

会議録（１）

会議の名称	第75回飯能都市計画事業 岩沢北部土地区画整理審議会
開催日時	令和4年5月18日（水） 開会 午前10時00分 閉会 午前11時28分
開催場所	土地区画整理事務所
議長氏名	町田 昇
出席委員	町田 昇、天野 佳洋、綿貫 恵夫、雨間 保弘、宮岡 幸雄、 信田 光康、平居 仁兵衛、榎本 敏男、粕谷 靖夫
欠席委員	なし
説明者の職氏名	区画整理課長 奥 孝明 換地補償担当 主幹 坂本 和之 工務担当 主幹 吉田 京司
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 区画整理課長 奥 孝明 換地補償担当 主幹 坂本 和之 主任 伊藤 和輝 工務担当 主幹 吉田 京司 主査 石井 晃 管理担当 主幹 浅見 洋 主任 吉田 昌弘

会議録（２）

議事の概要（経過）・決定事項

- 1 開会（午前 10 時 00 分）
- 2 あいさつ
 - ・ 部長
 - ・ 会長
- 3 議事
 - (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) 仮換地指定の変更について（諮問）
 - ・ 全員賛成により原案のとおり答申を得た。
 - (3) 保留地について（諮問）
 - ・ 全員賛成により原案のとおり答申を得た。
- 4 報告
 - (1) 仮換地指定及び換地設計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
委員より今後の整備の進め方について意見があった。
- 6 閉会（午前 11 時 28 分）

会議録（３）

発言者	発言内容
管理担当主幹	<p>(開会 午前10時00分)</p> <p>ただ今から第75回岩沢北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>
管理担当主幹	<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>
管理担当主幹	<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。4番雨間保弘委員、5番宮岡幸雄委員の2名を指名したいと思いますが、ご異議ございませんか。</p>
会長	<p>(なしの声あり)</p>
会長	<p>4番雨間委員、5番宮岡委員の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>議事に入ります。次第3、議事(1)「仮換地指定について」、(2)「仮換地指定の変更について」、(3)「保留地について」、の諮問事項について、事務局から一括審議の申し出がありました。</p> <p>一括審議とすることにご異議ございませんか。</p>
会長	<p>(なしの声あり)</p>
会長	<p>異議がございませんので、事務局より説明を求めます。</p>
課長	<p>説明の前に諮問書を朗読させていただきます。</p> <p>(諮問書朗読)</p> <p>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>換地補償担当坂本と申します。</p> <p>(資料により説明)</p> <p>(1)「仮換地指定について」、(2)「仮換地指定の変更について」、(3)「保留地について」ご説明いたします。</p> <p>仮換地指定は、大きく分けて3箇所、仮換地指定の変更は、2箇所、保留地は1箇所です。</p>

資料①、5ページをご覧ください。

地区の西側、双柳岩沢線から国道299号方面に入った場所に位置する13街区です。建物等の移転及び工事を実施するため指定を行うものです。

4ページの仮換地指定調書をご覧ください。

13街区は、従前地大字岩沢字宮ノ東519番1の一部、畑166.12㎡を13街区4画地、約113㎡、従前地大字岩沢字六道24番2、宅地99.86㎡を13街区5画地、約94㎡、従前地大字岩沢字六道23番2、宅地189.15㎡と大字岩沢字六道23番4、宅地63.63㎡を13画地8街区、約200㎡、従前地大字岩沢字六道24番1、畑67㎡を13街区9画地、約67㎡にそれぞれ仮換地指定を変更するものです。

続いて、資料②、10ページをご覧ください。

国道299号から阿須小久保線予定地付近を南に約70m入った205街区です。建物等の移転及び工事を実施するため指定を行うものです。

9ページをご覧ください。

205街区は、従前地大字岩沢字清水ノ上138番4、宅地492.75㎡を205街区1画地、約453㎡、従前地大字岩沢字清水ノ上138番11、宅地164.25㎡を205街区5画地、約163㎡にそれぞれ仮換地指定するものです。

