

会 議 録（１）

会議の名称	第 95 回飯能都市計画事業 笠縫土地区画整理審議会
開催日時	令和 8 年 6 月 30 日（火） 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	久保田 好一
出席委員	久保田 好一、島崎 友四郎、学校法人安藤学園、篠 克美、島崎 典泰、平沼 誠之、中村 正幸、松村 慶身、有限会社東洋産業、島崎 稔、東島 勝巳
欠席委員	藤井 照男、櫻井 紀万、大熊 進一、山岸 治夫
説明者の職氏名	区画整理課長 春原 秀樹 工務担当 主幹 高橋 大基、主任 渡邊 亮平 計画・補償担当 主幹 石田 文彦、主査 雛元 弘二 主任 臼井 佑輔
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、主任 渡邊 亮平 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 臼井 佑輔、主事 永井 啓一朗

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。
 - (3) 評価員の選任について同意を求める件について（諮問）
 - ・ 全員賛成により原案のとおり答申を得た。
- 4 報告
 - (1) 仮換地指定の軽微な変更について
 - ・ 資料により説明した。
 - (2) 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
	(開会 午後 1 時 30 分)
計画・補償担当 主査	ただ今から第 95 回笠縫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	続きまして、会長よりごあいさつをお願いいたします。
会長	(あいさつ)
計画・補償担当 主査	議事に移ります。会長に進行をお願いします。
会長	始めに、今回の議事録署名委員を指名します。14 番、島崎稔委員、15 番、東島勝巳委員、以上 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)
	それでは、14 番、島崎稔委員、15 番、東島勝巳委員の 2 名を指名いたします。よろしくをお願いいたします。
	議事 (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)
	担当より説明いたします。
計画・補償担当 主幹	資料 1 をご覧ください。新規の仮換地指定について、説明いたします。
	今回は、旧国道 299 号、南に接しております、29 街区 2 画地を諮問にかけさせていただきました。従前の土地は双柳水押 280-4、宅地、登記地積 82.64 m ² 、基準地積 82.64 m ² 、同じく双柳水押 280-5、宅地、登記地積 66.11 m ² 、基準地積 66.11 m ² 、この二筆を合わせまして、29 街区 2 画地、約 78 m ² が仮換地となります。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。
	(なしの声あり)

会長	それでは採決を行います。諮問第 83 号について、賛成の委員の方の挙手を求めます。 (全員賛成) 全員賛成と認めます。よって諮問第 83 号について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)「仮換地指定の変更について」、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) 担当より説明いたします。
計画・補償担当 主幹	「仮換地指定の変更について」、説明させていただきます。 該当の土地の位置を申し上げますと、双柳岩沢線の北側に赤で示した 36 街区が対象となります。さらに詳細な図面No.1-2 をご覧ください。左半分が変更前で、青く囲まれた部分は従前地、赤で囲われた部分は仮換地を示しております。同じように、右半分は今回変更を行う新しい仮換地となります。 従前の土地、変更前の仮換地、変更後の仮換地、の順でご説明いたします。 笠縫字六道 346-1、これが変更前の仮換地は 36 街区 1 画地、約 318 m²でしたが、変更後は約 289 m²となります。 以下につきましても同様に説明いたします。 笠縫字六道 347-1 は 36 街区 2 画地、約 211 m²でしたが、変更後も約 211 m²となります。 笠縫字六道 346-4、及び 347-2 は 36 街区 3 画地に合併換地となり、約 93 m²でしたが、変更後は約 81 m²となります。 笠縫字六道 346-6、及び 347-7 は 36 街区 12 画地に、こちらも合併換地となり、約 77 m²でしたが、変更後も約 77 m²となります。 笠縫字六道 347-4、36 街区 13 画地、約 212 m²は、変更後も約 212 m²となります。 笠縫字六道 347-14、36 街区 16 画地、約 49 m²は、約 42 m²となります。 笠縫字六道 347-8、36 街区 17 画地、約 64 m²は、約 63 m²となります。 笠縫字六道 346-7、36 街区 18 画地、約 159 m²は、約 143 m²となります。 笠縫字六道 347-13、36 街区 19 画地、約 71 m²は、約 61 m²となります。 今回の変更は、地権者の方たちより変更のご相談があり、それぞれの地権者と交渉した結果、このような形となりました。

