

会議録（１）

会議の名称	第 65 回飯能都市計画事業双柳南部土地区画整理審議会
開催日時	平成 29 年 6 月 22 日（木） 開会 13 時 30 分 閉会 14 時 31 分
開催場所	土地区画整理事務所
議長氏名	野口 勲
出席委員	野口 勲、栗原 正男、大塚 宏美、島田 隆男、岩澤 太朗 栗原 弘、宮内 重利、倉田 春路、井上 喜太郎
欠席委員	荻原 時造
説明者の職氏名	換地補償担当 主幹 進藤 司
傍聴者の数	1 人
会議次第	別紙会議次第のとおり
配布資料	別紙資料のとおり
事務局職員職氏名	建設部長 天野 佳洋 区画整理課長 加治 茂 管理・企画担当 主幹 赤羽 英紀、主査 中村 輝義、 主任 吉田 昌弘、主任 鈴木 大輔 換地補償担当 主幹 進藤 司、主任 津田 理、 主事 高橋 一史 工務担当 主幹 春原 秀樹、主査 長田 博史

## 会議録（２）

### 議事の概要（経過）・決定事項

- 1 開会（13時30分）
- 2 あいさつ  
・部長
- 3 議事（公開）
  - (1) 仮換地指定について（諮問）
    - ・全員賛成により原案のとおり答申を得た。
  - (2) 保留地の変更について（諮問）
    - ・全員賛成により原案のとおり答申を得た。
- 4 その他
  - ・任期満了に伴う、審議会選挙について説明した。
- 5 閉会（14時31分）

会議録（３）

発言者	発言内容
管理・企画担当主幹	<p style="text-align: right;">（開会 13時30分）</p> <p>皆さんこんにちは。定刻になりましたので始めさせていただきます。委員の皆様におかれましては、大変お忙しい中をご出席いただき、ありがとうございます。</p> <p>本日の司会をさせていただきます、事務局の赤羽と申します。よろしく願いいたします。</p> <p>開会にあたりまして、いくつかご報告を申し上げます。本日は荻原委員より欠席の連絡を受けております。土地区画整理審議会につきましては、土地区画整理法第62条第3項の規定により、委員の半数以上の出席が会議開催の条件となっております。本日は半数以上の出席をいただいておりますので、会議が成立することを報告いたします。</p> <p>本日、使用する資料につきましては、各委員さんの机上にご用意させていただきます。それ以外の資料は、スクリーンに映写させていただきますのでご了承ください。</p> <p>なお、本日の会議は公開となっております。</p> <p>傍聴の方にも会議で用います資料を用意しておりますが、閲覧用となっておりますので、お帰りの際は受付へご返却をお願いいたします。</p> <p>会議は、お手元に配付してあります次第に基づき進行させていただきます。</p> <p>それでは改めまして、ただ今から第65回双柳南部土地区画整理審議会を始めさせていただきます。</p> <p>開会にあたりまして、天野建設部長からごあいさつを申し上げます。</p>
部長	<p>（あいさつ）</p>
管理・企画担当主幹	<p>続きまして野口会長よりごあいさつをお願いいたします。</p>
会長	<p>（あいさつ）</p>
管理・企画担当主幹	<p>ありがとうございました。それでは、会議に入らせていただきます。会長に進行をお願いします。</p>
会長	<p>それでは会議を進行します。</p> <p>はじめに今回の議事録署名委員を指名したいと思います。審議会会議規則第10条第2項の規定により、出席委員2名を指名することになっております。つきましては、8番宮内重利委員、9番倉田春路委員の2名を指名したいと思います。ご異議ございませんか。</p>