資料③、15ページ及び資料④、19ページをご覧ください。

双柳岩沢線から南に約60m入った403、404街区です。建物等の移転及び工事を実施するため指定を行うものです。

14ページをご覧ください。

403街区は、従前地大字岩沢字宮ノ東478番2、宅地245.54㎡を403街区4画地、約221㎡に仮換地指定するものです。

続いて、18ページをご覧ください。

404街区は、従前地大字岩沢字宮ノ東480番2、宅地205.33㎡を404街区9画地、約204㎡、従前地大字岩沢字宮ノ東480番3、宅地199.58㎡を404街区10画地、約207㎡にそれぞれ仮換地指定するものです。

続きまして、22ページをご覧ください。

議事(2)「仮換地指定の変更について」ご説明いたします。

25ページをご覧ください。

議事(1)でご説明しました、13街区及び15街区です。周辺整備が進められているところですが、移転工程が複雑なため、多くの時間を要することから、土地所有者の同意により仮換地を変更することで事業の進捗を図るものです。

24ページの変更調書をご覧ください。

従前地大字岩沢字六道24番3、宅地132.47㎡は、13街区6画地、約126㎡であったものを、形状、位置を変え、15街区12画地、約119㎡に変更するものです。

大字岩沢字六道35番1の一部、畑142.17㎡は、15街区12画地、約101㎡であったものを、形状、位置を変え、13街区6画地、約126㎡に変更するものです。

大字岩沢字宮ノ東519番1の一部、畑163.33㎡は、15街区11画地、約112㎡だったものを、形状を変え、15街区11画地、約94㎡に変更

	<p>するものです。</p> <p>28 ページをご覧ください。</p> <p>16 街区は周辺整備を進めているところですが、移転工程が複雑なため多くの時間を要することから、土地所有者の同意により仮換地を変更することで事業の進捗を図るものです。</p> <p>議事 (3)「保留地について」は、この仮換地指定に伴い、保留地を定めるものです。</p> <p>27 ページをご覧ください。</p> <p>16 街区は、従前地大字岩沢字加能理 611 番 3、宅地 109.10 m²は、16 街区 6 画地、約 114 m²であったものを、形状、位置を変え、16 街区 19 画地、約 114 m²に変更するものです。</p> <p>従前地大字岩沢字加能理 608 番 1 の一部、畑 632.51 m²は、16 街区 4 画地、約 430 m²であったものを、形状、位置を変え、16 街区 4 画地、約 284 m²と 16 街区 6 画地、約 114 m²に変更するものです。</p> <p>また、この仮換地指定に伴い、16 街区 20 画地に約 31 m²の保留地を定めるものです。</p> <p>30 ページをご覧ください。</p> <p>仮換地指定の状況につきましては、今回、諮問をお願いしております新規 9 画地、1,722 m²と変更 1 画地、126 m²の指定を行いますと、仮換地対象面積 126,508.06 m²に対し、仮換地指定済面積 82,297.40 m²、仮換地指定率 65.1%となります。</p> <p>32 ページをご覧ください。</p> <p>仮換地指定の変更の中でもご説明したとおり、議事 (3)「保留地について」は、仮換地指定の変更に伴い、16 街区 20 画地、約 31 m²に保留地を定めるものです。</p> <p>説明は以上です。</p>
会長	質問等がございましたら挙手願います。
委員	404 街区 9、10 画地は、従前地の面積に対し仮換地面積が増えていますが、理由を教えてください。
換地補償担当主幹	登記簿面積と実測面積との差異等を鑑み、従前と同様の機能を保つため、このような換地となっております。
委員	事業開始後は登記簿面積で換地を進めると記憶しています。
課長	確認して回答させていただきます。
会長	ただ今のご質問につきましては、後ほど回答をお願いします。 他に質問等がございましたら挙手願います。
	(なしの声あり)
会長	では、採決を行います。

