

会議録（１）

会議の名称	第72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3年5月13日（木） 開会 午後1時30分 閉会 午後2時51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 換地補償担当 主幹 町田 則之 工務担当 主幹 吉田 京司 管理担当 主査 細田 宏徳
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 的板 幹雄 建設部参事兼まちづくり推進課長 吉田 昌弘 区画整理課長 赤羽 英紀 換地補償担当 主幹 町田 則之、主任 鈴木 大輔、主任 町田 浩幸 工務担当 主幹 吉田 京司 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(公開)
 - (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) 仮換地(案)について
 - ・資料により説明した。
 - (3) 換地設計基準について（諮問）
 - ・全員賛成により原案のとおり答申を得た。
 - (4) 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。
- 4 報告
 - (1) 仮換地の軽微な変更について
 - ・資料により説明した。
 - (2) 事業予定について
 - ・資料により説明した。
- 5 その他
 - ・令和 3 年度一般保留地販売スケジュールについて説明した。
- 6 閉会（午後 2 時 51 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 72 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。2 番、島田 隆男委員、10 番、内沼 正實委員の 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>2 番、島田委員、10 番、内沼委員の 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 3、議事 (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>議事 (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、説明の前に諮問書を朗読させていただきます。</p> <p>(諮問書第 57 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 名ですが、稲田智行氏から辞任の申し出があり、後任として島村敏彦氏を選任させていただきたく、土地区画整理法第 65 条第 1 項の規定により同意を求めるものです。説明は以上です。</p>
会長	<p>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 57 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 57 号について諮問のとおり答申することと決しました。</p>
会長	<p>議事 (2)「仮換地(案)について」、(3)「換地設計基準について」、(4)「仮換地指定について」は、事務局から一括審議の申し出がありました。この案件について、一括審議とすることにご異議ございませんか。</p> <p>(なしの声あり)</p>
会長	<p>ご異議ございませんので、事務局より説明を求めます。</p>
課長	<p>議事の (3)、(4) 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。</p> <p>諮問書第 58 号、第 59 号の朗読 それでは、担当よりご説明いたします。</p>
換地補償担当主幹	<p>換地補償担当の町田と申します。</p> <p>(資料により説明)</p> <p>換地設計図(案)をご覧ください。ピンク色は既に使用収益が開始された画地、黄緑色は存置対象地(原位置換地)、緑色は一部、従前地と仮換地が重なっている画地、オレンジ色は従前の土地と仮換地が重なっておらず、飛び換地となっている画地、黄色は保留地、水色は飯能市の画地になります。</p> <p>地区の中央にある紫色の部分は、双柳地区行政センターです。</p> <p>昨年 10 月の審議会でご説明させていただきました換地設計(素案)をもとに、10 月 28 日から 11 月 26 日の間、全 15 日間で対象権利者 411 組 517 名に対し換地設計(素案)の個別説明会を実施したところ、約 9 割、356 組の方々にご出席いただき、8 割以上の賛成合意を得ました。その内容を反映して作成したのがこちらの図面です。</p> <p>この仮換地(案)をもとに今後、仮換地指定について諮問させていただきますので、よろしく願いいたします。説明は以上です。</p>
課長	<p>引き続き、(3) 換地設計基準についてご説明させていただきます。</p> <p>先ほどの説明のとおり、換地案については概ね合意を得ることができました。ここからは、換地を設計するにあたり、その指針・ルールを定めた換地設計基準の改訂(案)がまとまりましたので、法の規定に基づき意見を聞くことと定められておりますことから、その内容について説明いたします。</p> <p>換地設計基準につきましては、前回の審議会でも、どこをどう変えたら格差が生じないか、また、公平公正が保たれるか、こうしたこと</p>

に着目し検討を行っていることを報告させていただきました。

それでは、資料に基づき説明させていただきます。

はじめに、当地区の見直しは、区域を縮小し現況を重視することを基本としています。このような考え方にに基づき、換地設計の基本的な方針及び必要な事項を定めている現行の換地設計基準及び土地評価基準の一部見直しを行おうとするものです。

