

会議録（１）

会議の名称	第83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8年6月26日（金） 開会 午後1時30分 閉会 午後2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 平居 仁兵衛 信田 光康 雨間 保弘 宮岡 幸雄 榎本 敏男 粕谷 靖夫
欠席委員	無し
説明者の職氏名	区画整理課長 春原 秀樹 計画・補償担当 主幹 石田 文彦 工務担当 主幹 高橋 大基 計画・補償担当 主査 雛元 弘二 主任 吉村 俊也
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	都市建設部長 木崎 晃典 区画整理課長 春原 秀樹 工務担当 主幹 高橋 大基 技師 神尾 拓実 計画・補償担当 主幹 石田 文彦 主査 石崎 真琴 主査 雛元 弘二 シニア主査 山岸 紳樹 主任 吉村 俊也 主事 安藤 宙夢 主事 茂串 颯人

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
全員賛成により原案のとおり答申を得た。
 - (2) 評価員の選任について同意を求める件について
全員賛成により原案のとおり答申を得た。
- 4 報告
 - (1) 令和 8 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 2 時 28 分）

会議録（３）

発言者	発言内容
計画・補償担当 主査	（開会 午後１時３０分） ただ今から第８３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。 開会にあたりまして、都市建設部長よりごあいさつを申し上げます。
部長	（あいさつ）
計画・補償担当 主査 会長	続きまして、会長よりごあいさつをお願いします。 （あいさつ）
計画・補償担当 主査	それでは議事に入ります。 会長に進行をお願いいたします。
会長	今回の議事録署名委員を指名します。６番、雨間保弘委員、７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。 （異議なしの声あり）
会長	それでは、６番、雨間保弘委員、７番、宮岡幸雄委員の２名を指名いたします。よろしく願いいたします。 議事に入ります。（１）「仮換地指定について」、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） 担当よりご説明いたします。
計画・補償担当 主任	議事（１）「仮換地指定について」は、建物等の移転及び工事を実施するため、新規で仮換地指定を行いたく、諮問を行うものです。 まず最初の場所は、地区の西側、双柳岩沢線の北部、１６街区２１画地です。従前地は、岩沢５２２-１、畑、地積 98 ㎡、基準地積 102.19 ㎡、さらに岩沢５２２-１２、畑、地積 39 ㎡、基準地積 39.33 ㎡です。この２筆が合併換地となりまして、１６街区２１画地、約 141 ㎡が仮換地となります。 次のページをご覧ください。１５６街区になります。位置は、最近開通しました阿須小久保線の西側になります。従前地は、岩沢 98-１、畑、

	地積 218 m²、基準地積 232.81 m²で、156 街区 5 画地、約 208 m²が仮換地となります。もう一つの従前地は岩沢 98-2、宅地、地積 332.75 m²、基準地積 332.75 m²です。こちらの仮換地は 156 街区 6 画地、約 286 m²になります。 次のページをご覧ください。こちらは阿須小久保線の東側の 205 街区、先ほどの仮換地のちょうど反対側となります。従前地は、岩沢 138-1、畑、地積 720 m²、基準地積 720.52 m²で、こちらの仮換地は 205 街区 2 画地、約 628 m²になります。 次のページをご覧ください。こちらの位置は双柳岩沢線の北側、さらに阿須小久保線近くの 210 街区と 211 街区です。 従前地は、岩沢 518、畑、地積 1,018 m²、ですが、こちらは分割換地となります。基準地積 573.95 m²が 210 街区 1 画地の約 405 m²と、基準地積 487.55 m²は 211 街区 1 画地、約 337 m²の 2 画地の換地になります。 次の場所も同じ街区となります。従前地は、岩沢 524-2、畑、地積 815 m²で、こちらも分割換地となります。基準地積 566.33 m²の仮換地が 210 街区 2 画地、約 405 m²、基準地積 283.55 m²の仮換地が 211 街区 6 画地、約 189 m²になります。 次のページをご覧ください。こちらも 211 街区と 215 街区の分割換地になります。従前地は、岩沢 517-1、畑、地積 1,156 m²です。基準地積 493.92 m²が双柳岩沢線の北側 211 街区 2 画地の約 384 m²と、基準地積 711.48 m²は双柳岩沢線の南側 215 街区 2 画地、約 542 m²の 2 画地になります。 次のページをご覧ください。212 街区です。こちらの従前地は岩沢 608-8、畑、地積 207 m²、基準地積 210.36 m²が、212 街区 1 画地、約 119 m²になります。また、従前地、岩沢 435-7 の一部、畑、地積 138 m²、基準地積 40.27 m²は、212 街区 3 画地、約 29 m²になります。こちらの換地につきましては、隣地の除外区域の方への売却が予定されておりまして、このような形になっております。 続いて、その隣地、212 街区 2 画地になります。従前地、岩沢 520 の一部、畑、地積 1,077 m²、基準地積 738.42 m²は、212 街区 2 画地、約 561 m²になります。 続いては、双柳岩沢線のすぐ南側、215 街区になります。 従前地、岩沢 517-2、畑、地積 290 m²、基準地積 290.94 m²、さらに岩沢 519-2、畑、地積 330 m²、基準地積 330.60 m²、この 2 筆が合併換地となり、215 街区 1 画地、約 518 m²となります。 最後に、岩沢北部土地区画整理事業の進捗状況をご報告します。令和 7 年度末におきまして、仮換地指定率が約 75%、使用収益開始率は約 40%となっております。 説明は以上です。
会長	ただ今の説明につき、質問等ございましたら挙手願います。
委員	従前地と仮換地の説明が色々とされましたが、減歩割合はそれぞれ違うと思います。その説明も必要だったのではないのでしょうか。

