

第16回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成24年3月15日（木）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 16 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成 24 年 3 月 15 日 (木)	開会時間	14 時 00 分
会 場	駅北口土地区画整理事業事務所	閉会時間	15 時 00 分
委員の出欠	出席	欠席	事務局
	石田良子 大橋利喜夫 齊藤秀雄 富岡征四郎 本橋喬 柳下浩一 永戸章義 金子正義 小島英彦		建設部長 新井 芳明 駅北口土地区画整理事業事務所 所長 榎本 一彦 統括主査 入谷 学 主任 小林 康夫 傍聴者 18 名
議 案	(1) 概略仮換地案個別説明会の実施結果について【報告】 (2) 仮換地指定までの作業工程について【説明】		

発言者

議 事

会長

ただ今から第 16 回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会を開催いたします。初めに、会議の成立要件の確認をいたします。事務局に本日の出席委員数の報告を求めます。

事務局

はい、ご報告いたします。本日の出席委員数は 9 名でございます。

会長

只今事務局から説明がありましたように、本日の出席委員は 9 名でございます。従いまして、会議が成立しております。

次に、議事録署名委員の指名をさせていただきます。本日の署名委員は、議席番号 4 番の齊藤委員さん、議席番号 6 番の石田委員さん、よろしく願いいたします。

それでは、これから会議に入ります。

本日は議事がなく報告説明であり、会議は公開で行います。土地区画整理審議会の傍聴に関する取り扱い要領第 3 に基づく傍聴者は、現在 18 名でございます。これより傍聴者の入場をお願いします。

それでは開会に先立ちまして建設部長から挨拶をお願いします。

建設部長

どうも皆さんこんにちは。第 16 回和光都市計画事業駅北口土地区画整理審議会

を招集いたしましたところ、委員の皆様には大変お忙しい中ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。また、日頃より市の行政運営につきましては、深いご理解とご協力を賜り改めてお礼申し上げます。さて、本日の審議会におきましては、特段議事事項はございませんが、昨年実施しました換地設計に基づく概略仮換地案の説明会の報告及び今後の予定についてご説明をいたします。審議委員の皆様よろしく申し上げます。

会長

ありがとうございました。ただいま建設部長からの挨拶にありましたように、本審議会では議事事項はなく説明と報告となっております。事務局から順次説明をお願いします。

はじめに概略仮換地案の個別説明会の報告をお願いいたします。

事務局

まずご説明の前に、前回の第15回審議会におきまして次回の開催は1月末から2月ごろということでご説明をしたところでございますが、概略仮換地案の要望整理ということもありまして、今回3月15日の開催となりました。予定より遅くなり、また年度末の大変お忙しい中お集まりいただくこととなり申し訳ありませんでした。

それでは、概略仮換地案個別説明会についてご説明をさせていただきます。お手元に配布してあります第16回審議会資料の1、「1. 権利者への説明状況」をご覧ください。概略仮換地案の個別説明会は、共有者も含めたすべての土地所有者、借地権者の皆様に、平成23年10月24日から11月8日までの間、事務所におきまして1日3班体制で実施いたしました。また、欠席をされた方におきましては、平成23年11月29日から30日に再説明会を実施いたしました。再説明会も欠席された方におきましては、個別に日程調整を行いご説明いたしました。「東京電力と東武鉄道を除く」と書いてありますが、東京電力と東武鉄道につきましてはそれぞれこちらの方から出向き説明をいたしましたので、この表からは除いております。

最初に、平成23年10月24日から11月8日に行いました①の説明会についてご説明をいたします。こちらは出席状況についての表で、左から「計画」「出席」「欠席」となっております。縦側にはそれぞれの「組数」と「人数」を示しています。「組数」とは、住所が同一の所有者、共有者及び借地権者は、まとめて同じ組の扱いとしており、事務局で説明会実施の相手方として計画した組数となっております。人数については実際の所有者及び借地権者数としております。まず計画組数が211組。このうち出席された権利者の組数は191組で、割合90.5%、欠席は20組で9.5%となり、人数で計算いたしますと、計画人数276人のうち、出席人数は252人、91.3%。欠席は24人で8.7%となりました。