資料3-①「1 換地設計基準について」です。

(1) 区域縮小後の地区特性については、現況を重視すること、面的整備効果が得られる区域、使用収益が開始されている区域を事業継続区域として設定しているところです。

(2) 見直し後の換地設計基準については、区域縮小及び地区特性に伴う影響を考慮し、各基準の一部について見直しを行いたい。

(3) 換地設計基準とは、指針・ルールを示したもので、換地の計算方法や換地割込の考え方など必要な事項を定めたものです。

次に、「2 換地設計の方針及び換地設計基準見直し(案)」について説明します。

(1) 第1条(目的)については、区画整理法の一部改正に伴い、条ずれが生じたため「第3項」を「第4項」に改めます。

(2) 基準地積(第5条 整理前の宅地の地積)については、設計を行うための基準となる整理前の宅地の地積は、施行規程で定められています。地区界測量の結果を得ていないことから、現時点では基準地積の見直しは行わないものとします。今後、測量増の割合に応じて、改めて算出することとしますが、差が大きくかけ離れていない場合には再計算を行わないこともあります。

(3) 換地の位置(第8条)については、改正しようとする条項です。

現行では、整理後の画地の位置は、「整理前の画地の相隣関係及び土地利用を考慮し原位置の近傍及び整理前の画地の位置に照応する他の位置に定める」こととしています。

現況を重視した見直しにより、現位置に多くの画地を配置することとなるため、道路公園などの底地となる画地、いわゆる飛び換地となるものの配置場所に限りが生じ、整理前に照応する他の位置に定めることが極めて困難となることから、「整理前の画地の位置に照応する」を削除し、「他の位置に定めることができる」に改めることとしたいと考えております。

(4) 換地の地積(第9条)については、

換地の地積については、資料中に示した計算式により算出していますが、現況を重視した見直しにより、現位置、いわゆる存置となる画地が多くなり、これらは、すでに境界が確定している、また、飛び換地などで街区に収まりきらない場合については、基準によらず地積を定めるものとし、地積の過不足については、これを金銭で清算することとしたく、これにより、「2 この基準において特別の定めをする画地、その他土地利用の継続のため特に必要があると認められる画地については、その利用状況等を勘案して、整理後の画地の地積を定めるものとする。」と条文を追加したいと考えております。

(5) 換地の形状(第12条)については、基本的には矩形(長方形)

となるよう検討することとしていますが、現況を重視していること、また、既存の宅地条件により境界がすでに確定していることなど、換地の形状が矩形（長方形）とならない場合もあります。

(6) 使用収益が開始されている換地については、原則、位置、地積、形状等についての変更は行わないこととしますが、道路公園など公共施設の影響その他特別の事情がある場合については、変更となる場合があります。

以上、第1条、第8条及び第9条について改正をお願いするものです。

続いて、土地評価基準について、資料3-②により説明します。

土地評価基準については、土地評価員の意見を聞くこととなっておりますが、換地設計基準と深く関連していることから、その概要について説明します。

1 土地評価とは

区画整理事業における土地評価とは、土地の売買のために評価を行うものではなく、事業における宅地の価値が施行前、施行後どのように変化するのか、すなわち、事業効果の発現による宅地の利用増進の度合いを計測するために行うものです。

2 路線価の見直しについて

(1) 路線価の3要素とは 路線価の算定には、街路・接近・宅地の各係数が3要素とされています。街路係数は道路の構造や系統等による係数、接近係数は公共施設など相対的距離関係による係数、宅地係数は宅地環境条件を表す係数となっています。

ここからは、改正などを行いたい項目について説明します。

(2) 接近係数の再計算について 宅地と相対的距離関係をもって存在する交通、慰楽、公共等の諸施設によってもたらされる受益または受損価値を表わす係数となっており、事業見直し時点において一部変化が生じているもので、項目は、交通にバスルートの追加、公共等の諸施設に公園の変更、地区行政センターの開設を加味してそれぞれ再計算を行います。