	(異議なしの声あり)
会長	本日の署名委員として、8番宮内重利委員、9番倉田春路委員の2名を指名いたします。よろしくお願いいたします。それでは、次第の3、議事の(1)「仮換地指定について」、(2)「保留地の変更について」、事務局の説明を求めます。
課長	それでは、議事の(1)、(2)は諮問事項ですので、説明の前に諮問書を朗読させていただきます。
課長	(諮問書第53号、54号の朗読)
課長	それでは、担当よりご説明いたします。
換地補償担当主幹	<p>換地補償担当の進藤と申します。よろしくお願いいたします。</p> <p>次第の3、議事(1)「仮換地指定について」、(2)「保留地の変更について」、一括でご説明いたします。</p> <p>はじめに議事(1)についてご説明いたします。</p> <p>全体図をご覧ください。位置の確認になりますが、南北の道路が阿須小久保線、東西の道路が東原巽原線、南側が国道299号、東側が巽原滝ノ上線、産業道路になっております。北東にありますのがスーパーアルプス、中央付近にありますのが双柳地区行政センターです。丸で囲ってありますのが5街区と43街区になっております。赤い部分が仮換地と保留地箇所になっておりまして、5街区が保留地、43街区が仮換地となっております。</p> <p>変更前の図面の左側が43街区です。青い部分が従前の土地、赤い部分が仮換地約100㎡になります。従前の土地も約100㎡です。右側の5街区の緑の部分は保留地で約103㎡です。平成26年度に公売を開始し、まだ申込者がいない状況であります。</p> <p>次に、変更後の図面でご説明いたします。従前地は先ほどと同じです。未整備の幅員9mの区画道路およびその周辺の区画道路を築造するにあたり、大戸屋の西側を北上する道路と建物等が存在することから仮換地が使用収益開始できないような状況になっております。そこで、5街区の保留地を変更し、従前の土地の地積と同じ約100㎡に仮換地を設定し、残りの部分、約3㎡は保留地に設定しました。こちらは将来、7画地の所有者に売り渡す予定です。</p> <p>表でご説明いたします。上段、下段ともに変更前になりますが、上段が仮換地、下段が保留地となっております。まず、仮換地ですが、43街区11画地、約100㎡でございます。従前の土地は大字双柳字巽原879-6、地目は宅地、登記地積は100.45㎡でございます。次に下段の保留地ですが、5街区7画地、保留地地積は約103㎡でございます。こちらの変更後は次のようになります。赤い字の部分が変更箇所になりまして、変更後の従前の土地に変更はありません。仮換地につきましては、現在の保留地5街区7画地の東側部分約100㎡に、保留地につきましては、現在の保留地の西側部分、5街区9画地の約3㎡と、</p>

	<p>現在の仮換地 43 街区 11 画地、約 100 m<sup>2</sup>に変更しようとするものでございます。1 件目のご説明は以上です。</p> <p>続きまして、議事(2)についてご説明いたします。こちらは 24 街区になります。位置の確認ですが、スーパーアルプスの西側、整備済の幅員 8m の道路の西側にある一般保留地、24 街区 9 画地、約 177 m<sup>2</sup>がでございます。東側に 8 画地があり、既存の建物が 9 画地にかかっており、既存の建物が移転対象となっております。9 画地の保留地約 177 m<sup>2</sup>を 9 画地約 168 m<sup>2</sup>と 14 画地約 9 m<sup>2</sup>の 2 つに分割し、約 9 m<sup>2</sup>の保留地を 8 画地の所有者に売り渡すことによって家屋移転が避けられ、事業費も抑えることができますので、そのような目的から変更をお願いするものでございます。次に表でご説明いたします。上段が変更前、下段が変更後になっております。変更前が 24 街区 9 画地、保留地地積が約 177 m<sup>2</sup>、変更後は 2 分割しまして、東側を 24 街区 14 画地、約 9 m<sup>2</sup>、西側を 24 街区 9 画地、約 168 m<sup>2</sup>に変更するものであります。説明は以上です。</p>
会長	説明は以上ですが、ご質問等はございますか。
委員	今回の変更案について、地権者は了解されていますか。
課長	了解済みです。
委員	今回の変更によって近隣住民への影響はありませんか。大戸屋の脇を北上する道路の通行は可能でしょうか。
課長	土地の位置を変更するだけです。道路がここで止まってしまうわけではありません。
会長	他にご質問等はございますか。
	(なしの声あり)
会長	<p>それでは採決を行います。諮問第 53 号「仮換地指定について」、第 54 号「保留地の変更について」、賛成の委員の方の挙手を求めます。</p> <p><b>【全員賛成】</b></p> <p>全員賛成と認めます。よって諮問第 53 号、第 54 号については諮問のとおり答申することと決しました。本日本日予定した諮問事項は以上です。</p> <p>事務局は答申書を作成してください。答申書を作成している間、休憩といたします。</p> <p>(休憩 13 時 50 分) (再開 13 時 55 分)</p>

