

第2回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成22年2月23日（火）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 2 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成 2 2 年 2 月 2 3 日 (火)	開会時間	1 4 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 5 時 4 5 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 加藤 昇 駅北口土地区画整理事業事務所 所長 新井 芳明 所長補佐 榎本 一彦 統括主査 小賀坂 真志 主査 入谷 学 傍聴者 6 名
議 案	議題 1 意向調査の結果報告について 議題 2 換地設計の概要について		

発言者
会長

議 事

ただいまから、第 2 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。

会議の成立要件の確認をいたします。

議席番号 3 番柳下委員から、仕事の都合により出席できない旨の連絡がありましたので、本日の出席委員数は 9 名です。よって、会議が成立しています。

次に、議事録署名委員の指名でございますが、本日の署名委員は、議席番号 4 番の齊藤委員と、議席番号 5 番の大熊委員にお願いいたします。

よろしく申し上げます。

なお、本日の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 6 名でございます。

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、和光市長からごあいさつをお願いしたいと思います。

建設部長

皆様、こんにちは。

本日、和光市長が他の公務と重なり出席できないとのことで、市長に代わりまして挨拶を申し上げます。

第2回の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。

そして、日ごろ、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、重ねて御礼を申し上げさせていただきます。

3月定例会議会も今週21日、日曜日から開会しておりますが、駅北口土地区画整理事業においては、和光市の将来を見据え、早急に整備し、中心市街地の形成を図ることが今後の市の発展において重要であるとの認識は変わらないものであり、計画的に進めていく所存でありますので、今後ともご理解とご協力を賜りたくお願い申し上げます。

さて、前回1月19日の第1回審議会において、審議会議事運営規則、傍聴要領といった審議会運営についてご説明申し上げましたが、本日の第2回審議会以降としましては、平成23年度の仮換地指定に向けた、事業運営に関わる事項について、ご説明及びご審議をいただきたく存じます。

本日の審議会は、意向調査集計結果、換地を定めていくまでの作業工程、換地設計についての概要をご説明したくお願い申し上げます。

簡単ではございますけれども、開会にあたってのあいさつとさせていただきます。よろしくどうぞお願いいたします。

会長

只今の建設部長からご挨拶がございましたように、本日は決すべき議事事項はございません。議事次第にありますように、意向調査結果並びに換地設計の概要でございますので、よろしくお願い致します。

それでは、議事次第に従いまして、事務局から説明をお願いします。

委員

議事に入る前に、一つ質問よろしいでしょうか。

前回の審議会の時に、説明がありました資料について理解ができないことがありましたので、教えていただきたいのですが。

資料2の土地区画整理審議会の役割についての中の1番目の目的及び性格がありまして、その項目の後半の部分に、議事進行上等特別の場合を除き、審議会委員が発議することはできませんという文章がございますが、発議という

のは、国語的な意味で言いますと、議論したり、意見を出すこと、あるいは議事の中で議員が議案を提出したり、審議を求めることとあるかと思いますが、具体的にどういうことなのか、わからない。2番目の権限、職務についてとございますが、この権限と発議するといったこの辺りがわかりません。

どうしてこのような疑問を持ったかと申しますと、土地区画整理事業の流れといったフローチャートの中の土地区画整理審議会の設置のところで、審議会は、権利者の意見反映のための機関として事業施行の重要な事項について審議しますと書かれてありますが、重要な事項を審議しますというところと目的及び性格の中の発議することができないといったところがわかりにくかったものですから、教えていただきたい。

会長

それでは、事務局より説明を求めます。

事務局

発議ということにつきましてと前回お示しした土地区画整理事業の流れという資料の中の土地区画整理審議会の設置に記載してございます重要な事項について審議しますといった関係についてお答えいたします。

土地区画整理審議会につきましては、役割ということで前回お話ししました権限がございます。その権限の中では、法により決められております意見を聞く事項、同意を求める事項というものが定められております。発議ということにつきましては、この権限以外のものを議題としてあげるような場合をさしておりますので、権限以外の議題については、発議という形のものはありませんということです。この権限に基づいて皆様からご意見をいただく、議論を交わしていただくということから、皆様に自由な意見をいただきたいということでございます。

重要な事項についてとございますのは、特に換地設計に関する事項が、この区画整理事業には特に重要になってきますので、審議会においても換地に関わることは、意見と同意を求めていく意味で特に重要であるという意味でございます。

会長

よろしいでしょうか。

発議は、権限に無い事項であります。審議会に重要な事項、同意するとか審議するといったことに含まれていないその他の事項、委員の皆様がお気づきになった、今後いろいろと出てこようかと思いますが、そういったことについて意見のやりとりをするということで、同意を求めたり、正式に審議をするということではなくて、意見を述べるということでお考えいただければと存じます。

重要事項というのも、ここの権限のところに書いてありますが、一般的に重要事項と言われております。

今後もしもご質問がありましたら、自由に遠慮なく言っていただいて、御理解いただいた中で進めてまいりたいと存じます。

それでは、議事に入ります前に、前回の傍聴要領の変更につきまして説明をお願いいたします。

事務局

審議会傍聴要領の変更についてご説明いたします。議会傍聴要領新旧対照表をご覧くださいませでしょうか。

前回の第1回審議会におきまして、第5傍聴することができない者(2)録音機、撮影機の類を携帯している者という文言に対し、現状の皆様お持ちの携帯電話ではその両方の機能が備えられているため、この文言どおりであれば、携帯電話を会場に持ち込むことができないと解釈されることから、使用することを禁じる文言へ変更すべきであるとのご意見をいただきました。このため、その箇所を削除し、第6遵守事項(3)携帯電話の使用並びに録音、撮影等を行うこととし、使用を禁止する内容で変更をいたしました。

