

第 8 回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成 22 年 11 月 11 日（木）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 8 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成 2 2 年 1 1 月 1 1 日 (木)	開会時間	1 8 時 0 0 分
会 場	駅北口土地区画整理事業事務所	閉会時間	1 9 時 3 0 分
委員の出欠	出席	欠席	事務局
	石田良子 大熊春夫 大橋利喜夫 齊藤秀雄 富岡征四郎 本橋喬 永戸章義 金子正義 小島英彦	柳下浩一	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 小賀坂 真志 主査 入谷 学 主任 小林 康夫 都市整備課 副主幹 加藤 賢司 傍聴者 7名
議 案	(1) 換地方針(案)の説明及び今後の工程について (2) 工程の見直しについて		

発言者

議 事

会長

只今から第8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お願いします。

事務局

はい、ご報告いたします。柳下委員が欠席ということで、本日の出席委員数は9名でございます。

会長

只今報告のありましたとおり、本日の出席委員は9名でございますので、会議が成立していることを確認いたしました。

次に、議事録署名委員の指名ですが、本日の署名委員は、議席番号4番の齊藤委員さんと議席番号8番の永戸委員さんによろしくお願いいたします。

それでは、これより会議を始めます。本日は、非公開とすべき事項がございますので、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扱要領第3に基づく傍聴者は、現在7名です。これより傍聴者に入場していただきます。

(傍聴者入場)

会長

それでは開会に先立ちまして、建設部長からご挨拶をお願いいたします。

事務局（部長）

皆様こんばんは。

第8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招集いたしましたところ、委員の皆様方におかれましては、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も深いご理解とご協力を賜っておりますことを、重ねて御礼申し上げます。

さて、今回の審議会では、前回の審議会に引き続き換地方針（案）の説明をさせていただきたいと思います。

換地方針（案）につきましては、換地設計基準の骨子となるもので、大変重要なものがございますので、ご意見等ございましたら、積極的におっしゃっていただきたいと思います。

また、今後の工程についてもご説明させていただきたいと思いますので、よろしくお願いたします。

会長

只今、部長の挨拶がありましたように、本日は、前回に引き続き「換地方針（案）」の説明及び今後の工程についての説明ということですので、本日の議題につきましては、決すべき事項はございません。

なお、本日の議題に入る前に、前回の審議会において再説明を求められております事項について事務局より説明願います。

事務局

それでは、前回の再説明ということですが、説明事項は2つあります。

1つ目は、「中央第二谷中地区及び駅北口地区の地区計画の導入について」です。

2つ目は、「駅北口地区の小規模宅地に対する方策について」です。

1つ目に関しましては、担当主管課である建設部都市整備課副主幹の加藤よりご説明いたしますのでよろしくお願いたします。

都市整備課

それでは、説明させていただきます。

前回の審議会におきまして、中央第二谷中土地区画整理事業の区域における地区計画の導入、特に、最低敷地面積の制限に関してのご質問がありました。

また、これにつきまして、当和光市駅北口土地区画整理事業の区域につきましても併せてご質問がありましたので、本日回答させていただくこととなりました。よろしくお願申し上げます。

中央第二谷中土地区画整理事業の区域における地区計画につきましては、当審議会におきまして、以前、同様のご質問をいただき、ご回答申し上げており、再度、同様の回答となってしまいますが、ご了承願いたいと思います。

近年、特に、土地区画整理事業の区域におきまして、土地区画整理事業による効果の維持や増進を図り、良好なまちづくりを進めていくための手法といたしまして、地区計画の制度が有効であることが評価され、全国的に広く浸透しております。

埼玉県におきましても、この流れを受け、土地区画整理事業の区域におきまして、地区計画の導入を推奨するようになってまいりました。

本市におきましても、平成17年に事業認可を取得した越後山土地区画整理事業、昨年事業認可を取得した和光北インター地域土地区画整理事業の区域におきまして、地区計画を定めております。

また、昨年事業認可を取得した白子三丁目中央土地区画整理事業の区域につきましても、現在、地区計画の導入に向けての取り組みが始まっております。

さて、中央第二谷中土地区画整理事業につきましても、平成4年に事業認可を取得し、事業が進められているところですが、その当時は、まだこのような考え方が浸透しておらず、本市におきましても、土地区画整理事業の区域につきましても、丸山台土地区画整理事業の区域の一部の和光市駅南口地区におきまして、駅前の商業地という特殊性から、地区計画を定めておりますが、和光市駅南口地区を除く丸山台土地区画整理事業の区域や中央第二谷中土地区画整理事業と同じ平成4年に事業認可を取得いたしました野川土地区画整理事業の区域などにおきましても、地区計画を定めてまいりませんでした。

中央第二谷中土地区画整理事業は、平成21年度末現在、事業費ベースで85%以上の進捗率となっており、事業の完成を目指して取り組んでいるところでございます。

土地区画整理事業が進捗している中央第二谷中土地区画整理事業の区域におきまして、最低敷地面積を初めとして、新たなルールを設けることは、既に仮換地先において使用収益が開始され、土地利用が行われている方と、これから仮換地先で土地利用を行っていかれる方との間で不公平となってしまう、土地区画整理事業の進捗に影響を及ぼすことが考えられることから、現時点におきましても、中央第二谷中土地区画整理事業の区域につきましても、地区計画の導入は考えておりません。

しかしながら、中央第二谷中土地区画整理事業の区域の地権者におきまして、地区計画の導入についての声上がるなど、地区計画導入の意向が現れてきた場合におきましても、地権者の意向を斟酌し、地権者とともに、地区計画の導入の検討を進めてまいりたいと考えております。

