

会議録（１）

会議の名称	第74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5年3月10日（金） 開会 午前10時00分 閉会 午前11時40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 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 管理担当 主幹 浅見 洋
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 町田 浩幸 主任 藤代 拓真 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) 使用収益の停止について（諮問）
    - ・ 全員賛成により原案のとおり答申を得た。
  - (4) 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) 仮換地指定の軽微な変更について
    - ・ 資料により説明した。
  - (2) 令和 4 年度の事業進捗状況について
    - ・ 資料により説明した。
- 5 その他
  - 双柳南部土地区画整理審議会委員選挙について事務局から説明した。
- 6 閉会（午前 11 時 40 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 74 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。5 番、小熊信吉委員、6 番、倉田春路委員の 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>(なしの声あり)</p>
会長	<p>5 番、小熊委員、6 番、倉田委員の 2 名を指名いたします。よろしくお願いいいたします。</p> <p>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」の諮問については、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> <p>(なしの声あり)</p>
会長	<p>異議なしと認め、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>担当よりご説明いたします。</p>
換地補償担当主幹	<p>議事 (1)、「仮換地指定について」ご説明させていただきます。</p> <p>(資料により説明)</p> <p>いずれも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。</p> <p>8 街区は、従前地、双柳 969-1 と 969-2 を 14 画地、約 113 m<sup>2</sup>に指定するものです。</p>

13-2 街区は、従前地、双柳 984-3 と 1020-4 を 6 画地、約 198 m<sup>2</sup>に指定するものです。

21 街区は、従前地、双柳 928-2 を 3 画地、約 39 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 973-1 を 5 画地、約 106 m<sup>2</sup>にそれぞれ指定するものです。

26 街区は、従前地、双柳 969-4 を 7 画地、約 122 m<sup>2</sup>に指定するものです。

30 街区は、従前地、双柳 933-10 を 5 画地、約 131 m<sup>2</sup>に指定するものです。

43 街区は、従前地、双柳 974-8 と 975-2 を 4 画地、約 115 m<sup>2</sup>に指定するものです。

51 街区は、従前地、双柳 879-9 を 5 画地、約 100 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 888-2 を 7 画地、約 100 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 877-1 と 877-7 を 10 画地、約 194 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 877-6 を 11 画地、約 103 m<sup>2</sup>にそれぞれ指定するものです。

52 街区は、従前地、双柳 876-2 を 3 画地、約 112 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 886-1 と 895-2 を 5 画地、約 129 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 886-10 と 双柳 895-3 を 6 画地、約 129 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 886-9 と 894-6 を 7 画地、約 130 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 886-8、887-7、894-7 を 8 画地、約 123 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 887-5 を 9 画地、約 101 m<sup>2</sup>にそれぞれ指定するものです。

52-2 街区は、従前地、双柳 886-3 を 1 画地、約 167 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 886-6 を 2 画地、約 103 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 886-11 を 3 画地、約 106 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 886-12 を 4 画地、約 114 m<sup>2</sup>にそれぞれ指定するものです。

54 街区は、従前地、新光 76-7 を 17 画地、約 152 m<sup>2</sup>に指定するものです。

57 街区は、従前地、双柳 887-10 を 1 画地、約 101 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 887-9 を 2 画地、約 108 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 887-8 と 888-5 を 3 画地、約 102 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 937-4 を 9 画地、約 243 m<sup>2</sup>にそれぞれ指定するものです。

58 街区は、従前地、双柳 904-6 を 12 画地、約 100 m<sup>2</sup>に指定するものです。

59 街区は、従前地、双柳 901-6 と 901-9 を 1 画地、約 242 m<sup>2</sup>に指定するものです。

87 街区は、双柳 865-1 と 865-2 を 6 画地、約 540 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 862-2 を 7 画地、約 178 m<sup>2</sup>に指定するものです。

100 街区は、従前地、新光 55-1 を 1 画地、約 795 m<sup>2</sup>に、従前地、新光 54-2 と 54-4 を 2 画地、約 719 m<sup>2</sup>にそれぞれ指定するものです。

106 街区は、従前地、新光 82-2 を 3 画地、約 141 m<sup>2</sup>に、従前地、新光 82-3 と 82-4 を 4 画地、約 190 m<sup>2</sup>に、従前地、新光 81-1 を 6 画地、約 539 m<sup>2</sup>に、従前地、新光 82-1 を 8 画地、約 76 m<sup>2</sup>と 17 画地、約 156 m<sup>2</sup>に、従前地、新光 82-6 と 82-7、82-8 を 18 画地、約 3 m<sup>2</sup>にそれぞれ指定するものです。

