのかという質問をいただきました。</p> <p>アンケート結果について説明をお願いします。</p>
<p>主幹</p>	<p>お配りしている資料の中で、「双柳南部地区の事業の見直しについて」から説明させていただきます。</p> <p>はじめに、資料P1「1 アンケート調査結果の概要について」をご覧ください。</p> <p>目的については、今後のまちづくりの進め方などについて、権利者の意向を確認するためアンケート調査を実施いたしました。</p> <p>調査期間は、本年6月7日から21日までの2週間で、全権利者を対象に郵送による配布・回収方法で実施いたしました。</p> <p>回収状況は、調査対象数1105件、回収数665件、回収率60.1%となっています。</p> <p>通常、一般的に2～4割程度の回収率であると言われていた中で、本アンケートの回収状況は60%を超える回収があり、事業の進捗や長期化になりつつある状況など、事業に対する権利者の関心が非常に高いことが回収状況によって確認することができました。</p> <p>アンケート調査の内容は、権利者の属性に関する基本的な事項と事業に対する率直な意見を伺う事項についてそれぞれ回答していただきました。</p> <p>また、集計、分析については、単純集計とクロス集計、それぞれについて分析を行いまとめています。また、自由意見では271件の回答を頂き、カテゴリー別に分類し集計を行っています。</p> <p>P2をご覧ください。単純集計から順を追って説明いたします。</p> <p>問1-②では、属性のうち年齢層の集計についてご覧いただけます。</p> <p>この結果から得られることは、60歳以上の回答者が約8割近くを占め、地区内権利者の高齢化が進んでいることがわかります。</p> <p>見方を変えれば、事業が長期化になりつつある中で、市場での自由な土地利用の弾力性が失われつつあることが、一つの要因として推測できると思われます。</p> <p>問1-⑥では、土地の状況についてご覧いただけます。</p> <p>設問は、所有または借地の全部もしくは一部が区画整理後の状況になっているか、また、まったく区画整理後の状況になっていないかをお聞きしました。</p> <p>結果は、「区画整理後の状況になっていない」と回答した割合が約52%と高く、「区画整理後の状況になっていない」権利者ほど、本アンケート調査が、現在の実情を伝える機会と今後のまちづくりへの期待感の現れであると推測できると思われます。</p> <p>P3をご覧ください。</p> <p>問1-⑧では、建築行為等の制限についてご覧いただけます。</p> <p>設問は、建築行為等の制限をご存知かどうかお聞きしています。</p> <p>「建築行為の制限」を知っていると回答した割合が約61%あり、建替えや土地活用に制限があることは理解されている一方で、制限され</p>

ているから「何も活用できない」ことへの不満が伺えると思います。

問2では、現在の満足度等についてお聞きしています。

「現在の整備・利便性の満足度」では、「生活道路の整備」、「下水道の整備」、「雨水の整備」への不満度が50%を超えていることから、今後の事業の方向性として、市民生活に密着する生活環境の改善が急務な課題であり、これが、「市民の声」であるということを受止め、生かして行かなければならない事項であると考えます。なお、これが重要度でも同様な結果が得られている状況です。

P4をご覧ください。

問3では、事業の進捗状況に関して感じていることをお聞きしています。

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割であり、事業の進め方への不満や長期化になりつつある事業への不安の現れであると考えられ、こういった状況を変えていく必要性が増していると思います。

問4では、地区のこれからについてお聞きしています。

今回のアンケート調査で最も注目をしていた設問になります。

双柳南部地区のこれからについて、「事業見直し:58%」、「事業継続:32%」ということで、今の段階では「6割、3割」という結果となりました。

また、事業見直しを選択した理由では「世代交代も進む状況であり、今後の生活設計の見通しが成り立たない」が約60%、事業継続では「良好な住環境の中での生活または土地利用を図りたいため」が約74%ありました。

現段階では、事業見直しを求める回答が半数以上となっていますが、事業継続を求める声も多くあることから、説明会などでは、先程不満度の多かった3項目などを踏まえ、権利者の意見をお聞きしながら、慎重な対応に努めていくことが求められます。

P6をご覧ください。

問5 今後の事業に対する期待度になります。

これからの事業、事業内容に対する期待度では、先程のとおり満足度・重要度に対する不満がそのまま今後の期待度に反映されていることがわかります。

P7をご覧ください。これからがクロス集計になります。

はじめに、クロス集計とは、アンケートの設問項目について、2つの項目に着目して同時に集計する作業をクロス集計といい、得た回答をより深掘りして分析することができます。

1)では、今後の事業の進め方を属性別に集計した分析結果では、事業の見直しと回答した「女性」が約64%と比較的多く、普段家事に携わることの多い女性からの視点として、事業を見直し下水道の普及など生活環境の改善を望む声が多いことが、この分析から推測されます。

