

会 議 録

| | |
|-------------------------|---|
| 会議の名称 | 第14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 | 令和3年9月30日(木) 午前・ <input type="checkbox"/> 午後 2時57分から 午前・ <input type="checkbox"/> 午後 3時55分まで |
| 開催場所 | 吉川市中央公民館101・102研修室 |
| 出席委員(者)氏名 | 中村嘉市委員、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、飯島長壽委員、 村瀬信雄委員 |
| 欠席委員(者)氏名 | なし |
| 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 川井義久 吉川美南駅周辺地域整備課主事 深瀬友浩 |
| 会議次第と会議の公開又は非公開の別 | (1) 開会 (2) 保留地の一部変更について (非公開) (3) 第7回仮換地指定について (非公開) (4) 施行者限りの処理(換地設計の軽微な変更)について (非公開) (5) 閉会 |
| 非公開の理由 (会議を非公開にした場合) | 「保留地の一部変更について」「第7回仮換地指定について」「施行者限りの処理(換地設計の軽微な変更)について」は、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 |
| 会議資料の名称 | ・次第 ・保留地調書(資料1) |

| | |
|----------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・第7回仮換地指定について（資料2）（回収資料） ・施行者限りの処理について（資料3）（回収資料） ・産業ゾーンの募集状況（参考資料1） ・交渉難航地権者の状況（参考資料2）（回収資料） ・土地評価基準の見直し（参考資料3） ・土地利用計画図（第三回変更）（揭示資料） ・従前の土地図（揭示資料） ・第7回仮換地指定位置図（揭示資料） |
| 会議録の作成方法 | <input type="checkbox"/> 録音機器を使用した全文記録 <input checked="" type="checkbox"/> 録音機器を使用した要点記録 <input type="checkbox"/> 要点記録 |
| 会議録確認指定者 | 菊名剛委員、永塚守利委員 |
| 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>(1) 開 会</p> <p>(2) 配布資料の確認</p> <p>(3) 会長挨拶</p> <p>(4) 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名全員が出席のため、本審議会は成立していることを報告します。 <p>(5) 議事録署名委員の選出</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本日の議事録署名委員は、菊名剛委員と永塚守利委員にお願いします。 <p>(6) 会議の公開・非公開の決定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本日の議事である「保留地の一部変更」、「第7回仮換地指定」、「施行者限りの処理」は、閲覧していただく資料には地権者の個人情報に記載されているなど、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、非公開とすることが妥当であると考えます。 ・ 本日の議事である保留地の一部変更、第7回仮換地指定、施行者限りの処理については、個人情報が含まれるため非公開として進めたいと思いますが、いかがでしょうか。 <p>(異議なし)</p> <p>(7) 議事</p> <p>【保留地の一部変更について】</p> <p>(「諮問文第15号」朗読。)</p> <p>(保留地調書(資料1)、産業ゾーンの募集状況について(参考資料1)、交渉難航地権者の状況(参考資料2)を用いて説明。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 産業ゾーンについては、事業者を募集した4画地、全てにおいて |
| 会長 | |
| 事務局 | |
| 会長 | |
| 事務局 | |
| 会長 | |
| 各委員 | |
| 事務局 | |

優先交渉権者が決まりました。各者とは協議を進めており、全ての事業者と基本協定等まで締結している状況にあります。これら産業ゾーン4画地の保留地につきましては、第12回審議会の諮問第13号にてご審議いただき、同意の答申をいただいています。

