

様式第3号(第12条関係)

会 議 録

会議の名称	第2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29日(水) 午前・ 午後 2時00分から 午前・ 午後 4時00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、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	鈴木繁委員、名倉嘉一委員
担当課職員職氏名	吉川美南駅周辺地域整備課課長 堀江豊 吉川美南駅周辺地域整備課副主幹 小林浩二 吉川美南駅周辺地域整備課主査 田口裕章 吉川美南駅周辺地域整備課主任 千葉俊樹 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 又は非公開の別	(1) 開会 (2) 評価員の選任について (非公開) (3) 換地設計基準について (公開) (4) 小規模宅地の取扱い要領について (公開) (5) 申出換地の取扱い要領について (公開) (6) 閉会
非公開の理由 (会議を非公開にした 場合)	「評価員の選任」については、市が選任する評価員の氏名や職歴、役職など、吉川市情報公開条例第7条第2号に規定されている「個人に関する情報」が含まれるため、吉川市市民参画条例施行規則第3条第2号の規定に基づき、非公開とする。
傍聴者の数	0人

<p>会議資料の名称</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・席次表 ・評価員の選任について（資料1） ・換地設計基準について（資料2） ・小規模宅地の取扱い要領について（資料3） ・申出換地の取扱い要領について（資料4）
<p>会議録の作成方法</p>	<p><input type="checkbox"/> 録音機器を使用した全文記録</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 録音機器を使用した要点記録</p> <p><input type="checkbox"/> 要点記録</p>
<p>会議録確認指定者</p>	<p>永塚守利委員、末重秀二委員</p>
<p>その他の必要事項</p>	<p>無</p>

審議内容(発言者、発言内容、審議経過、決定事項等)	
事務局	<p>【開会后、事務局より報告】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学識経験委員の濱瀬敦委員におかれましては、健康上の理由により、審議会委員の辞任届が提出されました。 ・このため、3名の学識経験委員に欠員が生じますので、「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事業施行条例」第18条の規定に基づき、速やかに後任の委員を選任するよう、市において、人選を進めているところです。 ・後任の委員につきましては、土地区画整理法第58条第3項の規定に基づきまして、市が選任後、次回以降の審議会において、ご出席いただくよう調整したいと考えております。
奥村会長	<p>【会議の公開・非公開の決定】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「評価員の選任」については非公開とし、それ以外の議事については、公開とします。
事務局	<p>【会議の成立】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会議の成立は、土地区画整理法第62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。 ・本日は、委員13名のうち11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。
奥村会長	<p>【議事録署名委員の指定】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本日の議事録署名委員は、席次順に、永塚委員と末重委員にお願いします。
事務局	<p>【評価員の選任について（諮問第1号）】</p> <p>(資料1 「評価員の選任について」を用いて説明。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・諮問第1号は、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事業の評価員を選任するため、土地区画整理法第65条第1項の規定に基づき、本審議会の同意を求めるものです。 ・評価員は、市が施行する土地区画整理事業において、土地または建築物の評価について経験を有する3人以上を、土地区画整理審議会の同意を得て選任しなければならないと規定されております。 ・「清算金を定めようとする場合」、「保留地を定めようとする場合」、「減価補償金を交付しようとする場合」に評価員の意見を聴くことになっております。 ・具体的には、「土地評価基準を決める時」、「保留地の位置や価格を

	<p>決める時」、「路線価指数の決定をする時」などにも評価員から意見を聴くこととなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・それでは、今回、審議会に同意をお願いしたい評価員の方について、ご紹介いたします。（次の3名について、略歴を紹介。） <p>◎内樹 靖智 氏 ・さいたま地方法務局越谷支局登記部門統括登記官 ・宅地建物取引士</p> <p>◎堀内 智 氏 ・株式会社九段都市鑑定代表取締役 ・不動産鑑定士 ・評価員の経験(中野三丁目地区土地区画整理事業)</p> <p>◎海老沼 浩行 氏 ・吉川市総務部課税課長</p> <ul style="list-style-type: none"> ・以上の3名について、評価員に選任したく諮問させていただきます。 <p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無し。
奥村会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ご質問等が無いようですので、採決に移ります。 <p>諮問第1号「評価員の選任」について、原案に同意される方は、挙手をお願いいたします。</p> <p>（全員挙手）</p>
奥村会長	<ul style="list-style-type: none"> ・全員の賛成により、諮問第1号「評価員の選任」について、原案のとおり、評価員を選任することに同意します。
奥村会長	<ul style="list-style-type: none"> ・これ以降の議事につきましては、会議の冒頭に決定したとおり、公開で進めたいと思います。 ・事務局は傍聴人の有無について確認をお願いします。
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・傍聴人は、おりません。 <p>（以下、公開により進行。）</p>
事務局	<p>【換地設計基準について（諮問第2号）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・諮問第2号は、土地区画整理法第88条第6項の規定に基づき、審議会の意見をお聴きする換地計画作成の関連事項として、諮問するものです。