P8~9をご覧ください。

7)では、今後の事業の進め方を居住エリア別に集計した分析結果では、「事業継続」と答えた分布では、事業が進んでいるエリアでの割合が高くなっています。また、「事業見直し」と答えたエリアでは、事業



	<p>の停滞や未着手であることから、長期化の解消を望む声が高く、エリアにより事業進捗の度合いが回答に現れていることがわかります。</p> <p>P9 では、この分析をビジュアル的にお示ししております。上段が居住エリア別、下段が土地の所有または借地エリア別の分析で、居住エリア別と比較をしても同様な結果が得られています。</p> <p>ただし、この分析で多くの方が「事業継続」と答えたエリアでは、見方を変えればこのまま事業を見直してしまい、雨水排水など最終的な道路整備までもが行われないうで、改善されないことへの「警戒感の現われ」ともとれないことはありません。こういったことは、説明会で丁寧に説明していく必要があると思います。</p>
委員	<p>ちょっと質問させてください。P9 の上段と下段の図はどこが違うのですか。</p>
主幹	<p>上段は居住エリア別に今後の事業の進め方をお伺いしたもので、下段が土地の所有または借地エリア別にお伺いしたものの集計となっております。</p>
委員	<p>住んでいるかどうかの違いですか。</p>
主幹	<p>上段が住んでいる土地で、下段が所有している土地ということで、それぞれ分析させていただきました。どちらについても、ほぼ同様の結果となっております。</p>
主幹	<p>続いてP10 をご覧ください。</p> <p>11) では、今後の事業の進め方を土地の状況別に集計した分析結果で、区画整理後の状況になっていないと回答した場合は、約 67%が「事業見直し」を望んでいます。</p> <p>自分の所有する土地の自由度への切実な思いの現われであると推測されます。</p> <p>P11 をご覧ください。</p> <p>13) では、建築行為等の制限の認識別による事業の進捗状況の感じ方として、知っている、知らないにかかわらず、事業の進捗が「遅い」と感じていることが明らかであることがわかります。</p> <p>P12 をご覧ください。</p> <p>18) では、今後の事業の進め方を事業の進捗状況別に集計した分析結果で、遅いと回答した場合は、約 67%が「事業見直し」を望んでいます。また、早いとの回答では、60%が「事業継続」と回答しています。ただし、表中（カッコ）をご覧くださいとn=10 となっており、これは 665 件の回答中 10 件が早いと回答し、この 10 件の中で見直し、継続等の割合を出しているためパーセンテージが高くなっています。</p> <p>この分析においても、遅いと感じている方は「何とかして欲しい」といった思いが伝わる結果ではないかと感じています。</p> <p>P13 をご覧ください。</p> <p>自由回答の集計になります。自由集計は 665 件のうち 271 件と非常</p>

に多くの回答を頂きました。この自由意見は、この見直しに着手するにあたり、貴重な権利者の意向や意見であることを認識し、十分な精査を行い反映させていくことが、これからのまちづくりへの急務な課題であると感じています。

なお、集計については、意見が多岐にわたることから、カテゴリーごとに分類し集計を行っており、回答件数には合致しません。

表は、左側から大別、項目別に分け、それぞれ回答者の問4における回答を集計しています。これは問4では、事業継続に回答しているが、自由な率直な意見では、どのようなことを言っているのかを分析しました。結果としては、委員の皆さまもご覧いただいていると思いますが、傾向としては、自由意見では比較的事業見直しに傾いた意見を出している方が多い結果となっています。

また、自由意見では前述のとおり生活に密着した「道路の整備」、「下水道の整備」、「雨水対策」への意見が多いことがわかります。

自由意見をいくつか抜粋しますと、賛成の意見では、

①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。

②ムーミンテーマパークのオープン予定にともない、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、下水道早期布設に向け、区画整理の見直しを考える時期に来ていると思う。

③将来のライフプラン等の見通しが立てられず、非常に不安で生活基盤が安定しません。

④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。

⑤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。

反対の意見

①区画整理事業は計画通り進めるべき。そのための方策を徹底的に検討するべき。

②スタートしたとき100年以上かかる事業だと思っていました（市の説明では7年で完成）。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っています。

③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！

そのウェイトによりどの様に見直すのか分かると考えます。

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イトの高さに立ち戻って真摯に判断願います。

自由意見では、様々な意見をいただいておりますが、中でも過去の振り返り、事業着手に至った経緯、事業の進め方はどうだったのかなど、今後は十分な整理を行い、説明会などでは、権利者に対し情報提供に努め、理解を深めていく必要があると考えています。

