

日野都市計画事業豊田南土地地区画整理審議会

第55回審議会議事録

日野都市計画事業豊田南土地地区画整理審議会
第55回審議会議事録

1. 召集通知の日 令和3年6月17日(木)
2. 開催の日 令和3年6月23日(水)
3. 開催場所 豊田南まちづくり事務所
4. 審議会委員の数 12名 内訳 ・所有権者 8名
・借地権者 1名
・学識経験者 3名
5. 出席者 22名
内訳 ・審議会委員 11名
野尻 豊、清水 正、山口省三、山崎 濟、内田俊夫、大木昭訓、
野田貞夫、竹内直佐、奥住喜樹、有竹晴彦、石井吉弘
・市 7名
まちづくり部長 宮田 守
区画整理課長 岡崎健次
区画整理課長補佐 大野高宏
鈴木太郎
補償係 福田博保係長
換地係 松永淳史係長、佐藤勝美
・東京都都市づくり公社 4名
日野区画整理事務所長 若月純子
換地課長(補償担当課長兼務) 萩田清光
換地課長補佐 川嶋輝之
換地係 伊藤理子
6. 会議の目的たる事項
・諮問第110号 保留地の決定について
・その他 ①令和3年度予算について
②令和3年度工事について
③関連工事について
7. 傍聴人 なし
8. 配布資料
・次第、職員名簿、諮問文第110号の写し及び保留地調書

【開会】 14:00

会長：それでは、今から始めたいと思います。皆さん、こんにちは。本日はお忙しい中お集りいただきましてありがとうございます。

審議会の開催に先立ちまして、日野市まちづくり部宮田部長より御挨拶があります。お願いします。

宮田：皆様、改めましてこんにちは。本日は、第55回の審議会ということで、御多用の中にもかかわらず御参加いただきまして、大変ありがとうございます。また、日ごろから市政に多大なる御協力いただいていることを重ねて御礼申し上げます。

まず、今回でありますけど、ちょうど前回の審議会で、昨年7月30日ということでもありますので、約1年ぶりの審議会ということもございます。あわせて、令和3年度、今年度最初の審議会ということにもなっております。

今回の審議事項でございますけど、保留地の決定諮問ということで1件お願いしております。また、年度当初の審議会ということでもありますので、例年のように、その他の部分で令和3年度の予算のこと、工事のこと等、御説明させていただきたく思っております。

この場をかりまして、3点ほどちょっとお話しさせていただきたく思います。

まず1点目でありますけど、この豊田南地区の令和3年度の当初予算についてでございます。今年度当初予算として約3億2,500万円を予算化しているところでございます。この額については前年度比で約43%の減ということで、近年まれに見る減額の状況となっております。

この背景でございますけど、財政非常事態宣言下であるということ、一番は、やはり新型コロナウイルスのコロナ渦の中で、どうしてもこれは日野市だけじゃないと思うんですけど、区画整理事業等に代表される、いわゆる都市基盤整備等の投資的経費という名前がよく言うんですけど、こういったものがどうしても行政の優先順位、プライオリティーの中で、やはりコロナ対応等を優先せざるを得ないようなところがあって、ちょっとこういった予算をこの状況下で、満額確保することが大変厳しい状況となっているところがございます。

こういう予算の中ではございますけど、豊田南地区の今年度の目標としましては、1つ目としては、駅前の共同化事業の推進と併せまして、清水堀り遊水路等の整備促進。こういったものを進めていきたいと考えてございます。

これをもちまして、今年度令和3年度末で、見込みでございますけど、事業費ベースの事業進捗率としまして75.3%、前年度比で1.1%のプラスとなりますが、これを目指して進めていきたいと考えてございます。この件につきましては、また後ほどその他の部分で詳

細説明をさせていただこうと思います。以上が1点目でございます。

2点目でございますけど、あえて触れさせていただきます。元副市長問題でございます。今、我々日野市として、3つの三大危機に直面しております。1つ目が今申し上げた新型コロナウイルス、コロナの対応ということでございます。2つ目としては財政のこと。ここまでのコロナのこと、財政のこと、これは日野市特有のことではなくて、多くは行政の課題だと思っております。ただ、3点目としてこの元副市長問題、これは日野市固有の問題でございます、ここについて大きな危機ということで捉えて、全党一致して今立ち向かっているところでございます。

この元副市長問題については御承知のことと思っておりますけど、日野市の元副市長であった
■■■■氏が、川辺堀之内土地区画整理組合の理事長相談役として、市からの助成金をだまし取ったとして既に詐欺罪で逮捕・起訴されて、現在刑事裁判として公判中ということでございます。これを受けまして、この間でございますけど、我々市民の方だったりとか、市議会であつたりとかは当然のことなんですけど、もう日野市の枠を越えて、この問題につきましては都民の方だったり、国民の方だったり、全国規模で日野市は何をやっているんだと、日野市の区画整理は過去から闇が多いんじゃないかと、そういった厳しい御指摘を多く多くいただいているところでございます。

当然、こういったことを踏まえまして、市として我々の区画整理事業でございますけど、今まで以上に法令遵守、コンプライアンス、あと併せまして公平性だったりとか、客観性等々について、今まで以上に意識して事業のほうを進めてまいりたいと考えてございます。つきましては、ぜひ審議会の委員の皆様方におきまして、そういった視点での厳しい御意見、御指摘、御意見で構わないと思います。頂戴したく思っているところでございます。これが2点目、元副市長問題ということでございます。

3点目、その他でございますけど、まず、既に御承知のとおりでございますが、今回の審議会からこの審議会の議事録のほうを公表とさせていただきます。そのことについて、再度リマインドというか、お願いしたいと思っております。

あと、あわせまして、令和3年4月に、区画整理課の中で組織改正を行いました。主だったところとしては係をつくりました。1つの係が事業管理係という係です。もう1つが計画係という係を新たに作りました。この背景でございますけど、我々の区画整理課の組織的な課題ということで、1つ目として、やはり計画性が弱いんじゃないかということ。そして、もう1つが事業のマネジメントの力が弱いんじゃないかということ。こういったところをこれまでも痛感してきたところでございます。今後につきましては、新しく作ったこの計画係で行政の計画首尾の徹底を、また、新しく作った事業管理係のほうで、事業のいわゆるPDCAサイクルをしっかりと徹底していく。こういったところをまず組織としてかかっていきたいと考えてございます。

最後でございますけど、前回は1年前の審議会ということでございますので、それ以降、

市の人事異動等で区画整理課についても対象がございます。本日でございますけど、対象者2名が同席してしますので御紹介させていただきます。まず区画整理課課長補佐の鈴木でございます。

鈴木：鈴木でございます。よろしくお願いいたします。

宮田：もう1人が補償係長の福田でございます。

福田：福田でございます。よろしくお願いいたします。

宮田：すみません。私からは以上でございます。よろしく御審議のほどお願い申し上げます。

会長：ありがとうございました。続きまして、東京都都市づくり公社、日野区画整理事務所の若月所長より御挨拶をお願いします。

若月：失礼いたします。お時間を頂戴いたします。4月の人事異動に伴いまして、日野区画整理事務所の所長となりました若月と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

緊急事態宣言は解除されましたが、引き続き厳しい状況下でございます。皆様のお力をお借りしながら、気を引き締めて日野市とともに一緒に事業執行してまいりたいと思いますので、引き続きどうぞよろしくお願いいたします。

会長：ありがとうございました。

それでは、ただいまから第55回豊田南土地区画整理審議会を開会いたします。議事の進め方につきましては、お手元でございます次第に沿って進めさせていただきます。今日は、幸柳委員から欠席の連絡をいただいております。本日の出席している方は11名の委員の方に出席いただいております。土地区画整理法第62条第3項の規定に基づき、本審議会は成立いたします。今回の議事録の署名は竹内委員と奥住委員にお願いいたします。よろしくお願いいたします。議事録の書記は事務局の福田係長と佐藤主任にお願いいたします。

それでは、本日開催の趣旨について、事務局より説明をお願いします。

鈴木：それでは本日の説明させていただきます。まず資料の確認からになります。次第(A4)1枚、それから諮問文(A4)1枚、それから職員の名簿(A4)、最後が3年度の予算についてという形になります。

なお、諮問の内容につきましては保留地調書(A3)ですね。これが本日の資料になります。

本日、保留地の諮問になります。よろしく御審議のほど、よろしくお願ひいたします。

会長：諮問の説明及び審議が終わりましたら、諮問第110号の採決を行います。
それでは説明をお願いします。

松永：ひとつ御相談なんですけれども、通常であれば、保留地諮問の前に現地の視察を行っていただいているんですが、本日の現場視察につきましては、コロナの感染症対策とるために、車での移動の際の密の状況を避けるために、写真で御判断いただけないでしょうかと思っております。皆様で御協議いただけたらと思いますので、よろしくお願ひいたします。

— 一同了承 —

会長：続いて諮問第110号の諮問文の朗読をお願いします。

宮田：諮問第110号 令和3年6月23日 日野都市計画事業 豊田南土地区画整理審議会様

日野都市計画事業 豊田南土地区画整理事業 施行者 日野市 代表者 日野市長 大坪冬彦

日野都市計画事業豊田南土地区画整理事業の保留地の決定について（諮問）

このことについて、土地区画整理法第96条第2項の規定により、別添の調書及び図面のとおり、保留地を定めたいので、同法同条第3項の規定に基づき貴会の同意を求めます。

以上でございます。

会長：諮問第110号の説明、諮問第110号「保留地の決定」についての説明を事務局よりお願ひいたします。

松永：それでは諮問第110号について御説明いたします。右上に諮問第110号と書いてある保留地調書を御覧ください。保留地調書の1ページ目を御覧ください。保留地諮問位置図となっております。こちらが保留地諮問位置図となっております。