次に、当和光市駅北口土地区画整理事業の区域につきましても、こちらも以前、当審議会におきまして、地区計画の制度の説明をさせていただき、その節に申し上げましたが、地区計画の導入を検討してまいりたいと考えております。

最低敷地面積につきましても、現在、「和光市まちづくり条例」におきまして、500㎡以上の開発行為等について、建築物の敷地面積の最低限度を100㎡として、市内一律に適用を行っております。

和光市駅北口土地区画整理事業の区域における建築物の敷地面積の最低限度につきましては、「和光市まちづくり条例」で規定している建築物の敷地面積の最低限度を参考にし、当区域内における土地の所有面積の状況等を勘案しながら、検討してまいりたいと考えております。

以上でございます。何卒ご理解賜りますようよろしくお願い申し上げます。

続きまして、小規模宅地に対する方策についてご説明をいたします。

小規模宅地の方策についてですが、土地区画整理事業の施行により、従前の宅地は平等に減歩され、照応の原則に従って換地が定められることが原則です。この照応の原則の例外を認める条文が区画整合法第91条「宅地地積の適正化」に規定されております。この条文につきましては逐条解説の165ページをご覧くださいいただければと思います。こちらに「宅地地積の適正化」というものが記載されております。

この条文の内容は、土地区画整理事業の施行により過小宅地が発生することが予想される場合には、公共性の高い地方公共団体、国土交通大臣又は機構等が施行する事業に限って個々の地権者の同意を得ることなく、照応の原則の例外を認め、特別の措置を取ることができるという規定です。具体的には、増換地をしたりして適当な宅地を換地として定めるというものです。

では、適当な宅地ということについてですが、適当な宅地の基準としては、政令第57条で定める基準にしたがって、施行者が土地区画整理審議会の同意を得て定めることとしています。

具体的には、過小宅地となる基準の宅地地積は100㎡という規定です。ただし、近隣商業地域、商業地域、防火地域及び準防火地域における過小宅地の基準面積は65㎡以上で足りるというのが、政令第57条で定める基準です。

この宅地地積の適正化は、災害を防止し、及び衛生の向上を図るため宅地規模を適正にする特別な必要があると認められる場合においてであります。

特別な必要とは、各土地区画整理事業地区内の土地利用状況、公共施設の配置、防火施設、衛生諸施設の整備状況等を考慮して、なお、必要があると認められる場合であります。

当該駅北口地区におきましては、地区内土地利用状況は、住居を目的とした建物が7割を占め、その他は農地、店舗であり、将来の土地利用状況も意向調査により、現在と同様な土地利用であるとの回答を得ております。

また、事業計画により公共施設については、適正な配置とともに、上水道、下水道、ガスを整備し、適正基準に基づく消火栓の設置、防火貯水槽の設置を行ってまいります。

また、用途地域の変更に併せて、高度な土地利用を行う商業地区には防火、準防火の指定、地区全域におきましては、地区計画の導入を図り区画整理事業の整備効果、維持を図っていく計画です。

よって、このような特別な必要があるとは認められないものではないかと考えます。

また、増換地という適正化におきましては、適用を受けない方からの減歩負担、それから適用を受けた土地は、換地における不均衡の是正といったことから、清算金が多額となるため、施行者としては、事業の合意形成の点からも、増換地による宅地地積の適正化を換地設計の中では定めないというように考えております。以上です。

会長 事務局からの説明が終わりました。質問を受けたいと思います。ご質問がありましたらどうぞお願いいたします。

A委員 今までの説明の中で、結論から言いますと、敷地の最低面積は100㎡が適当である、いろいろな理由でもってそういうことを言っています。ところが、第二谷中の方は最低面積の基準がない。第二谷中は平成4年に計画が認可され、そういうことだから、最低面積は適用しないと言っていますが、現在進行中ですが、地区計画を適用しようとする意思是市としてはないのでしょうか。あるいは、これに対して何か是正しようとかそういう考えはありますか。

都市整備課 先程ご答弁申し上げたとおり、現時点では地区計画については考えておりません。ただし、地権者の皆様方から地区計画についての声が上がった場合については検討していきたいというように考えております。

A委員 いえ、これは地権者とかそういうことではなくて、我々が、僕が言いたいのは、これはまちの計画として、まち全体としてみて、区画整理事業の目的は何のためにやっているのか、先程言った地域の衛生であるとか、防火対策であるとか、防災対策であるとかそういうことを言っています。それが地区計画よりも、都市計画あるいは区画整理の目的であると言っています。その目的であるにもかかわらず、最低面積を設定していない、しかも未だに設定する計画がないということは区画整理事業の本来の目的から脱しているのではないかと、そう思いますけど、それに対して市はどう考えていますか。

事務局 土地区画整理事業の目的といたしましては、公共施設の整備改善と共に、宅地の利用の増進というのが挙げられます。宅地の利用の増進の中には、防災面、衛生面、そういうものを整備して、それぞれの宅地が増進できるようにということになっております。市として、区画整理事業が100㎡の敷地を確保しないで、現状ある65㎡だとか70㎡、80㎡をそのままにしておいてよいのかということですが、そ

のことにつきましては、方策として、増換地をして適正化を行う形があります。しかし、その適正化は、権利者の同意もなく行われる方法であり、この適正化を行うことは、先程ご説明したように、それぞれ適用受ける方、受けない方、双方の負担をやはり事業の中で考えていく必要があるのではないかというふうには考えています。

A委員 そうですか。権利者の同意と言いましたけど、全ての権利者の同意が必要なのでしょうか。ということは、例えば、北口の区画整理事業の中で、最低面積を100㎡と決めた場合に、全ての権利者が適切である、妥当であると承認したということがないと、これができないということでしょうか。