(3) 宅地係数の再計算について 宅地自身のもつ利用状態、文化性、保安性、自然環境等による価値を表わす係数となっており、施行区域の変更により、公共用地の割合が整理前後とも変動することとなり、項目は、公共用地率、道路・公園等、道路長密度、1km²当たり道路延長が変更となっていることから再計算を行います。

3 土地評価基準の見直しについて

(1) 第1条（目的）については、換地設計基準と同様に法の一部改正に伴い、条ずれが生じたため改めます。

(2) 第15条（指数の修正）については、現況を維持する、いわゆる存置となる画地は、施行前後で大きな変化がなく、画地自身に与える増進が得にくく、すでに使用収益が開始されている画地と不均衡が生じその格差を是正するため、「現況により換地するものについては、存置修正係数（0.95）を乗ずる。」を追加するものです。

(3) 別表1（2）接近係数については、係数を変更するもので、双柳地区行政センターが開設されたため追加するものです。

<p>換地補償担当主幹</p>	<p>以上、改正については、第1条、第15条及び別表1-3について改正しようとするもので、5月17日開催予定の双柳南部土地評価委員会にお諮りする予定でいます。</p> <p>換地補償担当の町田です。 (資料により説明)</p> <p>今回、諮問させていただく箇所は、大きく分けて7箇所になります。建物移転及び道路工事を実施するため指定をお願いするものです。</p> <p>①地区の北側、23街区3画地約123㎡です。従前地は双柳字東原974番2と975番32です。建物移転補償を行うために指定しようとするものです。</p> <p>②、①の1つ南側の街区、24街区9画地約168㎡です。従前地が双柳字巽原901番2と901番7です。都市計画道路六道巽原線整備のため建物移転補償を行うため指定しようとするものです。</p> <p>③、更に南側、26街区5画地約129㎡です。従前地が双柳字巽原933番5、933番11、933番14になります。建物移転補償を行うために指定しようとするものです。</p> <p>④、地区の中央、51街区8画地約73㎡と9画地約155㎡です。従前地が双柳字巽原878番15、884番3、884番4になります。こちらも建物移転補償を行うために指定しようとするものです。</p> <p>⑤、前述の東側、56街区7画地約96㎡と8画地約100㎡です。従前地が双柳字巽原870番6と870番3になります。都市計画道路六道巽原線整備のため建物移転補償を行うために指定をしようとするものです。</p> <p>⑥92-2街区1画地約273㎡です。従前地が双柳字巽原901番8と901番10になります。こちらも都市計画道路六道巽原線整備のため建物移転補償を行うために指定しようとするものです。</p> <p>⑦都市計画道路巽原滝ノ上線の西側に隣接する98街区1画地約569㎡、従前地双柳字巽原916番2、2画地約1,262㎡、従前地双柳字巽原915番と916番4と916番5、3画地約1,140㎡、従前地双柳字巽原908番、4画地約939㎡、従前地双柳字巽原907番1、5画地約318㎡、従前地双柳字巽原907番2になります。今後、下水道整備と六道巽原線、巽原滝ノ上線整備を進めるために指定しようとするものです。説明は以上です。</p>
<p>会長</p>	<p>質問等ございましたら挙手願います。</p>
<p>委員</p>	<p>照応の原則は基準を定めれば外せるのですね。</p>
<p>課長</p>	<p>すでに使用収益開始済のエリアについては照応を原則としていますが。ただし今回、現況を重視した見直しにより、現位置に多くの画地を配置することとなるため、道路公園などの底地となる画地、いわゆる飛び換地となるものの配置場所に限りが生じ、整理前に照応する他の位置に定めることが極めて困難となってまいりますことから、「整理前の画地の位置に照応する」を削除し、「他の位置に定めることができ</p>

