

## 第41回秋田市都市計画審議会議事要旨

開催の日時 平成27年7月14日(火) 午後2時から午後3時

開催の場所 秋田市役所 議場棟 第三・第四委員会室

委員の定数 20人

出席委員 18人

議 題 長期未着手の土地区画整理事業施行区域の見直しに係る見直し  
ガイドラインについて

審 議 日 程

- 1 開 会
- 2 委員および幹事の紹介
- 3 会議の成立
- 4 会長あいさつ
- 5 公開・非公開の審議
- 6 議事録署名委員の選出
- 7 議 題
- 8 その他
- 9 閉 会

議事

会長

これより議事に入る。  
長期未着手の土地区画整理事業施行区域の見直しに係る見直しガイドラインについて、幹事から説明をお願いします。

幹事

(長期未着手の土地区画整理事業施行区域の見直しに係る見直しガイドラインについて内容を説明)

会長

幹事から説明のあった議題について、何か質問、意見等あるか。

委員

土地区画整理事業施行区域の見直しガイドラインということだが、都市計画公園、緑地についての見直しはどのようになっているのか。

幹事

長期未着手の都市計画について、都市計画道路の見直しは行っている。残されているのは土地区画整理と公園となっている。公園についても、内部的には作業を行っているが、都市のコンパクト化という作業において都市公園の配置も同時に考えていく必要があることから、次の段階で整理したいと考えている。

委員

都市計画決定時の目的があると思うが、なぜ未着手となっているのか。

幹事

都市計画決定から年数が経っており、関係図書が紛失しているものもあるが、今後のカルテを作成する段階で整理したい。

委員

未着手の理由として、事業費の面や権利者が高齢化しているということか。

幹事

年数の経過により、理由が不明な点はあるが、例えば土崎区域では基盤整備を主目的とし国道7号の整備後、目的がある程度達成されたことにより、残りの区域が未着手となっているようなところもある。

委員

ガイドラインの意見募集は市民を対象としていると思うが、どのような形となるのか。

幹事

意見募集の周知としては、市のホームページ、広報あきたに掲載する予定である。意見募集に係る図書については本庁舎のほかには北部、西部、南部、河辺、雄和の各市民サービスセンターおよび駅東サービスセンターに図書を配置する予定である。

委員	見直しの経緯には地権者等への長期にわたる土地利用制限などが問題となっているとある。当該地域の方に直接見直しガイドラインについて伝えるべきではないか。
幹事	見直しの方針決定後に都市計画変更の手続きに入るが、その際には直接利害関係者へ説明会等で存続や廃止に関する意見を伺うことになる。
委員	今月の24日からの意見募集ということだが、当該地域に住んでいる方々は直接関係するため、今後の手続も考えると何らかの方法で早めに周知するのが良いと思われる。
幹事	改めて周知方法について検討する。
委員	未着手の区域の中で条件が違う地区もあると思うが、カルテの作成はどのように考えているのか。
幹事	区域ごとにカルテを作成するが、ある程度広い区域で条件が違う場合は、区分して評価したい。
委員	カルテに未着手となった理由や経緯については記載されないのか。
幹事	カルテの様式には理由や経緯を記載する項目はないが、未着手の理由は住民による反対や関係する公共施設整備後の残りの区域が未着手となっているなど様々なケースがあると思われるため、各地区ごとに都市計画決定図書などを確認しながら何らかの形でカルテに記載したい。
委員	見直し作業フローのステップ1で目的がおおむね達成されると認められる地区かどうかを判断することとしているが、おおむね達成されているのかどうかの基準はあるのか。目的は定量的に書かれていることなのか定性的なことなのか。
幹事	目的は定性的に書かれている。たとえば区画整理区域決定後に開発行為によりある程度市街地の要件を満たしてる地区がごく一部にあるが、そういった場合はステップ1でおおむね達成していると判断しフローでは全体評価へ進み評価することになる。
委員	目的が定性的であれば、ステップ1でおおむね達成したと認めるかどうかについては、ステップ3の評価基準に基づく評価に準じたような形での評価も必要になると思うため話しをした。 評価基準に基づく評価で環境阻害要素と不足環境要素で示す指

標を用いて評価することになっており、不足環境要素には道路への接道という項目があるが区画整理事業の大きな目的としてインフラ整備があり公園もさることながら道路の整備は重要な項目の一つであると思うが、不足要素に都市計画道路や区画道路、避難誘導路の整備について記載されていないがどうなのか。