会長	ただ今の質問につき、説明願います。
計画・補償担当 主幹	岩沢北部地区の仮換地につきましても換地設計基準に基づいた設計がされており、平均減歩率は約 20% で、150 m ² 未満の土地におきましては減歩をしないこととなっております。例えば最初の 16 街区 21 画地については 150 m ² 未満ですので減歩を行っておりません。違う例として最後の 215 街区 1 画地の減歩率は約 16% となっております。どの仮換地についても形状等は様々ですが、同じ換地設計基準に基づいた公平な設計がされており、また、減歩がされない 150 m ² 以下の土地につきましては、清算金での対応がされることとなります。
会長	150 m ² 未満の例についてはよくわかりました。一方、150 m ² 以上の例についてももう少し詳しく説明をお願いします。
課長	土地区画整理事業につきましては、従前の土地と換地後の土地、それぞれの価値を概ね同じにすることが基本となっております。例えば従前地が畑の場合ですと、土地が整形されることや道路の拡幅などにより土地の価値が上がることとなりますので、こういった場合は減歩率が上がることとなります。そういった調整をそれぞれの土地で行い、使いやすい土地となるよう換地設計がされており、
会長	元々の土地の位置や様々な条件で、換地設計は変わってくるということでしょうか。
課長	おっしゃるとおりです。
委員	そういうことであれば、前もって説明の中に加えるべきではなかったでしょうか。
課長	今後はそのようにいたします。
会長	その他、質疑はございますか。
委員	212 街区 3 画地について質問します。こちらの換地はだいぶ不整形となっており隣地の方へ売却が予定されているという説明でしたが、東西どちらの土地に付くのでしょうか。
計画・補償担当 主幹	212 街区 3 画地につきましては接道の必要性も兼ねて、西側の土地に付くこととなっております。
会長	その他、質疑はございますか。
	(なしの声あり)