続いてこの説明会に欠席された方を対象に②の再説明会を実施いたしました。こ

れは上段①の欠席の20組24人を対象にしたものです。計画組数20組、計画人数24人のうち、出席は6組、割合30%。欠席が14組で70%となり、計画人数24人に対し出席8人、33.3%。欠席が16人で66.7%となっております。

続いて③ですけれども、③は、①個別説明会、②再説明会においてもご説明できなかった方を対象に欠席者個別対応という形で、平成23年12月1日から平成24年2月24日までに実施した状況でございます。こちらは組数で見ますと、計画組数が14組のうち、出席については12組、85.7%となり、欠席は2組で14.3%でした。人数といたしましては、計画人数16人のうち、出席された方が13人、81.3%。欠席が3人で割合は18.7%でした。この中には遠方の権利者の方もいらっしゃいます。遠方の方など、直接説明できない方については、郵送それから電話説明をしております。郵送にあたっては、説明のコメントを挿入いたしまして、ご説明をさせていただいております。

続きまして1ページの最後にあります、「◎概略仮換地案個別説明会実施状況(全体)」についてご説明いたします。この表は、これまでの①②③の数値を総合して全体の実施状況としてまとめたものでございます。計画組数は全体で211組、そのうち209組、99.1%の組の方が出席及び説明済です。欠席は2組で0.9%でした。人数で説明しますと、計画人数276人のうち、既に説明を行った方は273人、98.9%となり、欠席の方は3人で1.1%となっております。

続きまして、2ページ目の「2. 概略仮換地案に対する要望状況」をご覧ください。まず、①番の「要望書の提出状況」についてご説明いたします。要望書は、説明を行った211組の33.6%、71組から提出していただいております。①のこの表の下に●で表を作っております。これは「権利者単位別要望書提出割合」です。これは権利者のうち、土地を所有権の共有者及び借地権の共有者を、ひとつとした権利者としてまとめた表になります。そうしますと権利者数は243人に対しまして要望書を提出された方が87人、35.8%となります。なお、この説明権利者の中には東京電力と東武鉄道は含まれておりません。上の表の要望数71と下の表の要望数87と数値が異なるのは、上の表については、住所が同一の所有者、共有者及び借地権者を1組とまとめておりましたが、同じ住所で所有者の方が2人いたとした場合、その2人からそれぞれ提出されている場合もあります。そのため、下の表は、それぞれを1つの取り扱いとして計上しているものであるため、87という形となり、要望書の提出数が異なってくるものです。

続きまして、②の「概略仮換地案(位置、地積等)に対する権利者の意向」という表がございます。これは、提出されました要望書及び個別説明会での要望を併せ

た意向の件数でございます。この表では、権利者数を243人とし、概略仮換地地積73,474.81㎡を基本として整理しております。表の横列は、左から「意向」「権利者数」、「権利者数の割合」、「概略仮換地の地積」、「地積の割合」となります。それから左側縦列に意向の内容が出ております。これについて説明をいたします。「ほぼ了承」という意向を示された権利者数が126人、その割合が51.8%。概略仮換地地積で示しますと31,178.80㎡、地積の割合が42.4%。次に、「保留」の意向を示された方が22人、その割合が9.1%。概略仮換地地積としましては、4,273.77㎡、割合は5.8%。要望のあった権利者数が92人、その割合は37.9%。概略仮換地地積35,838.57㎡、地積割合は48.8%。欠席された方につきましては、権利者数が3人、割合が1.2%、概略仮換地地積は2,183.67㎡、割合3.0%。合計の数字につきましては、先ほどお話しさせていただきました権利者数、243として整理をさせていただき、概略仮換地地積は、73,474.81㎡で100%となります。