本日、諮問させていただく保留地は全部で4件ございます。そのピンク色の箇所が諮問の対象箇所になりまして、1か所はこちらでございます。それから2か所、3か所、4か所目はこちらでございます。図面としましては、こちらは今、JR中央線の線路になりまして、こちらが豊田駅の南口になります。こちら、3・4・15号線。こちらは3・4・19号線。こちらは3・3・2号線。こちらにはセブンイレブンがあるところがございます。

こちらの向かい側。あとは、豊田駅の南口の駅広場の東側の場所が、今回諮問させていただく4件の場所でございます。

こちらの1番の保留地につきましては、来年度の――失礼しました。令和3年度、今年度中に整備を完了する予定でございます。こちらの2番から4番のところにつきましては、今年度中に処分を予定しているところでございます。

それでは1番の御説明をいたします。3ページ目を御覧ください。場所はこちらにございまして、3・3・2号線と3・4・19号線の角地でございます。こちらに周りの寸法、それから面積が記載されております。詳細については2ページ目を御覧ください。番号① 街区46—1街区、保留地番号(1) 地積約467平米でございます。こちらは令和3年度末までに整備の完了を予定しております。

続きまして、②から④の御説明をいたします。4ページ目を御覧ください。こちらが②番、③番、④番の保留地でございます。こちらが豊田駅の南口の駅広場になっておりまして、こちらが3・4・15号線になっておりまして、そちらの角の街区のところでございます。こちらに保留地の形状及び周り点、面積が記載されております。詳細につきましては、2ページ目を御覧ください。番号②、街区86街区、保留地番号(1) 地積約25平米。番号③、街区86街区、保留地番号(2) 地積約94平米。番号④、街区86街区、保留地番号(3)、地積約128平米。こちらは今年度に処分を予定しております。

あとは、現地の写真のほうを御覧ください。こちらが保留地の1の現地の写真でございます。現場のほうは工事のバリケードで今囲んでいる場所でございます。こちらが3・3・2ですね。こちらが3・3・2でもって、こちらが3・4・15号線になるところでして、この辺にはセブンイレブンがある。

宮田：19だよ。19。

松永：失礼しました。こちらが3・4・19号線でございます。こちらが3・3・2号線でございます。この角の場所で、セブンイレブンがこの向かい側にあるような状況でございます。

続きまして、保留地の②から④でございます。こちらがいま、豊田駅の南口の広場のほうでございます。こちらが今3・4・15号線でございます。この角の街区になっておりまして、②番、③番、④番という形で、現地のほうは今、更地になっているという状況でございます。

以上で御説明のほう終わります。御審議のほど、よろしく願いいたします。

会長：どうもありがとうございました。質問その他どうぞ。

■■■■：今、4か所提案されましたが、基本的にこれはあれですか。随意契約か競争入札なのか、それはどうなんですか。

福田：はい。会長。

会長：はい、どうぞ。

■■■■：独善的に決まったのかどうなのか。

福田：補償係長の福田と申します。よろしくお願ひいたします。

まず、今の御質問、随意契約か競争かというか、一般的なあれかということで、まず1番については、これは一般的な処分をさせていただく予定です。②、③、④につきましては、これは駅前街区の86街区、共同化する街区でございます。こちらにつきましては、共同化の協力事業者である旭化成、こちらのほうに随意契約で処分する予定でございます。こちらにつきましては、しっかりと鑑定評価させていただいて、単価のほうしっかりした金額で決めて、随意契約を結ぶという形でございます。

なぜ随意契約するかといいますと、こちらは駅前にふさわしいまちづくりということで、賑わいのあるまちづくりということで、こちら街区の共同化でビルを建てるというようなところで、権利者の方々、皆様御協力いただくわけですけれども、そういう中で、この事業の方式としまして、権利者の方の土地、これと同じ価値の床をその新しいビルにお持ちになるという、そういう方式なんですけれども、その中で、この保留地につきましても同じような形になります。ただし、この共同化に参加しない方は、これお金で、代金をいただいで、ここの新しいビルには床はもらわないという形になるんですけれども、保留地もそれと同じような形になります。

その中で、この保留地、一般で購買しますと、第三者の方が入ってくるわけですけれども、そうしたときに不誠実な第三者が入ってきたときに、この事業が成り立たなくなってしまうと、そんなところがございますので、それを防ぐためにということで、しっかりと法律を守った中で随意契約をしていくというふうなところでございます。以上でございます。

■■■■：早い話が、この周りがもう決まってる。そこで、これが帳尻合わせでここが随意契約になってるということですか。ここの話でしょう？

福田：この2番、3番、4番全部でございます。

■：これ全部随意契約になってるの？

福田：そうです。はい。この街区が共同化して。

■：いやいや、だから、ちょっと、素人で分からないんだけど。今まで、保留地の売買について、基準があるのかないのかさっぱり分からないんですよ。つまり、減歩に引っかけたところは、そのところは随意契約でやってるところが多いんだけど、こういう開発型の場合に、どの程度まで随意契約を許してるのかと。あるいは、競争入札やってるんだけど、それが今まで全然この中で議論されたことがないんですね。日野市の基準っていうのが全然分からない。そういう説明をやらないと、我々はみんな賛成しちゃうんですよ。分からないから。これ、日野市のひとつの区画整理の弱点というのか、我々自身がそれを審議の中でこれは正しいかどうかっていうことは判断できないわけ。いまも提案されたけど、そういう問題まで含めて、合理的な理由をちゃんと言ってもらわないと全然分からないわけ。そういった点がいろんな不正を生む問題になるわけですよ。今までほとんどそういう説明がないですね。そこいらをきちんと、■方式じゃなくて、きちんとそのところをちゃんと説明してほしいんですよ。そうしないと分からないですよ。随意契約なのか競争入札かっていう問題が、非常に不明瞭な点があるんですよ。僕らが見ても不明瞭な点がいっぱいあります。そこらの問題をちゃんとはっきり説明してほしいですね。よろしくどうぞ。

岡崎：区画整理課長・岡崎でございます。今、保留地の処分に関する規定ということでの御質問いただいたところでございます。豊田南地区につきましては、区画整理事業に関する保留地の処分に関する規定・規則、それが定められています。正式名称で申し上げますと、日野都市計画事業豊田南土地区画整理事業の保留地処分に関する規則でございます。

この規則の中で処分の方法ですとか、いろいろなことが書かれております。その中で、先ほど御質問がありました随意契約に関する条文、第20条というところに規定がございます。この随意契約について、1から5番目までの状況であれば、随意契約ができるという内容が記載されております。その中で、我々としては保留地を処分する大前提ということでは公売ということで考えているんですけども、その公売にあらずに随意契約をしていくものというのも定められておりますので、今回の共同化に伴う保留地につきましては、随意契約による処分を今後予定しているという、そういうような考え方になっております。私のほうからは以上です。

福田：はい。

会長：はい。どうぞ。

福田：随契なんですけれども、まずは地方自治法の中で、第167条の2というのがございます。これは随意契約について使われてるものというか、この中で、競争入札に付することが不利と認められたとき、このときは随意契約でよろしいということになっています。

今回、競争入札に付することが不利と認められるというところは、先ほど申し上げましたけれども、この街区を共同化する中で、第三者が入ってきたときに、その人が不誠実なものであった場合に、値段、ここを1回保留地を買っておいて、その後、共同化していく中で、変な言い方すると、ごねて値段を上げるとか、もっといっぱいもらわないとだめだよというようなところになったときに、この事業自体が成り立たなくなってしまうというようなところで、不利と認められるということになります。

それから、それ以外に、これは法律ですけれども、市の条例ではどうなってるかということですが、条例につきましては、保留地、日野市都市計画事業豊田南土地区画整理事業施行規定を定める条例というのがございます。この中で保留地の処分の方法についてうたわれております。こちらではまず、保留地をどうやって処分するのかっていうところで、それは次の各項の順位により処分するものとするということで、まず、こういう場合、まずそれが一番目、処分する第一条件です。それじゃなければ2番目はこういう条件。それに該当した中で、保留地を処分していくということになります。まず1つ目は、公共の用に供するとき。または代替地のように供する。これがまず第1番目の処分ということになります。第2番目ですが、順位ですけれども、第2番目が施行者が事業の施行に伴い特別な事由がある。これが、第2番目に処分する理由。これ上位から1番、まずは上位から処分していくっていうことになるんですが、第3番目に、日野市土地開発公社または東京都都市づくり公社が公共の用に供するとき。4番目としてその他の用に供するときとございます。

今回この中では、この2つめの施行者が事業の施行に伴い、特別な事由があるときというところで、日野市としてこの豊田の南口ですね。こちらのまちづくりということで、これは市の方針としても決まっている中で、この第2番目、施行者が事業の施行に伴い特別な事由があるというときということ、この豊田の南口、これをしっかり活性させていくというような、そういうような事由の中で随意契約。この(2)の場合については随意契約ができるということに、規定がなっております。そういうふうなところで今回随意契約というところなんです。