幹事

区画道路として秋田市では幅員6mで配置されるのが望ましいとしているが、現状4mの道路では区画整理事業で整備した方がよいことになる。不安環境要素の考え方としては市街地としての最低限必要な条件設定としている。道路に関しては接道条件を満たすこととしているが、大半は代替整備の検討になると思われる。基本的には2mの接道と言いつつも実際生活する上での住みよさについて評価していきたい。

委員

評価基準に基づく評価の基準が有無となっているが、例えばその区域での割合が100%で有り、50%では有りなのか無しなのか。

幹事

定量的に判断することについては現在考えていない。ステップ4の代替整備の検討で課題エリアで個別に見ていく、中には全体としては市街地として評価できるが一部では不具合もあるというような区域もあると思われるのでカルテでは課題エリアの項目を細かく整理していきたい。

委員

評価する基準が後付けで決まると思われる。今は評価する基準がないということか。

幹事

定量的に判断できないかについては検討したが、それが正解なのかについては判断が分かれる。課題部分とそうでない部分とを仕分けしながら考えていくべきとしている。例えば「9割が課題無し1割が課題有り」で判断した場合、逆に危険性もあるので今回の考え方としてまとめたものである。

委員

不足環境要素に、下水道整備についての記載はあるが、道路整備についてはない。道路整備はその地区に住む人にとって大変重要なことであり、不足環境要素にあげるべきと考える。以上です。

委員

市民の理解という観点から聞きたい。カルテは地域の中でいくつかが作られるようだが、どれくらいの件数を作るのか、これは地権者1人に対して一つ作られるのか。

幹事

地権者単位の土地に対するカルテではなく、ある程度まとまったエリアを対象としたカルテになる。

委員	パブリックコメントで市民の意見を聞くことになっているが、地権者の方からの意見が聞けるのかということ倉田委員も確認したが、カルテを作るときにそれも合わせて理解を頂く、あるいは意見を伺うといったことを同時にすることは難しいのか。
幹事	ガイドラインを策定してカルテ作成という段階に入るが、カルテについてはある程度まとまった対象区域となることから、周知のあり方については今後も検討していきたい。ガイドラインについては市民サービスセンター等に関係図書を配置することになるが、カルテについては区画整理区域ごとにより良い周知方法について考えていきたい。
委員	カルテの内容については公開する予定なのか。
幹事	公開する予定である。少なくともホームページ上には公開する予定である。
委員	カルテを基に事業の廃止、縮小など今後検討するわけだが、カルテ作成には大変な労力が必要になると思う。カルテ作成は民間等に委託するのか。
幹事	都市計画課での直営作業となる。現地確認を基本とし公開されている地図等を利用して作成する予定である。
委員	大変だとは思いますが、なるべく現地を確認して作成いただくようお願いする。
委員	見直し対象区域の地権者の人数は把握しているのか。
幹事	登記簿による調査は行っていないので、現在そのデータについては持ち合わせていない。
委員	都市計画法第54条の許可基準に適合した件数は把握しているか。
幹事	長期に渡る期間であるため、件数については現在持ち合わせていない。文書の保存年限もあることから追跡調査が難しい面もある。
委員	土地区画整理事業は公共施設整備と土地利用の増進というのが大きい目的であるが、カルテの中でステップ1都市計画決定の目的、現状における都市計画決定の目的との適合性とある。私の推

測では長期未着手となっているのは色々な要因があつて、事業に対しての賛成が得られないとか、区画整理区域の中でモータリゼーションの発達のためどうしても道路整備だけを進めなければいけないことがあつて区画整理事業としての財源の確保が難しくなるなど様々な問題があつてこのような状態になってきたと思う。

そういう意味では、ステップ1の適合性の箇所は着手できなかった原因などと分けて書かれるような作りをするといった意見を市民の方から聞いたらどうかと提案したい。

幹事 今後調査していく中でできる限りのことは記載したい。目的などの箇所に現状や当時の状況なども合わせて記載したいので、ご提案を受けた中で整理したい。

委員 判例動向について教えていただきたいが、都市計画決定等について処分性が認められないことが確定しながらもとあるがどのような意味合いでとらえたらよいのか。

幹事 都市計画決定は特定の個人に対する行政処分にはあたらないということである。

会長 ほかに意見、質問がないようなので、今回の質疑にあつた内容を取りまとめ、今後の意見募集も反映した見直しガイドラインについて原案作成の準備を進めて行きたいと思います。  
以上で議事を終了する。

これは、平成27年7月14日に開催された、第41回秋田市都市計画審議会の議事録である。