続いて、議事 (2)、「仮換地指定の変更について」ご説明いたします。

	<p>いずれも建物等の移転及び工事を実施するため、仮換地指定を取消し、新たに指定を行うものです。</p> <p>4街区は、従前地、双柳 1032-1、2 画地、約 943 m<sup>2</sup>であったものを、形状を変え、約 968 m<sup>2</sup>に再指定するものです。</p> <p>51 街区は、従前地、双柳 878-15、884-3、8 画地、約 73 m<sup>2</sup>であったものを、形状を変え、約 74 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 884-4、9 画地、約 155 m<sup>2</sup>であったものを、形状を変え、約 111 m<sup>2</sup>にそれぞれ再指定するものです。</p> <p>54 街区は、従前地、双柳 854-28、72 街区 3 画地、約 193 m<sup>2</sup>であったものを位置、形状を変え、仮換地、54 街区 18 画地、約 195 m<sup>2</sup>に再指定するものです。</p> <p>56 街区は、従前地、双柳 884-2、1 画地、約 307 m<sup>2</sup>、従前地、双柳 878-16、2 画地、約 13 m<sup>2</sup>、従前地、双柳 885-3、18 画地、約 46 m<sup>2</sup>であったものを、従前地、双柳 884-2 と 885-3 の形状を変え、約 367 m<sup>2</sup>に再指定するものです。</p> <p>57 街区は、従前地、双柳 939、4 画地、約 1,199 m<sup>2</sup>、従前地、双柳 993-4 を 5 画地、約 42 m<sup>2</sup>であったものを、位置、形状を変え、5 画地、約 1,173 m<sup>2</sup>に再指定するものです。</p> <p>59 街区は、従前地、双柳 905-3、15 画地、約 300 m<sup>2</sup>であったものを、形状を変え、15 画地、約 330 m<sup>2</sup>に再指定するものです。</p> <p>72 街区は、従前地、双柳 802-115、854-3、854-4、854-16、854-35、2 画地、約 1,671 m<sup>2</sup>であったものを、形状を変え、1,741 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 863-6、86 街区 1 画地、約 100 m<sup>2</sup>であったものを、位置、形状を変え、72 街区 1 画地、約 100 m<sup>2</sup>にそれぞれ再指定するものです。</p> <p>87 街区は、従前地、双柳 864、86 街区 2 画地、約 796 m<sup>2</sup>であったものを、位置、形状を変え、87 街区 1 画地、約 897 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 863-3、87-1 街区、1 画地、約 100 m<sup>2</sup>であったものを、位置、形状を変え、9 画地、約 100 m<sup>2</sup>に、従前地、双柳 863-2、87-1 街区、2 画地、約 113 m<sup>2</sup>であったものを、位置、形状を変え、87 街区 10 画地、約 113 m<sup>2</sup>にそれぞれ再指定するものです。</p> <p>説明は、以上です。</p>
会長	質問等ございましたら挙手願います。
委員	基準地積と仮換地地積を比較すると、大きく減歩されているところもあれば、ほぼ同等といったところもありますが、どういった基準で減歩率を定めているのですか。
換地補償担当主幹	平均減歩率は約 27%ですが、狭小土地については、土地利用上の関係から減歩でなく清算金で対応させていただく計画です。
委員	換地地積が従前の基準地積よりも増えているところもあります。
換地補償担当主幹	100 m <sup>2</sup> を下回るような土地については、利用形態を考えますと 100 m <sup>2</sup> を確保することを考えております。

委員	<p>1つの画地に注目すると減歩率が大きくなっているように見えますが、隣接地と一体化して利用できる形態となっています。</p> <p>現地の状況で一律に対応できない部分もありますので、それについては清算金で調整させていただきます。</p> <p>清算金が確定するのはいつ頃ですか。</p> <p>区画整理事業が全て終わらないと確定しないのですか。</p>
課長	<p>区画整理事業見直しにより現道を活かした見直しを行ったことにより、仮換地指定の見直し要望が多くありました。</p> <p>区画によって減歩率に違いがあるとのことのご質問がありましたが、減歩率が大きくなる要因は、見直しにより土地利用価値が大きく変わったこと、例えば4m道路に接道していた土地が9m道路に接することとなったといった場合に減歩率が大きくなる場合があります。また、増換地の件ですが、減歩をしたことで接道がとれなくなってしまうといった場合、建築できるような土地とするため接道をとるために増換地とする場合があります。</p>
委員	<p>清算金は誰に課されるのですか。</p>
課長	<p>土地を買われた方に引き継がれます。</p>
委員	<p>購入者はそういったものがあるということを承知したうえで購入しているわけですね。</p>
会長	<p>仲介に入る業者等がそうした説明を行うことになります。</p>
委員	<p>契約をする時に清算金の点数を購入者に説明します。1点いくらになるかというのはまだ決まっていないので、重要事項説明書の中で、過去の事例や近隣の事例を参考に必ず説明し、納得していただくことになっています。土地を買う方も承知しているはずです。</p>
委員	<p>清算金は最後にまとめて課すのではなく、ある程度終わった時点で整理しておかないと後々わからなくなってしまうのではないか。</p>
委員	<p>道路分には非課税制度があるが、これも整理しておかないと後々代が変わるとわからなくなってしまうのではないか。</p>
課長	<p>個人で所有している道路用地は非課税となっています。相続が発生した場合の相続登記は市では行いません。市に寄附された道路用地は市で登記を行います。</p>
委員	<p>清算金制度は全国共通ですか、市が独自に決めることはできるのですか。</p>