	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	この方たちの土地の面積の差は、清算金に反映される形ですか。
計画・補償担当 主幹	おっしゃるとおりです。
会長	そのほか、質問等ございますか。 (なしの声あり)
会長	それでは採決を行います。諮問第 84 号について、賛成の委員の方の挙手を求めます。 (全員賛成) 全員賛成と認めます。よって諮問第 84 号については諮問のとおり答申することと決しました。 続いて、議事 (3)「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。笠縫地区の評価員である、住吉竜一氏及び横田有司氏から辞任の申し出があったため、後任として柳田武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、両所属の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	この評価員の役割ですが、この方たちに意見を聞くための原案はどなたが作成しているのでしょうか。市職員自らののか、物件補償などを積算する業者なのか。 また、会議そのものがどういったものなのかもお聞かせいただきたい。ただ単にご意見を聞くだけの場なのか、それとも何らかを決める

	ために多数決を取るのか、年にどれくらいの頻度で開催されているのか、など。 最後に、ほかの地区にも評価員がいらっしゃるのだと思うが、欠員が生じた場合はどうされるのか。
計画・補償担当 主査	評価員の役割ということですが、一般保留地を販売するにあたって様々なご意見をいただいたり、付保留地についても地価の変動等による年度ごとの基準価格についてもご意見をいただいております。 また、一般保留地の初期算定については、評価員のお一人である久下様とは別の不動産鑑定士をお願いしております。 選任させていただいている職種については、現在のところはお手元の資料のとおり、不動産鑑定士の方、金融機関の支店長、市の資産税課長、いずれも土地評価に精通している方々をお願いしているところです。
委員	それぞれの方の意見は個別に聞いているのですか、もしくは会議形式ですか。
計画・補償担当 主査	近年ですと、年一回の会議においてご意見を伺っております。
委員	そうすると、支店長さんとかですと転勤があってもその年は会議に出ていただく、ということでしょうか。
計画・補償担当 主査	不動産鑑定士の方は長らくご留任をいただいているところですが、その他をお願いしている市の職員や農協の方は人事異動が4月ですので、本日のような6月から7月に開催する審議会で諮問を経まして、その後の7月から8月に評価員会議を行う流れとなっております。このため、欠員は生じていない状況です。
委員	これは意見として申し上げます。私は違う地区の区画整理審議会委員も兼ねておりまして、そこでお聞きしたところ、現在お務めいただいている不動産鑑定士の方は80歳を超えていらっしゃるということでした。定年は設けていないため今回の選任はともかく、近い将来には後任の方への引継ぎも考える時期ではないかと思えます。
計画・補償担当 主査	今後、考えてまいります。
会長	そのほか、質問等ございますか。 (なしの声あり) それでは採決を行います。諮問第85号について、賛成の委員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。よって諮問第 85 号については、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 1 分) (再開 午後 2 時 6 分)
会長	再開します。 答申書を朗読します。
	(答申書の朗読)
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。
計画・補償担当 主査	会長、ありがとうございました。 それでは、次第 4、「報告」に移ります。次第 (1)「仮換地指定の軽微な変更について」、担当より説明いたします。
計画・補償担当 主任	仮換地指定の軽微な変更について、説明いたします。資料 4 をご覧ください。 まず 1 件目は全体図の南東、川寺岩沢線の南に位置する 138 街区の一部で、所有者の意向による画地の形状変更が理由です。 変更前は 138 街区 11 画地、約 843 m²、及び 12 街区、約 250 m²の 2 画地だったものを、変更後は 7 画地に分割する形となります。138 街区、11 画地は約 183 m²、12 画地は約 183 m²、15 画地は約 1 m²、16 画地は約 181 m²、17 画地は約 181 m²、18 画地は 181 m²、19 画地も 181 m²となります。なお、変更前と変更後の表において、地積の合計に 2 m²の違いが生じておりますが、小数点以下を切り捨てで表示しているためであり、小数点以下まで合計しますと同じになるように計算されております。 この後説明させていただく 2 件についても、同じ理由で差異が生じておりますのでご承知おきください。 それでは、2 件目の説明をさせていただきます。場所は 179 街区で、加治地区行政センターの東側です。先ほどと同じく、所有者の意向による形状の変更です。変更前は 179 街区 1 画地、約 759 m²だったものが、変更後は 6 画地に分かれます。1 画地は約 151 m²、12 画地は約 2 m²、13 画地、14 画地、15 画地、16 画地はすべて約 151 m²となります。 次のページをご覧ください。 3 件目は 146-2 街区と 131 街区になります。場所は川寺岩沢線を挟んで南北に位置し、所有者の意向による一部換地の解消と画地形状の変更を行うものです。青で示した換地が変更前です。 元々の従前地は笠縫字新堀 269-3 の一筆で、仮換地は 146-2 街区 2