以上でございます。

会長

よろしいでしょうか。

(異議なし)

それでは、今日の議事に入りたいと思います。

事務局説明をお願いいたします。

事務局

それでは、説明に入る前に資料の確認をさせていただきたいと存じます。事前に皆様にお配りしてございます、資料1といたしまして、昨年10月26日付で発送してございます区画整理だより第7号に同封いたしましたものと同じ意向調査集計結果、資料2といたしまして、19ページにわたります換地設計の概要についての冊子、その他の資料といたしまして、審議会傍聴要領新旧対照表と併せ変更後の審議会傍聴要領、第1回の審議会に議席を決定いたしました、その議席順の審議会委員名簿でございます。それと本日お配りいたしました議事次第でございます。

よろしいでしょうか。

それでは、本日の日程ですが、議題(1)の意向調査結果の報告について、議題(2)の換地設計の概要についてご説明いたします。

会長

議題(1)と(2)は別々に説明し、間に質疑を入れたいと存じます。まず、議題(1)の意向調査結果の報告についての説明をお願いいたします。

昨年8月に実施しました、将来の土地・建物利用等に関する意向調査の結果についてご説明いたします。

資料1をご覧ください。

問1の和光市駅北口地区のまちづくりを進めていく上で、どのようにお考えですかと11項目について、重要である、どちらともいえない、重要でないと思うかについてお聞きしたところ、歩行者や生活者の安全性の確保、バリアフリー化、景観形成、買い物などの利便性の項目について、75%以上の方が重要であると回答しています。

また、駅前広場の整備は重要視しているが、駅前の商業集積はあまり重要視されていない。日常の買い物の利便性は重要視しているが、幹線道路の店舗は、あまり重要視されていないという回答となっていますが、どちらも40%近くの方がどちらともいえないと回答されています。

まちづくりを進めていく上で、最も重要視されていない項目は、4割の方が重要でないと回答されたマンション等の立地による今よりも住む人が多いまちの項目であります。どちらともいえないと回答された方が、重要でないと回答した方を僅かですが上回っています。

どちらともいえないと回答した方の内訳をみますと、約4割の方が現在、アパート等を所有されている方です。

このことから、南口のような高層ビル、チェーン店や他の幹線沿いファミレスや大型店舗などの商業施設とは違い、他の地域から買い物等による車等の流入は少なく、地域の方が利用する商業施設を大半の方が望んでいると考えられます。

また、土地利用としてマンションはあまり必要とせず、現状と同様か、中・低層の住宅環境を求めているものと考えられます。

問2の現在の土地利用についてですが、現在の利用状況では、戸建住宅、アパート・マンションが半数以上を占め、店舗及び店舗併用住宅の利用は、13%となっています。

現在の土地利用を外環の東側と西側で比較すると、東側では戸建住宅、アパート・マンションと回答された方が65%、西側では47%、店舗及び店舗併用住宅と回答された方の内、90%が西側となっています。

利用形態は、全体的に自己利用されている土地が多く、農地、資材置き場、空き地は自己利用のみでした。

問3の将来の土地利用についてですが、将来の土地利用については、現在と

同様、半数の方が戸建住宅、アパート等と回答しています。店舗併用住宅が3%から9%と増えています。また、2割弱の方は決まっていないと回答しています。

外環の東側と西側で比較しますと、東側では戸建住宅、アパート・マンション等と回答された方が65%、西側では42%となっています。

店舗併用住宅と回答された方は、東側で2%、西側で13%となっています。

利用形態では、自己利用という回答が多く、戸建住宅、事務所、店舗併用住宅などは7割を超えています。

次に、現在と将来の土地利用を比較してみますと、店舗及び店舗併用住宅として土地利用すると回答された方が、現在の土地利用と比較して上回っています。

外環の東側と西側で比較してみると、東側では、現状の土地利用と大きく変わっていません。

西側では、店舗及び店舗併用住宅が19%から29%と商業施設の土地利用が増えています。東側では、2%から3%となっています。

また、現在の土地利用と比較して減少したのは、戸建住宅、駐車場、農地となっています。内訳を見ると、戸建住宅では決まっていないと回答された方が12.2%、店舗及び店舗併用住宅と回答された方が7.4%となっています。

農地では、60%の方がまだ決まっていないと回答されています。

将来の土地の位置については、多くの方、86%が現在の位置付近を希望されています。早く使えるところであれば、現位置にこだわらないと回答された方は8%、13名となっています。

建物のみの所有者の方の将来利用では、半数以上の方が戸建住宅と回答されています。店舗及び店舗併用住宅と回答された方が、15%から22%と増えています。アパートは17%から4%に減少しています。