事務局 これは、適用を受ける方の個々の同意を得ることがないという規定です。ですから、この宅地地積の適正化を施行者が行うという手順におきましては、審議会での同意を得ることによって換地設計の中に盛り込むことができますので、権利者全体の方の承諾は必要ないというような規定です。

A委員 今まで言ったことはどういうことですか。権利者の同意が必要だと何度も言いましたけど、今言われたのは、権利者の同意ではなくて審議会が承認すればそれよいということですね。今まで言われたことは全部違っていたということですね。

会長 中央第二谷中地区の関係と、駅北口地区と混同して答弁とか、そういうのになっていますので、きちんと分けして答弁してください。

事務局 まず、谷中地区については、先程ご説明したとおり、地区の状況、時代の背景というものがあまして、公平な適用ができないということから、現在は検討の導入を見合わせているというような状態です。ただ、地区計画の導入というのはやはり権利者皆様方の合意形成のもとで成り立つ計画ということが前提となっておりますので、皆様方のご要望だとか、まちづくりに対する熱意ということが高まってくるということであれば、市の方としても検討して地区計画の導入を考えていくということです。

 まちづくり条例というような市の基本的な条例に基づいて、100㎡というふうに設定をされておりますので、今回、駅北口地区においても100㎡を最低の敷地面積とするようなことで考えているということでございます。

A委員 それについてですけど、今のお答えの中で、市の条例でもって100㎡を最低敷地面積と決定することができるということですね。けれども、今まで言われた地区計画というのは地権者全ての人同意しないとできないと言っていますね。

 我々が言っているのは、今、地区計画の中での最低面積ですね。ですから、今言われたこと、2つ言われました、地区計画の中では全ての地権者が同意しないとできない。ということと、市の条例でもってそれは最低面積100㎡にできる。と言

われましたけど、2つのことが非常に相反する答えです。要するに、地区計画を先行しながら、区画整理事業をやっていかないと2つが重ならないわけですね。2つが重なって初めて、この100㎡というものが生きてくると僕は認識していますが、それは間違った考えでしょうか。

事務局

すみません、私の説明が、若干言葉が足りなかったと思いますが、地区計画を導入する場合、その地区内の方々の合意は、例えば同意とかは必要ございません。手続き上は必要ございません。

A委員

必要ないのですか。例えば、第二谷中地区で、区画整理事業の前に地区計画がなかったからできなかったという、その中で全ての地権者が同意しないとできないと何度も言いましたね。

事務局

すみません。私の説明が足りなくて申し訳ありません。

A委員

いえ、そう言ったのです。言っておきながら、今度は同意が必要ないというのは、区画整理の事務局としての意見は、非常に間違っているのではないかと思います。信用できません。今言ったことを、5分後に撤回するような意見で、地区計画は全ての地権者が同意しないとできない、100㎡を最低面積とすると設定できないと言っておきながら、いや、それはできるというのは非常に意見として困ります。

事務局

私として、申し上げたいのは、地区計画で権利者の同意を得るということは申し上げていないつもりでした。

A委員

同意が必要ないということであれば、これは第二谷中の方で、例えば85%もう完成しているからできないと言っていました。その前に言ったのが、全ての地権者の同意がないとできないからやらなかった、できなかったとそう言いました。その中で、相反することばかり言っているわけです。北口の区画整理事業も100㎡というのを作っても意味がないということですか。我々が審議会でも100㎡を作らしようということは区画整理の話であって、地区計画では、市の条例でもって勝手にそれができるといえることですね。もしそれができるのだったら、何故、それを第二谷中で、市の条例で作らなかったのですか。それがおかしいのではないかと思います。

会長

ちょっと間に話を入れますけれども、中央第二谷中地区の関係と駅北口地区の関係とはきちんと切り離して答弁して下さい。でないと、両方がこう、一緒に答弁されているようだから、聞いている方が混乱してしまうと思いますので、その辺はきちんと第二谷中地区の場合にはこういう状況だからこうである、地区計画を作る場合にはどうであると、それから駅北口は今やっている最中で、これから始めるところだからこうであるというところをきちんとしないと、話が両方にまたがってしまい混乱してしまう可能性がありますので、まず、はじめに第二谷中地区の関係につ

いて、もう一度きちんとお答えを願いたいと思います。

都市整備課

中央第二谷中土地区画整理の区域につきましては、先程も申し上げたとおり、平成4年に事業認可を取得した地域でございます。現在事業が進められており、事業費ベースで85%以上の進捗率になっているところです。何故、地区計画を立てなかったのかということにつきましては、その当時につきましては、まだ土地利用の区域内においての地区計画の有効性の評価がなされていなかったということでございます。これから今現在進んでいるこの地区につきましては、地区計画を導入することができないのかといったご質問に関しましては、やはり既に土地利用をなされている方と、これから土地利用される方とで、不均衡が生じてくるといったことから、現時点におきましては、最低敷地面積を始めとした新たなルールとしての地区計画導入というのは考えておりません。ただし、谷中地区の皆様方で地区計画を導入したいといった声が高まってきた場合につきましては、地権者の皆様方と一緒に検討してまいりたいというふうに考えております。

A委員

いえ、それは答えになっていません。谷中地区については平成4年の認可があった、その時点で、何故、市はその地区計画、あるいは最低敷地面積の条例を作らなかったのでしょうか。平成4年といたら、そんなに前のことではないです。区画整理事業が認可された、それが承認されたのはもう45年以上前だと思います。その45年、県から認可を受けたのが平成4年とした場合、その20何年間も黙って何もしていなかった、その間に計画なり、あるいは最低敷地面積の考えなり、道路計画なり、いろいろやっていたと思いますけど、それを全然やっていたのか、どういうことなのか。