会長	それでは、採決を行います。 諮問第 70 号について賛成の方の挙手を求めます。 (全員賛成)
会長	全員賛成と認めます。 諮問第 70 号は、諮問のとおり答申することと決しました。 続いて、議事(2)「評価員の選任について同意を求める件」について、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) 担当よりご説明いたします。
計画・補償担当 主査	「評価員の選任について同意を求める件」について説明いたします。岩沢北部地区の評価員である、西崎桂子氏及び横田有司氏から辞任の申し出があったため、後任として有山靖志氏及び井竹信喜氏を選任したいことから、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。 なお、本件については両評価員の人事異動に伴い、後任の方に評価員をお願いするものです。 説明は以上です。
会長	質問等がございましたら挙手願います。
委員	この評価員の会議の頻度はどのくらいですか。
計画・補償担当 主査	例年ですと年一回の開催で、時期は 7 月から 8 月頃を目途に開催しております。主に年度内に販売を予定している保留地の価格についてご意見をうかがっております。
委員	委員の中で不動産鑑定士は一人のみ、ほかの二人は農協や市役所の職員で、要はあて職により人事異動がある度に代わってしまう。そうなのであれば、不動産評価に慣れた方として不動産鑑定士がもう一人いたほうがいいのではないのでしょうか。
会長	ただ今の質問につき、説明願います。
課長	評価員につきましては、土地区画整理法第 65 条で、土地又は建築物の評価について経験を要する者 3 人以上を審議会の同意を得て選任することとなっています。不動産鑑定士の方のほかは、農協支店長、資産税課長にお願いしておりますが、この両名についても評価経験は十分有すると考えられるため、お願いをしているところです。

会長	ほかに質疑はございますか。 (なしの声あり)
会長	それでは、採決を行います。 諮問第 71 号について賛成の方の挙手を求めます。 (全員賛成)
会長	全員賛成と認めます。 諮問第 71 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、休憩いたします。 (休憩 午後 2 時 02 分) (再開 午後 2 時 06 分)
会長	再開します。 答申書を朗読します。 (答申書第 70 号、第 71 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。事務局に進行をお返しします。
計画・補償担当 主査	会長、ありがとうございました。 続きまして、次第の 4「報告」に移ります。(1)「令和 8 年度の事業予定について」、担当より説明します。
工務担当主幹	令和 8 年度の事業予定について、ご説明いたします。 画面には、お手元の資料にございます ” 事業箇所図 ” を写しています。図面上側が北方向を示し、図の上部に久下六道線 (旧国道 299 号)、中央部に西武池袋線をレイアウトしております。岩沢地区につきましては、北部と南部を併せて表示しております。 土地区画整理事業区域を黄色く塗りつぶしております。整備済み路線を灰色で示し、今年度道路工事を予定している箇所と、主な路線名を赤色で示しております。 事業の実施につきましては、国庫補助を活用しております。補助金の配分状況によって、事業箇所の調整が必要となりますので、ご了承ください。 それでは、岩沢北部地区 ” ① ” から順に、ご説明いたします。画面に写真を映しますので、お手元の箇所図と併せてご確認ください。 北① 久下六道線と今年 3 月に開通した阿須小久保線の交差点部です。現在、交差点より東側の久下六道線の整備を昨年度より進めてお

	ります。画面の写真をご覧ください。 1枚目は、交差点西側から交差点をそれぞれ見たところ。2枚目は、整備箇所東側から交差点方向を見たところ。 交差点周辺、歩道の整備は概ね完了しており、現在は車道部分の工事を進めております。工事完成は7月末を予定しています。 続いて、北②区5-104号線についてご説明いたします。北②区5-104号線は、昨年度開通した阿須小久保線（岩沢工区）の接道であり、幅員を5mとする工事を予定しています。 現場写真をご覧ください。1枚目は工事予定箇所の東側（阿須小久保線側）から路線を見たものです。2枚目は、工事予定箇所の北側（大和建設西側）から路線を見たものです。 今回の工事では、側溝の整備、舗装の整備が主な内容となります。工事完成は3月末を予定しています。 続きまして、北③区4-117号線です。藤田掘南側の道路整備及び一部護岸の整備を予定しております。 現場写真をご覧ください。 1枚目に下流側から上流を見たもの、2枚目に上流側から下流側を見たものとなります。今回の工事では護岸工事と併せて写真の右手に見える砂利道の道路整備工事も行います。 続きましては、岩沢南部の事業となりますが、参考に説明させていただきます。南④元加治第4号踏切道拡幅工事、元加治第5号踏切道除却工事です。 写真は、1枚目が両側に歩道を有した幅員9mへの拡幅を行う4号踏切、2枚目が除却を行う5号踏切です。 今年度、工事に着手し令和9年度末に4号踏切の拡幅が完了、令和10年度末に5号踏切の除却が完了する予定です。岩沢地区の踏切の統廃合につきましては、事業計画策定段階から、踏切交通の安全性を確保するための国の指針に則り、西武鉄道(株)と協議の上、定めたものでございます。なお、本事業については工事を本年度から着手し、踏切の拡幅については来年度末予定、10年度については5号踏切の除却を予定しております。なお、地元説明会は本年度10月以降に行う予定でございます。 令和8年度事業予定については、以上となります。 さらに参考となりますが、岩沢北部地区の下水道進捗図を画面にてご覧ください。茶色の線が公共下水道の整備済み箇所、緑色が昨年度に整備した箇所となっており、公共下水道が供用開始されたエリアが黄色く着色されております。令和7年度末の岩沢北部地区における公共下水道進捗率は43.44%となっております。 説明は以上です。
計画・補償担当 主査	報告につきましては以上となります。質問等ございましたら挙手をお願いいたします。
委員	統廃合する4号5号踏切について質問します。広くなる4号踏切については問題ないと思いますが、除却となる5号踏切については、南

