

## 会 議 録

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 会議の名称                 | 第1回越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理審議会   |
| 開催日時                  | 平成29年11月15日(水)<br>午前・ <span style="border: 1px solid black;">午後</span> 2時30分から<br>午前・ <span style="border: 1px solid black;">午後</span> 3時40分まで  |
| 開催場所                  | 吉川市役所第二庁舎204会議室   |
| 出席委員(者)氏名             | 中村嘉市委員、奥村隆司委員、菊名剛委員、永塚守利委員、末重秀二委員、菊名三津男委員、鈴木繁委員、名倉嘉一委員、名倉定一委員、竹内清武委員、小倉重治委員、水上欽也委員、村瀬信雄委員   |
| 欠席委員(者)氏名             | 濱瀬敦委員   |
| 担当課職員職氏名              | 都市整備部部长 関根勇<br>吉川美南駅周辺地域整備課課長 堀江豊<br>吉川美南駅周辺地域整備課副主幹 小林浩二<br>吉川美南駅周辺地域整備課主査 田口裕章<br>吉川美南駅周辺地域整備課主任 千葉俊樹<br>吉川美南駅周辺地域整備課主任 平塚雅史  |
| 会議次第と会議の公開<br>又は非公開の別 | (1) 開会<br>(2) 職員紹介 (公開)<br>(3) 審議会委員紹介 (公開)<br>(4) 会議の公開、非公開の決定 (公開)<br>(5) 会議録の作成方法 (公開)<br>(6) 会議の成立 (公開)<br>(7) 土地区画整理審議会の役割等についての説明 (公開)<br>(8) 議事 (公開)<br>・会長及び会長代理の選出について<br>(9) 土地区画整理事業についての説明 (公開)<br>(10) その他 (公開)<br>(11) 閉会 |

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| 非公開の理由<br>(会議を非公開にした<br>場合) |  |
| 傍聴者の数                       | 0人   |
| 会議資料の名称                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・次第</li> <li>・席次表</li> <li>・審議会委員名簿</li> <li>・土地区画整理審議会の役割（資料1）</li> <li>・土地区画整理審議会運営規程（資料2）</li> <li>・土地区画整理審議会会議傍聴要領（資料3）</li> <li>・土地区画整理事業について</li> </ul> |
| 会議録の作成方法                    | <input type="checkbox"/> 録音機器を使用した全文記録<br><input checked="" type="checkbox"/> 録音機器を使用した要点記録<br><input type="checkbox"/> 要点記録   |
| 会議録確認指定者                    | 中村嘉一 委員、菊名剛 委員   |
| その他の必要事項                    | 無  |