次に、自由意見欄ですが、77名の方から117件の意見を頂きました。

これらの意見を整理しますと、1. まちづくり 2. 事業計画 3. 換地 4. 補償 5. 工事に分類できます。

まちづくりについては、駅北口地区で進めるまちづくりや将来の土地利用等に関するご意見の内、事業の進め方では、住民に分かりやすいまちづくりの説明、住民にとって住みやすい環境のまちづくり、例えば緑地、高齢者に配慮を希望するといった意見がありました。また、事業を行うにあたり、早期に実現、完成して欲しいという意見もありました。

将来の土地利用では、南北格差の解消、駅前に商業施設、閑静なまちづくりといった意見がありました。

公共施設整備では、道路の安全対策、例えばバリアフリー、街路灯を多く設置といった意見がありました。

次に、事業計画については、道路計画や区画整理事業の整備等に関するご意見の内、整備計画では、歩道の設置や道路の幅を広げてほしい、それとは逆に新設道路はいらないなど、道路に関する意見がありました。

事業の進め方では、分かりやすい事業説明、住民負担の平等性を保ってほしいといった意見がありました。

次に、換地については、将来の換地の位置や面積などに関するご意見の内、仮換地では、現在の土地利用状況を配慮してほしい、土地の集約への配慮、減歩率を下げしてほしいなどの意見がありました。

換地の位置では、現位置付近を希望するという意見、換地の位置を早く提示して欲しいという意見がありました。

次に、補償については、事業に伴う建物移転補償に等に関するご意見ですが、補償に関する基準、条件をしっかりと提示して欲しい、また、高齢のため補償に関しては不安があるといった意見がありました。

次に、工事については、排水・造成工事や整備時期に関するご意見ですが、造成や下水道などのインフラ整備をしっかりと行なって欲しいという意見、また、工事の進み具合、時期など工程を明確に提示して欲しいという意見もありました。

只今、申し上げた意見は、主な意見であり、その他いろいろと細かい意見もございましたが、複数寄せられた意見を申し上げました。

以上で、意向調査に集計結果についての報告を終わります。

会長

それでは、只今の意向調査の集計結果についての報告につきましてご意見、あるいはご質問をお願いいたします。

委員

最後の自由意見についてですが、ここには、書いていませんでしたけれど、固定資産税の変遷について、固定資産税に対する市の評価基準をどのように将来的に変えるのか。

事務局

意向調査の自由意見の中では出されておりましたが、今後、個別に対応した中では出てくるのかと思いますが、そこまで踏み込んだご意見は現在のところありませんでした。

委員

市の意見として、どのように変わりますということを発表すべきと思いま

す。要するに、南口の区画整理事業はどうなったのか、他の地域の区画整理事業では、固定資産税の評価はどう変わったのか、ということの事例を出して説明することによって、これは市の財政にも関わることです。市の財政を確保するためにも、こうなるんだということを最初からわかっていれば、たとえ25%の減歩があったとしても、市の財政は変わらない、あるいはプラスになるわけですから、どのように確保するのかということは、皆さん知っておくべきだと考えます。

事務局

区画整理事業における固定資産税の評価ということでございますけれども、固定資産税におきましては、区画整理事業の中ではこれから仮換地指定ということになりまして工事を進めてまいります。そして工事を進めていく中で各宅地を使用できる状態にしていくわけです。固定資産税の場合は、その使用収益が開始された時点をもって、新しい固定資産税の評価を変えるタイミングになるかと思えます。

委員

それは、わかっています。私の言っているのは、どのように変わるのか、いくらになるのか、そういう事例があると思えます。その事例をもとにして、例えば100坪の宅地が新しく移った時にいくらの固定資産税になるのか、ということは、ある程度わかった上で仮換地に対する考えもあっていいわけだと思います。

会長

今のご質問は、できれば事例を交えて説明願いたいということです。

事務局

本日、事例を持ち合わせていませんので、申し訳ございません。

委員

今日、この場でということではありまので、近い将来において審議会の委員の方にもそうですが、全ての地権者に対してもその説明があってもいいのではないかと考えています。

事務局

税の変化ということにつきましては、今後、時期が進むにつれて課税の度合いがどのような形になるのかといった説明も含め、皆様に周知していきたいと考えております。

委員

わかりました。

会長

税につきましては、大変重要な事柄ですので、是非わかる範囲内で所有者の方に説明をお願いいたします。

その他何かございませんか。よろしいですか。

事務局へ意向調査の結果についてお願いしておきたいのですが、意向調査の結果は、審議会の審議事項ではないですけれども、これは審議会の進行上、重要な要件になります。もし、事業の内容を変えるとすると、換地計画が立てら

れませんので、もし意向に基づいて事業計画を変更するというのであれば、早急にやらないと審議会は進まないのでは、その点を事務局はどう考えているのかお聞かせ願いたい。

事務局

意向調査でこれだけ貴重な意見が出されたわけですから、それをどのように反映するかということで、仮に事業計画の変更ということになりますと地権者の皆様はどこを変更するという事、及び変更の内容によりましては、再度、県の認可ということになりますので、早くとも半年、あるいは1年ぐらひは事業が遅れてまいりますので、変更するかどうかということにつきましては、早急に事務所内、あるいは建設部内、市長を交えて結論は出したいと思っております。そのことにつきましては、審議会委員の皆様、また地権者の皆様にお知らせしていきたいと思っております。今後の審議会の進行にも関わりますことから、現在のところ、どうするか結論は出ておりません。