都市整備課

中央第二谷中地区区画整理の区域につきましては、換地計画の基準の中では原則として、換地の面積が150㎡を下回った場合には、基本的には減歩を行わないで、現況の、従前の地積で換地を行うといった規定を用いて換地計画を進めてまいりました。地区計画の中で、敷地面積の最低限度を定めることにつきましては、先程から何回も同じで申し訳ないのですが、平成4年の事業認可の当時につきましては、まだ地区計画の有効性というものは定まっていなかったということで、市の方といたしましても、導入というのは考えていなかったというのが実態でございます。

会長

そこで、質問ですが、中央谷中地区の区画整理上の最低敷地面積はいくらに定めたのですか。

都市整備課

区画整理上では150㎡を原則としております。

地区計画については、先程お話したように定めてはいなかったというのが実態でございます。

会長 地区計画を設定しなかったということで、それで敷地面積が細かく割られたということについて、一応それではいけないのではないかという質問なのですね。地区計画について、今後、市はやる意向があるのですかということが、一番初めの質問です。それは、地権者の意向によると、こういう言い方をされていますが、その辺のところをお話していくと、地権者の意向というのを、市の方が働きかけられるかということをお話していると思うのですが、その辺はいかがですか。

都市整備課 こちらも再三で申し訳ないのですが、やはり既に仮換地先で土地利用されている方と、これから仮換地先で土地利用を行っていく方でやはり不均衡が生じてしまうということがございますので、現時点では、市として、導入は考えていないというのが実態でございます。

会長 それでは、次にまた質問は受けることにしますが、駅北口地区の地区計画の導入について、これは2つ目の問題でしょうけれども、それについてお願いいたします。

事務局 駅北口地区の地区計画の導入につきましては、これまでの審議会の中でも、都市計画の概要という中でもご説明したとおり、区画整理事業の整備効果の維持を図っていく、保全を図っていくということからも、地区計画の導入はしてまいりたいというふうに考えています。その中で、最低敷地面積は、先程の谷中は150㎡というような形でしたけれども、小規模な宅地の土地が多いという地区の状況から、100㎡を基準にして皆様方にはご説明をしていきたいと考えております。

会長 はい。この場合、先程、混乱するようなことがあったので、再確認しておきますが、北口の地区計画の場合に、住民の全員の賛同が必要ですかという質問があったので、それについてお答え下さい。

事務局 はい。承諾書とか、同意書とか、そういった同意ということは必要ございませんが、合意形成という形では、住民の皆様方、地区内の皆様方に説明会とかそういうことを十分にやった上で、合意形成を重ねて導入していくというふうなものが地区計画として考えております。

A委員 すみません、いいですか。今の答えは非常に曖昧な、どちらとも採れる答えなのです。行政の特徴ですけどね。合意形成が必要なのか、あるいは合意形成がどういうことかです。要するに、合意形成がぜひとも必要なのか、多数決で決めるのか、あるいは、市が、先程の最初の説明では地区計画は市の条例でもって決めることができると言っていました。今は合意形成が必要であるようなことをほのめかしています。全く違った答えになっていますけど、本当の答えはどのようなのでしょうか。

事務局（部長） では、私の方からお答えしますが、この北口に関しましては、市執行ですので、そういった地区計画とか、住民の皆様、権利者の皆様の権利とかに関わるものですので、先程事務局が説明したように、説明会とか十分に開きまして、地権者の皆様

の、ある程度そういうものを決めてよいという合意形成が図られなければ、市としては、市単独で、条例で規制をかけるといった、そういった手法は考えておりません。あくまで、権利者の皆様がそういったものにしてよいという、そういった合意形成が図られなければ、なかなか市で、条例で作るということは考えておりません。ただ、先程も話したように承諾書とかそういうものを必要とするものではございません。あくまでも、丁寧な説明、市としては権利者の皆様にご説明申し上げた中でそういったものでよいというものが出れば、作っていきたいというふうに考えております。

A委員

しつこいようですが、合意形成の同意書はいらない、だけど説明した中で皆さんからの同意が得られるような、非常にこれは曖昧です。例えばこれは、そういうことではなくて、地権者の投票によって決めるとか、そういう文書的なもので数字的なもので決めないと、非常に曖昧な、行政の自分たちのいいように、思い通りに形成できると思うのです。そうではなくて、やはり数字の上ではっきり決めないといけないものだと思います。

事務局（部長）

決して、A委員がおっしゃるように、市の思い通りでやるとかそういうことはございません。ただ、投票とかそういったものについてはこれまでも手続き上では、必要とされておりません。

会長

ここで、ちょっと、地区計画の手続きを説明して下さい。

事務局

まちづくり条例の中に地区計画の定め方、手続きの仕方というのが規定されております。

会長

その中の、合意形成のところだけちょっと言っていれば良いです。

事務局

和光市まちづくり条例の第11条におきまして、地区計画等の案の作成手続というのが定められております。

「第11条 市長は、都市計画法第16条第2項の規定により都市計画に定める地区計画等の案を作成しようとするときは、次に掲げる事項を公告し、当該地区計画等の案の内容となるべき事項（以下この条において「地区計画等の原案」という。）に当該地区計画等の決定又は変更をしようとする理由を記載した書面を添えて、当該公告の日から21日間公衆の縦覧に供するとともに、当該地区計画等の原案についての説明会を開催しなければならない。」

この次に掲げる事項の公告の内容ですが、

- (1) 地区計画等の種類、名称、位置及び区域
- (2) 地区計画等の原案の縦覧場所及び縦覧期間
- (3) 地区計画等の原案についての説明会の開催日時及び開催場所