加えまして、2.①「要望書提出状況」の下の表「●権利者単位別要望書提出割合」の87という数字、それから②「概略仮換地案に対する権利者の意向」の「要望あり」の92という数字ですが、要望の数が異なっていることについてご説明させていただきます。「●権利者単位別要望書提出割合」の要望書の内訳としましては、要望ありとされた方が70人です。又、要望書の中です了承しましたといった内容の要望書を提出いただいた方が12人、それから保留ですと言った要望書を出された方が5人いらっしゃいます。これが87人の内訳です。②「概略仮換地案に対する権利者の意向」の「要望あり」の92と言う数字につきましては、聞き取りをしたときに出された要望についても「要望あり」ということで計上したもので、実際に「要望あり」とされて要望書を提出された方は70人と、説明会時に聞き取りを行った中では、22人の方から要望がありましたので、その方々を計上し、92人としました。

続きまして、③「要望内容の整理」について説明いたします。これは提出された要望書及び個別説明会の対応時の要望内容を合わせて整理したものととなります。内容といたしましては、①の換地については120件の要望です。②の計画については15件。③の工事につきましては、30件。④の補償については16件。合計で181件となります。なお、ひとつの要望書で複数の要望内容を出された方については、要望内容ごとに件数を計上する取り扱いとし、整理をさせていただきました。

続きまして3ページに移ります。3ページは2ページの③「要望内容の整理」にある区分をもう少し細かく整理したものととなります。①の換地については、120件の内訳は、「位置」について要望のある方が43件。「形状」については26件。

「地積」については15件。「減歩率」については13件。「清算金」については12件。「私道」についての要望が11件。②の計画について15件の内訳は、「道路計画の見直し」の意見が6件。「公園計画の見直し」について2件。「自転車道の整備」について3件。「一方通行の見直し」について2件。「建蔽率、容積率の見直し」について2件です。続きまして、③の工事について、「施工を早く」という意見が22件。「造成について」8件。最後に④の補償については16件ですが、「仮住居なく直接移転したい」という要望が6件。「仮店舗の要望」2件。「建替えへの市の援助」1件。「補償額が不安」という意見が4件。「建替え希望」1件。「アパート住民の対応」については2件でした。

続きまして、「3. 概略仮換地案に対する要望への今後の対応について」ご説明をします。各人の要望内容を確認し、要望内容が妥当かどうか。また、要望を満たすために他の方の換地に大きく影響を及ぼすかどうかを含め、総合的に検討し仮換地案の変更について検討してまいります。その後、要望者及びその影響者に個別説明を実施したいと思っております。

これまでの換地設計におきましては照応の原則、現位置換地の原則ということに基づきまして換地設計を進めてきたものでございます。換地設計基準は皆様方の諮問を経て決定してきたもの、また、土地評価基準については評価員の諮問を経て決定してきたものでございますので、施行者といたしましては、この原則に基づき判断をしてみたいと考えております。仮換地案については、ひとつの変更が他に多大な影響を及ぼします。仮換地案の変更にあたっては、合意が必要と考えておりますので、そういったことも含め、今後交渉を進めたいと考えております。

また、仮換地の指定後、工事に入ってしまった場合に、合意形成が図られていないと、工事の着手が出来ないといったことになり、事業の長期化、事業費の増大になります。そのため、個別の交渉を重ねて、合意形成が図られた変更案を考えていきたいと思っております。

以上です。

以上の説明についてご質問がありましたらどうぞ。

3ページ目の最後に「要望書及びその影響者に個別説明を行う」と書いてありますが、権利者と施行者では時間的なニュアンスが違うと思います。私も権利者の一人として説明を受け、いくつか要望を出しましたが、その要望に対する返事がいつごろのタイミングで戻ってくるのか。施行者としては何十年とかかる話でその中の過程ですから、それに対する認識が1年くらいで考えているのか。我々とするとなヶ月くらいで返事がくるのかなと考えていたりするなど、そういう感覚のズレというのがかなりあると思います。要望した側からすると、あれだけ要望したのに返事

会長

A委員

がないのは無視されているのか、自分の意見はどうなっているのかと疑心暗鬼になると思います。そういうことは常識としてわかっているはずだということではなくて、もっときめ細かい計画をお話いただければと思います。