この随意契約については、単純にやるわけではなくて、今、この共同化していく中で、地元で共同化の準備会を作っていただいています。その中で事業協力者、 なんですけれども、こちらを選ぶのも地元の準備会の中で2度、プロポーザル方式で、最初は9社を呼んで、その中で、駅前にふさわしいまちづくりをするというような、そういう案を出し

ていただいて、そういう中で選定をしております。9社の中から最初3社に絞って、その後またそこで詳しく聞いた中で、最終的に■■■■が決まったというところで。単純にどこから来たといったらおかしいですけど、そういう事業者にお任せしてその結果随意契約するのではなくて、そういうしっかりした選定をした中で業者を決めております。また、先ほど申し上げましたけれども、値段については、だからといって安く売るわけではなくて、しっかり鑑定評価をしまして、その額で処分するという形になります。

本日、御同意いただければ、その後今度は評価のほうで、評価委員の方にかけてまして、価格は最終的に決定するというところで、今後進めていくというようなところでございます。その中で随意契約というところでございます。以上でございます。

会長：はい。はい、どうぞ。

■■■■：今、随意契約か契約がとらないとかって言いますが、それ以前の問題として、もう既にあそこに看板が立ってますよね。共同化の関係の。日付けもまだそんなあんまり見てないので、いつごろの計画やるのか知りませんが、その中に保留地があって、その保留地を今、同意するかどうかという審議会に出てるわけですよ。本来からいけば、まずこっちが先なんじゃない？ その上で、共同化についての事業が進んでいくんだろうと思うんですね。それ考えると、ちょっと逆じゃないのか。後手後手じゃないのかっていうのを私は思います。というのは、例えばの話、今の話でいくと、もう既にああいう形でもう進んでいく。そのときに保留地として我々が認めるか認めないか、認めないとこれは計画がとん挫しちゃうんですとか、というような圧力がかかってきたときどうするんですかってなる。もし、これでもって、今日信認されなかった場合に、この保留地がどういう形に今後なっていくのか。これについても、今日、説明があんまりなかったの、いわゆるこれが、いわゆる今のコロナの関係で審議会がずっと遅れてきたことは事実です。その手の関係でこうなったのか。ちょっと私も分からないんですが、今日ちょっとそこら辺の説明もなく、言ってみれば本来からいけば、保留地を審議委員会にかけて同意された上で、今言われた随意契約であるとか、建物の建築の看板かけてやってくつてというのが、これが筋じゃないのかなって、私は思うんですけどいかがですか。

会長：はい。どうぞ。

■■■■：すみません。今、■■■■さんの考えに続いて聞きたいんですけど。私は、ここがなぜ保留地になったのかなってというのが、ちょっと経緯が分からないもんですから。普通、今までの対応の中では、保留地というと換地をして、その換地の空いたところを保留するかどうするかという話になっているって言われたと聞いたんですね。突然ここ保留地になっ

て、それからあと白いところは多分、今の既存のところは換地先に決まったパターンというふうに考えてよろしいんですね。そこのところは換地しないで、借地の方とか何かそういう方が多分入ってるんじゃないかと思うんですけども、そういう、なぜ、だから、ここが保留地になったのかっていう、その経緯をちょっと教えてもらいたいと思うんです。

■■■■：関連してなんだけれども、今、■■■■さんが言ったこと、僕もその点は疑問に思ってますけど、南の区画整理の場合に保留地が飛んだり、あっち飛んだり、こっち飛んだりということが、ひとつあり得るかどうかって問題がひとつ聞きたいと思っただけです。つまり、今までのいろんな変更の中で、保留地自身が飛んじゃうという例はないですかね。あったかどうかっていう問題。今までも。

会長：一つずつ行きましょう。

■■■■：うん。既に30年超えてるからね。みんな、先輩たちがやってること分らないと思うんだけど。いろいろ、僕がこの間、みんなと話してみると、言っちゃ悪いけど、俺のところは得したとか、俺のところは損みたいなのとか、そういう話がいろいろあるんですよ。現実に、保留地がどこかすつ飛んじやったところとか、すつ飛ばなかったとか、そういうことも一般論として出てくることもあるんですね。そういうことが実際にできるのかどうなのかっていうことが、本来、保留地ってものは換地の中から生み出したもので、その事業にその金を生み出すために保留地を計画的につくって売るわけだから。だから保留地の場合の売買方法を、どの程度の限度でもいいのかどうなのか、あるいはその保留地が決まったと、飛んでくともありうるのかどうなのか。そういう点がどうも今まで見てると、飛び換地みたいな形で、やられてる問題があるので。じゃあ、保留地もそういうことで飛び換地したり何かすることもいいのかどうなのかっていう、そこのところの話がどうもいろいろ出てくるので、我々素人から見ると、非常に分かりにくいというか。法律が今ぐちゃぐちゃ、ぐちゃぐちゃ説明したけど、さっぱり頭の中に入らないんだけど。率直に言って、保留地指定の問題が、売買する方法を含めて非常にはっきりしないという問題があるので、そこの辺をもう少しそこのところを透明性を発揮して、みんなに分かるようにしてもらわないと、非常に不明瞭な形の不満しか出てこない。そういう面があるので、ぜひお願いしたいんですね。

会長：■■■■さん、ちょっといいですか。

先に■■■■さんのさっきの。

■■■■：保留地になった経緯を先に聞きたいと思うんですけど、よろしいですか。

松永：会長。

松永：今の■■■■委員のお話でございます。こちらの86街区に保留地がもともとあったのかというお話なんですけれども、こちらの換地設計が決まったのは平成4年のときに決まってるんですけれども、そのときから保留地は既にありました。

保留地は通常であれば、まずは換地を決めていきます。照応の原則に基づきまして、従前地にある換地を、従前地の土地を仮換地、近いところに仮換地を設定しまして、その残ったところが大体保留地になってくるのが一般的でございます。

平成4年の段階でこちらに保留地がございます。今の保留地の形になったタイミングというのが、昔この場所というのが、街区の形が今の形でなくて、この86街区がありましてここにもう1つ街区があったんですね。で、ここにこういうふうに道路があった。昔はそういう街区の設計でした。その設計を平成25年のときに、皆さんに御審議いただきまして、今のこの街区に変わっています。こことここと、こういう形。昔は、こことこことこういう街区があったんですけれども、平成24年のときに、このような街区の形に変更を御協議させていただきました。その際に、こちらの換地の見直しも行った中で、そのときの、平成4年の保留地の形とは若干形は変更になってるんですけれども、このような形で今も保留地は残っているという状況でございます。

あと、■■■■委員が言われた、保留地が移動するのかわというお話なんですけれども、これまでも審議会のほうで、仮換地の変更の話もさせていただいてることがあると思います。それは事業の進捗に伴いまして、換地と保留地を換えるときに諮問させていただいてるんですけれども、そのときに、今、■■■■委員が言われるように、もともとこちらにあった保留地が別の土地、また変更先の保留地が変わるということが実際にあります。

一応その際に、計算書のほうも皆さんに御説明してるんですけれども、土地の評価もそんなに変わらないような形で。それは保留地の価値も変わらないような形であればということで、審議会のほうに諮問させていただいているというのが現状でございます。一応以上でございます。

福田：はい。

会長：どうぞ。

福田：私のほうからは、現地に看板が立っているということで、審議会を軽視してるんじゃないかというふうなところについて、御説明させていただきます。

まず、こちらについては、共同化していく上で、今後、共同化していく上で必要な手続きということで、看板は立っているところなんですけれども、ただ、この保留地の処分につき

ましては、当然、今回御同意いただいた上で処分していくということで、これに基づいた正式な手続きを、その共同化のほうについても今後取っていくというようなところでございます。以上でございます。

会長：ここの前の、駅前のところっていうのは、もともと、現在でも非常に個人の商店がないんですよ。だからそういう点が非常に不便なんですけれども。ですから、我々から住民、この近くに住んでる者からいくと、やっぱりある程度小売店が、バラエティー、バランスよく入っていただく、ここで営業してもらって小売店ができるのがありがたいと思ってるんですけども。だから、ある程度そういう誘導というか、そういう住民のニーズにあった職種を優先するとか、何かそういうような配慮をしたらいいんじゃないかと思えますけど。

■：最初のちょっと質問していたのを確認させてもらいたいんですけど。保留地の関係で、平成23年に区画整理を行って、区画の街区を、街区の整理を行って保留地を確定したという、今の話だったんですね。お話し伺いました。ということはもうそのときに、保留地確定の審議は終わってるっていう話でよろしいんですね。

松永：保留地の確定審議は今日かけさせていただきまして、その平成24年のときは、こういう形になりますという諮問をさせていただきまして、確定はそのときはまだしていない。

■：そうですか。

■：すみません。さっきの私の質問であれですけども、ここで決まってからあそこで事業を進めてくっていくので看板立ててるっていうんですけども、看板の中身ちょっと見てないので分からないんですけども、ちょっと説明していただけますか。もし、よろしければ。いわゆる今日の審議委員会以降に行うんですよ、というものが、本当にちゃんとしてるのがあるのかどうなのか。本来であれば、私がさっきも言ったように審議委員会でこの保留地の問題について議論して、それを承認されて、その上であの事業っていうものが進んでいくっていうのが当然のことなので。そこの辺ちょっと確認だけさせてください。先ほどちょっと説明でちょっと、私もちょっと質問したんですが、審議委員会がずっと遅れてきた。そのことによってこの看板との関係でずれたのか。そこの辺も含めてちょっとお答え願いたいと思います。

