

会議録（１）

会議の名称	第79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6年6月26日（水） 開会 午後1時30分 閉会 午後3時04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、平居 仁兵衛、 榎本 敏男、粕谷 靖夫
欠席委員	信田 光康
説明者の 職氏名	区画整理課長 奥 孝明 工務担当 主幹 吉田 京司 補償担当 主幹 石田 文彦 補償担当 主任 荒井 岳
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 木崎 晃典 区画整理課長 奥 孝明 工務担当 主幹 吉田 京司、主査 間野 幸治 補償担当 主幹 石田 文彦、主任 荒井 岳、主任 吉村 俊也、 主事 安藤 宙夢 計画担当 主幹 梶田 政康、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) 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。
- 4 報告
令和 6 年度の事業予定について
 - ・ 資料により説明した。
- 5 その他
- 6 閉会（午後 3 時 04 分）

会議録（３）

発言者	発言内容
	(開会 午後 1 時 30 分)
計画担当主幹	ただ今から第 79 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。
部長	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。
計画担当主幹	(あいさつ)
会長	続きまして、会長よりごあいさつをお願いします。
計画担当主幹	(あいさつ)
会長	議事に移ります。会長に進行をお願いします。
	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。ご異議ございませんか。
	(なしの声あり)
会長	4 番、雨間委員、5 番、宮岡委員の 2 名を指名いたします。よろしくをお願いいたします。
会長	議事に入ります。次第 3、議事(1)「仮換地指定について」、は諮問事項です。事務局より説明を求めます。
課長	説明の前に諮問書を朗読させていただきます。
	(諮問書朗読)
課長	担当よりご説明いたします。
補償担当主幹	補償担当石田と申します。
	「仮換地指定について」、ご説明いたします。
	(資料により説明)
	従前地、岩沢 125-3、宅地、130.34 m ² 、岩沢 125-6、宅地、57.73 m ² 、双柳 782-3、宅地、225.23 m ² 、双柳 782-5、宅地、112.62 m ² を仮換地、204 街区 1 画地、約 518 m ² に、岩沢 125-1、宅地、281.54 m ² 、岩沢 126-1、宅地、376.02 m ² を 204 街区 2 画地、約 657 m ² に指定を行うものです。いずれも建物等の移転及び工事を実施するため、仮換地指定を行うものです。
	説明は以上です。
会長	質問等ございましたら挙手願います。
委員	地積と基準地積の違いは何ですか。
補償担当主幹	地積は登記簿に記載された面積で、基準地積は縄伸びを考慮した従前地の面積です。
委員	204 街区 2 画地は基準地積と仮換地面積が同じなのですか。
補償担当主幹	他の土地を含めた全体のなかで減歩を行っています。
委員	通常、減歩は 20～30%あるものと理解しています。
補償担当主幹	建物移転を減らす観点から、岩沢北部地区は平均で 20～30%ですが、状況によってそれ以下のところもあります。
委員	事業見直しによって、建物移転を減らすため、建物があるところは減歩を減らすことになったということですか。