<p>竹内委員 事務局</p>	<p>(各条文を読み上げた後に解説を加え、全条文を説明。)</p> <p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小規模宅地として取り扱う面積の基準は、決まっているのか。 ・小規模宅地の対象となるケースは、戸建て住宅ゾーンに申出をされている方で、整理前の基準地積の合計が300㎡以下、または、基準地積で300㎡を超える場合であっても、整理後の画地の面積が150㎡未満となる方も対象と考えています。
<p>奥村会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・他にご質問等が無いようですので、採決に移ります。 <p>諮問第2号「換地設計基準」について、「原案に異存なし」としてよろしいでしょうか。</p> <p>(異議なし。)</p>
<p>奥村会長</p> <p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・諮問第2号「換地設計基準」について、「原案に異存なし」とします。 <p>【小規模宅地の取扱い要領について（諮問第3号）】</p> <p>(資料3 「小規模宅地の取扱い要領について」を用いて説明。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・諮問第3号についても、審議会の意見をお聴きする換地計画作成の関連事項として、諮問するものです。 <p>(各条文を読み上げた後に解説を加え、全条文を説明。)</p> <p>【質疑応答】</p>
<p>小倉委員 事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・減歩緩和の申出は、いつ頃提出することになるのか。 ・平成30年春頃に予定している仮換地供覧において、減歩後の換地面積を示した後になります。
<p>水上委員 事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・減歩緩和の対象となりそうな土地は、どの程度あるのか。 ・概略換地設計では、最大で60名、面積は約2,000㎡程度と考えています。
<p>永塚委員 事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅ゾーンにおいても、減歩率が50%を超えることがあるのか。 ・耕地整理されていない農地から住宅ゾーンに換地された場合等において、平均減歩率(約47%)を超える可能性も考えられます。
<p>奥村会長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・他にご質問等が無いようですので、採決に移ります。

<p>奥村会長</p>	<p>諮問第3号「小規模宅地の取扱い要領」について、「原案に異存なし」としてよろしいでしょうか。</p> <p>(異存なし。)</p> <p>・諮問第3号「小規模宅地の取扱い要領」について、「原案に異存なし」とします。</p>
<p>事務局</p>	<p>【申出換地の取扱い要領について（諮問第4号）】 (資料4 「申出換地の取扱い要領について」を用いて説明。)</p> <p>・諮問第4号についても、審議会の意見をお聴きする換地計画作成の関連事項として、諮問するものです。</p> <p>(各条文を読み上げた後に解説を加え、全条文を説明。)</p>
<p>竹内委員 事務局 竹内委員 事務局</p>	<p>【質疑応答】</p> <p>・商業・業務ゾーンにおける賃貸は、定期借地になるのか。</p> <p>・今後、企業を公募する際の条件の1つとして検討していきます。</p> <p>・企業を公募する条件が決まっていない中で、商業・業務ゾーンに換地を希望する土地所有者の意見をまとめられるのか。</p> <p>・地権者組織のようなものを作り、意見をまとめていきたいと考えています。</p>
<p>名倉定一委員 事務局 名倉定一委員 事務局</p>	<p>・公園の維持管理は、誰が行うのか。</p> <p>・市が管理していきます。</p> <p>・当地区にこれほど大きな公園があることが腑に落ちない。周辺では、吉川美南駅の西口側にも大きな公園があるほか、市は財政難と聞いているのに、こんなに大きな公園を造るのか。小さくできないのか。</p> <p>・まちづくりコンセプトに沿い、シンボルとなる大きな公園を地区の中央に配置することで、当地区全体の価値を高めるほか、法律の規定に則った規模で公園、緑地の配置計画をしたものです。また、今後の維持管理については、進出企業による地域貢献や、地元住民の協力を得て行う「里親制度」などにより、市の負担を軽減していきたいと考えています。</p>
<p>小倉委員 事務局</p>	<p>・公園は、どのような造りになるのか。</p> <p>・今後、市民の意見を聴きつつ、公園管理の担当部署と相談して具体的な内容を決めていきます。</p>

小倉委員 事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・本申出は、いつ頃行うのか。 ・12月初旬に土地所有者の皆様へ届くよう、発送準備を進めています。
竹内委員	<ul style="list-style-type: none"> ・減歩率がわからないと、土地所有者は本申出を提出できないのではないかと。
末重委員	<ul style="list-style-type: none"> ・幅はあるものの、大まかな減歩率は既に示されており、現時点で細かな減歩率の開示を求めるのは酷な話ではないかと思う。
竹内委員 事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・区画整理を行った時の増進率は、どのくらいになるのか。 ・事業計画書に記載のとおり、2.47で計画しています。
村瀬委員 事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・「小規模宅地の取扱い要領」と「申出換地の取扱い要領」に添付の様式及び様式番号が同じであり、区別するために工夫した方がよいのではないかと。 ・「小規模宅地の取扱い要領」については、様式番号を「減歩緩和様式第〇号」とするなどして、区別する工夫を図ります。
奥村会長	<ul style="list-style-type: none"> ・他にご質問等が無いようですので、採決に移ります。 <p>諮問第4号「申出換地の取扱い要領」について、「原案に異存なし」としてよろしいでしょうか。</p> <p>(異議なし。)</p>
奥村会長	<ul style="list-style-type: none"> ・諮問第4号「申出換地の取扱い要領」について、「原案のとおり異存なし」とします。
奥村会長	<p>【諮問に対する市への答申について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本日、皆様へ審議いただきました事項のうち、諮問第1号「評価員の選任」については、「原案に同意する」旨を、また、諮問第2号「換地設計基準」、諮問第3号「小規模宅地の取扱い要領」、諮問第4号「申出換地の取扱い要領」については、「原案に異存なし」として、私から市へ答申いたします。
事務局	<p>【申出換地に関する今後の予定について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・12月初旬に、土地所有者の皆様へ届くよう、本申出の発送準備を進めています。その後、本申出の意向内容を受け、換地設計作業を進め、仮換地供覧を平成30年の春頃に予定しています。