会長

意向調査によって、計画が変更になるということになると、審議会の進め方が難しくなり、支障をきたしてまいりますので、是非市の方もこの点につきましては、よろしくご検討願います。

次に②換地設計の概要についてご説明願います。

事務局

それでは、換地設計の概要について、1.事業の流れ、仮換地指定までの作業工程と審議会の審議事項についてご説明いたします。

1ページと2ページの間に綴ってございますA3版の資料でございますが、同じものを前面のスクリーンに写してございますので、ご覧いただけますでしょうか。

この工程表は、平成22年度から平成23年度までの2年間、一番右に記載してございます仮換地指定までの作業工程と審議会の審議事項を記載してございます。

上半分は、事業運営、下半分、グリーンで着色された部分ですが、こちらが審議会運営についての記載でございます。

事業運営について、上から、主に計画に関連する事項、ブルーで着色された部分ですが、換地に関連する事項、測量に関連する事項、補償に関連する事項、工事設計に関連する事項を列挙してございます。

審議会運営に記載してございます略語につきましては、議が議決ということですが、これは、法によらない審議会の意思確認、合意事項でございます。

意が意見を求めるもの、同が同意をいただくもの、報が報告、説が説明でございます。

また、審議会の権限でございますが、土地区画整理法により同意を必要とする事項と意見を必要とする事項があることは、前回の審議会でお話しましたが、赤字については、法によるもの、青字の意については、法の規定外ですが、審議会で意見を求めていくものとして記載してございます。

工程表の中では、便宜上、2ヶ月ごとに区切って審議事項等を記載してございますが、定期的な開催を基本といたしますが、ボリュームや今後の審議会運営の進捗状況により、変わる場合等もありますことから、概ね1回の審議会での内容を行うというよりも、事業の進捗に合わせた場合に、その時期にこういった内容を審議していただくと解釈していただきたいと存じます。

ここでは、仮換地指定という目標に向かうため、事業運営の中のブルーで着色された換地に関連する事項を中心として、審議会の審議事項がどのように事業に反映させていくのかを示してございますので、そこを中心に、順に説明いたします。

平成22年度は、皆様にお知らせしておりますとおり、換地先が、どの位置になるのかをお示しできるような概略換地（案）個別説明会を行う予定です。方法や詳細につきましては、未定でございますが、この工程表の中では、8月ぐらいを目途に進めていく予定で考えてございます。

それに向けて、まず換地設計の準備作業といたしまして、換地方針の検討を行い、換地方針（案）、換地設計基準（案）、土地評価基準（案）の原案を作成いたします。

それと併行して、一番上に記載してございます、事業計画の土地利用計画に沿った用途地域の変更と、良好な都市環境を維持、形成するための地区計画を導入するために、調書や図面を作成し、公聴会や縦覧等の法的な手続を経て、仮換地指定に合わせまして、都市計画変更を行っていく予定でございます。

それは、仮換地指定されますと、建築物等の移転や宅地の新たな利用等が始まりますので、その前に用途地域の変更と地区計画の導入につきましては、進めておく必要があるからでございます。

また、本地区におきましては、既存の戸建住宅や低層アパートが多く、移転対象となる家屋が多数を占めるため、移転補償の内容を盛り込んだ補償基準（案）の検討を行ってまいります。

概略施工計画その1エリア別工事年度の算出と記載してございますが、土地区画整理事業の施工では、既存建物の密集や土地の高低差等がある場合、施工順序の自由度は極端に制限される場合も有りますことから、建物移転、整地工

事、道路築造さらに同じく建物移転、整地工事、道路築造と繰り返される中で、事業の早期完遂、費用対効果並びに効率性を重視した工事の施工方法と工事の優先順位を立案しておく必要がございます。

また、平成22年度内で、道路、整地、排水、公園、供給施設等の工事の概略設計及び概略計画を行い、概算工事費の算出を行う総合基本設計を行ってまいります。

それと同時に、道路の計画高と距離により、道路勾配がわかりますので、平らで高低差がなければいいのですが、高低差がある場合に街区ごと、或は街区の中の一つ一つの画地、ここでは換地ですが、換地が決まってくれば、それに合わせた宅地の造成計画図を作成してまいります。

また、たたき台としてではございますが、計画条件を整理し、関係機関と十分に協議調整を行い、配置計画案を検討した上で、景観計画を含めた基本設計図を作成する駅前広場基本設計を行ってまいります。

それでは、ここまでの審議会運営についてでございますが、施行者は、土地又は建物の評価についての豊かな学識と経験を有する者3人を審議会の同意を得て、評価員として選任しなければならいと法に規定されておりますので、まず評価員の選任の同意をいただく予定でございます。

さらに用途地域について、地区計画について及び損失補償についての概要を説明していく予定でございます。

次に施行者で原案として作成いたしました換地設計基準（案）及び土地評価基準（案）に対しまして、審議会の意見を求めてまいります。

さらに換地設計基準の中の基準地積の按分方法、小規模宅地の減歩緩和につきましても同様に意見を求めてまいります。

また、特別宅地の法第95条第1項・第6項については、法に規定されております、審議会の同意を必要とする事項でございますので、お諮りしていく予定でございます。

ここで、土地評価基準（案）につきましては、審議会で意見を求める前に、評価方法等をその土地評価基準に定めていきますことから、評価員へ路線価等の意見を聞いてまいります。