続きまして、第11条第2項としましては、「都市計画法第16条第2項に規定

する者は、前項の規定による公告があったときは、同項の縦覧期間満了の日までに、縦覧に供された地区計画等の原案について、市長に意見書を提出することができる。」というような形をとりまして、縦覧の手続きを取りながら、地区計画の手続きを進めていくというような形で定められております。

会長

いわゆる都市計画決定と同じ手続きですね。そういう手続き、告示をして意見書を求め、その意見書によって、特に意見書がなければそれで決めていく、意見書について大勢の人が反対だと言えばそれを審議会にかけて、それで決めていく、いわゆる地権者の意見のすり合い方というのはそういう形をとっています。

A委員

もう1つ質問ですけれど、先程の説明の中で、区画整理事業上での、区画整理事業が決める最低面積、例えば、谷中の150㎡、今回駅北口で100㎡としようとする。しかしながら、地区計画の中で決めた面積、あるいは地区計画の中でどういふことを考えようかという時には、全くこれは一致しなくてもよいわけですね。例えば、区画整理事業で150㎡と決めようとした時、100㎡と決めた時でも、地区計画でそれが全く覆されることができるといふことですね。要するに2つの意見は同位でなくても地区計画の意見の方が上位だということですね、今までの説明の中では。

事務局

やはり、土地区画整理事業の中で、こういった、仮に、宅地の適正化ということをとって、150㎡にしようといったものと、地区計画で100㎡にしようといったことでは、これは整合性が取れないということになりますから、お互いにその仮に適正化をするということであれば、合わせてやるような形をとるべきだといふふうを考えております。

A委員

合わせてとはどういうことですか。

事務局

区画整理事業で適正化をやる場合には100㎡、地区計画も100㎡というようないふことで、整合性を取れるような形でやっていくといふふうなことで考えております。

A委員

地区計画がない場合はどうなるのですか。

事務局

地区計画がない場合は、適正化ということを施行者が換地の中で入れ込むこと、それから審議会で同意を得るといふ手続きを取れば、区画整理法の中で最低の100㎡という増換地を使った適正化の方法が取れるといふだけです。

そうしましたら、区画整理が終わった後については、地区計画がない中で、分割といふことができます。

A委員

今の答えの中で、第二谷中の方では、区画整理で最低敷地面積を150㎡と決めました。最低敷地面積は150㎡ですと言いました。ところが、地区計画がないから、勝手に最低面積を決めることができる、それを細分化しています、現在。だか

ら、今言ったことと、やっていることは全然違うではないですか。

B委員

できましたら、今日の内容に関して中心に話を進めていただきたい。質問に対しての話だけで進んでいます。

一つ僕が申し上げたいのは、時系列的にきちんと説明すれば済む話です。平成4年に事業計画が認可を受けたら、それは規約のとおりでなければできないわけでしょう。途中変更できないでしょう。85%も執行されているわけだから。平成4年から始まっているという話をして、尚かつ、まちづくり条例はいつできましたか、この市施行の地区計画というものはどんなものなのか、また組合施行でやるのとどう違うのか、それを説明すれば済む話だと思います。ただし、それは今日の案件には関係ないのです、私に言わせれば。それでもう1時間経ちます。1人の意見で言い始めて構わないなら私もいくらでも言いますよ。貴重な時間を割いて10人、9人集まっているのです。1人の質問だけで済むのであれば、それは事前の打ち合わせで済ませて下さい。今のままでいたら時間の無駄です。

会長

わかりました。只今の意見がありましたように、また疑問の点につきましては、事務局と十分個々に話していただきまして、今日は次に進めさせていただきます。

そういうことで、ひとつ了承いただきたいと思います。

それでは都市整備課の方には退席をしていただきたいと思います。

(都市整備課職員退席)

会長

それでは、本日の議題に入ります。

本日の議題は、換地方針(案)について説明をお願いします。

事務局

前回の残りの部分になりますが、項目といたしましては、6、7、8、9が残っております。まず、6についてご説明いたします。

建付地の換地、建付地、建物がある宅地、ですが、極力存置、移転しない換地、とします。これにつきましては、事業費の抑制、事業期間の短縮ということも合わせて施行者の方で考えていかなければならないということです。

次に、存置の建付地、これは移転しない建付地、建物が建っているという建付地で、他に所有する更地がある場合は付け換地をして建物移転とならないよう換地を定める。ただし、他に所有する更地がない場合は、建物移転とならないよう減歩緩和を行い、換地地積を定める。この減歩緩和した地積分は清算処理とする。

プロジェクターで図を出します。

今の6の建物が建っている土地、これを建付地と言いますけれども、減歩緩和による換地というのが、今、2番目で言ったところになります。

存置の建付地で、他に所有する更地がある場合は、付け換地をして建物移転とならないよう換地を定めるといった例がこちらになります。

減歩により、換地地積境に建物がかかってしまいます。ということであれば、この建物は移転させざるを得なくなってしまうので、この建物をこのまま残したい、建物を保護したいという場合においては、この他に所有する更地の分をこちらに換地として付けていくことによって、建物を移転せずにする形になりますので、こういったパターンのことを言います。

次に、ただし、他に所有する更地がない場合はということになりますが、付け換地できるような更地等がない場合に、この建物を残す場合は、この通常減歩する部分について、減歩を緩和して、この建物が建っている状況までの換地を確保するという方策になります。これは移転困難な建物などが建っている場合には、こういった方法も考えられます。