	<p>P14をご覧ください。</p> <p>アンケート調査結果のまとめになります。</p> <p>アンケート結果では、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」と回答しています。</p> <p>整備済み（一部を含む）の土地を所有している方では「時間がかかっても計画どおり事業を進めた方が良い」と回答している傾向にあり、区画整理後の状況になっていない土地の所有者では「今の計画を見直し、長期化を解消した方が良い」と回答した割合が約7割と最も高くなっています。</p> <p>また、回答者の属性別や土地利用状況別に今後の事業の進め方について集計した結果では「今の計画を見直し、長期化を解消した方が良い」と回答した割合が高く、このようなことから、多くの権利者が事業に対する不透明感や不安感への現われとして「事業見直しに対する関心度」の高さが本調査の結果で確認されました。</p> <p>本調査には、権利者のご理解、ご協力をいただき6割を超える回答を得ることができ、多くの貴重な意見を聞く機会となりました。今後は、この意見を慎重に精査し、事業の重要性を認識してもらった上で住民に情報を提供し、その上で今後の新たなまちづくりの方向性について、合意形成に努めていく必要があると思います。</p> <p>最後に、今後のまちづくり対し望まれる方向性として、本事業における特に重要と思う項目については、「生活道路の整備」「下水道の整備」「雨水の整備」の3つが高い割合を占める結果となりました。</p> <p>また、回答者の属性別や土地利用の状況別に特に重要と思う項目について集計した結果においても、同様に3つの項目が高い割合を占める結果となっており、自由意見では、ムーミンのテーマパーク開設に伴い阿須小久保線が今まで以上に重要になってくるなど、今後、事業を進めるにあたり優先的な整備が必要と思われます。</p> <p>さらに、年齢別の集計に関しては、30歳代の重要と思う整備項目に「公園の整備」「通学路などの歩行者に対する安全性」と回答した割合が高く、上記に挙げた3つの項目と合わせて優先的な整備について検討する必要があると考えます。</p> <p>長くなりましたが、アンケート調査結果に関する概要の報告・説明は以上になります。</p> <p>ここで審議員の皆さんから、ご意見ご感想等をいただければと思います。</p>
会長	アンケート全般に対してのご意見等がありましたらお願いします。
委員	調査対象者が全権利者となっていますが、回答の中で「区画整理事業地内に土地を所有していない」という人がいましたがどういことでしょうか。
主幹	これについては、頻繁に所有権移転等がありますので、アンケート

	を送付するタイミングで所有者の変更があったものだと思います。
委員	対象者の抽出は区画整理課の資料を使っているのですか。
主幹	はい。
委員	区画整理課で持っている資料と、市で管理している納税者のデータ等との照合はしていないのですか。
主幹	権利再調査として数年に1度行っています。審議員の選挙がある時などに、全て調査しています。通常時の所有権移転等については、権利者の方から届出があるのですが、なかには届出をしていない方もいらっしゃいます。
委員	現在空き家になっていて、郵便物が戻ってきてしまうというような事例はどのくらいあったのですか。
主幹	今回のアンケート調査に関しては、居所不明で戻ってきたものが45件ありました。
委員	その数字はこのアンケート結果のどの部分に入っているのですか。
主幹	今回、戻ってきてしまったものについては、1105件の中には入っておりません。
委員	戻ってきてしまったとしても、権利者の方ですよ。どのように対応するのですか。このような案件がこれからはもっと増えるのではないかと思います。
委員	未回収という扱いではないでしょうか。今回はアンケート調査であって、区画整理事業に関する処分通知ではないので、そこまでの重要性はないと思います。
委員	私の興味としては、区画整理事業地内から居処を移転した方からこそ、その理由について聞きたいと思っています。
委員	居処不明については、調査を行えば良いのですが、今回のアンケート調査において、そこまでする必要があるかどうかということもあります。
委員	今後、郵便物が戻ってきてしまうというようなことが増えてくるのではないかと思います。
委員	空き家であっても所有権があり、必ず所有者がいるはずですよ。