次に概略換地（案）個別説明会の開催についての説明と、そこで説明いたします概略換地（案）につきましては、審議会の意見を求めてまいります。

また、用途地域素案について、地区計画素案についても皆様へご説明できればと考えております。

事業運営をご覧いただきますが、8月の概略換地（案）個別説明会に向けてということになりますが、この説明会では、主に換地の位置、個々の減歩率、清算金の徴収・交付、建物移転の有り無し、移転の場合の補償内容、移転・工事の時期についてを権利者の皆様個別に説明していく予定で考えております。

概略換地は、原位置換地を基本に考えてまいりますが、昨年、権利者の皆様に意向調査を行い、将来の土地利用や土地活用の意向を伺ったわけですが、こうした権利者の意向を反映した弾力的な換地設計手法を検討に入れているため、説明会の中で、再度意向を確認し、その結果を整理していく予定でございます。

具体的には、申出換地という手法ですが、密集住宅地の移転期間の長期化が懸念されている中で、高齢化や生活の再建を少しでも早く行いたい方へ先行して建物が建設できる整備街区を設けたり、生活スタイルの変化から戸建住宅にこだわらず、マンションなどを共同化して建物を建設する共同街区を設けるなどして、権利者の土地利用意向と土地利用計画を整合されることを目的に換地設計を行うものであります。

説明会後に、取り入れることが可能と判断した場合に、申出換地基準案の作成、仮申出の提出をしていただきます。

申出者の把握と面積や意向内容を検討するとともに、申出による換地手法は、特別な換地手法となることから、十分な調整と換地方針の再検討が必要となつてまいります。

その後、申出に沿った換地の割り込み作業を行ってまいります。

そこまでの審議会運営についてでございますが、8月の概略換地（案）個別説明会が終わりましたことによる、その説明会の報告と個別説明会の中で権利者から出された意見要望の対応についてご意見をいただき、その対応した結果ついて、さらにどうするかをご意見いただくということのやりとりを繰り返していただきます。

また、申出換地についてのご意見、及び仮申出を実施した場合の説明を行い、それに伴い作成した申出基準に対しますご意見、仮申出の状況報告とその対応についてのご意見をいただくという流れになってございます。

また、平成22年度末には第1回の事業計画の変更についてのご意見を求めていく予定でございます。

以上、ここまでが平成22年度に予定している工程でございます。

続きまして、平成23年度に入りますと、事業運営におきまして、引き続き

換地設計の検討を行ってまいります。

ここまでの換地設計が妥当かどうかを検討してまいります。

良ければ、次に仮換地指定の原案として仮換地（案）個別説明会を実施していく予定でございます。

この説明会は、申出による先行街区、共同街区を取り入れた仮換地案であり、平成22年度の8月に行われた概略換地案とは違うものです。

そこで再度、仮申出の意向を確認するため、本申出を取付け、再度換地の割り込み作業を行い、変更に伴います仮換地変更（案）個別説明会を実施する予定でございます。

この平成23年度の説明会につきましても、方法や詳細は未定でございますが、仮換地指定前の権利者皆様に十分にご説明していく重要な説明会と位置づけてございます。

また、申出換地が無かった場合につきましても、仮換地指定前に個別に説明会を行っていく予定でございます。

併行して測量関連として、計画道路の中心線上の点を現地に設置し、これに基づき、工事設計の基準となる図面を作成するための路線測量を行ってまいります。

それと同時に概略施工計画その2として、申出により換地設計の変更を行い、工事条件や補償条件からの検証を行い、精度を高めた施工計画を立案してまいります。

ここまでの審議会運営についてでございますが、申出換地を想定した換地設計基準（案）の第1回変更、及び土地評価基準（案）の第1回変更についてのご意見をいただきます。

また、用途地域（案）、地区計画（案）についての説明を行ってまいります。

土地評価基準の変更が伴いますことから、評価員へ諮問していくにあたり、その諮問事項の説明を行ってまいります。

次に仮換地（案）個別説明会の開催についての説明と、そこで説明いたします換地（案）につきましても、審議会の意見を求めると同時に、本申出の実施についての説明を行ってまいります。

評価員へ諮問した結果の報告も併せて行ってまいります。

次に、仮換地（案）個別説明会が終わりましたことによる、その説明会の報告と権利者から出された意見要望の対応についてのご意見をいただき、本申出されたことを受け、更に換地の割り込みを行い、変更に伴います仮換地変更

(案) 個別説明会の開催についての説明と、そこで説明いたします換地変更(案)についてのご意見を求めると同時に、本申出結果についての説明を行ってまいります。

次に同様に仮換地変更(案)個別説明会が終わりましたことによる、その説明会の報告と権利者からの意見要望等の対応についてご意見をいただきます。

こうした一連の流れを経て、最終的な換地の修正を行い、仮換地指定通知書を作成し、工事の実施時期および建物移転の順序を勘案して、皆様に仮換地指定を行ってまいります。

また、仮換地指定に合わせて、換地設計において定められた画地の位置、形状及び面積を確定するための画地確定計算を行い、概略的に検討してまいりました施工計画につきましても、より詳細に換地や補償の方針及び資金計画を踏まえて、合理的かつ経済的なものを作成してまいります。