<p>会長</p>	<p>諮問第 53 号、54 号、55 号について賛成の方の挙手を求めます。</p> <p>(全員賛成)</p> <p>全員賛成と認めます。 諮問第 53 号、54 号、55 号は、諮問のとおり答申することと決しました。 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>(休憩 午前 10 時 29 分) (再開 午前 10 時 32 分)</p>
<p>会長</p>	<p>再開します。 答申書を朗読します。 (答申書第 53 号、54 号、55 号の朗読)</p>
<p>会長</p>	<p>本日予定した議事については以上で終了しました。事務局に進行をお返しします。</p>
<p>管理担当主幹</p>	<p>次に、次第 4「報告」です。 (1)「仮換地指定及び換地設計の軽微な変更について」、事務局より説明いたします。</p>
<p>換地補償担当主幹</p>	<p>「仮換地指定及び換地設計の軽微な変更について」説明いたします。 (資料により説明)</p> <p>大きく分けて 3 箇所です。 35 ページをご覧ください。 資料①、地区の西側、双柳岩沢線北側、18 街区です。 所有者の土地活用を図るための分割による変更です。 34 ページ、一覧表をご覧ください。 18 街区は、従前地大字岩沢字加能理 600 番 1、畑 991 m²を 600 番 1、247 m²、600 番 11、247 m²、600 番 12、247 m²、600 番 13、247 m²の計 4 筆に分筆したことにより、仮換地も同様に 18 街区 7 画地約 593 m²であったものを 18 街区 7 画地、約 148 m²、18 街区 25 画地、約 148 m²、18 街区 26 画地約 148 m²、18 街区 27 画地約 148 m²に分割するものです。 38 ページをご覧ください。 資料②、地区の西側、双柳岩沢線北側、160 街区及び 162 街区です。 所有者の土地活用を図るための分割による変更です。 37 ページ、一覧表をご覧ください。 160 街区及び 162 街区は、従前地大字岩沢字加能理 583 番 1、畑 838 m²を 583 番 1、236 m²、583 番 3、150 m²、583 番 4、150 m²、583 番 5、150 m²、583 番 6、150 m²の計 5 筆に分筆したことにより、仮換地につ</p>

	<p>いても同様に 160 街区 7 画地、約 215 m²、162 街区 1 画地、約 488 m²であったものを 160 街区 7 画地、約 215 m²、162 街区 1 画地、約 122 m²、162 街区 2 画地、約 122 m²、162 街区 5 画地、約 122 m²、162 街区 6 画地、約 122 m²に分割するものです。</p> <p>43 ページをご覧ください。</p> <p>資料③、地区の西側、双柳岩沢線北側、161 街区です。</p> <p>所有者の土地活用を図るための分割による変更です。</p> <p>42 ページ、一覧表をご覧ください。</p> <p>161 街区は、従前地大字岩沢字六道 40 番、畑 796 m²と大字岩沢字六道 37 番、畑 631 m²を住宅開発により 10 筆に分筆したことから、仮換地についても全体の形状は変えずに 9 画地に分割、変更するものです。</p> <p>説明は以上です。</p>
管理担当主幹	質問等ございましたら挙手願います。
委員	38 ページと 39 ページではどこが違うのですか。
換地補償担当主幹	分筆したために「の一部」という表記が外れました。
課長	変更前は 1 筆に対し 2 画地の換地となっていました。分筆を行い各々 1 対 1 の換地となっています。形状自体に変更はありません。
管理担当主幹	<p>他にご質問等はございますか。</p> <p>(なしの声あり)</p>
管理担当主幹	(2)「事業予定について」説明いたします。
工務担当主幹	<p>工務担当吉田と申します。</p> <p>今年度の事業予定を説明いたします。</p> <p>(資料に基づき説明)</p> <p>図面上側が北方向を示し、図の東西方向で、上部に国道 299 号、中央部に西武池袋線、また、南北方向に阿須小久保線が交差するレイアウトとなっています。</p> <p>岩沢地区は、北部と南部で土地区画整理事業地が分かれています。下水道や路線整備の関連があるため、岩沢地区全体で事業予定を整理しています。</p> <p>青丸で示す箇所は、今年度、建物移転を進める箇所で、岩沢北部土地区画整理事業地内で 3 棟、土地区画整理事業地外で 4 棟を予定しています。</p> <p>赤色で着色された箇所は整備路線を示し、それぞれの箇所の主な路線名などを示しています。また、道路新設部などは上水道や下水道を道路整備にあわせて整備しますが、ここでは、下水道整備予定箇所のみを表示しています。</p> <p>それでは、北①、16 街区の工事の説明をさせていただきます。</p>