- ・今回審議していただくのは、先ほどご覧いただいた資料の画地番号3の産業ゾーン内で東京ワン運営合同会社が進出する画地を構成する保留地1街区3-41画地を2つに分割する変更です。
- ・1街区3-41画地の保留地、市有地及び地権者の仮換地と合わせて、約3万7000㎡で構成しております。今回、保留地を変更するに至った理由としては、この東京ワン運営合同会社が進出する1街区3-41画地の保留地の底地に交渉難航地権者が構築物を設置していることから、東京ワン運営合同会社側と施設配置計画に影響が生じないように留意して調整した結果、1街区3-41画地の保留地を分割して、段階的に契約することになりました。そのため、今回、保留地を分割することについて、ご審議をいただきます。
- ・交渉難航地権者との経緯等については「参考資料2」をご覧ください。分割前の1街区3-41画地東側に、対象者の[REDACTED]の共有地が従前地として含まれています。令和2年7月の第10回審議会にて仮換地指定の答申をいただき、7月30日付で仮換地指定通知書を発送し、8月7日効力発生となりました。この仮換地指定に対する行政不服審査請求について、審査庁である埼玉県からは、不服申立て期間の3ヶ月以内に、当人から審査請求の提出があったとの報告はありませんでした。
- ・令和2年8月の市長との面談後、換地や補償についての調整が再開され、令和2年10月には仮換地指定前にあった補償物件に係る移転補償については、相手方から口頭での合意・協力の意思が示され、移転補償契約締結に至る前に共有地に置いてあった構築物などは、令和2年10月末までに当人により全て撤去がされました。しかしながら、その後の令和2年12月26日以降に構築物が撤去された共有地に再び構築物が設置されていることを確認いたしました。
- ・相手方には仮換地指定により、すでに使用収益権は停止され、施

| | |
|-----|--|
| | <p>行者の管理地となっていることを説明し、再度設置した構築物を撤去するよう協議を行いました。相手方は仮換地指定後に設置した構築物に対しても補償を求めるなど、受け入れられない要求を提示してきたため、その要求には応じることができないと回答しました。なお、現在も後から設置された構築物は占有されている状況が続いています。</p> <ul style="list-style-type: none"> このまま残置が続くと、東京ワン運営合同会社との保留地売買契約ができないため、この部分の保留地処分金の収入が見込めず、事業への影響および地権者の方々への影響も大きいことから、市の顧問弁護士と相談し、司法による事態の解決を図ることとしました。土地明渡請求事件として訴訟の提起を行うことについて、令和3年9月市議会定例会に可決され、現在はさいたま地方裁判所越谷支部に訴状を提出する準備を進めています。 <p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> 参考までにお聞きしますが、3-4-1画地のどのあたりに構築物があるのですか。 |
| 委員 | <ul style="list-style-type: none"> このあたりになります。（掲示土地利用計画図にて説明） |
| 事務局 | <p>東京ワン運営合同会社は [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] 問題解決後に契約を行う予定です。</p> |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> 以前、私道部分にかかる裁判は、被告である地権者側の費用の持ち出しはほとんどなく解決したと聞きました。今回については、口頭では了解したけれど、また構築物を設置し問題を投げかけている状態になっています。どうせ、市に訴えられても金を取られることはないと思っているのではないかと。実際どうなるかは分かりませんが、個人的には損害賠償請求をするなどの手続きを取っても良いかと思います。 |
| 事務局 | <ul style="list-style-type: none"> 前回の訴訟について説明します。相手方も代理人弁護士を立てて裁判を行いましたので弁護士費用は生じています。最終的に碎石の処分について、相手方及び関係者から異議を申し立てないと誓 |

| | |
|------------|--|
| <p>会長</p> | <p>約が取れたので、訴えの取り下げといった形で裁判が終了しました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今、話のありました損害賠償請求といったことになると、民事訴訟になります。その場合、損害がどれだけあったのか証明することが難しいこと、新たな弁護士費用が生じること、長い裁判期間を要することなどが考えられますので、全ての案件について損害賠償請求を行うことは難しいと考えます。 ・今回の訴訟については、まだ、訴状の提出に至っていないので相手方が弁護士を立てるのか分かりません。損害状況について著しいと判断されれば、損害賠償請求をすることもあるかもしれません。 ・状況次第では損害賠償請求もあるかもしれないとのことですね。これだけ大きな保留地の売却ができないことになれば、事業全体の損害になると思います。 |
| <p>事務局</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・損害について弁護士に確認したところ、地権者の皆様には感情論的な損害はあると思いますが、法的における損害は現実的な損害を立証する必要があり、難しいと伺っています。 |
| <p>会長</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・諮問第15号「保留地の一部変更について」、原案に同意される方は、挙手をお願いします。 <p style="text-align: center;">(全員挙手)</p> |
| <p>会長</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・全員賛成により、諮問第15号「保留地の一部決定について」、原案のとおり同意しますので、答申致します。事務局は、答申書の準備をお願いします。 <p style="text-align: center;">(会長が答申書へ署名・捺印)</p> |
| <p>会長</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・答申文を代読願います。 <p style="text-align: center;">(答申文の代読)</p> |