委員	独自に変更できるのなら、ある程度終わった段階で清算するという制度にできたらありがたい。
課長	清算金制度は法定制度です。事業費との関係もあり、事業が終わらないと確定ができないため、終了時に確定させていただくこととなります。
委員	前ヶ貫・矢風土地区画整理事業の清算金は整理がついたのですか。
課長	清算金の整理もついております。
委員	清算金及び道路分非課税の事前整理の件は、要望とさせていただきます。
会長	他にございますか。
	(なしの声あり)
会長	それでは採決を行います。諮問第 64 号、第 65 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 64 号、第 65 号について諮問のとおり答申することと決しました。 次に、議事(3)「使用収益の停止について」の諮問について、事務局の説明を求めます。
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。
換地補償担当主幹	議事 (3)、「使用収益停止について」ご説明いたします。 (資料により説明) 今回諮問するのは 4 箇所、土地区画整理法第 95 条の規定により、現従前地が道路部分の一部になっており、土地区画整理事業の施行により、これに代わるべき公共施設(区画道路)が設置されるため、使用収益を停止するものです。 双柳 876-1 外 16 筆、計 567.41 m <sup>2</sup> は、一連の区画道路となるため停止するものです。 双柳 893-5 は、工事準備に伴い停止するものです。 双柳 878-16 は、仮換地指定に伴い停止をするものです。 双柳 900-2 は、道路となるため停止するものです。 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。

	(なしの声あり)
会長	それでは採決を行います。諮問第 66 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 66 号について諮問のとおり答申することと決しました。
会長	次に、議事(4)「保留地について」の諮問について、事務局の説明を求めます。
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。
換地補償担当主幹	議事 (4)、「保留地について」ご説明いたします。 (資料により説明) 周辺の住環境の整備が進んだことにより、保留地の指定を行うものです。 一般保留地は、1 画地、約 558 m <sup>2</sup> です。 付保留地は、区画面積が小さいものや不整形地のため隣接する換地と一体的な利用が望ましいもので、計 68 区画、約 1,497 m <sup>2</sup> 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。
	(なしの声あり)
会長	それでは採決を行います。諮問第 67 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 67 号について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。
	(休憩 午前 11 時 06 分) (再開 午前 11 時 10 分)
会長	再開します。



	<p>答申書を朗読します。 (答申書第 64 号、65 号、66 号、67 号の朗読)</p>
<p>会長</p>	<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>
<p>管理担当主幹</p>	<p>続きまして、次第 4、報告(1)、「仮換地指定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>換地補償担当主幹</p>	<p>報告(1)、「仮換地指定の軽微な変更について」、ご説明いたします。 (資料により説明)</p> <p>①従前地、双柳 971-2、991-1、991-2、1040-1、1040-2 は、所有者の意向により、全体の形状は変えずに、それぞれの画地形状を変更し、再指定を行ったものです。</p> <p>②従前地、双柳 948-2、951 は、所有者の意向により従前地分筆を行ったことから、全体の形状は変えずに、それぞれの画地形状を変更し、再指定を行ったものです。</p> <p>③従前地、新光 47-1 は、所有者の意向により従前地分筆を行ったことから、全体の形状は変えずに、それぞれの画地形状を変更し、再指定を行ったものです。</p> <p>④従前地、双柳 885-1 は、所有者の意向により従前地分筆を行ったことから、全体の形状は変えずに、それぞれの画地形状を変更し、再指定を行ったものです。</p> <p>⑤従前地、新光 53-1 です。所有者の意向により従前地分筆を行ったことから、全体の形状は変えずに、それぞれの画地形状を変更し、再指定を行ったものです。</p> <p>⑥従前地、新光 72-3、72-4、72-1、75-1、75-3、75-5、75-7、75-4 は、所有者の意向により従前地分筆を行ったことから、全体の形状は変えずに、それぞれの画地形状を変更し、再指定を行ったものです。 説明は以上です。</p>
<p>管理担当主幹</p>	<p>ご質問等がございましたら挙手願います。  (なしの声あり)</p>
<p>管理担当主幹</p>	<p>続きまして、次第 4、報告(2)「令和 4 年度の事業進捗状況について」、事務局よりご説明いたします。</p>
<p>工務担当主幹</p>	<p>今年度の事業箇所をご説明させていただきます。 (資料により説明)</p> <p>今年度事業を進めるなかで、国庫補助の追加要望等があり、前期に配布した予定箇所図とは若干異なります。</p> <p>青丸で示す箇所は、今年度、建物移転を進める箇所、土地区画整理事業地内で 9 棟、地区の外側で阿須小久保線用地の 7 棟です。</p> <p>赤色で着色された箇所は工事箇所を示し、それぞれの主な路線名な</p>