補償担当主幹 委員	<p>代わりに清算金による徴収が発生します。</p> <p>清算金の仕組み自体が我々によく伝わってきていない。</p> <p>何年後で額がどれくらいということもよくわからない。減歩される者とされない者との不平等感もあります。</p>
委員	<p>当初、減歩率は約 19%で始まり、それが見直しによって 20～30%ということになったと理解しています。</p>
委員 補償担当主幹	<p>除外区域ができたことで平均減歩率が大きくなったのですか。</p> <p>区域見直しで減歩できない方が出てきたことで、減歩される方とされない方の差が大きくなってきてしまったということはありません。</p>
委員	<p>審議会の資料にポイント数を入れるべきではないでしょうか。そうでないと正しい判断ができないと思います。</p>
委員	<p>見直し前の区画整理では、適切な説明があつて、きちんと明記もされていることで、減歩について理解し、仕方ないとしたところもありましたが、見直し後はルールがよく見えてこない。</p> <p>以前の審議会で換地後の面積が従前地の面積よりも大きくなるケースがあり、質問したところ、ルールについての言及がありました。しかし、そのルールが我々に明確にされていないし、それで果たして審議になるのかと考えます。</p>
補償担当主幹	<p>見直し後のルールをお示しし、それを踏まえて審議いただけるよう資料を用意させていただき、ご説明したいと思います。</p>
委員 課長	<p>ポイントはどのような形で決められているのですか。</p> <p>従前地と仮換地の評価を比較し、例えば、減歩の多い方や土地を多く提供いただいた方には交付として金銭をお渡しし、最低敷地面積を下回る土地の所有者には、減歩できないので、従前の土地よりも道路付けが良くなった等、評価が上がった分について土地を提供いただく代わりに金銭で徴収させていただきます。</p>
委員 課長	<p>ポイントの計算はどのように行うのですか。</p> <p>従前地の面積に対してどのくらい価値があるか算出、点数化し、仮換地についても同じく点数化し、それを差引きしたものが清算ポイントとなります。従前地よりも仮換地の価値が上がる場合、清算金をお支払いいただくことになります。</p>
委員	<p>実際には従前従後がイコールとなるよう、減歩という形に設計します。場所によっては従後の価値が上がったり、下がった場合に金銭による調整をします。そのポイントが最終的に 1 点何円という清算金になります。価値の不公平感を金銭を出し合つて調整するという制度です。</p>
課長	<p>区画整理事業に反対しているわけではありません。諮問に応えるため、区画整理を理解したいと思っていますが、見直し後の区画整理は理解しようにも理解できない。</p> <p>例えば、セットバックと同じことをしたのに減歩をされる。その計算の仕方も理解できない。反対するわけではないが理解ができない。ルールだからと言われれば、事業を進める中でそのルールでやっていかざるを得ないのかなとも思いつつ、理解ができない状態です。</p> <p>換地設計基準というものがあり、審議会に諮った上で設計を進めさせていただいておりますが、現委員さんにそれを説明した記憶もあり</p>

委員	<p>ませんので、次回、設計基準や換地の考え方、清算金についてご説明させていただきたいと考えております。</p> <p>4m道路についても減歩される理由は何ですか。</p> <p>事業見直しの際、4m道路についても一部、区画道路に位置付けました。通常、寄付となるセットバック分も含め、減歩をいただきながら整備をしています。</p>
委員 課長	<p>路線価が上がらないのに減歩される理由は何ですか。</p> <p>減歩できない土地が多いため減歩ができない、公共用地を生み出すためにはある程度の土地をお持ちの方からしか減歩できないという状況です。</p>
委員 課長	<p>平等の観点からすると理解できないわけです。</p> <p>そのために清算金制度によって不均衡の解消を図るわけです。</p> <p>何もわからずにどう審議するのかという意見もございましたので、次回ご説明させていただきたいと思っております。</p>
委員	<p>建物を動かさないようにするため減歩をするとのことですが、建物はやがて壊れてしまう。建物を考慮するのは平等の観点からどうなのかと考えますがいかがでしょうか。</p>
課長	<p>事業のスリム化、スピード化のため建物移転を極力減らすこととなったと考えています。岩沢北部地区の建物移転率は約9割と突出しております。必要な手法であったと考えています。</p>
委員	<p>保留地については、再考の余地はありませんか。建物移転も考慮に入れた計画はできなかったのでしょうか。</p>
課長	<p>すでに立地している商業施設で、営業的な観点から、駐車場等、ある程度の敷地が確保できる設計とさせていただきました。</p>
委員 課長	<p>優遇されるという不公平感はありませんか。</p> <p>そのために清算金があり、均衡性の確保のため、かなりの額を負担いただくこととなります。</p>
委員 課長 委員 課長	<p>仮換地指定通知書には清算ポイントは記載しますか。</p> <p>記載しません。</p> <p>この方も後でどれだけ清算金がかかるか知らないわけですね。</p> <p>今回のケースでは地権者に話をさせていただいており、清算ポイントも伝えております。</p>
委員 課長 委員 課長 委員	<p>換地処分時の土地の価格を反映して清算金が決定するわけですが、不確定なところがありますので過去の事業の例、近隣の例を参考としてお伝えさせていただいております。</p> <p>本人が事務所に行けば教えていただけるのですね。</p> <p>本人にはお伝えします。</p> <p>清算金について、ほとんどの方は理解されていないのではないかと。</p> <p>区画整理ニュース等で情報提供をさせていただいております。</p> <p>説明して納得いただけるのならよいと思います。質問がないのは、あきらめているというところも大きいかと思いますが、むしろ、いつ事業が終わるのかが関心事だと思います。</p>
委員 課長	<p>事業の見通しはどうなっていますか。</p> <p>今年度、県と岩沢北部、南部土地区画整理事業の事業計画延長の協議を行うことにしています。何年間延長するかは決まっていません</p>