	から車が侵入した場合に行き止まりとなってしまう心配があります。それについての対策は何か考えられているのでしょうか。
工務担当主幹	貴重なご意見ありがとうございます。踏切を閉鎖する前から侵入する手前に看板を設置いたしますとともに、説明会や広報などでも広く周知してまいります。
委員	今の箇所から西へ抜ける道が拡幅される予定はありますか。
工務担当主幹	こちらの道が拡幅される計画はございませんが、地域全体の交通として考えますと、今後、阿須小久保線をはじめ大きな道の整備が進めば、こういった細い道へ迷い込む車も少なくなると考えられます。
委員	阿須小久保線が国道 299 号までつながりました。これは大きな成果だと思います。今後、大きな路線の整備とすると、西幹線、東幹線、川寺岩沢線など色々あると思いますが、力を入れていく箇所とするとどこになるのでしょうか。
工務担当主幹	現段階では、西幹線の方が用地確保が進んでおりますので、踏切の工事と合わせ、来年度中に開通させたいと考えております。 川寺岩沢線についても用地交渉を進めておりますが、J R のアンダーパスも絡んだ大規模な工事となるため、他の関係部署とも連携して慎重に進めてまいります。 東幹線については踏切も含め地理的にも厳しいところがありますので、現段階では測量設計を中心に進めております。
委員	そうしますと、当面は西幹線の開通を進め、その後は川寺岩沢線、特にガード下等の整備を進めるという流れでしょうか。
工務担当主幹	川寺岩沢線は元加治駅前通り線とも関係しますので、現段階では複合的な検討が必要と考えております。
委員	阿須小久保線が国道 299 号とつながりましたが、飯能市内から東へ向かうと、右折帯が無いためにすごく混むことが多くなりました。今後、双柳の方へ延びるときにはそういったレーンはできるようになるのでしょうか。
工務担当主幹	現在は完全な形ではなく、暫定的なラインのみを引いておりますが、現段階としては北側の用地交渉を行っているところでございます。最終的には拡幅して右折帯が整備される予定です。
委員	別の質問になりますが、神社の南側に 5m 道路を造る計画だと数年前から聞いております。この計画について、進展はありましたか。
計画・補償担当	今年度に補償契約の予定で進めておりますので、その後整備が進め

主幹	られる予定です。
委員	飯能市の財政状況が逼迫していると聞いている。区画整理に回す予算もだいぶ影響されるところがあると思うが、去年一昨年と比べてどうなのかお聞かせください。
課長	土地区画整理事業全体の予算としては昨年度より約 13%減となっております。しかし重点的に進めるべきところについては予算を確保して進めてまいりますのでご承知おきください。
計画・補償担当 主査	その他、ご質問のある方はいらっしゃいますでしょうか。 (なしの声あり)
計画・補償担当 主査	ごさいませんようでしたら、5「その他」に、移らせていただきます。先ほどいただきました答申書の写しを配布させていただきます。 事務局からは以上となりますが、皆様の方から何かございますでしょうか。 (なしの声あり)
計画・補償担当 主査	それでは、閉会にあたりまして区画整理課長よりごあいさつを申し上げます。
課長	(あいさつ)
(閉会 午後 2 時 28 分)	
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。 令和 年 月 日 会 長 _____ 委 員 _____ 委 員 _____	