会長 事務局から質問に対する回答をお願いします。

事務局 要望に対する回答はいつ位になるのか、またどの位の期間で対応するのかというご質問かと思いますが。要望につきましてはすべて個別説明をしていきたいと思いません。それぞれの要望書の中にある項目につきましては、すべて説明をさせていただきます。何の交渉もなく回答を出すということはせずに、何回か交渉を重ねてご説明をした中で、最終の回答をさせていただきたいと考えています。要望につきましては、皆様方、個人個人に対応する必要があるため、説明対応や交渉には大変時間がかかることが予想されます。具体的には、半年程度、24年9月頃まで時間がかかるのではないかと考えております。

会長 事務局からのこの説明でよろしいですか。

A委員 時間がかかるという認識はあります。どのくらいで返事が返ってくるのか不安になるので、出来るだけ明確にアナウンスしていただいたほうが良いと思います。説明があるということであれば、待つしかないですからね。

会長 もちろん内容もそうですが、時間的な問題をとても気にされているということですから、事務局は要望書を出された方全員に、半年以内に何らかの回答をするということでもよろしいですか。

事務局 はい、この期間内に、要望提出のあった方には説明にあたりたいと思います。

会長 他に何かありませんか。これはかなり時間がかかると思います。今事務局から話があったとおり、事務局としては要望された方には半年以内に何かの返事をするということですので。それからまた、その先の対応ということになると思います。その点につきましては、よろしくをお願いします。

会長 他に質問が無ければ次に進みます。

それでは、今後の予定について説明をしてください。

事務局 それでは、お手元の資料の2をご覧ください。事業運営について、今後の大きな作業としては「事業計画の変更認可」と「仮換地の指定」が、平成24年度の主な項目です。これを目指した工程表を作成しました。まず初めに事業運営の下段の換地に関する対応についてご説明します。こちらにつきましては、24年3月までに要望の整理、対応の検討を行ってまいります。24年4月から要望書の提出がありました皆様に個別交渉をし、合意形成を図ってまいります。計画といたしましては、24年9月までの5ヶ月間としています。その後、概略仮換地案を変更しまして仮換地案を作成します。この仮換地案につきましては、概略仮換地案と同様に、平成

24年の11月に全権利者に個別説明会及び、欠席者に再説明会を開催します。なお、この仮換地案でも意見要望があるものと予想されます。そのため再度仮換地案を修正し、平成25年2月頃に仮換地の指定に向け仮換地通知書を作成し、24年度末に仮換地の指定を行う計画です。

昨年度に設計図の見直しを行い、事業計画といたしましては変更設計図も含め、知事の変更認可をまだ受けてはおりません。概略仮換地案の説明においては、道路を含め、公共施設を変更した設計図により換地設計を行ったものです。仮換地の指定は事業計画の設計図に基づき行う必要があるため、仮換地の指定の前に権利者及び利害関係者を対象に事業計画変更説明会を9月に、縦覧を10月に行いたいと考えております。この手続きは駅北口土地区画整理事業が当初事業計画の認可を得る前に行った手順と同じものです。縦覧期間2週間に加えてさらに2週間、計4週間における意見書の提出期間があります。この事業計画変更の認可を県より受けないと仮換地の指定が出来ませんので、仮換地の指定の前に変更認可を取得する工程表を作成しています。

最後に、審議会の運営についてご説明をいたします。事業運営を行う上で審議会を開催しながら進めていきたいと考えております。審議会の運営に関わる事項としましては、換地に関する事項、事業計画変更に関する事項、それから補償基準の作成に関する事項が大きな項目です。

これまでの個別説明会におきましても補償内容についてのご質問がございました。また、建物移転となる件数も多いため補償基準を定めていく方針でございます。このため、7月に補償基準についての説明、また、勉強会を開催したいと思っております。

続いて、概略仮換地案に対する要望をまとめ、8月にその対応報告を行いたいと思っております。同時に事業計画の変更を9月に設定していますので、この事業計画変更説明会の日時、開催の内容等について皆様方に事前にご説明をいたします。

