

会議録（１）

会議の名称	第71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	令和2年10月9日（金） 開会 午後1時30分 閉会 午後2時24分
開催場所	土地区画整理事務所
議長氏名	佐野 純一
出席委員	佐野 純一、島田 隆男、青木 周藏、宮下 清栄、小熊 信吉 倉田 春路、大塚 宏美、宮内 重利、町田 愛子、内沼 正實
欠席委員	なし
説明者の職氏名	区画整理課長 赤羽 英紀 工務担当 主幹 春原 秀樹 換地補償担当 主査 中村 輝義
傍聴者の数	なし
会議次第	別紙のとおり
配付資料	別紙のとおり
事務局職員職氏名	建設部長 細田 幸二 区画整理課長 赤羽 英紀 換地補償担当 主査 町田 則之、主査 中村 輝義、主任 鈴木 大輔 工務担当 主幹 春原 秀樹 管理担当 主査 細田 宏徳、主任 吉田 昌弘

会議録（２）

議事の概要（経過）・決定事項

- 1 開会（午後 1 時 30 分）
- 2 あいさつ
 - ・部長
 - ・会長
- 3 議事
 - (1) 評価員の選任について同意を求める件(諮問)
 - ・全員賛成により原案のとおり答申を得た。
 - (2) 換地設計(素案)について
 - ・資料により説明した。
- 4 報告
 - (1) 令和 2 年度の事業進捗状況について
 - ・令和元年度事業報告及び令和 2 年度事業進捗状況について、資料により説明した。
- 5 その他
 - ・なし
- 6 閉会（午後 2 時 24 分）

会議録（３）

発言者	発言内容
管理担当主査	<p>(開会 午後 1 時 30 分)</p> <p>ただ今から第 71 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、建設部長よりごあいさつを申し上げます。</p>
部長	<p>(あいさつ)</p>
管理担当主査	<p>続きまして、会長よりごあいさつをお願いします。</p>
会長	<p>(あいさつ)</p>
管理担当主査	<p>議事に移ります。会長に進行をお願いします。</p>
会長	<p>今回の議事録署名委員を指名したいと思います。8 番、宮内重利委員、9 番、町田愛子委員の 2 名を指名したいと思います。ご異議ございませんか。</p> <p>(「異議なし」の声あり)</p>
会長	<p>8 番、宮内委員、9 番、町田委員の 2 名を指名いたします。よろしくお願いいいたします。</p>
会長	<p>次第の 3、議事の (1)、「評価員の選任について同意を求める件」については諮問事項となりますので、事務局の説明を求めます。</p>
課長	<p>(諮問書第 56 号の朗読)</p> <p>担当よりご説明いたします。</p>
管理担当主査	<p>管理担当細田です。</p> <p>(資料により説明)</p> <p>現在、評価員は 3 名おられますが、前いるま野農業協同組合飯能支店長の内野保己氏より辞任の申し出があり、後任として就任されました稲田智行氏を評価員として選任させていただきたく、土地区画整理法第 65 条第 1 項の規定により審議会の同意を求めるものです。</p> <p>説明は以上です。</p>
会長	<p>説明は以上です。質問等ございましたら挙手願います。</p> <p>(「なし」の声あり)</p>

会長	<p>それでは採決を行います。諮問第 56 号「評価員の選任について同意を求める件」について、賛成の委員の方の挙手を求めます。</p> <p style="text-align: center;">【全員賛成】</p>
会長	<p>全員賛成と認めます。よって諮問第 56 号について諮問のとおり答申することと決しました。</p> <p>本日予定した諮問事項は以上です。事務局は答申書を作成してください。答申書作成の間、休憩といたします。</p> <p style="text-align: center;">(休憩 午後 1 時 40 分) (再開 午後 1 時 43 分)</p>
会長	<p>再開します。 答申書を朗読します。 (答申書第 56 号の朗読)</p>
会長	<p>次に、議事の(2)、「換地設計(素案)について」、事務局の説明を求めます。</p>
換地補償担当主査	<p>換地補償担当中村です。</p> <p>議事(2)「換地設計(素案)について」、ご説明させていただきます。</p> <p>双柳南部地区は、令和元年 7 月 5 日に事業計画変更の告示を行い、これにより事業見直しが完了、双柳南部地区の新しいまちづくり計画がスタートしたところです。</p> <p>昨年度から取り組んでおります新しい換地設計の素案が完成しましたのでご説明させていただきます。</p> <p>(資料により説明)</p> <p>昨年 7 月、事業計画変更により施行区域が 48.5ha から 33.5ha に変更となり、新たな換地設計を区域変更後の地区特性を考慮するなど進めてまいりました。</p> <p>区画整理見直し後の区域は、宅地開発等の進んでいるエリアを除外し、施行期間短縮のため現況を重視し、建物移転を極力減らした計画としています。ただし、既に使用収益が開始された地区北西部については、区域変更前の計画を継続するエリアとしています。</p> <p>以下、項目ごとにご説明いたします。</p> <p>はじめに、基準地積についてです。</p> <p>区域変更後における地区全体の測量増が区域変更前と近似しているため、基準地積の見直しは行わないこととします。ただし、今後、事業計画における公共用地と宅地の精査により変更の必要が生じた場合には改めて算出するものといたします。</p> <p>次に、換地の位置についてです。</p> <p>整理前の画地の相隣関係及び土地利用を考慮し、原位置付近に定めることを原則としていますが、計画道路や新たに造成される公共施設の影響等の事情により原位置付近に定めることが困難な場合には、他</p>