	<p>どを示しています。</p> <p>①13-2 街区です。 赤色着色部の中央に4mの道路を築造してその両側の宅地を造成し、あわせて上水道、下水道を整備しました。</p> <p>②区 6-8 号線です。 地区行政センターの北側、東西方向の既存道路の側溝整備と、南北方向の 6m道路の築造をしています。</p> <p>③六道巽原線です。 赤色部の 9m道路の整備をします。幅員構成は、車道が 6m、両側にそれぞれ 1.5mの歩道です。 道路工事に先行して、道路中央の舗装が復旧された箇所に、雨水貯留浸透施設を整備しました。これにより、産業道路の雨水処理の負担分が低減することが期待されます。 上水道、下水道の工事は完成し、道路工事の準備を進めています。 この工事は、既設埋設管の切り回しに不測の時間を要したため、道路工事の完成にはもう少し時間がかかる見通しです。</p> <p>④区 6-17 号線です。 国庫補助の調整により、道路工事を実施できることとなり、南側から側溝整備を進めています。 今回の工事では、道路の東側のみで側溝整備をしました。 西側については、次年度以降に実施したいと考えています。 説明は以上です。</p>
管理担当主幹	ご質問等がございましたら挙手願います。
委員	区 6-40 号線を作ることになった経緯を教えてください。 東西にも立派な道路がある中でこの道路を造ることになった目的は何ですか。
工務担当主幹	東側の道路は歩行者専用道路になるため、この街区への進入道路が西側の幅員 9m道路のみとなってしまいうため、土地利用を考えた上で街区中央のこの位置に道路を計画したと聞いています。
委員	東側道路は全て歩行者専用道路になるのですか。
工務担当主幹	6m道路が 2 本並行する形で配置され、うち 1 本、西側については歩行者専用道路になります。
委員	自動車も通行できますか。
工務担当主幹	通行できます。
委員	図の建物移転の色分けを教えてください。
工務担当主幹	濃い青色は今年度中に完了するもの、薄い青色は翌年度に継続する

	ものを表します。
委員	令和5年度の事業計画はいつ頃教えていただけますか。
課長	次回の審議会で報告させていただきます。
委員	来年度予算の見通しを教えてください。
課長	4地区合計で20億円程度の予算規模です。また、双柳南部地区では72%増の見込みです。
委員	建物移転の進捗状況を教えてください。
課長	阿須小久保線については、国道299号との接続を令和7年度末の目標としており、双柳工区も建物移転が順調に進んでおり、今年度末で5割程度の補償が完了する予定です。引き続き用地確保を進め、来年度末には建物移転が7割程度に進むものと考えております。
委員	区画整理事業と見直しによる除外区域では、補助金の割合に違いはあるのですか。
課長	区画整理事業の場合、国の補助金の率は1/3又は1/2、除外区域は1/2です。
委員	市の持ち出しは総額の半分ということですね。
管理担当主幹	他にご質問はございますか。  (なしの声あり)
管理担当主幹	次第5、「その他」ですが、事務局より報告がございます。
管理担当主幹	審議会委員選挙についてです。 双柳南部土地区画整理審議会委員の任期が令和5年5月9日で満了となることから、選挙を実施します。 来週、3月14日から23日に立候補届の受付を行います。 8名を選挙することとなっており、これを超える場合は4月16日(日)に選挙を実施します。 説明は以上です。
管理担当主幹	委員の方からございますか。  (なしの声あり)
管理担当主幹	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 午前 11 時 40 分)

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 \_\_\_\_\_