この減歩相当分がこちらになりますが、減歩を緩和したという形になりますので、この部分については清算金の処理の対象となるということです。

続いて、3番目は、移転となる建付地は、原位置付近に相隣関係及び建物利用を考慮して換地を定める。ただし、原位置付近へ換地を定めることが困難な場合は飛び換地をして換地を定める。この規定につきましては、前回、2の一般宅地のところで、換地のお話させていただきましたが、連動していくものです。施行後に、新たに公共施設が整備されるような場合、公園、北口駅前線、都市計画道路といったところにある建物の方たちは、原位置付近に定められません。その場合には飛び換地をして換地を定めるという規定です。

続いて7. 生産緑地の換地。生産緑地は指定要件を満たした換地を定める。生産緑地につきましては、生産緑地法という別の法律があります。この第3条におきましても、基本面積は500㎡以上をもってという規定があります。このため、この指定要件を満たした換地を定めてまいります。

続いて8. 高圧線下地の換地。高圧線下地は施行前から、高圧線下地を所有する権利者を、原則として施行後の高圧線下地に換地を定める。これは、線下地は線下地という原則にしたいということです。地区内におきましては、東京電力の送電線とJRの送電線の2本が地区内にかかっておりますので、その送電線の線下地対象の方についての方針です。

続いて9. 保留地。保留地は換地に支障のない位置で処分ができる形状及び地積で定める。これは、換地の設計の中で、支障のない位置に設定し、売却をするという土地ですから、処分ができる形状と地積で定めてまいりますという規定です。

以上です。

只今の事務局の説明に対しまして、ご質問を承りたいと思います。

全くの素人で、言葉の説明を求めますけれども、7の生産緑地というのは、これ

会長

C委員

は何ですか。畑とかそういうことですか。

事務局

生産緑地は、市街化区域における良好な緑地の保全ということから決められている畑です。それから畑に類する樹木地とか、そういったもので、緑地を都市計画決定したものを生産緑地というふうな形で規定しております。

C委員

自分の家にある庭に草花があるとか木が植わっているとかそういうものも生産緑地になるのですか。

事務局

それは生産緑地とはなりません。面積条件も500㎡以上と決まっておりますし、それから生産緑地については、従事者がそれを継続的に畑として使用するなど、計画的な保全といった形で市街化区域の中に置かれるものです。

C委員

500㎡以上なければ駄目ということですね。わかりました。

会長

よろしいですか。都市計画法で定めないと生産緑地になりませんので、都市計画法で、審議会等にきちんと諮って、それで生産緑地を決めています。

次に何かご質問がありましたらどうぞ。

A委員

6の中で、2番目ですけど、「存置の建付地で、他に所有する更地がある場合は…」と書いてありますが、「他に所有する更地がある場合は…」ということ、これは厳密に読んでいますと、日本中どこでもこれは良いということですよ。厳密に読んでいくと。要するに、意味することは同じ区画整理事業計画内にとということですね。それが抜けていると思いますが、それがあつた方が非常に説明上良いと思うんですけどいかがでしょうか。

事務局

はい、申し訳ございません。これは事業区域内の土地という形でなっておりますので、文言の修正をしてみたいと思います。

会長

その他に何かございますか。

A委員

9で保留地とありますが、保留地の面積ということについて、市はどのように考えていますか。どのくらいの面積を保留地として考えていますか。

事務局

事業計画上、保留地は1600㎡となります。ただ、1600㎡をまとめてではなく、例えば200㎡だとか250㎡だとかいった、換地に支障のない範囲で配置をして、尚かつ、処分ができるような形で、位置を定めてまいりたいと思っております。

会長

他に何かございますか。

B委員

A委員の話でいけば、6の清算処理と書いてありますね。清算金のところについては、わかりやすくしておく分には徴収という表現を入れておいた方が、ただ単に清算金、清算というだけでは誤解される可能性もあると思うんです。払うかもらうかでは大きな違いです。プラスかマイナスですから。ですから先程のアドバイスのとおり、誰が読んでも誤解のない表現をするということであれば、僕は徴収と入れ

ておいた方がよろしいのではないかと思います。

事務局

ご指摘のとおりでございますので、清算処理では交付か徴収か、この文言ではわかりませんので、徴収という形で文言を修正させていただきたいと思っております。

会長

他に何かございますか。

ないようですので、それでは次に進みたいと思っております。

本日の議題2の工程表の見直しについての説明をお願いします。

事務局

工程の見直しにつきまして、ご説明をいたします。

本日、お手元に配布させていただきましたカラープリントのA3で、スケジュール表をお渡ししていると思っておりますので、ご覧になりながらお願いしたいと思います。

前回、工程の見直しということで、ご説明申し上げまして、工程の見直しについてどのくらいの期間ということで見えていくのか、見直しはどの程度なのかということで、ご意見をいただき、そして、概要という形でも良いのでこういったスケジュール表の中で表して、次回この審議会で説明するよということでした。

今回、市としまして、変更点として考えているところは、設計図の中で区9.5-1号線と、東側になりますけれども区9.5-2号線というのがあります。7mの道路と歩道が2.5mになり、この区画道路9.5mの幅員をもった道路が連続してこちら側に設計してあります。区9.5は事業策定時の説明会において、地区内の主要道路であり、歩行者が駅へ向かうアクセス機能をもった道路ですが、この道路に集中することなく、駅へ分散することが予想され、片側歩道として計画したものです。

安全性につきましては、駅前広場へ続くものであり、歩道を連続して左側に設置をし、駅へと向かうアクセスを作っております。

これまでの経過といたしましては、事業計画の説明会、それから意向調査による意見の中におきましても、両側歩道への要望もあり、再度検討いたしまして、歩行者の安全性や道路の持つ空間形成のグレードをさらに上げていくことが将来のまちづくりには必要で、利便性もさらに向上するものとして考え、こちらの9.5mを両側歩道として、谷中地区と同じ幅員12mにしていこうという検討を行っていきたいということです。