11月には概略換地案の修正を行った仮換地案について個別説明会を実施する計画です。このため10月に仮換地案に対する意見を伺う諮問を行い、仮換地案の個別説明会の実施についての説明、また9月に行った事業計画変更説明会の報告を行います。

翌年の平成25年2月には仮換地案の説明会で提出されました要望対応の報告を行います。そして、3月上旬には仮換地指定となる換地設計及び「仮換地指定・使用収益停止」について意見を伺う諮問、ならびに保留地についての同意を得たいため、同じく諮問を行いまして、仮換地の指定を平成24年度内に行いたいと考えております。

以上です。

会長 ただいま事務局からの説明が終わりました。ご質問はありますか。

B委員 この工程表を見ますと、4月から9月くらいまでの5ヶ月間に意見の保留者や意見の要望ありという方々に説明時間を費やすということですが、これは十分な時間でしょうか。具体的に考えて、今まで計画どおり事が進んだことがありません。ですから遅れると考えますけど、その点はどう思いますか。

事務局 個別の要望については交渉になりますので、お一人の方と何回交渉することになるのか予想が付きません。しかし、権利者の方々から、早く着工し完成してほしいというご意見を多数いただいております。そのため、早期に工事に着手して完成を目指していきたいと考えています。時間的には半年とかなり短い期間であると思いますが、調整を行い、今年度内には仮換地の指定をして計画的に事業を進めたいと考えています。

B委員 具体的に申しますと、「要望あり」との地権者の割合は37.9%、「保留」については9.1%、合計しますと47.0%が、それぞれ意見があるということだと思います。それに対して5ヶ月で交渉が終わるのか。また、要望に対してどう対応するのか。会って個別に説明をすと言っていますが、個別説明会だけではなく、なぜこうなるのか、透明性のある説明会などを開催したほうが良いと思います。区画整理は、個人の地権者の権利が存在するわけですから、街全体を考えた中で、透明性のある説明を皆さんにしたほうが良いのではないかと。全体の50%近い人たちが反対ではなくとも要望があったり、意見を保留している状態で、5ヶ月間で解決できるのか疑問です。

事務局 それと、もうひとつあります。皆さんは早期完成を願っていると言いましたけれど、この事業は認定されてから45年が経過しています。今になって早期完成を望んでいるから5ヶ月で実施するといわれても、信用できない点がたくさんあると思います。その点について、もっと具体的な時間の説明をお願いします。

B委員 早期完成についての意見がありましたけど、もちろん皆さんが望んでいると思います。なぜならば、すでに45年が経過している事業について、いつ終わるのか。それは切なる希望だと思います。だからと言って5ヶ月間でこの重要なことが解決出来るかどうか疑問です。今までの実績から言って私は疑問に思います。

会長 では、それはご意見と要望として承ります。

A委員 45年前だったら私もまだ若くて、事業にも柔軟に対応できたと思うのですが、現在の歳になりますと、もう45年も経過したのだから早くしてよという気持ちも

ある。だからといっていい加減にやられては困る。きちっとコンセンサスをとってやっていただきたいですけれども、個別の説明の仕方にはもっと工夫があってもいいかと思います。果たして個別の説明だけでよいのか。換地先については個別の問題でありながらも、地域全体の問題でもあると思うので、共通の問題については一人ひとり呼んで説明するのではなく、たとえば地区会や自治会単位で説明をするなどしていただいた方がよいと思います。

資料1のところ、再説明会について説明がありましたが、本来であれば説明会は11月8日に終わっていたわけですね。ところが20名とか、欠席、その他があつて再説明会をしているじゃないですか。こういうのは必要なことかもしれないけれど、かなりの時間を費やしてしまっていると思います。無視をするわけではないが、スケジュールを組みなおすことによって、計画どおりに進めるようにしてもらいたいと考えます。かといっていい加減にせずに、できるだけの工夫をしてもらいたいと思います。

会長 説明会について、工夫をしてできる限り計画どおり、いい加減にせずに進めてほしいという、ご意見と要望と両方ということですね。

事務局に伺いますが、要望者、影響者への個別説明というのはこの地区全体について同時に進めていくという考えでしょうか。

事務局 はい。

会長 なかなかボリュームが多いですね。

事務局 はい、ボリュームが多いと考えておりますが、スケジュールを見直しながら、なるべくこの期間の中でできるように頑張ってまいりたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