	る」に改めたいと考えています。
委員	個人的には、照応の原則は外してしまってよいのではないかと考えています。
課長	国が事例として示している「柔らかい区画整理」を参考にさせていただきます。
委員	この換地設計図（案）が仮換地案ということによろしいですか。
課長	そのとおりです。
委員	個別説明会において、約 8 割の方に賛同いただいたということは、この案で決定ということになるのですか。
課長	仮換地案については、すべての方からの合意を得ることは大変難しいことです。意見、要望をいただき、変更したところもありますが、現時点においてこれを仮換地案として審議会にお諮りし、仮換地指定を行い事業を進めていきたいと考えております。
委員	仮換地指定を行うことで、事業が進められるという考えによろしいですか。
課長	法に基づき仮換地指定を行うことで、事業として進めることができるということになります。
委員	説明のあった 7 箇所については、個別説明会で所有者との合意があったから諮問したということですね。
課長	合意が得られたため仮換地指定を行い、現場に着手していきたいと考えています。
委員	私の自治会でも 4 軒ほど移転対象となっている方がおりますが、了承すれば進めていただけるのでしょうか。それとも、ただ今ご説明のあった計画に該当しなければ事業を進めていただくことはできないのでしょうか。
課長	限られた予算の中である程度の優先順位はあります。また、移転先が確保できているかということもあります。いずれにしても移転先の確保ができていれば積極的に進めていきたいと考えております。
委員	今回の見直しによって、移転する方にとっては得になったのでしょうか、損になったのでしょうか。
課長	設計により移転対象が決定するもので、損得を計る指標とはならないと思います。減歩、清算指数がどうであったか、整理後による増進

	<p>があったのか、その効果などで判断すべきものと思います。</p>
委員	<p>わかりました。</p>
会長	<p>他にございますか。</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 58 号「換地設計基準について」、第 59 号「仮換地指定について」、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 58 号、第 59 号について諮問のとおり答申することと決しました。</p>
会長	<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、休憩いたします。</p> <p style="text-align: center;">(休憩 午後 2 時 29 分) (再開 午後 2 時 32 分)</p>
会長	<p>再開します。 答申書を朗読します。 (答申書第 58 号、第 59 号の朗読)</p>
会長	<p>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。</p>
管理担当主査	<p>続きまして、次第 4、報告(1)「仮換地の軽微な変更について」、事務局よりご説明いたします。</p>
換地補償担当主幹	<p>換地補償担当町田です。 (資料により説明) 今回報告するのは 5 箇所です。 ①20 街区です。4 つの画地であったものを分譲宅地として 4 つの画地に形状を変更したものです。現在、住宅地となっています。 ②24 街区です。1 つの画地であったものを 5 つの画地に分割したものです。現在、住宅地となっています。 ③16 街区です。2 つの画地であったものを 5 つの画地に分割したものです。現在、分譲住宅建築中です。 ④31 街区です。1 つの画地であったものを 3 つの画地に分割したものです。現在、住宅地となっています。 ⑤3 街区と 8 街区です。3 街区は 1 つの大きな画地であったものを 4 つの画地に分割したものです。現在、分譲住宅建築中です。</p>