委員	市役所で住民異動の調査はできないのですか。
主幹	公的な手続きをとったうえで、追跡調査をしております。市外であっても、前住所地から追跡することは可能です。ただし、どうしても見つからない場合もあります。
委員	居処不明で見つからない方が重要な土地を所有していることもあるので今後問題となっていくのではないかと思います。
委員	未回収の方については、分かるように記録しておき調査するのが良いと思います。
主幹	戻ってきてしまう方は市外の方がほとんどです。市内の方であれば比較的追跡できるのですが、市外・県外の方だと追跡が難しい場合もあります。
委員	調査対象者については、共有名義の方もいると思いますが、どのような対応をしていますか。
主幹	選挙人名簿と同じ考え方で、共有名義の場合でも1件としてカウントしています。
委員	「事業の見直し」と「事業の継続」という言葉の対比ですが、「事業の見直し」というのは、区画整理事業をやめてしまうことではないですよ。見直しをして事業を継続するということでよろしいですか。アンケートの回答の中で事業を中止し、やめたほうが良いという意見はあったのですか。
主幹	事業自体を中止したほうが良いという意見はありませんでした。
委員	「事業の継続」はこのまま事業を進めていくことですが、「事業の見直し」は、事業自体をやめてしまうように聞こえます。見直しして継続していくことでよろしいですか。
主幹	はい。
委員	以前、岩沢地区で見直しをしましたが、事業を見直ししたということですか。
主幹	はい。「事業の見直し」は現在の計画を見直しして、如何に早く事業を終わらせるかということで、「事業の継続」は現在の計画をそのまま継続していくということです。「見直し」と「継続」という言葉については誤解のないように注意していきたいと思います。
委員	先ほど見直しの経緯についてお聞きしましたが、双柳自治会と岩沢

課長	<p>自治会、飯能市議会から見直しの要望が出たと解釈してよろしいですか。</p> <p>双柳自治会からは、阿須小久保線を早期に整備できないかという要望をいただきました。その中で、阿須小久保線だけをどう進めていくかということだけではなく、双柳南部地区の区画整理事業についても、現計画のまま進めていって良いのかどうかというご意見をいただきました。</p> <p>市議会では、市政に関する一般質問の中で、なかなか事業の進捗が図れない状況の中で、岩沢地区と同様に、事業の見直しをするという考え方はないのかという質問がありました。</p>
委員	<p>双柳南部地区内の阿須小久保線は、用地内に何件残っているのですか。</p>
建設部長	<p>住宅が 24 件、店舗が 1 件、倉庫が 1 件の合計 26 件です。計画の道路上にある建物の数です。</p>
委員	<p>現在の計画どおり換地方式で進めていくと、それだけでは済まないということですね。</p>
建設部長	<p>はい。</p>
委員	<p>アンケート結果の自由回答の中で、ムーミンと阿須小久保線について意見があったということですが、飯能市としてはこの件に触れているのですか。</p>
主幹	<p>地権者の方からの意見がありましたが、飯能市としてはこのアンケートでムーミンの関係には触れていません。</p>
委員	<p>ムーミンの関係もあるから阿須小久保線を早期整備したいということがあると思いますが、飯能市としてどう考えているのですか。</p>
課長	<p>阿須小久保線の整備については、第 5 次総合振興計画の中で計画に位置付けられています。</p>
委員	<p>ムーミンのテーマパークについては、現在の区画整理の事業計画の中には入っていないですね。</p>
部長	<p>現在の区画整理の事業計画の中にはムーミンのテーマパークの件については定めた時期も違うため入っておりませんが、飯能市としての考えは阿須小久保線を早期開通させたいという思いがあります。その中で、双柳南部地区の阿須小久保線については、現在は区画整理事業の中に含まれています。区画整理事業がなかなか進捗していないという状況と、阿須小久保線の早期開通を考えた時に、事業の見直しは解</p>

	決に向けての一つの案と考えています。
委員	資金不足が事業の遅延の理由の一つだと思いますが、阿須小久保線の整備に補助金等を充てることはできないのですか。区画整理の予算ではなかなか進まないと思います。
課長	現在は区画整理事業地内ですので、事業見直しの過程で整備が進むような手法で進めていければと考えており、今は地権者の皆さんに提案させていただいているところです。
委員	資料P13の下段に「税金・事業資金について」とあるが、内容の説明をお願いします。
主幹	これについては、事前配布した資料のP127～129に回答があります。内容としては、都市計画税や固定資産税を納めているのになかなか整備が進まないということへ不満やご意見です。税金の使い方についてご意見をいただいたということです。
委員	平成4年に生産緑地指定をしたが、平成34年で期間が終了すると生産緑地指定が解除されてしまうが、今回の事業見直しの中で、この件について何か考えているのですか。
主幹	生産緑地の指定については平成4年に開始し、平成34年で期間が切れます。生産緑地については、所管がまちづくり推進課なのであまり言えない部分もありますが、基本的にはその時期が来たら解除の申し出ができることとなります。今後、双柳南部地区の事業の見直しを進めるにあたり、例として阿須小久保線を整備する際の、代替地として使えるのではないかと考えております。ただし、双柳南部地区の生産緑地については、ある程度区画整理が終わっているエリア1に集約換地しております。地区の南側に無い訳ではありませんが、時期をみながら使える部分については検討していく必要があると考えております。
委員	事業の見直しをすることが決まった場合は、埼玉県に報告するのですか。
主幹	区画整理事業の認可権者が埼玉県知事になっており、事業の見直しを行うことになれば、最終的な認可をいただくのは埼玉県知事ということになります。
委員	認可が下りるまでの期間は、事業自体を止めることになるのですか。
主幹	岩沢地区の例で申しますと、区画整理を継続して事業を進める区域と、区画整理区域から除外して事業を進める区域に分ける整備手法をとりました。区画整理区域から除外された区域については、区画整理