	画地、約 215 m²と 131 街区 17 画地の約 683 m²でした。 赤でお示ししましたのが変更後です。従前の土地 269-3 を 7 筆に分割しまして、それぞれの地番に対して仮換地を分けた形になります。 笠縫字新堀 269-3 は 146-2 街区 2 画地、約 215 m²に、同じく新堀 269-9 は 131 街区 17 画地、約 130 m²、同じく新堀 269-10 は 131 街区 18 画地、約 145 m²、同じく新堀 269-11 は 131 街区 19 画地、約 140 m²、同じく新堀 269-12 は 131 街区 20 画地、約 135 m²、同じく新堀 269-13 は 131 街区 21 画地、約 130 m²、同じく新堀 269-14 は 131 街区 22 画地、約 3 m²となります。 仮換地の軽微な変更についての説明は以上です。 最後に、令和 7 年度末における笠縫地区の仮換地指定等の状況につきましてご報告いたします。仮換地指定率は 98.7%、使用収益開始率は 75.4%となっております。報告は以上です。
計画・補償担当 主査	ただ今の報告につきましてご質問等はございますか。 (なしの声あり)
計画・補償担当 主査	それでは次に、報告(2)「令和 8 年度の事業予定について」、担当より説明いたします。
工務担当主任	今年度の事業予定を説明させていただきます。 (映写資料により説明) 画面には、お手元の資料と同じ事業箇所図を映しています。 図面上側が北方向を示し、図の上部で久下六道線（旧国道 299 号）、西側に加治小学校、中央部で JR 八高線と、西武池袋線が通るレイアウトとなっています。 灰色は整備済み路線を示し、青色の四角は今年度に建物移転を進める箇所、2 棟を予定しています。赤色は今年度に道路工事を予定する箇所、それぞれの箇所の主な路線名などを示しています。 事業予定箇所につきましては、国庫補助を活用した予算計上を予定しており、予算の状況によって整備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、①から順にご説明いたします。スクリーンには現場の写真を映しますが、お手元の箇所図も合わせてご確認ください。 ①区 6-23 号線です。 工事箇所を南から北に向かって見たものです。 昨年度までに用地確保が完了した区間で、今年度は道路両側に側溝と、路盤整備するもので、工事契約は 5 月に締結しています。将来的には上下水道の整備も行う予定であり、整備完了後に舗装を行います。 続きまして、②区 9-2 号線です。 工事箇所を南から北に向かって見たものです。昨年度までに用地確保が完了し、上下水道の整備と歩道と車道の舗装を実施します。 工事の入札につきましては 8 月に行う予定です。