| 審議内容(発言者、発言内容、審議経過、決定事項等) |  |
|---------------------------|--|
| 事務局                       | <p><b>【審議会の会長が決まるまでの間の進行】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関根都市整備部長に仮議長となっていていただき、会議を進行させていただきます。</li> </ul>   |
| 仮議長 (関根部長)                | <p><b>【会議の公開・非公開の決定】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本日の議事である「審議会の役割等について」、「会長及び会長代理の選出について」、「土地区画整理事業について」は、いずれも「吉川市市民参画条例施行規則第3条第1項各号」に該当するような、非公開情報となるものではないため、会議の全部を公開とします。</li> </ul>  |
| 仮議長 (関根部長)                | <p><b>【会議録の作成方法】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 会議録の作成方法は、議論が簡潔かつ正確に記録できるよう「録音機器を使用した要点記録」により作成することし、発言者名を記載することとします。</li> </ul>   |
| 事務局                       | <p><b>【会議の成立】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 会議の成立は、土地区画整理法第6条第3項の規定により、委員の半数以上の出席が必要とされております。</li> <li>・ 本日は、委員14名のうち13名の出席のため、本審議会は成立していることを報告します。</li> </ul>  |
| 事務局                       | <p><b>【土地区画整理審議会の役割等についての説明】</b><br/>(資料1「土地区画整理審議会の役割」を用いて説明。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 審議会の権限は、土地区画整理法第56条第3項において「審議会は、換地計画、仮換地の指定等に関する事項においてこの法律に定める権限を行う。」と規定されており、審議会の役割は、市長からの諮問された事項について、意見を述べ、若しくは同意をしていただくこととなります。</li> <li>・ 審議会委員の任期は5年間となります。</li> </ul> |
| 事務局                       | <p>(資料2「土地区画整理審議会運営規程」を用いて説明。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土地区画整理審議会の運営に関して、法律等に定めがあるもののほか、必要な事項を定めています。</li> </ul>   |
| 事務局                       | <p>(資料3「土地区画整理審議会会議傍聴要領」を用いて説明。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 吉川市市民参画条例施行規則の規定に基づき、当審議会の会議の傍聴に関しての必要な事項を定めています。</li> </ul>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>小倉委員<br/>事務局</p>   | <p><b>【質疑応答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・審議会は、年に何回行う予定なのか。</li> <li>・本年度は、本日を除いて3回を予定しています。来年度は、4回を予定しています。</li> </ul>  |
| <p>菊名剛委員<br/>事務局</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・予定している以外で、急に審議会を開催することはあるのか。</li> <li>・今の所、想定はしていません。</li> </ul>  |
| <p>名倉定一委員<br/>事務局</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・傍聴要領第10条に定められているように、傍聴者が違反した場合、退場させるのは誰か。</li> <li>・会長が退場させることができます。退場の誘導は事務局で行います。</li> </ul>  |
| <p>竹内委員<br/>事務局</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・傍聴要領は「要領」なので、強制力がないのではないか。</li> <li>・吉川市の様々な審議会は、「要領」を以て運営しています。</li> </ul>   |
| <p>事務局</p>  | <p><b>【会長及び会長代理の選出について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・会長及び会長代理の選出につきましては、土地区画整理法第61条及び審議会運営規程第2条の規定により、「委員が選挙する」とされています。</li> </ul>   |
| <p>小倉委員<br/>仮議長（関根部長）<br/>永塚委員<br/>仮議長（関根部長）<br/>奥村委員<br/>仮議長（関根部長）</p> | <p><b>【質疑応答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・他の委員さんの人柄もわからないので、皆様、誰か推薦していただくと良いと思います。</li> <li>・「指名推薦」という意見がありますが、皆様いかがでしょうか。</li> <li>・農業関係の委員を務められた経験もある、奥村委員を推薦します。</li> <li>・「奥村委員」の推薦がありましたが、奥村委員は承諾されますか。</li> <li>・了解しました。</li> <li>・奥村委員の承諾を得ましたので、委員の皆様の同意をいただきたいと存じます。皆様、挙手をもって同意いただけますでしょうか。</li> </ul> <p>(全員挙手。)</p> |
| <p>仮議長（関根部長）</p>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・委員の皆様の同意をいただきましたので、当審議会の会長は、奥村委員に決定しました。</li> </ul> <p>(仮議長の関根都市整備部長から、奥村会長へ議事進行を交代。)</p>   |
| <p>奥村会長</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・会長代理にどなたかの立候補または指名推薦をお願いいたします。</li> </ul>   |