会長	再開します。それでは答申書を朗読します。  (答申書第 53 号、第 54 号の朗読)
会長	本日予定した議事については以上で終了しましたので、事務局に進行をお返しします。
管理・企画担当主幹	ありがとうございました。 次に次第 4「その他」ですが、事務局よりご報告申しあげます。 当審議会委員の任期は来年 5 月となっております。委員選挙のスケジュールでございますが、1 月 17 日に選挙期日の公告を行い、4 月 15 日を選挙期日としたいと考えております。選挙人名簿の縦覧等の法定手続きは 2 月～3 月に実施する予定です。選挙のスケジュールにつきましては土地区画整理事業ニュース等で告知いたします。
管理・企画担当主幹	事務局からは以上ですが、委員の皆様からございますでしょうか。
委員	保留地販売の通知をいただきましたが、4～5 年前から売れていないものがそのまま掲載されているように思いますが、理由はどうお考えでしょうか。
課長	不整形なものが多いことも要因と考えます。
委員	昨年度と比べて販売価格が上昇している理由を聞かせてください。
課長	公示価格等が下げ止まり、今年は少し上昇しています。
委員	売れなかった場合、価格を下げるのが一般的だと思いますが、土地評価の在り方について、実際に売買を行っているのと、机上の計算で行っているのとの違いはそこだと思うのです。公示価格が上がったから上げますというのでは、評価員の意味がないと思います。値段を下げないと売れないと思います。この間どんなアクションをとってきましたか。
課長	減歩という形で生み出された土地であり、鑑定評価をもとに価格を決めており、売れないから価格を下げるということではできないのが保留地です。
委員	長年売れないものについては何らかの策を講じるといった考えはありませんか。
課長	規則改正を行い、従来、換地処分まで譲渡等ができませんでしたが開発業者等が購入し、エンドユーザーに販売することも可能となりました。

委員	抵当権は設定できるのですか。
課長	金融機関と協定を結んでおり、担保設定ができます。
委員	内容を具体的に教えてください。
管理・企画担当主幹	市内の全ての金融機関というわけではありませんが、埼玉りそな銀行、武蔵野銀行、飯能信用金庫、中央労働金庫等と協定を結んでおります。 保留地には登記簿がありませんので、保留地台帳によって担保設定等の管理をしています。
委員	保留地台帳は法務局で管理しているのですか。
管理・企画担当主幹	区画整理課で管理しています。
委員	開発業者等にはローンが利用できることのPRはされていますか。
管理・企画担当主幹	行っています。
委員	わかりやすい積極的なPRについて検討してください。
委員	土地区画整理事業の見直しについて、進捗状況等の報告をいただけますか。
課長	アンケート調査の結果がまとめ次第、見直し案を報告させていただきます。
委員	見直しするところと現計画どおり進めるところとの線引きがされるのですか。
課長	審議会にお示しし、ご意見を伺ってまいります。
委員	最終的には県との調整が必要になると思いますが、土地区画整理審議会は土地区画整理事業の見直しにどう関わっていくのか、意見や答申を求める場はあるのですか。 また、土地区画整理審議会とは別の会を立ち上げるというお考えはありますか。
課長	状況により有識者会議の設置が必要か考えていきたいと思っております。
委員	岩沢地区の際は設置したのですか。選任の方法を教えてください。
課長	有識者会議を設置し、委員には学識者を選任しました。