福田：コロナの関係で審議会がずれたということとは、基本的には関係ないというところでございます。実際にずれてますので、少し事業のほうも遅れたりはしてますけれども、

そういう中で進んでおります。

保留地については、当然、本日御同意いただかないとそれは当然ここに保留地が決まるってということではございませんので。ただ、これまでも、今ちょっと申し上げましたけど、保留地を含めた中で、こういうふうにならなっていくというところでは、審議会の中では御説明している中、ただ、その絵の中で、今回あそこは86街区ということで整備していきますので、その86街区についてのこういう形で今後整備していくところでは、今、看板が出ていますけれども、ただ保留地の処分というのはまた別——保留地があそこに決まるってというのは当然別の話で、本日御同意いただいてそこで決まるということですので。その後、決まり次第協議していくというふうなところでございます。

それからあと、先ほど、商業の関係で、お店がいっぱいできるような形ってということで、お話しいただきましたけれども、こちらについては地区計画の中で、豊田の駅前については1、2階を店舗でというようなところで、そういう地区計画がございます。それからあとこの86街区については、同じように1、2階店舗ということになるんですけど、その中で賑わいが持てるような、そういうような事業者とかお店が入ってくれるようにということで、権利者、これはただ権利者様の意向でございますので、市としてはそういうようなお店を入れていただければというようなところで、お願いはしてるんですけど。ただいろいろ権利者様の御都合とか、お考えもあるので、その辺は市からこうしてくださいということとはなかなか言えないところでございます。ただ、考え方としてはそういうことで、お願いしていくということと、あと地区計画でこの1、2階は店舗というところで決めていると、規制しているというところでございます。以上でございます。

会長：何かご意見ございますでしょうか。はい。

■■■■：■■■■でございます。先ほどの説明で、まずよく分からないのは、なぜここを共同化のビルを建てるということになったのかということ。それから、私もこの審議会は初めてなんですけれども、五、六年もういますけれども、共同化の内容についての説明は一切ないんですよね。■■■■に決まったってことも全く説明がありません。それで9社から3社になって、それで旭化成に変わったってこともないですし、あるいは共同化ビルを作って、このビルの所有者は誰になるのか。権利変換するのかもしれないのか。そういった重要な事柄の全然説明がないんですよね。こんなことでいいんですか？

数年前に噂があつて、■■■■に決まったんじゃないですかという、誰か委員の方が言われましたけれども、それに関して一切説明がないんですよね。9社に対してどういう提案を求めたのか。あるいは3社に絞ったときにどういう理由で絞られたのか。さらに■■■■に決まった理由は何なのかっていうのは、一切説明がないんですよね。こんなことでよろしいんですか。できるビルの高さなんていうのは全然あれですよね。説明がないんですよね。

一体誰がここに共同ビルを建てるっていうふうに考えて、地権者はたくさんいるわけですよ。誰がそのとりまとめをされてるのか。主体的な、どこが主体なのかっていうのが全く説明がないですよ。こんなことでよろしいんですか。もともとそういう説明がなければ、こういう審議会っていうのは全く意味がないですよ。そういう根本的なものがないにもかかわらず、細かいところで諮問してどうのこうのって言われても、全然意味がないですよ。それに対してどういうふうにお考えですか。説明ください。

福田：はい。申し訳ありません。まず、こちら、審議会の中では、よく私も前回、その前の辺りの審議会の議事録をちょっと見て確認したんですけど、その中では確かに細かい話はないんですけど、ただこういう事業をやっていく、その中でじゃあ高さはどのくらいだっというふうなお話はさせていただいてると思っています。ただ、具体的に細かいしっかりとした話がされていないことについてはお詫びさせていただきます。申し訳ございません。

そして、共同化がなぜそうなったのかというところなんですけれども、こちらについては、豊田南の駅前、こちらを市としても、しっかりとした賑わいのあるまちづくりをしていかなければいけないということ。

■：いや、賑わいのある、必要だったらどうしてこの場所なんですか。あるいはその左の12街区とか、隣にしてもいいわけでしょう。あるいは14街区にしたっていいわけですよ。なんでこの86街区がそうなるんですか。

福田：そこについてちょっと今御説明させていただきますが、こちら、駅前の賑わいのあるまちづくりというところでしていく中で、86、87、88街区、こういうところでも当初考えていたところでございます。

まず一番最初については、市街地開発事業でどうにかならないかというところ。それから、豊田南地区の土地区画整理事業で、立体換地といまして、市がビルを建てて、そこに換地をするとか、そういうのも市の中ではいろいろ検討してきております。そういう中で最終的にはこの共同化事業が一番あっているというところで、こちらのほうになってきました。

その中で、この86、87、88街区というところで、それが一番費用対効果的などころではそれが一番いいだろうというところで、そちらの86、87、88街区にターゲットを絞り込んでおります。その中でこの86、87、88街区の権利者の方にいろいろアンケートですとか、意向調査をした中で、そういう中でこの86街区に換地される方、こちらの方がこの共同化の意向が強いということで、こちらの86街区で共同化をしていこうということになりました。

これは当然共同化ですので、市のほうでもう市がやるようにやるということではなくて、

権利者の方が集まって、皆さんでお話しした中で決めていくってということで、そういう中で準備会っていうのができまして、そこで、いろいろ先ほど申し上げた、どんな方式でやっていくか、それが等価交換方式とって、そのビルを建てた中で自分のお持ちの土地と同じ、同価値の床をそこでもらうと、交換するというような、そんなような方式でやっていこうということです。そういう中で、等価交換方式ということで、事業協力者を決めて、その事業協力者のほうでビルを建てて、その土地に見合った床をもらうと。事業協力者のほうは、それにプラス余剰床を、権利者の方が入る以外にも部屋を作って、そこを売却してそのビルの建設費とか、あとの事業費、それから儲けの部分もそこから出すというようなところが、そういうような事業をしていくというところでやっていこうという方式が決まったということです。

そういう中で、先ほど申し上げましたけれども、権利者さんが集まった準備会の中で、じゃあその事業者をどうやって決めようかっていうところで、これは市のほうも中に入って、こういうデベロッパーを決めていく中で、プロポーザル方式という形で、何社か集めて説明してもらっていいものを選んでいただければいいんじゃないかというアドバイスをさせていただいた中で、9社から1社を選定したというところになります。

そういう中で、最終的にはビルの所有ということになりますけれども、これは、まずは■■■■の方でビルは建てて、権利者の方がまず床の権利と等価交換するということになりますけれども、その後は先ほど申し上げました、この余剰床というのを作ったら、それは分譲していくということになります。ですから、最終的には誰が所有者かっていいますと、まず権利者の方、それからその後分譲したものを購入した方、そういう方で、通常のマンションみたいな形になっていくということです。商業床で1、2階はなりますので、そちらも同じような形でその皆さんで所有しているという、そんなような形になります。

そのような形で、これまで豊田南口を駅前にふさわしいまちづくりをというようところで、このような形で、市も協力しながら、この86街区の権利者の方で準備会を作って、進めてきたというようところでございます。以上でございます。

会長：今の件に関して御意見があれば。

■■■■：いいですか。

会長：はい。

■■■■：■■■■です。今、この保留地がこれから売りに出すという形になるのか、いわゆる共同化された中で、この保留地がどういう位置になるのかということについては、今はつきりしてるんですか。

福田：はい。こちらの86街区の保留地につきましては、事業協力者である■■■■のほうに随意契約で売却する、先ほど申し上げましたけれども、価格についてはしっかり鑑定評価を取った価格で売却するという事です。共同化事業をしていく中、プロポーザル方式で選んだ事業者と随意契約をさせていただくということになります。

■■■■：はい。■■■■ですけれども。以前、この地域に市の土地があるっていうようなことも聞いてたりしたんですが、もし保留地を全部売却したっていうことになると、共同化について市としていわゆる方向性というか、そういう意見を出せるような状況というのはなくなるんですか。もう市は関知しないという形になるんですか。駅前のやっぱり共同化のビルですから、そういう意味では市はやっぱりある程度の、その中で関知して一緒にやっていくっていうようなことになっていかなきゃいけないのかなと、私は思ってるんですけど、いかがでしょうか。

会長：はい。どうぞ。

岡崎：■■■■委員さんのほうからの御質問、市の土地ということで駅前に集めたという件が、これについては今、市にいただいている、少し図面を大きくしていただくと分かりやすいんですけど、すぐ線路側に87街区というところがございます。その中に、日野市の土地が固まって収まっている。そのような状況になっております。今の矢印で、手の形ですね。あそこに日野市の土地などが集まっておりますので、そちらの土地を今後活用するという事で、皆様の方から声ということではいろいろな御要望をいただいているところではございますけれども、今後そこをどういう形で活用していくかという計画を、今の段階ではまだ立てていない。そのような状況でございますので、今後は御要望をいただければ、検討の中での1つということで承ることは可能かと思っておりますので、よろしく願いいたします。

会長：何か御意見は。もうよろしいですか。

■■■■：ちょっと。

会長：はい。

■■■■：平成の10年台ですかね。ここの地区センターを作るときに、■■■■課長、ちょうど中心になって作ったんですけども、そのときに■■■■課長の南口の位置づけは、日野市の中で文化都市にするんだと。つまり、福祉だとかそういう教育だとか、日野市の全体の中で南口は文化都市にする意味で、市の土地だとか、それから■■■■の土地だとか、それから■■■■