仮換地指定に際しまして、審議会運営の中で、最終的な換地設計についてのご意見をいただき、仮換地の指定、使用収益停止については、法に規定されてございます意見を必要とする諮問事項です。

また、最終段階でございますので、換地設計および仮換地指定の軽微な変更があった場合については、法にはありませんが、権利者の代表である審議会委員の皆様に議決という形で、意思確認、合意をいただく予定でございます。

さらに、補償基準(案)についてのご意見と、法に規定されております同意を必要とされる事項であります保留地についてをご審議していただく予定でございます。

以上で、仮換地指定までの作業工程と審議会の審議事項についての説明を終わります。

会長

只今、説明が終わりましたが、内容的には初めてお聞きになる方には盛りたくさんで、多分、おわかりにくかったと思いますが、とりあえずご意見、ご質問ありますでしょうか。

委員

この作業のフローチャートは、非常に込み入ったもので、1回30分説明したからといって、すぐに理解してくださいと言われても無理な話ですね。これをよく何度も勉強して、どういうことが起きるのか、それと行政の事業運営と審議会の仕事の関連性について把握しないとわからなくなります。要するに、行政のほうは、事業運営をしていきます。それについては、我々は意見、報告を聞くだけであって、それについて我々のほうから行政に対して、こうあってほしい、こうあるべきだと言うわけではないので、その点をよくわきまえない

と審議会として何ができるのか、何をしたらいいのか、そういうことが間違っただけでもって審議会の権限ということが誤解されるのではないかと、これをよく理解した上で、行政と審議会の相互関係、作業関係も含め、理解しようと思っています。

もう1つは、言葉の定義の中でいろいろと出てきましたけれども、説明したほうがいいと思うのですが、例えば基本設計ということですが、基本設計の下には基本計画とか、その次の実施計画とか、実施設計とかいろいろ出てくるわけですが、それは何を意味しているのか、多くの方はわかってらっしゃらないと思います。いきなり基本設計が出てきました、基本設計がどういう意味なのか、どういう権限があるのか、そういうことがわからないで説明いただいても頭の上を言葉だけが飛んでいってしまう、後でそうだったんですかということになる。

また、同じく言葉の定義ですけれど、住宅密集地とありましたが、行政はその住宅密集地をどのように想定しているのか、どこを想定しているのか、今回の地区内で住宅密集地はあるのか、マンションとかの共同街区を設置しようとする考えが出ておりましたが、この中でマンションの住民はどこを想定しているのか、今回の区画整理事業区域内で、高さ制限10メートルという3階建てまでしか建てられないというものがあり、説明の中でおかしなことを言いましたが、高さがどうのこうのと出てきましたが、それは当たり前のことで、それ以上できない、できなかったのだから、それに対して行政はこれからどうしようかということ、行政の方針というものを我々に説明すべきだと思います。

只今、3点の質問がございました。

1点につきましては、行政と審議会との関わり方、又は進め方ということについてご質問がございました。今の30分ぐらいの説明の中では、この内容は、実際には掴みにくい、確かに初めての方ですと、おわかりにくいと思いますので、審議会の皆様にどういう風におはかりいただくように進めていただけるのか、事務局として説明をお聞かせ願います。

それと語句の意味、言葉の定義ということがありました。内容的にいろいろと説明がございましたけれども、言葉そのものが専門家でないとわからない言葉が結構たくさんありました。語句の説明、言葉の意味ということ、密集地だとか、マンションなど想定される所を説明の中で事例として話されましたけれども、マンションのどこら辺りを想定されて話されたのかというような関係、それと高さの関係、これは用途にも結びついてくるわけですが、その用途の決

会長

め方ということを含めているのだと思いますけれども、そういうことについての質問がありましたので、その3点について説明をいただきたいと思います。

まず1点目の事業運営と審議会との関わり方ということになります。事業運営は、市施行であり、一方的に進めていくものではございません。そのための審議会ということで、これまでもご説明したとおりでございます。事業の運営にあたりましては、運営の段階から何をしますということであれば、案を皆様方に権限以外の法に定められていないことも含めまして、ご説明しながら、ご意見を聞きながら、進めていきたいと考えております。ですから、審議会と施行者とは密接に意見の交換等を行いながら、また議決をいただきながら進めてまいりたいと思います。

2点目の語句の定義ということで、今回はたいへん申し訳ございませんでした。区画整理事業におきましては、専門的な用語ということで、たくさん出てまいりました。今回のフローの中にも初めてお聞きになることが多くあるかと思っております。次回はこのフローチャートの中身、また資料の中身につきましても定義、それからわかりやすい言葉で、語句の説明したものを資料といたしまして皆様にご配布させていただければと思います。

住宅密集地、共同街区、マンションの想定等があるのかということですが、現在地区内の現況等をみてまいりますと駅周辺におきましては、密集した住宅地がみられるような状況にあります。密集ということに関しましては、この地区内に不足している道路、既存道路でありますけれども、この既存道路を使った形で、いわゆるスプロール化がおこっているということから、密集地ということで概念的に捉えております。