	<p>の縛りが無くなり、建築制限等も無くなります。よって、現況の部分で土地利用ができるようになりました。区画整理継続区域については、引き続き区画整理を進めていくのですが、極力建物移転をせず現位置換地を基本とし、現況の道路を活かすということで建物移転数が減りました。いろいろな調整が必要ですが、基本的には区画整理区域内に残ったところについても、立て替え等の土地利用ができるようになりました。双柳南部地区で見直しを行うことになった場合は、岩沢地区と同様に建物移転数を極力減らし、現況の道路を活かすように土地もあまり動かさないようなかたちで進めていこうと考えております。なるべく早い段階で土地利用ができるよう、岩沢地区の事例を参考に進めていこうと考えております。</p>
委員	<p>見直しすることが決まった場合、埼玉県に申請することになると思うが、認可が下りるまでどのくらいかかるのですか。また、その期間は事業を止めるのですか。</p>
主幹	<p>その期間内は一時的に事業が止まることになります。</p>
課長	<p>換地が止まってしまうので、その時は動かすことができません。</p>
主幹	<p>事業を止める期間をできるだけ短くしたいと考えております。</p>
課長	<p>その期間にできることが限られてしまいますが、既に道路としての形態ができている部分等の整備は進めることができます。</p>
委員	<p>岩沢地区でいうと、事業の見直しをしたことにより建物移転戸数が減り、現在は阿須小久保線を中心に事業が進んでいると思います。ただし、事業の見直しをして区画整理区域から除外されると、事業認可を受けた23年前の状況に戻ってしまうため、困ってしまう地権者の方もいると思います。</p>
委員	<p>資料P129の自由回答の中で、「〇〇さんから売却の話を伺った」とあるが、〇〇さんは区画整理課の方のことですか。</p>
主幹	<p>市からは売却の話はできません。これは不動産会社の方です。</p>
委員	<p>市から積極的に土地の売却や交換の話をしていかないと、事業が進んでいかないのではないかと思います。売却の話が可能かどうかは分かりませんが、これをしていかないと進まないのではないのでしょうか。安くても売りたい、等価じゃなくても交換したいという方はいくらでもいると思います。そのかわり皆さん出て行ってしまふ。こういう部分について何か策はないのですか。</p>
委員	<p>民間での売買は自由です。市が間に入り取り持つというのは区画整理事業に関することであれば可能ですが、売買に関しては間にはいる</p>



	<p>ことはできません。</p>
委員	<p>建て前は分かりますが、実際に困っている人がいる。区画整理課で把握している情報を提供するだけでも良いと思います。その後は不動産業者が間に入り進めていく。そういうやり方をしていかないと進まないと思います。</p>
委員	<p>市が持っている個人情報をごくまで提供できるかということは、縛りが大きいと思います。</p>
委員	<p>難しい問題だと思いますが、そのくらいやらないといけないのではないかと思います。換地の交換くらいなら可能ではないでしょうか。</p>
委員	<p>それなら可能な部分はあると思いますが、従前地の交換になるので仮換地指定を受けているかどうか等の問題も出てくると思います。</p>
委員	<p>岩沢地区の例ですが、ある方が約 2,000 m<sup>2</sup>の土地を市に買っていただき、10 数件の方がそこに移転し便利に生活していますので、双柳南部地区でも同様のやり方ができれば良いと思います。</p>
課長	<p>岩沢地区の場合は、見直しした区域の進捗を図るために、見直し後の事業が始まる時に売っていただいたものです。ですから、今の状況の中で市が皆さんの土地を買うことは制度上ありませんので、見直しをするという経緯の中で、そのような土地を求めていくことはできると思います。</p>
委員	<p>事業の見直しをするということは、まだ前提ではなく、審議しているということですね。</p>
委員	<p>アンケートの結果を見ると、道路整備や下水道整備の問題など、皆さんがある程度予想していた結果になったのではないかと思います。見直しをしてほしいという意見も 60%を超えている状況で、我々が考えていたことと、地権者の皆さんが考えていたことはそれほど変わらない結果だったと思います。アンケートの結果を尊重し、見直しに向けて進めていった方が良いと思います。</p> <p>先ほど、見直しをすると 23 年前に戻ってしまうと困る方がいるという話がありましたが、見直しせずにこのまま事業を進めていくと 100 年かかると言われているのなら、見直しをして早く事業を進める方法の方が皆さんも納得されるのではないのでしょうか。</p>
委員	<p>23 年前に戻るというのは、見直しにより区画整理区域から除外される区域のことです。見直し後も区画整理区域内は事業が進んでいきますが、除外された区域は区画整理事業としては進まなくなるということですね。下水道の受益者負担金の発生など、いろいろな問題が出てくると思います。ただし、見直しをしないと事業が進まないと思います。</p>