■の土地だとか結構あります。そういう計画で将来的には進んでるので、この南口の地区センターを小さくていいということで、それまでの地区センターの、2階建ての大きい地区センターを小さくされるわけですね。南口の開発のときには、文化都市を中心にした都市計画を充実させていくんだということで、再三再四もう発言してるんですよ。今回、これの計画なんか見ると1階だけが店で2階からみんな居住になってますよね。南口全体が、2階から居住になってるんだけど、南口の日野市全体から言ったら、非常になんて言うか、市民の憩いの場所としては貧弱なまちづくりになってると思いますね。今回のこれを見ても、やっぱり大手の会社は入ってくるけれども、そういうまちづくりの視点というのも非常に、かつての計画からいくと非常に後退してるような感じがするので、そここのところの問題がひとつあるんじゃないかと。そういうことで今回の会社も、会社が一手で引き受けてやるんだけれども、先ほど■さんが、誰がその打ってるんだっていう。必ず大手が建設に入ってくる場合、必ず、その■さんの噂だとか、いろいろそういう噂が出てくるわけですよ。必ず。南口のビルを建てるとかそういう話が出てくるので、今回の場合は非常に不信感があるわけなんです。我々としては。

だからきちんと、誰が市で動いて、誰が市のOBが動いたのか知らないけれども、必ずそういう名前が浮かんでくるわけなんです。動いてる連中の。でかいビル建てるときに陰で動いてる連中の噂がたってくるわけよ。そういうことは、実際に今の企業公社の役割なんかについてもどういう役割を果たしてるのかみたいに、いろいろ噂がたってくるので、誤解のないようにやっぱりやってほしいんですよ。そこいらは。一挙に今うみが出てきている状況なので。区画整理、今5か所ですか、日野市がやってるのは。5か所やってる中でいろいろ噂が出てきているので。例えば、大物の連中が土地をうまくして手に入れてやったとか、何とかっていう噂もあるので、そういう点が本当にならないように。今回のこれも噂がたたないように、ぜひ公明正大に透明性をきちんとやりながらやってほしいんですよ。そうしないと南口はろくでもないまちになるわけですよ。今のままだと。1階だけちょこっと店つくって、2階から2階いなくなっちゃうんですよ。

■：■ですけど。私は、この駅前の一等地に共同ビルを作って、結局この業者がビルを建てますよね。権利変換せざるを得ないですよ。ということは、上の部分は、住居部分は全部売るわけですよ。分譲するわけですよ。ということは、それじゃないと業者っていうのは利益が少なくなりますから、全部売るわけですよ。そういうことに対して、まして施工業者が市の施工業者で、なおかつ、そのやるっていうことは、その業者に便宜を与える、あるいは地権者に便宜を与えちゃうということになると思いますので、これは結局あれですよ。公的な市が民間の事業を阻害するということにもなりかねないわけですよ。駅前の一等地を分譲するわけでしょう。ほかのところは換地か何かで自分のところに建てるわけですから、それは一向に構わないですけども、こういう駅前の一等地で、な

おかつ市の指導でもってそこに共同ビル建てさせて、それを分譲させるっていうことは競争原理に反するわけですよ。民間の競争原理とね。こういうことはあっちゃいけないと思うんですよ。私は、ほかのビルで、例えば、この近くのマンション建ってる人はみんな、自分の地権者のリスクと責任でやってるわけですよ。それをこういう市の区画整理を使って、あれですよ。住居の部分を分譲するっていうのはいかにもおかしいんじゃないかと。いい物件にならないわけですよ。そういうことは、市としてはやっちゃいけないことじゃないかと思えますよ。そういう、なおかつ手続き的にも事実関係は全然オープンにしないで、物事を進めていると。これは手続き的にも非常に瑕疵があると言わざるを得ませんね。これは2つの意味で、先ほど言いましたように、民間業者との競争を阻害せざる要因ですよ。それから手続き的にも非常に問題があると、言わざるを得ません。私はこれは断固反対します。

■：会長。

会長 はい。どうぞ。

■：ちょっと確認なんですけれども、共同化の事業参加者をプロポーザルで選定されたという御説明でした。当然、こういう共同化の権利者の一般権利者とか、それから保留地に参加したとか、目的には事業協力者としてのデベロッパーを募集してると思うんですけれども、当然そこには募集要項なり要領なりを市のほうで定めて、9社なら9社応募してきたときに、どういう基準で選定するかっていうのを定めてるんじゃないかと思うんですけれども、その辺の経緯の話の説明がないから、皆さん、疑心暗鬼になってるんじゃないかと思うんですけど。

それから冒頭に、■さんのほうから駅前の商業化するとか、共同化するという方針を、いつ誰が決めたのかっていうお話も、ちゃんと明確には答えられてないような気がするんですが、多分、事業計画の中で土地利用の市街化予想図みたいなものを立てて、ここは店舗商業化を図るだとか、共同化をその時点で決めていけば共同化を誘導するとか、推進するかっていうことが、何か事業計画なり途中の土地利用の方針みたいな形で、謳われてきてるんじゃないかと思うんですけれども、その辺の説明・経緯がきちんとされてないから、手順が逆になって不信を招いてるような気が非常にするんですが、その点はどうなんでしょうか。

会長：どうですか。

福田：まず、この事業計画の中でも駅前ということで、こちらを駅前としてふさわしいものとしてしていくというところがあるんですが、その中で先ほども申し上げましたが、そういう目標もあって地区計画というものを設定しまして、その中では、こちら、当然駅前というのは店舗地区Aでという区域ということで定められております。

そういう中で、先ほど申し上げたとおり、1、2階を商業地、商業店舗ということ。それから、壁面の後退ですとか、そういうところをしっかりと決めた中で、駅前としてふさわしいまちづくりをしていこうというようなところがございます。その中で、この駅前にふさわしいまちづくりということで、駅前、今、狭小宅地が多いものですから、これは移転先でしっかりとした再建ができないという部分もあつたりします。その中で、それがしっかりと再建できるような形で事業共同化して建てて、そこで再建をするというようなところで。これは、当然、市としても、そういうような駅前の賑やかなまちづくりというところは、当然考えていくというところで、権利者様の方もそういう中で、権利者としてこの街区を共同化していくというようなところ、そういう中で事業させていくというところで、これが、何ていうんですかね、合致したというとおかしいですけども、そういう中で、これ実際やっていくのは、権利者の方が共同してビルを建てていくっていうことになります。

そういう中で、市としても、これは平成29年になりますけれども、豊田駅南口駅前地区の共同化の推進ということで、これを進めていこうということで方針を定めているような形でございます。そういう中で、まちづくりのマスタープラン、そういう中での上位計画というのを、豊田駅南口駅前についても、それから日野駅、高幡駅なんかもそうですけど、これは日野市の核となるところでございますので、こちらの駅前をしっかりと整備していこうというところで、事業計画というのをつくったところで、共同事業をしていくというようなところを定めていて、そういう中で、市としても応援していくというような、そういうようなところでこの駅前の、駅前にふさわしいまちづくりということで整備していこうというようなところで、そのところで進めてきたというところでございます。

会長：我々、やっぱりこの南口をどういふふうに発展させていくのか、今やっぱり南口の駅のあたりっていうのはうんと寂しいわけです。商店もないし。それについて、やっぱり我々の意見を入れるような形で進めていただきたいと思います。

■：いいですか。

会長：はい。どうぞ。

■：25年にこの換地設計の話があって街区を変えたんですよ。僕は25年、20もうちょっと前に学経になって、25年のときにここの街区を変更しますよということで説明を受けてるんです。この街区じゃなかったですね。前の換地では。一番最初るとき換地。

その換地設計で、そのときに話があったのは、地元の皆さんと一緒に話になって会議でやっただけなんです。団体みたいなものを作って、地元の皆さんと一緒に話をしますよと。その中で、共同化の話が出てるので、当初の換地設計の街区ではまとまりませんということで、それでこの案に変えさせてくださいと、こういうような説明を受けてる。それは間違いない。それが25年だったと思うんですが。

その中で、共同化は、共同化自体は区画整理事業じゃありませんから、区画整理事業とは対外的にやってるわけですが、そうすると、地元と区画整理事業と完全に分かれてると、それはまた問題があるから、逐次相談してくださいよと、審議会の中で、あるいは区画整理の権利者の方々の集まりあるでしょうけれども、そういうところでも話してくださいよというのが、この中で出た話なんです。

そういう中で、今回のこういうふうなことなんですけれども、まず1つは、時期の話。■さんが言った時期の話。本来なら■さんが言ってるのは正しいと思います。ここの仮換地指定の案を出したときに、最終的に、最後の段階に市が出したときには、ここの保留地の位置と形は固まったわけです。ですから、そのときに本当は今日の場合を設けたほうがよかったです。それはもう出なかったんですから、今日しかないわけですが、だから■さんが言ったところは、僕は正しいと思う。

それで、区画整理事業は終わり。この部分についての換地の話は終わる。そうすると、あとは共同化の話なものですから、共同化をどうするか。それに区画整理の方々がどういうふうに入るのかというのはそれもまた別の話で、この審議会の中で、それをどうするかというのを、■さんが言ってるわけですよ。その辺のところがないから、今日のこういう議論になっている。仕分けはちゃんとしたほうがいいと思いますよ。区画整理事業の部分とそうじゃない部分。それを分けてやらないと、いつまでたってもこれは承認にならない。と思います。