それから、共同街区、先行して整備する場所については、フローの中に取りましたけれども、決定されたものではありませんし、また具体的に想定をしているものでもございません。この概略換地案の説明会の後、いろいろなご意見を聞いた上で、どういった方々がこういった希望があるのか、そういうものをよく検討して、人数、面積、その方々の位置等を検討した上で想定をしてまいります。この想定にあたりましても皆様方のご意見を聞きながら、この申出の基準というものを作成してまいりたいと思います。

それから高さ制限というものも含めて将来の用途地域に関する行政の方針ということの説明ですが、現在の用途地域につきましても、既存の道路によって区域を分けております。これが仮換地の指定と同時に新しく街区を道路によって区切られますということになれば、既存の区域の境界とこれから仮換地指

定によって行われる公共施設等がずれてまいりますので、新しい道路で区切った用途地域を設定していくこととなります。この用途地域の考え方につきましては、地区の現況から、そして従前の土地利用からいたしましても、駅周辺につきましては、商業地域ということで、商業系の用途、それから徐々に駅から離れるにつれて中高層の用途、その先の遠心部になりますと住居系の用途というような考え方で皆様方にはご説明していきたいと考えております。

会長
委員

よろしいですか。

もう少し言葉の定義というものは、はっきりしたほうがいいと思います。

駅前周辺地域を住宅密集地と想定していると言いましたけれども、その住宅密集地、あるいは人口密集地というのは、だいたい密度というのは面積に対して何人住んでいるのか、面積に対してどれだけの住宅があるのか、数ですよ。それでもって密度を判断しているわけですから、行政が考えている人口密度が高い地域、あるいは住宅密度が高い地域、駅周辺と言われているのは、どういう密度を考えているのか、その定義、言葉の定義によってもう少しはっきりしてもらいたいと思います。それによってどういうことなのか、我々もはっきりとわかるし、それとどのようにしたいのか、どのようにすべきかがわかってくると思います。

事務局

それでは、密度、数値といったものを今、お示しできず申し訳ありませんが、次回に想定しております密度の数字をもってご説明させていただければと思います。

委員

お願いします。

それともう一つ、言葉の定義で基本設計とか基本計画とありますけれど、それに対するそれぞれの計画の権限というものがありませんよね。計画の持っている定義なり、権限というものは、はっきりさせてもらいたいと思います。そうでないと、これは基本計画で決まったから、次に終わると、いつ決まったのですか、どのような内容だったのですかということでもって、その内容の定義、権限というものがありませんから、それぞれの計画の段階に応じてその定義と権限が違いますから、それを発表してください。お願いします。

会長

それでは、次回事務局で準備をお願いいたします。

その他何かございますか。

用途の関係、地区計画というものがあまして、これは、たいへん重要な問題です。それによって皆様方の街がどういうふうになるのかが決まってくる基本になりますので、このことについては、きちんと把握していただきたいと思

います。そういう点を今後は事務局のほうで委員の皆様へわかりやすく説明をお願いいたします。

今日は、事務局の意見を聞いて、それを基に勉強していくということになるかと思いますが、他に何かございますか。

委員

赤字のところは、法で決まっているということですが、最初に評価員選任の同意ということで、我々が同意するというので、選任というのは、事務局が選任して、3名とか言っていましたよね。

事務局

評価員につきましては、この地区では3名ということで、その選任につきましては、市で選任いたします。そして、選任された方につきまして審議会で同意をいただきます。

委員

どういう方ですか。

事務局

他地区でもそうですが、不動産鑑定士の方など、土地建物の評価に精通している方を選任してまいります。

会長

市の関係の方で専門な方は入りませんか。

事務局

市のほうですと、固定資産の課税等の関係で課税課の職員、自治体により異なりますが、課税課長など、そういった方をいれているところもございます。

会長

不動産鑑定士だとか、土地の評価について知識、あるいは資格を持った方を市のほうで選任し、この審議会で同意をするという形をとるようです。

委員

今、同意という言葉が出てきましたけれど、同意、議決は多数決による同意、議決ですか、それとも全員一致の同意ですか。

会長

多数決です。

委員

今、はっきりしておかないといけないと思いましたので、敢えてお伺いいたしました。

会長

他にございますか。

先程、説明をいただきました事業の流れですけれど、非常に期間が短い中で決めていくということですので、なかなかその流れに乗っていくことは、たいへんなことだと思って聞いておりましたが、慣れてくれば、進め方も変わってこようかと思いますが、できるだけ図表を使うとか、言葉だけでなく、何か工夫をしていただきながら、事務局のほうでご説明をいただければ非常にありがたいと思います。

委員

事業運営のところは8月の概略換地案個別説明会とありますけれども、概略換地というのは、具体的にどの程度のところまでを概略換地というのでしょうか。

会長

事務局説明お願いいたします。

事務局

概略換地案個別説明会の内容についてご説明いたします。まず、概略換地という語句については、4月から7月まで換地方針、換地設計基準、土地評価基準を決めまして、換地の割り込みを行っていくわけですが、その中で街区、道路と道路で囲まれた白い所ですが、ここに再配置するわけですが、まず換地の位置をお示しいたします。それから、概略的ではございますが、減歩率もお示しさせていただきます。また、工事の工程もご説明させていただき、その中で建物移転があるのか無いのか、建物移転があれば、どれくらいの目安で移転をしていただくことになるのか、そして工事がどのくらいの時期に始まるのかといったようなことを概略換地の中でご説明させていただければと思います。ただ、個別説明会の中でそれぞれ皆様方のご意見、ご要望がたくさん出てまいります。これがすなわち仮換地として決定したものではないということであり、修正、または調整もありえるものとしての概略換地という意味合いでの個別説明会と考えてございます。