委員	<p>今後のスケジュールを考えると、見直しをすることを前提に動いていると思いますが、見直しをすること自体の決定権はどこにあるのですか。</p>
委員	<p>見直しすることになった場合は、このまま事業を進めていくと100年はかかるということを経済者に対して誰かが説明する必要がありますよね。現在の計画上の事業年度のことも考えると、かなりの反発が予想されるし、市長自らが説明会に出席しないと済まないのではないのでしょうか。</p>
委員	<p>岩沢地区の前例があるので、それを踏まえて進めていけば良いと思います。</p>
課長	<p>この後に、今後のスケジュールについて説明させていただきますが、3月にアンケート結果を踏まえた住民説明会を行う予定です。また、説明会の場で記名式のアンケートを行う予定です。その結果で、見直しをするかどうか、おおよそ決まりますので、その後に市の内部で見直しを行うかどうかを判断します。</p>
委員	<p>資料のP14で、30歳代の重要と思う整備項目に「通学路などの歩行者に対する安全性」とあるが、双柳小学校の児童数の変化などは、どのような状況ですか。</p>
委員	<p>精明小学校も1年生の入学者が20数名しかおらず、1学年1クラスという状況で、徐々に減っている状況です。いずれは双柳小学校と統合するのではないかというような状況です。双柳小学校は1学年3クラス程度で、児童数としては、近年は横ばい若しくは少し増えている状況です。</p>
委員	<p>双柳小学校の重要性としては変わらない訳ですね。</p>
委員	<p>精明小学校の方が児童数が減ってきている状況です。加治東小学校も児童数は減ってきていると聞いています。</p>
主幹	<p>学校の児童数については、説明会用の資料に盛り込むように考えているところです。岩沢の例ですと、加治東小学校は平成20年頃の事業見直しを始めた時は、児童数が減っていました。見直し後は徐々に児童数が増えてきており、今年度は1クラス増えたと聞いております。これは、区域外に出ていた方が結婚等を機に戻ってきているとも聞いております。そのような部分でも、岩沢地区では見直しの効果が出てきています。</p>
委員	<p>アンケート結果の中で、バスルートの確保ができて良いとあるが、今までの区画整理事業の中では、バスルートとしての計画は国道299号だけだったと思いますが、今回新たなルートが加わったということ</p>

	<p>でよろしいですか。</p>
課長	<p>このアンケートの回答にあるのは、昨年完成した東原巽原線に巡回するようになった国際興業バスのことを指しています。</p>
会長	<p>それでは、続いて今後のスケジュールについて説明をお願いします。</p>
主幹	<p>続いて、2 主な今後のスケジュール(案)の概要を説明いたします。P15をご覧ください。</p> <p>表は、上から実線で囲まれているものが、本日を含め実施したものになります。それ以下の破線については、今後の予定となっております。</p> <p>本日の審議会以降は、説明会の準備やまちづくりプランの素案の策定に取り組んでいきます。今年度の予定では、3月に第1回目の説明会を開催したいと考えております。このことから、説明会に向けた作業を進め、説明会の前にその内容や説明事項などについて、審議会を開き事前に委員の皆さまに説明を行いたいと考えているところです。</p> <p>なお、説明会は3月上旬に双柳地区行政センターで予定しておりますが、会場の他のイベントとの調整により、3月10日(金)、11日(土)、12日(日)を現段階では候補としております。日程については、決定次第委員の皆さまには、通知等でお知らせさせていただきます。</p> <p>この説明会では、併せて記名式のアンケート調査を実施し、直接権利者から意見を伺うことにしたいと考えています。なお、説明会を欠席された方へは直接郵送により、説明会資料と同封し調査を行いたいと思います。</p> <p>平成29年度以降は、第1回の説明会の結果等により変更が生じることも予想されますが、審議会を7月頃に開催し、まちづくりプラン原案等の内容をご審議いただき、8月頃に第2回説明会を行い、まちづくりプラン原案などを説明したいと思います。</p> <p>その後、まちづくりプランとしてとりまとめ、12月頃に審議会を開催しご審議いただき、第3回説明会を、平成30年2月頃を目途に行いたいと考えているところです。</p> <p>なお、スケジュールは、変更になる場合があること。審議会の開催は、状況によって増える場合があること。地元説明会へは、可能な限り1開催1回の出席をお願いしたいことなど、委員の皆さまの良きご理解とご協力が欠かすことのできない重要な取り組みとなります。我々も鋭意努力してまいりますので、格段のご配慮を賜りますようお願い申し上げます。</p> <p>続いて、地元説明会の骨子(案)の概要についてご説明いたします。</p> <p>説明会開催の目的については、これまでの事業経過や現在の状況、今後の課題、市の考えなどについて説明を行い、権利者の皆さまからは、これからのまちづくりに対する率直な意見や要望をお聞きする機会の場合として開催したいと考えています。</p> <p>説明の概要については、(1)事業立ち上げの経緯として、都市計画や事業計画決定などに至った経緯について、(2)地区の現状として、事業</p>