|      |  |
|------|--|
|      | <p>(委員からの立候補、指名推薦なし。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>委員の皆様からの立候補及び推薦がないようですので、僭越ながら私から推薦をさせていただきたいと思います。</li> <li>長年、UR都市機構に勤められ、土地区画整理事業に精通しておられる学識委員の村瀬委員ではいかがでしょうか。ご同意いただける方は挙手をお願いします。</li> </ul> <p>(全員挙手。)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>委員の皆様のご同意をいただきましたので、当審議会の会長代理は、村瀬委員に決定しました。</li> </ul>   |
| 奥村会長 |  |
| 事務局  | <p><b>【議事録署名委員について】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>議事録の作成につきましては、吉川市市民参画条例施行規則の規定により「議事録を作成するときは、審議会の長が指定した者により議事録の確認を得るもの」となっております。この規定に基づきまして、会長が指名した委員2名が、議事録の署名委員となります。</li> </ul>   |
| 奥村会長 | <ul style="list-style-type: none"> <li>本日の議事録署名委員は、市民参画条例の施行規則に基づき「中村嘉市委員」と「菊名剛委員」をお願いします。</li> <li>今後の審議会においては、席次順に指名させていただきます。</li> </ul>  |
| 事務局  | <p><b>【土地区画整理事業についての説明】</b></p> <p>(資料「土地区画整理事業について」を用いて説明。)</p>   |
| 事務局  | <p><b>【土地区画整理事業の目的、仕組み、主な流れ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>土地区画整理事業の目的は、健全な市街地の造成を図ることにより、公共の福祉の増進に資するもので、この目的を達成するために、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るものです。</li> <li>具体的には、道路や公園などの公共施設の整備や、皆様の土地の造成、また、土地の利用促進を図るため、上下水道やガス施設などの整備を行います。</li> <li>土地区画整理事業は、新たに必要となる道路や公園等の公共用地を生み出すため、皆様の土地の位置や面積、利用状況などに応じ、「減歩」という形で、土地の一部を提供していただきます。</li> <li>土地所有者の皆様のご土地は、新しい道路等に合わせ、形状が改善され再配置されますが、この再配置された土地を「換地」といいます。</li> <li>土地区画整理事業の流れといたしましては、平成29年6月23日に</li> </ul> |

|     |  |
|-----|--|
| 事務局 | <p>都市計画決定及び事業計画決定をし、審議会の設置、土地使用承諾、工事着手と並行して、本申出の実施後、換地設計を行い、来年の3月下旬頃から仮換地の供覧を行う予定です。</p> <p><b>[吉川美南駅東口周辺地区の事業概要]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業概要及び土地利用計画については、以前よりお示ししているものから変更はございません。</li> </ul>   |
| 事務局 | <p><b>[評価員]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業において、土地評価等を行う際に、施行者である市だけで判断するのではなく、専門知識を持った方々に公平な立場からご意見をいただくことになっており、その役割をお願いするのが評価員です。</li> <li>・具体的には、市が作成した「土地評価基準（案）」や「土地区画整理前後の路線価について」や「保留地を定めようとする場合」等に評価員の意見を聴くこととなっております。</li> <li>・評価員につきましては、今後の審議会で同意をいただき選任することになります。</li> <li>・土地区画整理事業においては、権利者の皆様が所有している大量かつ多様な区画整理前の土地（従前地）と区画整理後の土地（換地）の土地評価を行い、換地（土地の再配置）の設計をしていかなければなりません。</li> <li>・換地（土地の再配置）の設計を行うためには、事業当初の段階で統一的に公平かつ適正に実施する必要があります。</li> <li>・当地区におきましては、換地（土地の再配置）の設計を行うために全国の土地区画整理事業の多くで採用されている「路線価式評価法」という土地評価方式と、「比例評価式換地計算法」という、換地の地積を算出する方法で換地設計を実施する予定です。</li> </ul> |
| 事務局 | <p><b>[換地設計の流れ]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・換地設計の流れにつきましては、換地設計基準（土地の再配置のルール）や土地評価基準等を定め、土地評価作業、換地設計作業（土地の再配置作業）を行います。</li> </ul>  |
| 事務局 | <p><b>[土地評価]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・土地区画整理事業の土地評価は、売買を目的としたものではなく、事業の前と後で土地の価値がどのように変化するかを道路に点数をつけて（路線価）公平かつ適正に土地評価をしていきます。</li> </ul>  |