事務局

【第7回仮換地指定について】

(「諮問文第16号」朗読。)

(「第7回仮換地指定について(資料2)、土地評価基準の見直しについて(参考資料3)を用いて説明。)

- 土地評価基準の見直しについてご報告します。土地評価基準は平成30年11月20日に土地などの評価の経験を有する評価員3名に諮問をし、審議の上、答申をいただき定めています。今回、この土地評価基準のうち、第17条第2項第11号にある建設副産物が確認された画地及び、別表2-14の建設副産物修正係数の見直しを行いました。
- 当地区では事業開始前からすでに盛土がされている畑などの土地を対象として建設副産物の調査を実施しています。この調査により、建設副産物が発見された土地の評価を修正する係数です。
- 当初の建設副産物の修正係数は、試掘調査によって確認されたコンクリートガラ等を基に係数を定めておりましたが、その後、建設副産物が確認された箇所を掘削工事したところ、一部の土地から市が想定していたよりも処分に費用がかかる燃え殻や油混じり土が確認されたことから、参考資料3の新旧対照表のとおり土地評価基準の一部を見直しました。
- 第17条第2項第11号は、今回新たに建設副産物に関する区分を追加しましたので、建設副産物の後ろに「等」を付けました。別表2-14の表題は、第11号と同様に「等」を付け加え、新たに混合ごみの区分を追加し、修正係数は0.01から0.97までと設定しました。この見直しにつきまして、令和3年9月3日から9月9日にかけて開催した評価員会において、適正であるとの判断をいただいております。
- 第7回仮換地指定は、一般の地権者の仮換地指定と産業ゾーンの土地処分に伴う吉川市所有地の仮換地指定です。
- 今回の仮換地指定調書は仮換地指定の他に「取消指定」「再指定」の欄を新たに設けてあります。今回、仮換地指定するものの中で、既に仮換地指定済みであり、先程、報告しました土地評価基準の見直しを受けて仮換地を変更する方がいます。その方については仮換地指定を一度取り消し、改めて仮換地指定を行います。今回の仮換地指定によ

| | |
|------|---|
| | <p>り仮換地の面積ベースで約6割の仮換地指定が実施されることとなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ [REDACTED] の仮換地指定は、従前地に建設副産物が確認されており、見直をした土地評価基準に基づき土地評価を行い49街区7画地に423㎡の仮換地を指定するものです。 ・ [REDACTED] の仮換地指定は、当初618㎡で仮換地指定を行いましたが、仮換地指定後に建設副産物が確認されたため、見直をした土地評価基準に基づき土地評価を行い、48街区4画地に仮換地面積を458㎡に変更します。 ・ 吉川市所有地の一部については、産業ゾーンの4画地に今回仮換地指定します。なお、吉川市の所有する残りの土地については、商業・業務ゾーンなどへの換地を予定しています。 <p>【質疑応答】</p> |
| 各委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 無し。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 諮問第16号「第7回仮換地指定について」、原案に異存のない方は、挙手をお願いします。 |
| 各委員 | <p style="text-align: center;">(全員挙手)</p> |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 全員挙手により、諮問第16号「第7回仮換地指定について」、原案のとおり、異存のない旨を答申いたします。事務局は、答申書の準備をお願いします。 <p style="text-align: center;">(会長が答申書へ署名・捺印)</p> |
| 末重会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 答申文を代読願います。 |
| 事務局 | <p style="text-align: center;">(答申文の代読)</p> |
| 事務局 | <p>【施行者限りの処理について】 (「施行者限りの処理について(資料3)」について説明。)</p> |