会長 ボリュームがあり、計画どおり進めるのは大変だと思いますが、工夫をしていただいて、できるだけスケジュールに近い形で進めていただくよう、事務局にお願いいたします。

B委員 提案ですが、個別説明会、要望については、地区説明会において全体を説明して、その地区がどうなるのかを事前に説明をしたほうが良いのではないのでしょうか。その後個別説明会をしたほうが良いかと思います。全体がわからない中で個別に説明しても意味がわからない、そういうのが大きな弊害になっているのではないかと思います。地区説明会によってコミュニケーションを図る、それは大事なのではないかと思います。

会長 説明会の工夫のひとつですね。他に何かありますか。

C委員 感想をひとつ言わせていただきますと、表1の①の説明会は日曜も含めてカレンダー上では16日、②の再説明会はたった2日、ですが残りの欠席者対応が86日

間です。これがちょっと信じられません。なんでこんなに無駄な時間を使ったのかと。熱心に来てくれる人はこんなに簡単に済んでいるのに、といった感想です。

事務局

説明会は、期間として10月から翌年の2月までかかっています。10月24日から11月8日の期間における説明会については、皆様にお忙しい中ご出席いただいたので、91%程度の方にご出席いただいております。これは、他地区ではなかなかないと聞いております。すごい数字です。皆様方にご協力いただきまして、誠にありがたいと思っております。

再説明会については、1日だけでは都合が合わない方もいらっしゃると思われましたので、2日間設定いたしました。再説明会の日程調整でも予定がつかない方がおりましたので、その後欠席者個別説明として、予定を伺って実施しました。何度か電話を差し上げるなどして調整いたしましたが、なかなか都合がつかないこともあり、時間がかかってしまいました。来年度も説明を予定しておりますから、できる限り期間を短くできるように工夫をしてみたいと考えております。

会長

概略仮換地案個別説明会については、換地設計の修正を行ううえでの基準にするために、全員の意見を聞く必要があり、全員の意見を聞くということに時間がかかったようですので、次回からはその点を工夫していただいて、日程どおり進めるようにお願いしたいと思います。

A委員

先ほどB委員から提案のありました、地区説明会と個別説明会については大賛成です。区画整理というのは個々の問題ですが、やはり各々我慢しなければならないこともあると思う。個別説明会のみを行うことになると、わがままというとおかしいが、自分の主張が多くなるものです。本来であれば我慢しなければならないと思うことも、細かく要望として出てくると思います。地区全体として説明をしていただくことによって、全体の状況も見ながら個人としての意見を主張するということにしないと、全体的なバランスを200名くらいの方が考えてもらわないと、短期間ではなかなか進んでいかないと思います。トータルでの説明、その中で自分はどうあるべきか、その二つをやっていかないと、説明会ばかりに時間がかかりすぎて先になかなか進まない。ぜひ工夫をしていただきたい。施行が決まっているのだから、より良い内容で早くやってもらいたいと思います。

会長

再三ですけれども、まずは地区説明会をやって、全体のことを周知していただいたうえで個別説明会をしていただくという強い要望ということで、工夫をしていただきたいということですね。事務局よろしく願います。

他に何かありますか。ないようなので、これで終了したいと思います。

次回の日程について事務局、説明をしてください。

事務局

次回の日程についてご説明いたします。

先ほど説明いたしましたとおり、今後の予定といたしましては、補償基準案の説明、概略仮換地案の進捗状況等の説明等がございます。まず初めに補償基準の説明を考えておりますので、7月頃を予定させていただきたいと思っております。細かい日程に関しましては、委員の皆様にご日程を調整させていただき、決定したいと考えております。

会長

次回は7月頃に、補償基準案について事務局より説明を行うということになります。また、日程については皆さんに連絡して都合のいい日に決定することになるので、お願いいたします。

それでは本日の審議会を終了します。お疲れ様でした。