赤色着色部の中央、東西方向に6メートルの道路を築造し、隣接する宅地の造成をします。この工事とあわせて上水道、下水道を整備します。道路施設については、両側に道路側溝を整備し、碎石舗装で仕上げることで予定しています。

現場写真をご覧ください。

工事範囲の西側から見たものです。概ね、中央の立木方向に向かって直線で道路を築造します。

東側から見たものです。一部の道路形態ができています。このまま写真奥行方向に道路を築造します。

続いて、②、区6-105号線です。

双柳岩沢線の北側、区画道路の工事を実施します。

道路は路盤まで、上水道及び下水道はすでに整備済みで、道路側溝とアスファルト舗装までの完成形で整備します。

現場写真をご覧ください。

西側から見たところです。隣接宅地の土地利用がなされ、上下水道の取出し工事はほぼ完了しています。

続いて、南側からです。

写真左側、道路の西側に本工事で側溝を整備します。

次に、③、区9-5号線です。

赤色部の道路用地が確保されたことから、9m道路の整備をします。幅員構成は、車道が6m、歩道が両側にそれぞれ1.5mです。

道路施設については、歩道と車道の間歩車道境界ブロックを設置し、車道、歩道ともにアスファルト舗装までの完成形で整備します。また、道路工事とあわせて、上水道及び雨水処理施設を整備します。