会長：はい。

■：■です。今、■委員から言われた点で、■なんですが、私自身もこの図面上で換地、保留地が、この位置が保留地になりますけれどもどうですかという諮問で、私たちが意見を交換して、それで同意する方向で、私はそのつもりでいたんですが、だから、その前にもう既に共同化の問題だとか、そういうふうな話になっちゃってるわけなんですね。これはこれとしてきちんとして、この状況で保留地どうするんですかという形で提案されて、初めてそこで、審議して同意するかどうか。やっぱりここをまずひとつやって

もらいたい。私としては、その上で今出された意見については、今後の形も含めてどうするのかっていうのは、一応意見交換しておいてもいいのかなっていう感じはしますけど。

■■■：実際にこの形、保留地はここですよってしないともう動かない。

会長：保留地の位置を決めてもらう。

■■■：そうですね。位置と規模を決める。なぜ、これが審議会の同意事項になっているかといいますと、法的なものの考え方からいきますと、公共団体施行の場合には、事業費にあてるために保留地を定めるわけです。これは、100街区の保留地審議の時、■■■さんが言っていたんじゃないですか。ここをやるときに。この保留地処分金、事業に間に合うのですか。そういうこと■■■さんが言ってくれたんです。それはたしかなんです。一番大事なのはそこですから。まずは保留地の位置と形を決めて、事業費として当てられるかどうか。そこが適当であれば審議会で同意なんです。もしそれがだめであれば、やっぱり審議会としては同意できないから、保留地の位置は同意できないということです。こういうことになるんだろうと思います。ここの場合にはまずは、この形、位置、それが正しい、いいかどうか。この判断を会長さんがしていただく。そういうことじゃないと動かないじゃないですか。

■■■：そうなんですよね。印象としまして、共同化ビルを作るために、なんかうまく保留地を作って、やっちゃったんじゃないかっていう印象を持ちやすいんですよね。だから、この会議においては、本当この人の全体はこうですよ。換地してる人はこうで、それでここに保留地ができたんですよっていう説明がないと、最初から共同ビルありきでやるからこうなるんですよ。それが、先ほど言われたように、換地の問題と共同ビルにおいては別なわけですよ。ところがみんな一緒くたにしちゃいましたから。我々だってそれを一緒くたに思いますよ。この空気の中でやってんだから。当然、お互い影響し合いますねと。こういうふうになりますよね。

だから、逆に言うと、やっぱり共同ビルっていうのは、こういうビルを作るんですよ。こういうことで、こういう位置づけで、こういう段取りこうやってますよという説明がないと、やっぱりあれですよ。どうもやっぱり憶測引くわけですよ。

松永：会長、すみません。私のほうで、先ほど平成24年の7月24日に開催された審議会で、この街区の変更を行いまして、そのときに換地の変更もというところが、つまりちょっと説明が足りなかった部分がありました。■■■委員が言われた形で、当時説明をさせていただいております。以上でございます。

会長：この審議会としては今の状態で、今度の提案の状態でのんで、その中で、ビルの共同化なんかはまた別でやってもらおうと。以上になりますかね。

宮田：すみません。ちょっと補足させてください。

会長：はい。

宮田：すみません。御指摘いただいてありがとうございました。もともとは豊田駅の南口で、豊田南口でございますけど、現状では、どちらかという権利者の方々がちょっと小さい宅地をお持ちの方があって、何も市として誘導しないと、個別宅地で個別開発が始まってしまって、要するにちょっと地方であるような駅前姿だと、いわゆるちょっと言い方は悪いですけど、ペンシルビルみたいなものが何棟か建っちゃったりとか、土地利用が図られるまでは何かコインパーキングみたいな、それが何かそれぞれの小さい宅地の中に行われているというような街ってなくはないですよ。当然、日野市は豊田駅南口をそういう駅前にさせてはいけないという、当然市としての思いもありましたし、もともとは豊田南の土地整備事業については、南口駅前をどうするかっていう話は、これはもう30年来ずっといろんな議論があったということで、私も引継ぎを受けております。その中でいろんな仕掛けがあったり、またそれがとん挫したり、そういういろんな経緯がある中で今日に至っていて、区画整理事業の進捗を踏まえると、南口の駅前をそれなりに駅前にふさわしい形に仕上げるのが、これが市としても最後のチャンスかなと、そういう思いもあったところです。

そういった中で、権利者様の御意向等がある程度伺わせていただきまして、それも1回じゃなくて何回か伺いさせていただいて、全ての総意ということじゃないんですけど、一定の共同化の目途がおかげさまで立ってきたというところで、そこについてはある程度宅地一つ一つを街区一体型として買い付けなおして、駅前にふさわしいものを作る。そういうことで区画整理の中でも換地とさせていただいたということです。

あと、その中で本当に審議会の皆様には本当に申し訳なかったと思って、反省もしておるところなんですけど、当然、共同化にあたっては、権利者の方々が準備会というものが当然同時並行で作っていたんですね。その中では当然、業者選定にあたっては公募する中で条件をちゃんと議論して作ったりとか、あとは、公募をそれに基づいて、公募条件に基づいて公募を行って、また選考も行って、また当然、選考基準もその中で作って、その選考基準に基づいてちゃんと指標化して、点数に基づいてその結果、 が事業協力者ということで選ばれたということでございます。その が事業協力者と決まった中で、具体的な事業費とか、そういった事業スキームを確定しまして、ちょっと今回こういう形で区画整理のほうでは、保留地の諮問ということでさせていただいたところでございます。

ただ、委員の皆様方からいただいた意見、しごく当然だということで反省もしておりますので、その辺は本当に今後の事業を進める中で、改善に努めてまいりたいと思っております。ぜひとも御理解のほどいただければと思います。以上です。

会長：結果はそういうことだと思います。やっぱり経緯は説明していただき良かったですね。じゃあ、まあそういうことで、現在の進め方としては、この諮問のとおりでよろしいですか。

■：じゃあ、まあいろいろ今の意見、お話を伺ったんですけど、じゃあ、今回は平成23年に街区の整理が終わって、そのときには保留地の。

松永：24年。

■：そのときにはこの保留地の説明は終わったというお話ですので、それで今回にそれを審議する。保留地としての審議をするというお話でしたので、今回はこれを、保留地を審議して、皆さんで審議して、この共同ビルについては、今後準備会等で、また変わらずそれは精査してもらおうということでお願いしたいと思います。私個人の考えとしては、先ほどのお話にもでてますけれども、この南口共同ビルとしての、まちの人たちの新しい商店として活性化することを期待してますので、この共同化ビルとしてはぜひとも期待しますし、あと、その27街区、28街区は今回は共同ビルというふうに何もなってない、また保留地としても。未設定なんですね。

松永：87、88。

■：87、88。これはまた未設定ですよ。これから保留地を設定されてお話をされてくと思いますけれども、そのときにはなるべくこの駅前を市民に住みやすいような、きちんとしたまちにできるように、付近の方とも相談してやっていただけたらありがたいかなというふうに思ってます。今回はこれで保留地としての意見を集約したほうがいいのではないかなというふうにちょっと思ってますけど、いかがでしょうか。

■：私は反対ですね。だって手続き的に問題があるので、少なく次回以降にしないとまずいと思います。

それから、まちの賑わいと、皆さん言われてますけれども、高いビルを建てて、なおかつ上のほうは住居ばかりにして、それでまちの賑わいができるんですか。生ずるんですか。言葉の上だけじゃなくて、実際にどうやったら、ちゃんとまちの賑わいが出るのかってい

うのを考えてほしいんですよ。高いビルを建てれば、それで賑わいが出るはずがないですよ。いいですか。

それで南口がなんでこんなに廃れたのかっていうと、区画整理がこんなに遅れてるからですよ。今、北口のほうにみんな商業系が行ってるわけでしょう。いまさら、ここに商業系、みんな業者はみんな来ないですよ。だから、そんなところに共同ビルを建てて、また高いところに店建ったって、まちの賑わいなんてよくなるじゃないですよ。いいですか。言葉だけで言わないでやってください。高いビルを建てれば物事が済むわけじゃないです。いいですか。商業系なんてせいぜい3階ですよ。この人口が少なくて年寄りが増えてるまちに、こんな賑わいができるはずないんですよ。それをもうちょっとしっかり肝に銘じてやってください。もう非常に何かやる感じがだけで、非常にあれですよ、怒りを覚えるんですよ。

私はこういう区画整理で共同ビルを作るっていうことは、事業者は必ず上で床を売るわけですから、それは民間の普通のやってるものと競争条件が等しくならないんですよ。ましてや、市が施行業者でしょう。そういう業者に便宜を与えることになるわけですよ。それは全く市場経済の中では、非常に競争が抜かれることになりますので、そういう点からも、そういう広い視野の中でやってほしいと思います。以上です。

■：■さんの言われることも分かりますけれども、一応これは区画整理審議会としての意見として、今のずれてるところがあると思いますので、一応今回の保留地としての承諾するかしないかということだけをちょっと審議させてもらいたいと思うんですけども、よろしいでしょうか。

会長：この原案どおり保留地として決定するというところでよろしいでしょうか。

(「異議なし」との声あり)