の位置に換地を定めることといたします。

続きまして、換地地積についてです。

区域変更前と同様に換地設計基準に基づき算出いたします。ただし、街区に収まりきらない場合、隙間が空いてしまう換地の場合、既存の宅地等の条件により換地境界が決まっている場合等については、計算式によらず地積を定めます。この場合、面積の過不足は金銭で清算することといたします。

換地の形状についてです。

基本的に矩形となるよう検討しています。しかしながら、現道及び現況を重視した計画であること、既存の宅地等の条件により換地境界が決まっている等、必ずしも換地が矩形とならない場合もあります。

使用収益開始済みの換地についてです。

原則として位置や形状等の変更はありませんが、事業見直しに伴う計画変更に伴い形状等の変更がある対象地も一部ございます。

また、施行区域の変更を行っているため、画地の評価については見直しを行い、面積の過不足は金銭で清算します。

図面をご覧ください。

図面上の薄緑色の画地については、従前地と仮換地の位置がほぼ変わらない「存置対象地」です。

濃緑色の画地については、従前地と仮換地が一部重複する「一部存置対象地」です。

オレンジ色の画地については、従前地と仮換地の位置が異なる「飛び換地対象地」です。

薄ピンク色の画地については、事業計画変更前の計画で使用収益が開始された仮換地で、今回の換地設計でも位置形状が変わらない対象地です。薄ピンク色の画地については、使用収益開始済みの仮換地ですが、事業見直しに伴う公共施設の変更等により、位置形状が一部変更となる対象地です。

水色の画地については、飯能市の換地となります。

紫色の画地については、使用収益開始済みの飯能市の換地です。

黄色の画地については、保留地を予定しております。

濃ピンク色の画地については、処分済みの保留地です。

換地設計基準の変更についてです。

先ほど換地地積の説明でも触れましたが、換地地積は換地設計基準第9条に基づき算出しますが、今回の事業見直しでは、可能な限り建物移転を避けることを重視していますので、計算式によらずに地積を定める宅地があります。これに対応するよう、換地設計基準第9条について変更する予定で調整をしております。

換地設計基準の変更につきましては、今後、換地設計（案）を審議会へご提示する段階で、諮問させていただきたいと考えております。

土地評価基準の変更についてです。

土地評価基準につきましては、一部について見直しを行う予定です。

整理前後の路線価で、路線価算定における接近係数について接近施設の見直しを行います。具体的には、公園及びバス停の位置の修正と地区行政センターを新たに対象施設とするものです。

	<p>次に整理後の宅地（各筆）の評価です。区域変更前の計画を継続するエリアについては、当初計画どおり現場が施工されていることを踏まえ、それ以外のエリアとは評価において格差をつけます。また、現況の建付け地で整理後においても存置とする宅地については、修正係数を乗じて評価を減じます。</p> <p>土地評価基準につきましては、評価員会に諮ることとなりますが、結果については審議会にご報告させていただきます。</p> <p>今回ご説明させていただいた換地設計の素案は、個別説明会にて各権利者の皆様へご提示し、その結果をもとに調整等を行い、換地設計（案）の作成を進めてまいります。換地設計（案）が完成しましたら、改めてご説明させていただくこととなります。</p> <p>なお、個別説明会は、双柳地区行政センターにおいて10月28日（水）から11月27日（金）までの期間で実施する予定です。</p> <p>権利者の皆様からの様々なご意見にしっかりと対応し、少しでも早く事業が進捗するよう取り組んでいきたいと考えております。</p> <p>説明は以上です。</p>
会長	説明は以上です。ご質問等がございましたらお願いします。
委員	再度個別説明会の日程を教えてください。
換地補償担当主査	10月28日（水）から11月27日（金）までとなります。 権利者の皆様には日時を指定してご通知し、個別対応とさせていただきます。
委員	見直しにより要移転戸数が大きく減るとお聞きしましたが、具体的な戸数を教えてください。
換地補償担当主査	机上での算定となりますが、事業見直し後の要移転戸数は199戸です。現時点で既に156戸が移転済で、建物移転率は78.4%です。 残りの要移転戸数は43戸です。
会長	確認ですが、あと43戸移転すると建物移転は完了ということですね。
課長	その通りです。
委員	事業見直しにより区画整理事業から外れたエリアは、今後どのように整備を進めるのですか。区画整理課で整備を続けるのですか。
換地補償担当主査	区画整理課において都市計画道路などの整備を進めていきます。
委員	先ほど説明のあった43戸の移転が完了した後の整備なのですか。
換地補償担当主査	同時に進めたいと考えています。