現場写真をご覧ください。

南側から見たところです。

写真手前側の既存踏切付近は、地形的に雨水が集中する箇所であるため、雨水貯留浸透施設を整備します。

次年度には、踏切付近において上下水道の推進工事を予定しているため、今回の工事では、写真中央のオレンジ色のパイプバリケード付近から南側の道路施設は整備しません。

北側から見たところです。

写真手前側が双柳岩沢線です。

歩車道境界ブロックなどの道路施設は、既存施設に接続します。

次に④、区5-106号線です。

阿須小久保線跨線橋周辺の道路整備工事です。

阿須小久保線に沿った5mの区画道路と、神社と阿須小久保線西側をつなぐ歩行者専用道路の整備をします。

既存の道路部分は、道路に占用する埋設管を撤去して整地します。

現場写真をご覧ください。

北側から見たものです。

緑色のネットで囲われた部分を整地し、阿須小久保線に沿った5m道路を築造します。

階段脇に道路照明灯を設置する予定です。

南西側から見たものです。

<p>管理担当主幹 委員</p>	<p>右側が西武池袋線です。橋梁部の下を歩行者が通行できるようになります。</p> <p>次に⑤、区 4.2-2 号線です。</p> <p>このエリアの未舗装部分のアスファルト舗装と、区画道路の延伸とあわせて下水道工事を実施します。</p> <p>現場写真をご覧ください。</p> <p>南側から見たものです。</p> <p>現在、埋蔵文化財調査を実施しています。</p> <p>続いて、土地区画整理事業地外となりますが、白抜きの文字①、市道 1-1829 号線です。</p> <p>写真をご覧ください。</p> <p>東側から見たものです。</p> <p>昨年度、下水道工事が完了し、今年度は道路側溝を整備し、5m に拡幅します。</p> <p>次に②、東幹線です。</p> <p>道路用地を計画高で整地するものです。</p> <p>写真をご覧ください。</p> <p>北側から見たものです。</p> <p>道路面は敷砂利程度を予定しています。</p> <p>続いて、下水道の整備状況です。図面の黒色が下水道計画を示し、整備完了の管路にそれぞれ着色をしており、黄色着色部が接続可能な範囲となります。整備率は岩沢北部地区と北部除外地区あわせて 34.91%、約 35% が整備済みです。</p> <p>最後に、今後の整備予定について説明いたします。</p> <p>この図面は、お手元の令和 4 年度の事業箇所図に、今後の整備予定路線をピンク色で加筆したものです。</p> <p>令和 3 年度に計画した、見通し 3 年の予定を図示しています。</p> <p>双柳岩沢線の北側については、北にのびる 9m 道路を 2 路線整備します。</p> <p>特に、西側のエリアについては、側溝未整備である 6m の街区道路を整備予定としており、北側の区画整理区域境界の 4m 道路を除くと、工事はほぼ完成します。</p> <p>東側のエリアについては、国道 299 号沿いの携帯電話ショップ西側の、現在一方通行の路線の拡幅を行い、対面通行ができるようにしたいと考えております。</p> <p>また、地区の東側については、昨年度から実施している、4m 道路の整備を継続して実施していきます。昨年度に民地と道路の境界の確認を完了し、今後は工作物の補償や道路施設などの整備を実施していきます。</p> <p>説明は以上です。</p> <p>質問等ございましたら挙手願います。</p> <p>北③、区 9-5 号線ですが、雨水処理の仕方を教えてください。</p>
----------------------	--

工務担当主幹	踏切付近の土地が一番低くなっており、周辺から雨水が集まり、排水先が無いことから地下に貯留浸透施設を計画しています。
委員	図の青丸は移転予定とのことですが、これは区画整理事業区域外の移転対象を示しているのですか。
工務担当主幹	区画整理事業区域内外の両方の移転対象を示しています。
委員	藤田堀に架かる橋について拡幅のためには川底設計の必要があると聞いたのですが予定に入っているのですか。
工務担当主幹	今年度、詳細設計を予定しています。その後、護岸整備と橋の架け替えを予定しています。
委員	藤田堀については、過去に色々と議論をしてきたわけですが、今後どのように整備をしていく計画があるのですか。 川底を深くして残すのか、暗渠にするのか。それと、阿須小久保線を早期に国道 299 号へ接続してほしいというのが地元の要望ですが、これはいつ頃になるのか、また、東幹線道路や西幹線道路、元加治駅南口についても早期開設が望まれますが、これらの見通しを教えてください。
工務担当主幹	藤田堀は堤防のあるところはかさ上げをします。水位の設定は洪水水位を設定し余裕を持たせた形で詳細設計を行います。 東幹線は対面通行となりましたが、橋梁部分が拡幅されていませんが、携帯ショップ西側の所を先に対面通行させたのち橋梁部分の工事に着手します。 西幹線は令和 5 年度に踏切下に下水道工事を実施し、令和 6 年に踏切工事に着手できるよう、西武鉄道と協議する予定です。それに併せて元加治駅西側踏切についてもスケジュールを示したいと考えております。
委員	藤田堀には泥が流入して川が浅く、狭くなってしまっています。一度さらっていただくと水流が違うと思います。川底を掘っていただくことを検討していただいた方がよいと考えています。
工務担当主幹	現地の状況を確認しながら道路公園課と調整し部分的に対応させていただきます。 補足ですが、阿須小久保線の国道 299 号への接続は令和 8 年 3 月の完成を目指して進めております。
課長	先ほど諮問の中で指摘いただきました件についてご説明させていただきます。 404 街区ですが、ほぼ原位置で換地していながら登記簿面積を越えた面積で換地をしている件について、登記簿面積が上限になるのでは