会長：そういうことで承認させていただきたいと思います。

(休憩)

会長：その他の説明をお願いします。

鈴木：では、私のほうから、その他のところで、事業予算の説明をさせていただきます。まず、令和2年度のことからお話をさせていただきたいんですが、まず令和2年の2月に日野市のほうでは財政非常事態宣言を出すことになりました。それにあわせて今度コ

コロナが発生しまして、令和2年度の事業としましては、事業ゼロベースで見直ししながら感染対策への人員・資金を優先的に配分して、市政運営を行ってきました。

ただ、区画整理事業は令和2年度、事業進捗はどうだったのかというところにつきましては、道路整備、予定が174メートルに対して実績が174メートル。宅地整備が約2000平米。これも予定どおりできました。建物移転は7棟が5棟というのは、どういうことかといいますと、2棟は現地間の交渉がまとまらなかったというもので、おおむね事業としては進めることができました。

そのような中で令和3年度、こちらはまだコロナが発生しており、令和3年度の予算をつくるにあたりましては、令和2年度のまだコロナが収束せず、大変な時期にありましたので、日野市としましては、コロナの対策を最優先とさせていただきながらも、全ての事業、市の全ての事業をゼロベースで見直した上で、事業の優先順位を決定しまして、その上で令和3年度予算を編成しております。

では、区画整理はどうかといいますと、区画整理も例外ではございませんでした。区画整理事業では整備箇所の点数評価、こちらを行いまして、優先順位の高いものから、または各地区の最低の事業進捗を図れる箇所、こちらを抽出して点数評価を行っております。具体的な点数評価としましては、政策上の位置づけ、実施期限の制約、補助金の有無、売却可能な保留地の創出、あと中断経費の解消など。こういったものを点数化しまして、事業のほうを抽出しております。

では、令和2年度と令和3年度の予算なんですが、こちら、令和2年度と令和3年度の予算の違いは、申し訳ないんですが、令和3年度は8.3億の減となってしまいまして、前年度比で26.8%のマイナスとなります。次に、豊田南としましては、事業費5.7億円が3.2億円。マイナス2.5億円で、地区としましてマイナス43.4%という形になっております。

今後、日野市としましては、令和3年の3月に財政再建方針を3月に策定しまして、令和3年度以降、財政再建計画を策定させていただくこととなっております。令和3年度の事業としましては、道路整備に19メートル。これは清水堀りのところになります。あと、豊田の3.4.15のところの排水設備、排水整備が29メートル。建物ごとという形になっております。令和3年を目途に財政再建計画策定する予定でございますので、その中でまた事業、予算編成、今後の予算編成を考えていく形になります。

財政再建期間中の区画整理の進め方、方向性ですが、まずは駅前街区の周辺整備。それから中断経費の解消。こちら中断経費とは道路などが途中の状態のもの、維持管理費などの維持費がかかっておりますので、解消する事業になります。それと、今後の事業資金を生み出すための保留地創出事業。こういったものを財政再建期間中は進めていく形になるのかなというふうに考えているところです。

5カ年計画なんですが、今の5カ年計画は令和元年から令和5年までの計画となっております。今年が中間期の見直し時期になっておりまして、来年度、公表という形という

計画なんです、財政再建方針、及び財政再建計画、こちらがはっきりしないと、決まらないと予算組むにもなかなかということもございますので、この財政再建計画を見ながら、今後5カ年計画の見直しを行いたいと考えておりますので、現行計画のままというわけにはいかないというふうに考えております。

財政再建期間は、じゃあどうするのかっていうところにつきましては、先ほど説明しました駅前周辺街区の整備、それから中断経費の解消、事業費を生み出すための保留地創出事業、こういったところを中心に、主体に事業の抽出を行っていきたいというふうに考えております。私からは以上になります。

会長：はい。

■：質問、いいですか。

会長：はい。どうぞ。

■：■ですが、ちょっと、ちなみに毎回そうなんですけど、予算がいくらっていう形で、それぞれの事業のあれが出ますけれども、その年度年度で実際に100%使ったのか、あるいはある程度残っているのか。というのは結果が出てないんですよね、いつも。報告に。ということはちょっと、そこら辺についての財政上の問題で予算組むのはいいんですが、今後その結果どうだったのかっていうことは、報告していただくと助かるかなと。

ただ、その点あわせてちょっと質問なんです、これが区画整理課でいいのかどうなのかっていうのがちょっとあって聞きたいんですが、私の家の前、■の家の前で、新しく入ってきた、家を建てた方から相談があつて一緒にやったんですけども、カーブミラーつけていただきたいと。いわゆる道路から出る、一步出るところの。そこでもう、一応区画整理課の方には話はしてあって、予算上取れるようだったらということで、もう2年以上たってます。それで昨年、子供が飛び出して交通事故にあつて、それ以来一応看板は立てたけど、ミラーについてはそのまま。去年も秋に、■さんかな。区画整理課の方にそう話ししたら、いわゆる令和2年の予算で3月末まで待つてほしいという形で言われて、結果的には予算上無理だった。来年度また考えます、というような話を聞いたんですが、この問題については、区画整理課でいいのかどうなのかっていうのも含めて、ちょっとお聞きしたいんですが。例えば道路課とか、そういうところで改めてやったほうがいいのか、それを聞きたいんですが。予算が全然なかったんらしょうがないんだけど、余ってるのにやってもらえなかったってなると、それはちょっとやっぱり住民が要望してるんですから、お願いしたいですけど。

会長：はい。どうぞ。

■：ちょっと。1、2、3って一遍にやってもらうっていうのはどうですか。説明。それから議論やったほうがいいですよ。その他やってるんでしょう。

会長：先に回答を。

大野：お答えさせていただいてもよろしいですか。

会長：はい。お願いします。

大野：区画整理課、大野でございます。すみません。■の方に御要望をいただいていたということですが、私も確認させていただきますけれども、カーブミラー自体はどこが所管ということになりますと、いわゆる従来の道路、現道ということになるんですけれども、過去の区画整理前の道路に関しては基本的には道路課。区画整理課で整備した後の道路については、区画整理課で管理させていただいておりますので。私の方で詳細を把握してなくて申し訳なかったんですけれども、例えば、その御相談を別途ちょっと私も受けさせていただいて、場所とか確認させていただければと思いますので、管理の所管としてはそういうことになります。

予算の話なんですけれども、カーブミラー用で取るというわけではなくて、いろんな補修とか、そういう予算ということで予算組みしていますので、その中で例えば台風対応、去年は台風も降雪もなかったんですけれども、台風対応、降雪対応、あとは道路に穴があったらその補修とか、いろんなことに対応している予算の中で、考えていったと思うので、去年ぐらいからですかね、ちょっと財政非常事態もあって、少しずつ予算も削られているところもありますので、そういった中で遣り繰りさせていただけるところではあるんですけど、その辺は、私どももちょっと真摯に受け止めて現場を確認し、御説明をさせていただきたいというふうに考えておりますので、後ほどまた確認させてください。以上でございます。

■：一言ちょっと。今言われた現場の関係については、一応現場も確認された上で、その方向でやってくれるっていう話はちょっと聞いたもので。

大野：そういうことですね。野上は現場を見ているわけですね。

■：はい。

大野：分かりました。確認させてください。お願いします。

鈴木：はい。すみません。先ほど予算と決算の話を、どれだけ使ったのかという話をさせていただきます。5億7400万に対しまして、決算額が4億9000万の予定であります。以上であります。

■：そのお金というのはキャリーオーバーするのですか。

鈴木：基金のほうに積みみます。はい。主な用途は7棟の移転があったのが5棟になって、2棟の交渉ができなかった、うまくいかなかったというところでございます。

■：ちょっといいですか。

会長：はい。どうぞ。

■：保留地の処分状況は、保留地の処分状況はどういう状態ですか。

鈴木：保留地の処分状況。はい。お答えさせていただきます。はい。

まず現在、保留地の面積。これは事業計画上の面積ですが、こちらの面積が4万2,374㎡になります。処分済みの面積が1万9,329㎡を処分しておりまして、残りが2万3,045㎡、これは令和2年度末時点でございます。

■：金額はいくらですか。

鈴木：はい。金額につきましては、事業計画上77億6,400万円を見込んでおりまして、今入ってきている金額としましては、44億1,400万です。ダウンが33億1,100万となります。以上でございます。

■：すみません。■ですけど、ちょっと余談ですけど、この処分された金額っていうのは事業費の中には繰り入れられないんですか。

鈴木：はい。保留地の金額につきましては、事業費の中に含まれております。決算のときに残りましたら基金に積みまれるという形になっております。

■：ああ。要するに最初から金額があるから予定通りとことですね。大きいですね。77

億っていったら大きいですよ。

鈴木：大きいですね。事業費が440億ですから77億、約2割同程度は保留地で事業を回すという形になります。

■：これ、事業費は繰越しができるんですね。

鈴木：はい。そのとおりです。失礼しました。正確には基金に積むという形の表現になります。繰越しという言葉なんですけれども、正確には基金に積み込む。

■：はい。

■：ちょっとよろしいですか。

会長：はい。どうぞ。

■：先ほど建物の移転で、7分の5がうまくできたと。2棟分については交渉がまとまらないということなんですけれども、何か特別な理由があるんですか。それともその2棟はそのままずっと残っちゃうんですか。