委員	土地区画整理審議会としては状況報告を受ける形だけでそれ以外の権限はないということになりますか。
管理・企画担当主幹	審議委員の皆様は権利者の代表であることから、ご意見をいただき、それをもとに案を修正しながら計画の策定を進めていくのがよいと考えております。
委員	岩沢南部、岩沢北部地区の有識者会議はどれくらいの頻度で開催されたのですか。
課長	数回開催しました。
管理・企画担当主幹	岩沢南部、岩沢北部地区の土地区画整理事業の見直しについては、公共施行による見直し自体が全国的にも例のない状況でしたのでまちづくりの方向性等について、有識者会議で提言をいただいたという経緯があります。
委員	岩沢地区の見直しに関する有識者会議は解散しているのですか。
管理・企画担当主幹	解散しております。
委員	双柳南部地区で有識者会議を作るとなった場合は、新たに作るということですね。
管理・企画担当主幹	岩沢地区の時は、事業見直しに関する指針がない中で進めていました。今は指針がありますので、方向性や考え方は参考にできると思います。今後どのように進めていくかは検討いたします。
委員	保留地の件に話が戻りますが、今まで売り出した数と実際に売れた数の集計は出ているのですか。
課長	出ております。
委員	そのような資料は審議会で提示されたことはありますか。
課長	資料として出したことはありません。
委員	売り出してから5、6年経過している保留地を、そのまま売り出して、価格も安易に下げられないということであれば、保留地販売の現状を皆さんに示していただければ、考え方も変わってくると思います。価格も高いし、30坪位の土地ではなかなか売れないと思います。だから、売れ残っているということだと思えます。そういう点も考慮されたほうが良いと思います。
委員	土地区画整理事業を始める際、先に保留地を確保しておいてから事



	<p>業を開始するのが良かったのではないのでしょうか。他県にはそうした事例もあるようです。</p>
委員	<p>公共団体施行の土地区画整理事業では、組合施行の土地区画整理事業とは異なり、売れないから値段を下げていくということが難しく思うように売却が進まないという現状があります。</p>
委員	<p>事業の長期化や税金のことを考えると、寄付を募ったら希望する人がかなりいるのではないかと思います。区画整理地内で土地の寄付を受けた事例はありますか。</p> <p>公共機関に寄付をすることで、税制上の優遇措置があると思いますが、区画整理事業でも該当するのですか。</p>
課長	<p>区画整理地内での事例がありませんので、確認いたします。</p>
委員	<p>土地区画整理事業の見直し作業は順調でしょうか。</p>
課長	<p>計画どおりに進めております。</p>
委員	<p>見直し作業後、計画が出来上がるまでの間も事業は進めていくのでしょうか。</p>
課長	<p>建物移転については止まりますが、完成している街区の道路等の工事については進めていく計画です。</p>
委員	<p>今年度実施予定の工事で、まだ着手されていないようですが、どのような状況ですか。</p>
課長	<p>工事については2件予定しておりますが、1件は国庫補助金の対象事業ですので、国庫補助金の交付決定通知を受けての実施となります。もう1件につきましては、関連する建物移転が完了してからの実施となります。</p>
委員	<p>今年度の事業に関する予算が減ったということはありませんか。</p>
課長	<p>予算が減ったということはありません。</p>
委員	<p>土地区画整理事業の見直し案は平成30年2月を目途に示されるという説明がありましたが変更はありませんか。</p>
課長	<p>努力してまいります。</p>
管理・企画担当主幹	<p>他に委員の皆様から何かございますか。</p> <p>(なしの声あり)</p>

管理・企画担当主幹

それでは、以上で本日の審議会については終了させていただきます。  
閉会にあたり課長よりあいさつを申し上げます。

課長

(あいさつ)

(閉会 14時31分)

議事の内容・概要を記載し、その相違ないことを証するため、ここに署名します。

平成 年 月 日

会 長 \_\_\_\_\_

委 員 \_\_\_\_\_

委 員 \_\_\_\_\_