	<p>経過を踏まえ工事や仮換地、使用収益開始状況や予算的事項などについてそれぞれ説明したいと考えています。</p> <p>(3)地区の整備課題では、事業において道路や下水道などの公用施設整備を進めてきましたが、これら整備において明らかになった課題や予算推移からみた完成までの必要年数など。</p> <p>(4)アンケート調査結果の概要報告</p> <p>(5)望まれるまちづくりの方向性では、全体的な方向性として、実現可能な計画で、権利者負担の少ないまちづくりへの転換。まちづくりプラン立案上の方向性として、建物移転を極力減らし、地区の現状を生かした公共施設整備に転換し、事業短縮を図ること。全区域に対し下水道の早期普及、自由な土地利用などこれからのまちづくりに対する方向性を提案したいと考えています。</p> <p>(6)今後の予定では、説明会の開催予定などのスケジュールを説明します。</p> <p>(7)アンケート調査では、記名式のアンケート調査を実施し、直接権利者から意見を伺うことにしたいと考えています。</p> <p>今回のアンケート結果につきましては、審議会終了後速やかに市ホームページ及び区画整理ニュースにて、権利者の方へお知らせしたいと考えております。</p> <p>説明は以上になります。</p>
委員	<p>4 地区の進捗状況というのは、双柳南部地区だけでなく笠縫と岩沢南北も含めてということですか。</p>
主幹	<p>双柳南部地区だけでなく、飯能市全体の区画整理事業の進捗について、権利者の皆さんには1度伝えておいた方が良く考えております。</p>
委員	<p>スケジュール(案)を示していただいたが、平成30年2月頃に行う予定の地元説明会で見直しすることが決まるということですか。</p>
主幹	<p>はい。権利者の皆さんからは、基本的に合意形成をいただかないといけません。平成30年2月頃には概ねの合意形成が得られるように進めていきたいと考えております。</p>
委員	<p>合意形成が得られるまでの期間は、事業は止めるのですか。</p>
主幹	<p>規模は縮小されますが、既に道路としての形が完成している部分等の整備は進めていきます。</p>
委員	<p>家屋移転等については止めてしまうのですか。</p>
主幹	<p>状況により、止めることはあると思います。</p>
委員	<p>岩沢地区の例を聞きたいのですが、見直しが決定し埼玉県に申請を出した場合、認可が下りるまでにどのくらいの期間がかかるのですか。</p>

主幹	<p>岩沢地区の例で言いますと、地元説明会等を行いながら、県とは協議を続け、ある程度合意形成が得られるまでの期間に内容等の調整はできます。岩沢地区では、事業見直しの認可が下りて、実際に事業をスタートする段階で、様々な測量や設計に時間がかかってしまいました。区画整理継続区域については換地設計の見直しが必要なため、ある程度の時間が必要ですが、岩沢地区での経験を踏まえ、なるべく速やかに実行できるようにしたいと考えております。</p>
委員	<p>第5次飯能市総合振興計画 基本構想の中で、阿須小久保線の未開通部分について、土地利用の構想の中に入っているのですが、双柳南部地区内の阿須小久保線についてはこの中に入っていないのでしょうか。あるいは、この構想に入っていれば区画整理から切り離して考えることができるのでしょうか。</p>
課長	<p>全体の構想であって、双柳南部地区内の阿須小久保線も含めたものになっています。その中で、区画整理事業として何ができるのかということ、見直しの検討を進めているということになります。</p>
建設部長	<p>阿須小久保線につきましては、飯能市としても重要な路線であるので、総合振興計画の基本構想の中に入っております。整備を進めていく手法は、現在は区画整理事業として進めていますが、その手法だとなかなか進まない状況があるので、区画整理事業そのものの見直しという案を議論させてもっているところです。</p>
委員	<p>10年の基本構想の、前期の5年で全線開通を目指すということですか。</p>
建設部長	<p>前期で全線開通というのは難しいと考えております。現在は岩沢地区の阿須小久保線について工事着手という状況です。岩沢地区内の部分について整備を進めていきながら、双柳南部地区では何ができるかということで議論をし、方向性が見出していければ良いと考えております。</p>
委員	<p>アンケート結果のP109で、残土置き場で子供が遊んでいるとあるが、管理が行き届いていない場合は、市の責任がかかってくるのではないのでしょうか。そのあたりの対応はどうされていますか。</p>
課長	<p>残土置き場については、鉄板で囲いをしているのですが、調整池側のフェンスを乗り越えて、入ってしまう人がいる状況です。</p>
委員	<p>残土置き場の数はいくつありますか。</p>
課長	<p>1箇所です。</p>
委員	<p>事業の進捗から見ると、残土を使うようなことは少ないのではない</p>