では、何故この時期にということですが、これから設計をいたします概略換地の設計後や仮換地指定の後の変更ということになれば、換地の設計に大きな影響がありますことから、概略換地の設計の前に、このような両側歩道にした設計で見直しをさせていただき、検討をしていきたいということです。

工程に対してどのような影響を与えていくかということになりますが、これがA3のスケジュール表です。

まず、このスケジュール表に関しましては、お手元をご覧になって下さい。都市計画関連、事業計画関連、換地設計関連、審議会の運営、評価員の運営という形で項目を設定いたしました。

まず、10月、11月の時点から変更をかけていくというスケジュールです。最終的には概略換地の個別説明会が、23年度の10月まで延びていく計画で考えています。基本的に事業の流れは、概略換地に行くまでは同じですが、この設計の変更の作成が11月から1月の下旬頃まではかかっていくだろうということで考えています。どうしてこのように時間がかかるのかということですが、両側歩道による設計の変更は、土地区画整理法で定める事業計画の軽微な修正や変更には該当せず、仮換地指定の前に事業計画の変更を行い、縦覧の手続きをしていくというような変更になります。このため、知事の変更の認可が必要でありますので、県の担当部課、それから警察との協議を行う期間、それから設計図の変更による公共減歩率の影響、そして、建物移転増加による移転補償費への影響、またそれに伴う資金計画の検討も併せて行っていく必要がありますので、こういった変更期間が必要であるというふうに考えております。

このため、こちら側の1月頃までは変更の作成にかかるだろうということで考えております。

また、この変更案作成後につきましては、変更は権利者皆様方に説明会を行って、設計図の見直しによる事業計画の変更を、皆様に周知し、ご理解していただきたいということから、来年の4月頃には全体説明会を行う予定です。

併せて、今後の事業の中で、仮換地指定とともに、用途地域の変更、地区計画の導入ということも考えておりますので、用途地域、地区計画の説明会を事業計画の変更の説明会と併せて行っていき、周知していく予定でございます。皆様に周知し、ご理解を求め、ご意見を伺い、その後、駅北口の新しい設計図に基づく換地設計基準を作成します。また、用途地域と土地評価は、深く関係するものですから、用途地域が定まった後、土地評価員から、土地評価の基準案について意見をもらって初めて基準ができます。

基準ができた後に、今度は概略換地の設計を行ってまいります。これが換地の割込の作業です。この作業については、慎重に行ないたいと思いますので、3ヶ月をみまして、その後、概略換地設計ができ上がった後に、審議会の皆様方にご意見を伺って、概略換地の個別説明会を10月に行いたいという形で考えております。当初は、概略換地個別説明会が22年8月、それから23年の4月には仮換地指定を予定しているとご説明させていただきましたが、遅れており、大変申し訳ございませんが、まちづくりといった中で、両側歩道についてのご理解を得て、進めていき

たいと考えております。

会長

只今事務局の説明が終わりました。質問をお受けしたいと思います。ご質問はございませんか。

A委員

設計図の変更作業で、主なものは片側歩道から両側歩道にするということですが、その他の設計図の見直しというのがありますか。

事務局

具体的にはまだ細部をつめておりませんが、今考えているのは、両側歩道ということで、市の方としては検討してまいりたいと思います。

B委員

参考に聞きたいことですが、いなげやの前から和光市駅に向かう道路に関しての計画上の道路と歩道はどういう計画ですか。教えてください。

事務局

北口駅前線は、車道が10m、そして両側歩道の8mで、計18mとなる計画です。その地区内となる片側を作りますから、車道は5mの整備、それから歩道が4mの整備で計画しております。

地区境界が都市計画決定された北口駅前線の中心になっておりますので、その中心からこちらから側の地区内だけの片側整備となります。

B委員

ということは、両歩道ではないということですね。私に言わせると、両歩道が必要なのはその道路であって、先程事務局が説明した道路を両歩道にすることを考えるよりも、新倉地区からの通行のことも大事なことですから考えていただきたい。新倉はそれこそ流入、流出ではないけど、要は駅に向かう、駅から帰るといった人の流れがあり、何と云うか、別々に考えていただきたいと思います。この今の流れからするとギャップがありすぎます。

先程の7m+2.5mの片側歩道、それをまた、2.5m足して12m道路にして、両歩道にしますという説明は谷中方向からの利用の道です。新倉方面からは、あの道はほとんど使わないと思われまます。尚かつ、北口駅前線は歩道が4mワンサイドですよ、今の説明ですと。

そうすると、例えば和光の駐輪場に行くにも、また、横断しなければ、歩道を使わずには行かれないという形になってしまう。何故、ここまできて、利用度の少ない所を両歩道にして、メインであるべき、また通行量の一番多い道路をワンサイドにするということについて僕は理解できない。できれば、人口の流れを探ってほしいです。

事務局

まず、北口駅前線ですけれども、都市計画上は幅員16mですが、現計画では、車道5mと歩道4mの片側整備であり、実際には18mの幅員になります。これは、将来的にも16mの幅員では足りないだろうということから、18mの幅員にして、片側を地区内で整備する形となります。

この話は、この地区境界の設定ということに言及されると思います。こういった

広幅員の道路のすべてを、この権利者の地区内の方だけの負担によって整備していくということにつきましては、権利者の負担が大きいこともありまして、さらに反対側は区画整理予定区域です。やはりこのような広幅員をもつ道路につきましては、公平な負担をもって整備をしていくということから、片側歩道という形の設計図で計画させていただいております。

それで、何もしないかというわけではございませんので、この地区内の片側歩道とともに、地区外の反対側の方もできる限り、併せて歩道を整備していくというふうに考えております。