会長

概略換地の内容を求めた中には、多分、個別の換地までやるのか、あるいはそうでなくて、ここの部分についてはとりあえず換地の区割りを概略的にやって、ここは換地します、ここは保留地にしますというようなことなのか、個人のところがここだ、というようなことを求めているのかどうかを多分知りたいのだろうと思うので、そこら辺りを説明いただけますか。概略換地として、どこまでをやるのかが漠然と感じているのかと思います。個人の位置までを考えたことなのかどうかということだと思います。

委員

私が質問したのは、まさにそのとおりです。概略という言葉を使っていますが、自分個人の家がどうなるのか、そこまで説明があるのかということです。

事務局

個々の換地なのか、おおよその換地なのかということにつきましては、概略であっても、皆様が一番の関心事は、換地の位置、面積ということでございますので、そこまではお話をさせていただきたいと思います。ですから、個別のAさんならAさんの換地は、おおよそここになります。おおよそという言葉をつけさせていただきますが、今は想定的にここを考えています。ただ、説明する際には、先程言いましたようにご意見、ご要望等がございますから、調整、修正ということもありえます、という形でご説明申し上げます。また、変わったところに関しましては、ご説明し、順次修正、検討を加えながら精度を高めて行っていきたいと考えております。

委員 それに対してですけれども、申出のあった人に対してのみ、そうするのですか。それとも例えば、ある住宅密集地に対して行政がそれを実行していくのか、最初の話では申出のあった人に対してそれをやるような説明でした。

事務局 現在考えております概略換地における換地の割り込みというのは、今の状態をもって土地の利用状況、照応の原則に基づき、原位置換地を基本にしていくという考えで進めてまいります。その割り込んだ概略換地の個別説明会を行い、その中で先程言いました換地の位置、減歩率、工事の予定時期、移転する建物のおおよその時期をご説明いたします。この説明を行った中で、初めて、こういった共同街区、先行して整備する街区のほうへ行く意思がありますか、ということをお聞きいたしますので、概略換地の説明会の後にその意向をお聞きいたします。そうしないと、実際に具体的にそういったものを考える上では、移転時期等も含めて考えないと決断や考え方もまとまらないと思いますことから、概略換地の後に皆様方に意向を聞いてまいります。

委員 概略換地というのは、行政が地権者に対して先行して行う計画のことですね。

事務局 概略換地を決定する上においても、皆様方にこの基準や意見をお聞きしていきます。さらに、概略換地案につきましてもこの審議会で意見をお聞きして、その後に皆様方に個別説明会をするという形です。

委員 言葉の上ではわかりますが、はっきり言ってもいいと思うのですが、行政が概略換地を先にやって、この地域はこの街区に移る等、街区の設定、割り込みがあつて、減歩率があつて、工事の期間があつて、建物の移転、補償問題があつてということ考えた上で、それを住民に対して説明する、あるいは申出のあった人に説明するということです。それが一般的なやり方です。ですから、あくまで行政が、あるいは誰かが先に計画して作らないと進んでいかないわけです。行政が先に案を作るということ、責任をもってたたき台を作るということをおっしゃるべきだと思います。

事務局 おっしゃるとおり、たたき台である概略案というのは、当然、施行者である行政のほうで作ってお示しします。そうでないと先へ進みません。

委員 先程の話に戻りますけれども、定義というのは、そのことです。言葉の定義というのは、先にはっきりしてもらい、誰が何のために、いつ作るかということをはっきり説明いただきたいと思います。

委員 行政でのたたき台としての換地計画、それが個別に説明されるということですから、私の所属している自治会では、かなり関心度の高い項目です。

説明会は、申出のあった人に対してなのか、あるいは全員を訪問して、個別に徹底的にやっていただくのかといった案内の仕方だとか、かなり自分の要望とかを出すとなると、軽視できないと思うので、その辺りを説明いただきたい。

事務局

概略換地の個別説明会につきましては、全権利者を対象に行います。方法として考えておりますのは、この事務所を使って、大変申し訳ございませんが、ご足労いただいて、何時何分事務所にお越しく下さいということでお一人お一人にこの内容をご説明いたします。ですから、申出のあった人たちだけでなく、全員の権利者の方に説明してまいります。

会長

よろしいですか。

もし、質問等がありましたら、審議会の中では勿論のこと、事務所のほうに来ていただいて、いろいろ聞いていただくのも一つの方法ですので、よろしく願いいたします。

それでは、次回の審議会について事務局からお願いいたします。

事務局

次回の審議会についてご説明させていただきます。

事業の運営につきましては、ご説明にありましたように、順を追って確実に進めなければいけないということで、1ヶ月に1度と考えておりますけれども、3月下旬は年度末ということもありまして、4月の5日から9日の間で皆様にご参集いただきたく、できればこの場で決めていただければと思います。

(次回の審議会については、4月6日(火)19時 駅北口事務所で開催することで決定する)

会長

これをもちまして、第2回審議会を終了させていただきます。本日は長時間にわたり、ありがとうございました