	<p>でしょうか。例えば、岩沢地区と一緒にしてしまうとか、岩沢地区で残土を使用するときにそこから持っていくとかはないですか。</p>
課長	<p>それはないです。岩沢地区は岩沢地区内の残土置き場を使用しています。</p>
委員	<p>残土置き場でも使用料が発生していますよね。岩沢地区でも借りているのでしたら、例えば1つに集約するなどの話はないのですか。経費削減にもなると思います。</p>
課長	<p>残土置き場を集約するというのは、各地区の皆さんの感情的な部分や、工事をするにしても近いところであるということがあります。</p>
委員	<p>残土置き場に工事業者が入っているところをあまり見たことがないのですが、年間どのくらい使用しているのですか。</p>
課長	<p>工事が動いているときは、頻繁に使用しています。</p>
委員	<p>今後、新しいまちづくりプランを作成していくことになりますが、審議会としては新しいプランの案に対して、どこまで意見を言えるのですか。</p>
主幹	<p>今後、素案の作成から始まりますが、平成29年12月頃に開催予定の審議会での審議が最終の予定で考えているところです。</p>
委員	<p>審議というのは諮問ではなく、あくまで審議ということですね。</p>
主幹	<p>はい。諮問ということではありません。</p>
委員	<p>地元説明会の骨子（案）の中で、記名式のアンケート調査を行うとありますが、どのような内容で行う予定ですか。</p>
主幹	<p>記名式ということで、今回よりも設問数も多くせず集約した感じのアンケートにする予定です。事業自体をどうしていくかという内容になるとは思いますが、設問については検討しているところです。</p>
委員	<p>集計にも時間がかかるので、再度アンケート調査をしないと行けないのでしょうか。</p>
課長	<p>県からのガイドラインでは、全体の8割程度の同意を得なければなりません。今回のアンケートでは6～7割程度の方が見直しに対して同意されていますが、もう一度アンケート調査を行い、同意していただける方の率を上げていきたいと考えております。</p>
委員	<p>手続き上の問題があるということですね。</p>

委員	今回のアンケートは権利者に何も説明がない状態で投げかけたもので、皆さん本音で回答されていると思います。説明会を実施し、話を聞いた状態でアンケートを行えば、もう少し見直しに同意するという方が増えるのではないかと思います。
課長	通常のアンケートでは2～3割程度の回収率ですが、今回のアンケートは説明がないまま実施したにも関わらず、6割程度の回収率ということで、如何に権利者の皆さんの関心が高いかという表れだと思っています。説明会を行い詳細を説明することで、見直しに同意していただける方が更に増えるのではないかと思いますので、アンケートを再度実施したいと考えております。
建設部長	現在は一つの地区で全体が区画整理事業として進めていこうとしていますが、なかなか進捗が図れないので新たな方法について議論している状況です。新たな方法に変えることは、多くても少なくとも区画整理事業からすると、事業の見直しということになります。事業の認可を変えなくてはならないということになりますので、その場合は8割程度の同意を権利者の方からいただかなければなりません。皆さんから同意を得られるような方向に進めていきたいと考えております。そのための手続きとしてアンケート調査を再度行うということになります。
委員	今後、説明会やアンケートのお知らせ等の通知をしたいと思います、居処不明で通知が戻って来ないように、調査をしていただければと思います。
委員	資産税課に相談すると固定資産税が軽減されると聞きました。前回の審議会でもお聞きしたと思いますが、確認していただけましたか。
課長	申し訳ありません。確認しておりませんでした。
委員	区画整理事業ニュースですが、次回はアンケートの結果等を掲載するのですか。
主幹	はい。
会長	質問は以上でよろしいでしょうか。 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。
管理担当主任	ありがとうございました。続いて次第の4「その他」ですが、事務局からは特にございません。委員の皆様から何かございましたら挙手をお願いします。
	(なしの声あり)

管理担当主任

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。委員の皆様、ありがとうございました。最後に加治課長より閉会のあいさつを申し上げます。

課長

(あいさつ)

(閉会 午後4時5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 \_\_\_\_\_