委員	<p>が、使用収益開始率は、岩沢北部地区で約 4 割弱で、あと 6 割程度残っている状況です。</p> <p>事業見直しの際、あと 20 年で形にするということでスタートしました。その印象がある中で、現状について細かな説明が必要になってくると思います。</p>
課長	<p>広報等により伝える努力をしていきたいと思います。</p>
会長	<p>これから審議会としてどう対応していくか、事務局で検討いただき、次回、ご説明いただきたいと思います。</p>
会長	<p>他に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>では、採決を行います。</p> <p>諮問第 62 号、「仮換地指定について」、賛成の方の挙手を求めます。</p> <p>(全員賛成)</p>
会長	<p>全員賛成と認めます。</p>
会長	<p>諮問第 62 号は、諮問のとおり答申することと決しました。</p>
課長	<p>議事(2)「保留地について」、も諮問事項です。事務局より説明を求めます。</p> <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>
補償担当主幹	<p>担当よりご説明いたします。</p> <p>補償担当石田と申します。</p> <p>「保留地について」、ご説明いたします。</p> <p>(資料により説明)</p> <p>204 街区 20 画地、228 m²を保留地に定めるため、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>質問等がございましたら挙手願います。</p>
委員	<p>どうしてこの形状になったのですか。購入される方がいるのですか。</p>
補償担当主幹	<p>隣接地所有者に購入していただくことを想定した付保留地です。</p>
委員	<p>隣接者が購入しない場合はどうなるのですか。</p> <p>一般の方が購入しやすい形状にすべきではないですか。</p>
会長	<p>地区内にはこうした付保留地が他にもあるのですか。</p>
補償担当主幹	<p>岩沢北部地区は笠縫などと比較すると少ないです。</p>
委員	<p>笠縫地区の付保留地の処分状況を教えてください。</p>
補償担当主幹	<p>約 58%が処分済みです。</p>
課長	<p>笠縫地区は、保留地全体で 480 画地あります。岩沢北部は 24 画地です。</p>
委員	<p>この保留地は早々に処分できるという認識でよろしいですか。</p>
課長	<p>処分できると思います。</p>
委員	<p>処分価格は一般保留地と同じですか。</p>
補償担当主幹	<p>付保留地については若干、割安となります。</p>
会長	<p>他に質問等が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。</p>

<p>会長</p>	<p>諮問第 63 号について賛成の方の挙手を求めます。 (全員賛成)</p> <p>全員賛成と認めます。 諮問第 63 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 午後 2 時 38 分) (再開 午後 2 時 41 分)</p>
<p>会長</p>	<p>再開します。 答申書を朗読します。</p>
<p>会長</p>	<p>(答申書第 63 号の朗読)</p>
<p>計画担当主幹</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>補償担当主任</p>	<p>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>
<p>計画担当主幹</p>	<p>補償担当荒井と申します。 「仮換地の軽微な変更について」、ご説明いたします。 17 街区 3 画地、約 578 m²を 17 街区 3 画地、約 131 m²他に変更しました。所有者の意向により画地形状変更したものです。 説明は以上です。</p>
<p>計画担当主幹</p>	<p>ご質問等ございましたら挙手をお願いいたします。 (なしの声あり)</p>
<p>計画担当主幹</p>	<p>続いて、(2)、「令和 6 年度の事業予定について」、事務局よりご説明いたします。</p>
<p>工務担当主幹</p>	<p>工務担当吉田です。事業予定をご報告させていただきます。 岩沢地区は、北部と南部で土地区画整理事業区域が分かれています が、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。 灰色は整備済み路線を示し、赤色は今年度に工事を予定する箇所 で、それぞれの箇所の主な路線名等を示しています。 事業予定箇所につきましては、国庫補助を活用して費用を確保して おり、その補助の状況によって整備箇所の調整が必要となります。 それでは、北①から順にご説明いたします。 北①区 6-81 号線は、地区の西側で、主に、未舗装箇所の舗装工事 を予定しています。 契約が完了し、現在、工事を進めています。 北②阿須小久保線です。 道路工事は土地区画整理事業区域の外側を予定していますが、一体 で進める下水道工事については、事業区域の内の、国道 299 号付近ま で整備することで調整しています。 道路整備の範囲は、藤田堀の南側から水路を跨いで、北側の区画整 理事業区域の境目までを予定しています。</p>