委員	<p>とのご指摘をいただきました。縄伸びの状態となっており実測面積と差が生じています。岩沢南部、北部、双柳南部地区において見られる事象です。事業見直しにあたり、現道を活かしつつ減歩緩和措置を取っております。本来であれば基準地積を越えずに保留地対応等とするわけですが、減歩面積が大きくなってしまいうことを避けるため、保留地を設定せずに増換地の状態で指定をさせていただきました。</p> <p>減歩がないと道路ができない。道路があつてはじめて区画整理が成り立つわけです。そのために減歩があつてその規定も設けています。その規定に反した判断をしていることになってしまいます。</p>
課長	<p>保留地設定をせず増換地とし、清算金に委ねた形にしたと理解しています。</p>
委員	<p>物件ごとにいろいろなケースがあることになってしまいます。</p> <p>減歩をして付保留地をつけるやり方に統一すべきではないでしょうか。</p> <p>畑にも縄伸びはありますが、それも吸収され、返さないというやり方で来ているわけです。登記地積で換地設計するというやり方で来ているわけです。</p> <p>今回の資料を見ても、他の所もみんな減歩をされています。この場所だけが減歩をされていないので疑問を持ったわけです。</p>
課長	<p>平成 22 年 3 月の事業見直しにあたり、こうした事象について回答させていただき、周辺の既存宅地状況等により換地境界が決まってしまう場合等については増換地等を行い、過不足を金銭で清算を行うこととする旨の説明をさせていただいております。</p> <p>場所によって差異が生じていないか、統一的な扱いとなるよう確認させていただきます。</p>
委員	<p>どういう形で清算にもっていくのかの説明もいただくべきではないかと思えます。</p>
課長	<p>個別説明会で説明させていただいておりますが、確認させていただきます。</p>
会長	<p>あらかじめ説明の中でこういうことがあるということを言っていたらよかったと思います。</p>
課長	<p>十分留意して進めさせていただきます。</p>
管理担当主幹	<p>次に次第 5、「その他」ですが、委員の方からございましたらお願いいたします。</p>
委員	<p>会議冒頭、道路の進捗についてのお話しがございましたが、私は道</p>

<p>部長</p>	<p>路を作ることだけが区画整理だと思っ ていません。 土地利用ができずに税金を払い続 けている人もいます。区画整理が 終わらずに2回相続をする人も出 てきます。3回相続すると土地が なくなると言われるのが今の税負 担です。 使用収益が開始し、土地を返して 初めて我々地権者は区画整理が終 わると思っています。</p> <p>おっしゃるとおりです。土地利 用ができて初めて事業効果が表れ たことになると思います。</p>
<p>委員</p>	<p>道路整備を中心とした方針自体は よいと思っ ていますが、そのうち 2割ぐら いは使用 収益開始 ができる よう、面 的整備も 考えてい ただき たい。事 業を開始 して30 年経っ てまだ 終わら ない。他 市では 、面積 その他 の条件 もある でしょう が、概 ね15年 で完了 に近づ いてい ます。 事業見 直しの 方向性 はよか ったと 思っ ていま す。道 路整備 も進ん できた ので、 換地し て早く 地権者 に返す 方向で 計画を 考えて いただ きたい 。何の ために 区画整 理をや ったの かとい う声に ならな いよう 、5年 後くら いには 土地利 用がで きてよ かった という 声が聞 こえて くるよ うな進 め方を 考えて ほしい と思っ ていま す。こ れが私 の考え です。</p>
<p>部長</p>	<p>先進市の事例等も研究しながらど のような方法が地権者に有利に なるか市長にも伝えるとともに考 えてまいります。</p>
<p>管理担当主幹</p>	<p>他にございますか。</p> <p>(なしの声あり)</p>
<p>管理担当主幹 課長</p>	<p>閉会にあたり区画整理課長より ごあいさつを申し上げます。</p> <p>(あいさつ)</p> <p>(閉会 午前11時28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 _____