鈴木：2棟につきましては交渉の金額が折り合わなかったということで、まとまらなかったということです。

■：すみません。もう1件。

会長：はい。どうぞ。

■：今後の整理事業の進め方ということで、駅前街区の整備事業というものを、一番優先順位の高いように記載されているのですけれども、先ほどの保留地の諮問位置図と拝見しますと、結構駅前に緑色の保留地の、まだ西なんていうのは結構多いですけれども、こういうのはやっぱり駅前ですから、一番一等地のところなので早くうまくいくといいなっという感じがするのですが、こういうのは早めに行きそうですか。あるいは優先順位が高いですか、どうですかというのを伺いたいたいのですが。

鈴木：はい。豊田南地区につきましては、一番が駅前周辺整備、2番目が中断経費の解消、

3番目が保留地の創出という形で事業のほうを、今後進めていくことを検討してまいります。それは、令和2年度も令和3年度もそうなんです、4地区とも点数評価というのをさせていただきます、その中で事業をするという形をとっておりますので、豊田南につきましてもこの駅前っていうのは、どういう、高いですかっていうことになると、やっぱり駅前、駅前やりながら中断経費も解消できて、保留地も生むことができるということになれば、優先順位は上がると思います。またそれは、今後区画整理の事業点検をしていく中で検討していきたいというふうに考えているところです。

■：だけでも、あれですよ。ますますこれ費用がつかなくなると、事業がまた延びるわけですよ。そういう見通しはどうなんですか。

岡崎：事業ということでは、今もう作業に取り掛かりつつある状況なんですけれども、事業の総点検というところの中で、今後どのような形で進めていくべきなのかという方向性はしっかりと見定めていく、その作業をやっていこうということを考えております。

あともう1つ、保留地の駅の周辺に結構緑が集まっているということでの話をいただきましたけれども、保留地を生み出すために、そちらにいらっしゃる方の移転をお願いしなければいけない。この移転をお願いするためには、移転する先の整備をしなければいけない。その先の整備をしなければいけないっていうことを、玉突きっていう言葉でよく我々表現させていただきましても、そういった整備を、どのように効率的にやるのがあるのかっていうところ、その辺も考えていかなければいけないのかなというふうに、我々は捉えております。

そういった中では、事業の整備の水準というところも考えているところでございます。今後、どのような形で事業を進めていくのかというところ、この辺について、また我々のほうから情報を発信させていただく機会があれば、しっかりと御説明をさせていただきたいというふうに考えておるところでございます。

■：この保留地のお金っていうのは、中で使えるわけですよ。

岡崎：豊田南の区画整理事業費という中でプールされるか、その年で使って使用されるか。他の市の施行にはいかない形になっています。

■：はい。ちょっと今の件でちょっと聞きたいんですが。だいぶ前で言ったので、思い出したんですが、豊田第一公園予定地で、公園を作る計画でずっと進んできた、図面まで作ってきたところで、予算がないということとん挫しちゃってる状態があるわけですよ。これはやっぱり区画整理事業の予算でそれを考えてるからそうなるのか。いわゆる公

園づくりも区画整理事業の予算でそれをやろうとしているのか。そこだけちょっとお聞かせ願いたいんですが。

鈴木：豊田南の第一公園の整備のことでよろしいでしょうか。

■：はい。

鈴木：はい。区画整理事業でまず公園用地を確保するというのは間違いないです。その後に整備をするというのも事業費としては含まれておるんですが、整備の内容、これについては今後検討するという形になると思います。

■：じゃあ1点ちょっと意見言わせてください。もうたしか昔の話で、万願寺の事業、区画整理事業で、かなりの保留地も出た。それでふれあい橋がその事業の中でできたってことは聞いているんですよ。それと同じようにこちらもやろうということで豊南橋もそうです。そういう計画もあります。公園予定地。公園をあそこに建てると。その後、バブルが崩壊して、ちょっと予算がもうできないから、そのままになってると。計画がとん挫。もう計画がないわけじゃないので、そこら辺では区画整理、今でもありますけど、区画整理事業の予算でやろうとするからそうなるのであって、もし市全体で考えていただけたら、別な形で予算化をしていただければ、もっと早めに進むんじゃないかという、私はそう思っているんですが。今後の中でちょっと検討していただきたい。

会長：よろしいですか。だいぶ時間がたちましたので、そろそろ終わりにしたいんですが、工事が。失礼しました。最後に工事の説明していただいて。

大野：区画整理、大野でございます。私のほうから令和3年度の施行箇所について御説明させていただきます。

今年度につきましては、地区全体の一番東のこの着色してあるところなんですけれども、これが中央線で豊田駅ですね。ここが、一番橋通りですね。東豊田陸橋のちょっと下ですね、アンダーで潜っている道路があるんですけど、こちら東豊田の区画整理、過去やったところに通じるころなんですけれども、先ほどもちょっと鈴木のほうからトンネルの工事ということで説明させていただいたんですけど、地域の方が清水堀りと呼んでまして、湧水がこの辺りから、崖線から流れてこの清水堀りに集まって、東豊田のほうに流れていく。非常にきれいな水で、ビオトープみたいな形ですごく景観がいいところなんですけれども、そこにつきましては、東豊田側はもう完了しておりますので、下流側ですね。下流側の整備を進めていこうということで、今年度ここを予定させていただいております。

件名としましては、区画道路築造第93号工事並びに浅川左岸第5処理分区工事。下水、

汚水も一緒に埋めるという工事になると思います。幅員としては、道路幅、6メートルと水路敷きとして2メートル。水路の堀としては1メートル程度の水路の堀を整備する予定で、残りの水路の部分の1メートルは、遊歩道的に長さをつけて歩行者の方が歩けるような感じで、水に親しみながら安全を図るといような形で、整備を進めていきたいというふうに考えてございます。

延長としましては、約20メートルですね。併せて道路の舗装と水路の整備と一緒に実施すると、今現在の水路を南側にシフトしないといけないものですから、前後の取りつけをやらせていただく形で、着色が広がっているところです。併せて汚水管の埋設を200ミリの管を埋設する形になります。

皆さん御存じかどうかなんですけれども、この辺りに、たぬき公園がここにあります。一昨年、湧水路を整備させていただいたんですけれども、そこで試験的に整備をした中で、いよいよ本格的に下流からやっという位置づけで、今回は工事をやらせていただくという形でございます。

公表はですね、いわゆる募集をかけるのが8月。9月の契約を今日途としております。ただし、ここにつきましては、埋蔵文化財法の包蔵地になっていまして、工事をやる時は遺跡の調査をしなければいけない決まりがありまして、7月半ばごろから、遺跡の調査を先行して入らせていただきます。その遺跡調査が終わった段階で、工事に入って、湧水路ですので水が少ない時期に施行するので、冬場に工事を実施させていただくところでございます。私からは以上でございます。

続けましてよろしいですか。関連工事ということで、豊田南、ここが一番橋通りでこれが平山通りですね。この区間が豊田南の区画整理区域ですけれども、3・3・2号線日野バイパスですね。ここにつきまして、皆様の関心が高いところだろうということで、国の事業ですけど、情報提供ということで、国の方から聞いたお話を、この場でお伝えさせていただきたいというところでございます。今、現在この一番橋通りからここ、プレスというマンションです。最近信号がついた、ライオンズマンションの手前、坂を上がる手前ですかね。ここまでにつきましては、今現在、国の方で電線共同溝の工事を実際しているところです。以前に歩道を狭いガードレールだけの歩道のところを、将来的には歩道に広げまして、歩道を作った後に、電線共同溝の工事を国の方で行っています。

豊田南の地区内に関しましては、今度この部分ですね。この坂をのぼるところにつきまして、国の方でも整備していくような動きがありまして、今現在、地域の自治会などにお話しして、測量をしてるところです。その先はどう動くかというのは、国の方でお考えになっているところです。ただ、ここからここと、この区間につきましては、当面は暫定1車線、片側暫定1車線ですね。将来的には万願寺の方みたいに片側2車線になる予定です。当面は片側1車線と聞いております。2車線になるのは未定という形で、お話を伺っています。豊田南の地区内で申し上げますと、坂下の交差点、まだ交差点にはなっ

てないですけれども、国道20号から分岐して日野バイパスに通る、ここの坂下の交差点から、交差点事態は今回は改良の予定はないみたいなんですけれども、川辺堀之内の辺りからこのあたりまでを事業化していこうという動きがあると聞いております。これはあくまでも予定ということで伺っておりますので、私の方でも、あくまでも聞いてるという形で御報告させていただければと思います。私のほうから以上でございます。

会長：どうもありがとうございました。

大野：はい。よろしくお願いします。

松永：はい。最後に。令和3年度につきましては、審議会委員の方の任期満了に伴う選挙がある年度でございます。所有権の方と借地権の方につきましては、令和4年の2月2日が任期となっております。学識経験の方は令和4年の3月31日が任期となっております。詳しくは9月の下旬から10月の中旬にかけて、今後の日程とか手続きのお知らせを、皆様のほうにお配りする予定となっておりますので、よろしくお願いいたします。

会長：ありがとうございました。それでは、長い間御苦勞さまでした。これで終わりとさせていただきます。

【閉会 16：07】

この議事録は、書記が記載したものではあるが、その内容が正確であることを認め、ここに署名します。

令和3年(2021年) 9月21日

会 長 大木 昭 訓

署名委員

奥住 喜 樹

署名委員

竹内 直 佐