委員	従前の計画では、送電線の鉄塔沿いに歩行者専用道路があったと記憶していますが、見直し後の計画では廃止になったのでしょうか。
課長	今回お示ししたのは換地計画図ですので、歩行者専用道路が色分けされておりませんが、見直し後も存在しております。
会長	区画整理事業を継続するエリアと対比させるとわかりやすいと思いますので、区画整理事業から除かれたエリアの要移転戸数も教えてください。
課長	区画整理事業から除かれたエリアは、用地買収で整備を進めることとなります。建物移転が必要なのは、主に都市計画道路等の底地となる場所です。現時点において測量等が実施されていないことから移転戸数について詳細を把握しておりませんが、重要路線である阿須小久保線については先行し調査などを進めていることもあり、要移転戸数は26戸、必要となる用地は約6,000㎡を予定しています。
委員	個別説明会後のスケジュールについて教えてください。 どの場所からどのように事業を進めていくのか教えてください。
課長	個別説明会で出された意見要望等の調整に概ね半年、その後、令和3年度には設計案として審議会にお示ししたいと考えています。 事業の進め方ですが、巽原滝ノ上線を西へ向け整備を進めていきたいと考えています。必要な建物移転も1件となり、この建物移転が完了しますと地区の中心へ下水道が整備されることとなり大きな効果が期待されます。また、国道299号から北上する巽原清水ノ上線の整備を下水道工事と併せて進めることでより一層、効果が現れると考えています。
委員	下水道は下流から上流へ向けて整備を進めていくということですね。
課長	下水道は自然流下となりますので、下流から上流へ向け工事を進めていくのが効率的と考えます。
会長	他にご質問等ございますか。 （「なし」の声あり）
会長	本日予定した議事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。
管理担当主査	続きまして、次第の4、報告の(1)、「令和2年度の事業進捗状況について」、事務局よりご説明いたします。

<p>工務担当主幹</p>	<p>工務担当春原です。 (資料により説明) 初めに、令和元年度の事業報告、次に令和2年度の事業進捗状況について報告いたします。 双柳南部地区では、区画整理事業の見直しを実施していたことから、令和元年度では、主に東原巽原線より北側で道路整備を実施しました。区6-2号線ほか道路整備工事は、延長730m、幅員6mについて、道路側溝整備及び舗装整備を実施いたしました。令和2年度では、区6-8号線ほか道路整備工事は、延長314m、幅員6m、及び、区6-18号線ほか道路整備工事は、幅員6m、延長225mをそれぞれ予定しています。また、事業の見直しにより区画整理から除かれたエリア内の阿須小久保線については、測量、用地立会、設計などを進めています。 阿須小久保線の全体的な整備進捗状況についてご説明いたします。 阿須小久保線は、阿岩橋から北上し西武池袋線を跨線橋で越え、双柳岩沢線との交差部までを令和3年度末の開通に向け跨線橋及び取付道路の盛土工事などを進めています。これにより阿須方面からは、双柳岩沢線を経由し市役所方面へ向かうことが可能となります。 また、阿須小久保線のうち双柳岩沢線との交差部から国道299号との交差部までについても用地買収を進めており、令和7年度の完成に向け取り組んでいるところです。 説明は以上です。</p>
<p>管理担当主査</p>	<p>説明は以上です。ご質問等がございましたらお願いします。</p>
<p>委員</p>	<p>工事の状況を見学しましたが、跨線橋に登るまでの道路構造はどのようなになるのですか。</p>
<p>工務担当主幹</p>	<p>両側にコンクリートパネルの壁を設け、内側を盛土します。</p>
<p>管理担当主査</p>	<p>他にご質問がございましたか。 (「なし」の声あり)</p>
<p>管理担当主査</p>	<p>次に、4「その他」ですが、事務局からはございませんが、委員の皆様からございますか。 (「なし」の声あり)</p>
<p>管理担当主査</p>	<p>閉会にあたり、課長よりあいさつを申し上げます。</p>
<p>課長</p>	<p>(あいさつ) (閉会 午後2時24分)</p>

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。

令和 年 月 日

会 長 _____

委 員 _____

委 員 _____