事務局

- ・土地評価を行うためには、審議会でご同意いただき選任する評価員の意見を聴いたうえで「土地評価基準」を定めていきます。
- ・路線価とは、各道路に標準的な土地（宅地）が面していると想定して、その土地（宅地）の利用価値を1㎡あたりの点数で表したものです。
- ・固定資産税の徴収等を目的とした路線価は、円で表すのに対して、土地区画整理事業の路線価は個（1個、2個）で表します。これを路線価指数といいます。
- ・「土地区画整理事業の土地評価の目的が事業前、事業後の相対関係がどのようになるか分かりやすく示すため」「土地区画整理事業の土地評価は、事業前、事業後を同じ時点として土地評価を行うため」「土地区画整理事業は、長期間を要するため、その間の経済的価値の変動に対応するため」、以上の理由から、土地区画整理事業の路線価は（個）で表すこととなります。
- ・路線価を設定する道路については、原則として、「車道機能」および「歩道機能」がある4m以上の道路や、歩行者専用道路に設定していきます。
- ・路線価は、「街路係数と言われる道路の幅員等の価値によるもの」「接近係数と言われる交通、公共施設等（駅に近い、遠い）によってもたらされる価値によるもの」「宅地係数と言われる、その土地（宅地）自体が持つ価値によるもの（用途：住宅地域、商業地域、上下水道等のインフラ設備）」の3点から構成されることとなります。
- ・画地評価とは、それぞれの土地（宅地）の評価の対象となる「路線価」にその土地の画地形状等の個別の要因を考慮して修正を行い評価します。
- ・具体的には、「道路との位置関係（角地、南北路線あり）」「形状等によるもの（間口、奥行、不整形）」「利用状態によるもの（宅地なのか田んぼなのか、私道なのか）」「隣接宅地によるもの（宅地の向き、高低差があるのか。）」などを考慮して、土地評価を行います。

#### [換地設計]

- ・換地設計とは、事業後の「位置」「地積」「形状」を決めていくことです。
- ・公平かつ適正な換地設計を行っていくために、審議会の意見を聴いたうえで、「換地設計基準」（土地の再配置のルール）を決めていきます。
- ・法令や、基準の定めによって特別な対応をする場合があります。  
例としては、「申出による換地（土地）不交付の対応（代わりに清算

|   |  |
|---|--|
| <p>竹内委員<br/>事務局<br/>竹内委員<br/>事務局</p> <p>事務局</p> <p>奥村会長</p>   | <p>金を交付する。）」「学校、病院、鉄道敷地等の特別な宅地への対応（地積や位置等に特別な考慮する。当地区には該当なし。）」「小規模宅地への対応（減歩を緩やかにし、宅地（土地）としての機能を継続する。清算金を徴収することになる。）」、以上のようなことを換地設計基準（土地の再配置のルール）に定めていきます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・「可能な換地の組み合わせ」として、「区画整理前1筆を区画整理後1筆に換地をする。（一番基本的なもの）」「区画整理前1筆を区画整理後に複数筆に換地を分ける。（分割換地という。ただし、面積の大きい土地を分けることが一般的であり、また共有名義の土地を持分に合わせて換地を分けることはできない。）」「区画整理前複数筆を区画整理後1筆にまとめる（合併換地）」「小さい面積の複数筆をまとめるような場合に使われることが一般的であり、それぞれの筆の権利関係（所有権や抵当権）が同一の場合しかできない。」などがありますが、説明した条件等を満たしていても、全ての組み合わせが必ず可能となるわけではありません。</li> <li>・「不可能な換地の組み合わせ」として、「区画整理前【A】と【B】2筆」を「区画整理後に【A+Bの一部】と【Bの残り】」という換地はできません。</li> <li>・「換地設計基準」を定めるためには、審議会の同意が必要になりますので、次回以降の審議会の中で「換地設計基準」についての詳細をご説明していきます。</li> </ul> <p><b>【質疑応答】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・評価員は不動産鑑定士等になるのか。</li> <li>・評価員には、不動産鑑定士の方にもお願いする予定です。</li> <li>・裁判所に認定されている不動産鑑定士なのか。</li> <li>・確認はとれていません。</li> </ul> <p><b>【その他】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第2回の審議会は、11月29日（水）午後2時を予定しています。</li> </ul> <p><b>【閉会】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・以上をもちまして、第1回越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理審議会を閉会いたします。</li> </ul> |
| <p>以上、会議の内容に相違ないことを証するため、ここに署名する。</p> <p>平成29年12月 5日</p> <p>署名委員 中村 嘉市（自署）                      署名委員 菊名 剛（自署）</p> |  |