会長

よろしいですか。

B委員

はい、結構です。

会長

他に何かございますか。

A委員

作業の見直し、設計図の見直しの中で、前にも話していましたが、公園の位置についての見直しはどうされるのでしょうか。見直しをしますか。

事務局

今、公園の配置につきましては誘致距離という基準もありますし、当初の事業計画の中で配置してきたものです。そういったことから、現状的には見直しということとは考えておりません。

会長

他に何かございますか。どうぞ。

B委員

事業計画の変更ということで、事業の認可から減歩率の変更とか、建物移転とかそういうこと何もかもとおっしゃっていますが、この時間的な流れからして、1月の中までのスケジュールの中では、図案の関係だけで終わるといったことでしょうか。それとも県知事認可までもっていく、そういう書類の関係まで含めた時間的な流れですか。

事務局

まず、県との協議だとか、それから内部的な資金計画の話だとか詰めた中で、事業計画の変更の認可ができるまでの必要な書類を整備していきたいと考えております。事業計画の変更の書類をもって、仮換地の指定の前に事業計画の変更をかけますから、その時にできるような状態までもっていきたいというふうに考えております。

B委員

ということは、仮換地前に県の方に提出するというのであれば、その時期というのは、来年後半とか、再来年になってしまうのですか。

事務局

はい。仮換地の指定がこういった設計の変更によって遅れてまいります。このまま予想的にいくと、23年度末はできませんので、24年の半ばくらいまで延びていく形になります。

B委員

24年度の10月頃ということですか。

事務局

はい。こういった設計図の変更をして、仮換地の指定をしていきます。

B委員 わかりました。もう1つだけ、4月の段階で、用途地域変更、一番上になりますが、都市計画関連で、地区計画全体説明会と書いてありますが、この用途地域変更に関して説明して下さい。

事務局 用途地域につきましては、現状の用途地域は、現道でもって今区切られているような状態ですので、区画整理によって新たに道路が整備されますから、この整備後の道路に合わせて用途地域を変更していくというのを用途地域の変更としています。

B委員 私が言わんとするのは、現行の案の用途地域の変更があるのですか、変更と書いてあるということはどこですか、どういう内容ですかという質問です。

事務局 今現状の用途地域は、商業地域、それから住居系の第一種中高層住居専用地域という形になっておりますので、住居系は谷中と同じように緑の第一種中高層住居専用地域を基本として考えております。

B委員 わかります。

事務局 用途地域ということですから、用途の変更、例えば商業地区ということであれば、商業地区をどこまでを用途地区と設定するかということも併せて検討していきます。

事務局（部長） すみません、ちょっと追加で、お話をさせていただきます。今、いろいろそういった歩道の話、用途の件もそうなのですが、極力皆様にこれまでお話しであった減歩率にはほとんど影響を及ぼさないような中で、今検討しております。

歩道の拡幅の件につきましても、事業認可後、地権者の方のいろいろな事情がありまして、市で新たに購入できた部分もありますので、そういった部分をより良いまちづくりのために、使っていきたいということもありますので、今お話しした変更は極力皆さんの減歩率に影響が出ないような範囲の中で検討、これを基本として考えておりますのでよろしくをお願いします。

B委員 確認になりますが、地権者に対しての基本的な減歩率にはさほど影響が出ないようにしながら、道路環境整備等、また容積率だとか、地権者にとってプラスになることをしますという理解でよろしいですか。

事務局（部長） はい。でないと、なかなか同意を得られませんので。たまたまそういったものができたものですから、そういった中で考えておりますので。歩道を上げたりということだと、減歩が大きくなったのかと誤解されるといけないので付け加えてご説明させていただきました。

会長 何か他にございますか。よろしいですか。

私の方から少し話をさせていただきます。お願いになりますけれども、区画整理をせっかくおやりになるということで、例えば、道路がうまくつながっていない部

分があったり、また、うまく土地利用ができるかどうかというような場所も見受けられます。だから、せっかく、区画整理をやる場合に、将来皆様方がお使いになる土地利用とかそういうものがきちんとできるような、そういうようなことも、ここで、両側歩道にするという変更もされるわけですから、その時に、1つの機会として、減歩とかいろいろそういうことに配慮していただかなければいけませんけれども、やはり使いやすいようなものに、少し検討を加えた方が、私は良いのではないかというふうな感じがします。その点をひとつよろしく願いできればと、こういうふうに思います。意見でございます。

A委員

同じような意見で、先程の僕の質問の中で、公園の配置についてですけど、やはり使いやすい、先程の答えは、公園の配置は住民の街区からの距離によって配置されたものだと言いました。要するに使いやすさを考えると、今の公園の配置図は全然使いやすさ、平等な距離、街区からの、住民からの平等な距離に位置していません。ですから、やはり今、会長が言ったような使いやすさ、安全、安心なまちづくり、せっかく設計図の見直しをするのだから、そこまで考えて、平等な距離を保つような公園の位置を、配置をしてもらいたいと思います。

会長

一応ご要望ということで。

A委員

要望です。

会長

その他何かございますか。

ないようですので、工程の見直しについてはこれで終わりたいと思います。

以上、第8回の審議会については全ての議題が終わりましたので、これをもちまして閉会としたいと思います。

大変ご苦勞様でした。ありがとうございました。

審議会についてはこれで終了となります。次回の予定、もしありましたら、事務局の方で、お願いいたします。

事務局

次回の審議会については、11月24日、もしくは25日いずれかのところで開催をお願いできればと思います。

(日程調整)

25日14時からということで決めさせていただきます。

会長

それでは、今日は大変ご苦勞様でした。