	続きまして、③区 6-83 号線です。 写真は西側から東側を見たものです。側溝未整備箇所の整備と舗装の打ち換えを行います。 続いて、南から北を見たものです。 こちらにつきましても、道路の両側に側溝整備と舗装の打ち換えを行います。 続きまして ④区 6-97 号線です。 工事箇所を南から北に向かって見たものです。昨年度までの整備に継続して側溝整備と水溜まりが生じやすい箇所の改善を図るものです。 続きまして⑤区 6-108 号線です。 工事箇所を南から北に向かって見たものです。現在は地権者と道路用地確保のための交渉を進めている段階で、交渉がまとまりましたら側溝と舗装の整備を進めるものです。 笠縫地区の令和 8 年度事業予定については、以上となります。 最後に、参考となりますが、笠縫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大まかなエリアが黄色く着色されております。 令和 7 年度末の笠縫地区における公共下水道進捗率は、92.91%となっております。 事業予定の報告は以上です。
計画・補償担当 主査	報告は以上です。質問等ございましたら挙手をお願いします。
委員	笠縫地区外の岩沢北部、南部地区のことになってしまうかもしれませんが質問します。六道交差点から西武線の間は阿須小久保線など整備が進み、工事の支障物はだいぶ無くなってきた印象があります。関連する下水道の延伸も合わせ、今後の区画整理の整備方針をお聞かせください。
課長	今後の方針としてまずは、家屋の移転が済んでいない所もかなりございますのでこれを進めていくこと、また、移転は済んでいても舗装を含めた道路整備が済んでおらず水がかなり溜まる場所があるなど、区画整理課として整備を進めていくべき箇所はまだまだ多くあるという状況です。そういった箇所を優先的に進めながら、関連部署とも連携して大きな道路についても整備を進めてまいります。 笠縫地区は岩沢南北との関連が多くありますので、区画整理地区全体として考えた整備推進が必要と考えております。
委員	わかりました。例えば六道の島田自転車店の交差点から南側は 8m 道路だったと記憶しております。そういった今後整備が難しい所はともかく、下水道が途切れている所は早目に整備するなど、工夫が必要

	ではないでしょうか。
課長	委員ご指摘のとおり、下水道につきましても区画整理と一体で進めていくべきものですので、今後も関連部署と連携して整備していくよう努めます。
計画・補償担当 主査	その他、質問等ございますでしょうか。
委員	道路整備などのことはよくわかりました。⑤の箇所の建物移転について、もう一度説明願います。
計画・補償担当 主幹	権利者との移転交渉については進んでおり、既に内諾まではいただいております。建物を全部壊されるのか、一部壊されるのかということは権利者の意向になりますが、いずれにしろ今年度前半で物件移転は済ませていただき、その後、川寺岩沢線まで側溝付きの道路を整備することになります。
委員	そういう方向で現在調整されている、ということですね。
計画・補償担当 主幹	おっしゃるとおり、内諾まではいただいて交渉を続けております。
計画・補償担当 主査	その他、質問等ございますでしょうか。 (なしの声あり) それでは次第5、「その他」に移ります。 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。 その他、事務局からはございませんが、委員の皆様から何かございましたら挙手をお願いいたします。
委員	前回、第94回笠縫土地区画整理審議会でも質問した件で再度お聞かせください。 市が現在、緊急財政対策を進める中で、区画整理事業費においても予算確保は非常に厳しいが、その影響を最小限にするために国庫補助金を最大限活用しながら必要な予算は確保していく、と答弁がありました。その後、つまり第94回の審議会以降、担当課として具体的な動きが何かあったのかお聞かせください。
課長	区画整理課といたしましても予算確保につきましては非常に努力をいたしました。その結果、当初想定していた以上に国庫補助金が確保できましたので、6月議会におきまして予算の増額補正を行い、可決いただいたところでございます。

委員	改めてお聞きしますが、前回の審議会の時点では国庫補助金の額が確定していなかった、その後に具体的な補助金額が示され、区画整理の予算については増額できた、という解釈でよろしいですか。
課長	おっしゃるとおりです。予算要望は前年度中に行うのですが、採択額については4月以降に判明したため、6月補正で増額をさせていただきました。
委員	わかりました。
計画・補償担当 主査	その他、質問等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、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 _____	