<p>管理担当主査</p>	<p>8 街区は 2 つの画地であったものを面積が均等になるように 3 つの画地に分割したものです。現在、分譲住宅建築中です。 いずれも所有者からの申出によるものです。説明は以上です。</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>(なしの声あり)</p>
<p>管理担当主査</p> <p>課長</p>	<p>次に、(2)「事業予定について」、事務局よりご説明いたします。</p> <p>道路整備状況についてご説明いたします。 (資料により説明)</p> <p>換地案につきましては、概ね合意ができ、今年度から建物移転等に着手していきます。想定よりも早く現場に着手できるのではないかと期待しております。</p> <p>当地区については、下水道の準幹線となるものを早く地区の中央に整備していきたいと考えています。概ね東原巽原線から北側についてはほぼ整備されています。国道 299 号にある大戸屋から北上する巽原清水ノ上線と六道巽原線が交差する付近にある鉄塔敷がありますが、六道巽原線では、あと 1 戸移転しますと鉄塔敷のところまで全て用地の確保ができ、ここから地区中央に整備を進めたいと考えています。</p> <p>説明会でも要望が多かった阿須小久保線については、見直しにより除外となった部分は、昨年度において用地立会、路線測量、設計等を行い、今年度から用地補償を進めていきたいと考えています。</p> <p>また、平成 30 年度から進めてまいりました阿須小久保線を越える跨線橋整備ですが、今年度末に阿岩橋を北上し西武池袋線を越え、双柳岩沢線の交差点を経由し、国道 299 号バイパス方面へのルートが完成します。双柳岩沢線との交差部分から北上し、国道 299 号と交差する部分の開通を多くの皆様が望んでいるところですが、国道 299 号南側部分は用地確保が進んでおり、現時点では令和 7 年度の開通目標です。</p>
<p>工務担当主幹</p>	<p>工務担当吉田です。 (資料により説明)</p> <p>事業予定についてご説明いたします。</p> <p>今年度の建物移転は、先ほど仮換地指定のところで説明した東原巽原線周辺で 3 件、六道巽原線周辺で 4 件の計 7 件を予定しています。</p> <p>道路工事は、双柳地区行政センター北側で道路築造工事が完了している路線において、2 件の側溝整備工事を実施いたします。東京電力鉄塔の東側と西側で各 1 件の計 2 件を予定しており、昨年度整備した側溝に接続するものです。特に、鉄塔西側については道路側溝の整備と併せて雨水を地下に浸透させる施設を計画しており、双柳地区行政センター北側の歩道付近に集まる雨水の軽減を期待しています。説明は以上です。</p>
<p>管理担当主査</p>	<p>説明は以上ですが、ご質問等がございましたらお願いします。</p>

委員	ご説明のあった建物移転には、先ほどの仮換地指定の説明にあった箇所も含まれているのですか。
工務担当主幹	仮換地指定の説明に含まれております。
委員	移転予定について説明いただきましたが、その他にもお願いすればしていただけるのでしょうか。
課長	予算や移転先の状況ということになります。
会長	仮換地指定するのは地権者の了承が得られたものについて行うということですか。
課長	そうです。
会長	中には賛同をいただけないケースもあると思います。賛同いただくことが事業の進捗に直結しますので、そのことを念頭に交渉を進めていただくようお願いいたします。
委員	阿須小久保線の計画線上に2件ほど移転予定がありますが、買収ですか。
課長	除外地区においては、用地買収による線整備という手法により整備を進めていきます。
委員	用地をほしいという要望もあつたりするのですか。
課長	交渉の中で案内をさせていただいております。
委員	減歩率の平均はどれくらいですか。
換地補償担当主任	地区内の平均は約24%となっております。
委員	中にはもっと多く減歩されている人もいるようですが、その場合は金銭による清算ということになるのですか。
換地補償担当主任	地区全体の平均が約24%であり、もっと多くの土地をいただいている方には清算金で対応させていただくことになります。
課長	見直し以前から減歩緩和として実施してきた先行取得地が双柳南部地区にはあまりありませんので、大きな農地を所有されている方には平均減歩率よりも多めの負担をいただいているのが現状です。 その場合は清算金にて対応させていただくことになります。

管理担当主査	<p>他にご質問がございますか。</p> <p>(なしの声あり)</p>
管理担当主任	<p>次に、次第5、「その他」ですが、事務局から報告事項がございます。令和3年度一般保留地販売スケジュールについてご説明いたします。</p> <p>7月28日から8月11日まで申込を受け付け、8月27日に抽せん会を実施し購入者を決定します。その後、9月から申し込みのなかった画地について先着順による販売を行う予定です。</p> <p>詳細は広報、ホームページ等に掲載するほか、委員の皆様にも資料をお送りいたします。</p> <p>説明は以上です。</p>
管理担当主査	<p>事務局からは以上ですが、委員の皆様からございましたら挙手をお願いいたします。</p> <p>(なしの声あり)</p>
管理担当主査	<p>閉会にあたり、建設部参事兼まちづくり推進課長よりごあいさつを申し上げます。</p>
建設部参事兼まちづくり推進課長	<p>(あいさつ)</p>
(閉会 午後2時51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。</p>	
<p>令和 年 月 日</p>	
<p>会 長 _____</p>	
<p>委 員 _____</p>	
<p>委 員 _____</p>	