<p>計画担当主幹 委員 工務担当主幹 委員 工務担当主幹</p>	<p>藤田堀との交差部分については、トンネル状の水路を整備し、その上に道路を築造する予定です。</p> <p>北③区 6-109 号線です。</p> <p>阿須小久保線と国道 299 号の交差点周辺の整備に関連して、道路と宅地の整備を、上水道・下水道の工事とあわせて進めることで調整しています。</p> <p>お盆明け頃から工事を進めることで調整しています。駐車場の部分は、今年度は工事予定がありません。</p> <p>北④区 9-100 号線です。</p> <p>昨年度から継続して橋梁部分の工事を進めている路線です。</p> <p>今月末までに河川内の工事を含めて完成する見込みです。</p> <p>引き続き、国道 299 号までの区間を、幅員 9m へ拡幅する工事を予定しています。工事が完了次第、残る一方通行区間を解除することで警察と調整中です。また、この道路整備工事が完成すると、歩道と車道が区分され、安全に通行できるようになります。</p> <p>北⑤双柳岩沢線です。</p> <p>岩沢陸橋の北東側で、現在、仮設道路として供用している区間と未整備区間を計画幅員で整備します。</p> <p>この工事の完成により歩道と車道が区分され、④区 9-100 号線とあわせると、国道 299 号から岩沢陸橋を経由して加治東小学校までの歩道整備が連続して完成し、特に登下校の児童が安全に、安心して通行できるようになります。</p> <p>仮設道路の両脇に木柵を設置していますが、道路の計画幅員はさらにそれぞれ 3m 外側で、その広がる部分に上水道や下水道を一体で整備する予定としています。</p> <p>続きまして、下水道の整備状況です。</p> <p>令和 6 年 3 月時点の状況を示したもので、下水道計画図に、整備が完了した管路を茶色で着色をしたものです。</p> <p>緑色が昨年度整備を進めた箇所、下水道の利用ができる概ねの範囲を黄色で着色しています。</p> <p>緑色に着色した区間のうち、藤田堀の北側の東西部分は地表面からかなり深い管路のみの整備で、浅い位置に布設するサービス管は未施工なので、黄色で着色されていません。</p> <p>岩沢北部の整備率は、36.76%、約 37% で、前年度から 1.2% 程度上昇しています。</p> <p>赤色の太線部は、下水道の整備を進める箇所で、双柳岩沢線や阿須小久保線などの整備を予定しています。</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④、北⑤の工事は、今年度末までに完成ですか。</p> <p>今年度末です。</p> <p>区 9-100 号線と国道 299 号の交差部分に信号機の設置予定はありますか。</p> <p>警察からは今後の交通量を見て判断すると聞いております。</p> <p>交通量の多い箇所は設計の段階から警察と協議を行い、設置要望は</p>
--	---

<p>委員 委員</p> <p>工務担当主幹 計画担当主幹</p> <p>計画担当主幹</p> <p>委員 工務担当主幹 委員</p> <p>工務担当主幹 委員 委員 工務担当主幹 計画担当主幹</p> <p>計画担当主幹 課長</p>	<p>しております。</p> <p>阿須小久保線が開通すれば交通量も減ってくるかもしれません。 笠縫地区では電柱に地番表示がされているところがありますが、岩 沢地区にはありません。要望先はどこですか。</p> <p>確認いたします。</p> <p>他に質問等ございましたら挙手願います。 (なしの声あり)</p> <p>次に、次第5、その他です。事務局からはございませんが、委員の 方からございましたら、お願いします。</p> <p>岩沢陸橋の両側歩道路面にヒビが入っているところがあります。 至急確認いたします。</p> <p>岩沢陸橋の歩道のところにロープが張られていますが、何か計画が あるのですか。</p> <p>道路に面する方に意向を伺い、出入り口を設けています。 要望があったということですね。</p> <p>神社西側部分の舗装が撤去されましたが、完成形ですか。 造成方法は神社側と調整しながら進めさせていただきます。 他にございますか。 (なしの声あり)</p> <p>では、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。 (あいさつ)</p> <p style="text-align: right;">(閉会 午後3時04分)</p>
<p>議事のでん末・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 style="text-align: right;">会 長 _____</p> <p style="text-align: right;">委 員 _____</p> <p style="text-align: right;">委 員 _____</p>	