

会 議 録

| | | |
|-------------------|---|--|
| 会議の名称 | 第18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5年1月19日(金) | 午前・ <input type="checkbox"/> 午後 2時00分から 午前・ <input type="checkbox"/> 午後 5時00分まで |
| 開催場所 | 吉川市役所202会議室 | |
| 出席委員(者)氏名 | 菊名剛委員、菊名三津男委員、末重秀二委員、鈴木繁委員、鈴木晴夫委員、竹内清武委員、谷口巖委員、永塚守利委員、中村嘉市委員、名倉定一委員、有限会社大幸牧場委員、細田哲也委員、木崎秀夫委員、村瀬信雄委員 | |
| 欠席委員(者)氏名 | 小倉重治委員 | |
| 担当課職員職氏名 | 都市整備部部长 | 竹内栄一 |
| | 吉川美南駅周辺地域整備課課長 | 木村克芳 |
| | 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事 | 深瀬友浩 |
| | 吉川美南駅周辺地域整備課技師 | 松本隼人 |
| 会議次第と会議の公開又は非公開の別 | (1) 開会 (2) 職員紹介(公開) (3) 審議会委員紹介(公開) (4) 審議会の役割等について(公開) (5) 会長及び会長代理の選出について(公開) (6) 土地区画整理事業について(公開) (7) 保留地の一部決定について(公開) (8) 第11回仮換地指定について(非公開) (9) 施行者限りの処理について(非公開) (10) 閉会 | |

| | |
|-------------------------|--|
| 非公開の理由 (会議を非公開にした場合) | 「第11回仮換地指定について」「施行者限りの処理について」は、吉川市情報公開条例第7条第2号及び第3号に規定されている「個人に関する情報等」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 | <ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・審議会委員名簿 ・土地区画整理審議会の役割（資料1） ・土地区画整理審議会運営規程（資料2） ・土地区画整理審議会会議傍聴要領（資料3） ・土地区画整理事業について（資料4） ・保留地調書（資料5） ・第11回仮換地指定について（資料6）（回収資料） ・施行者限りの処理について（資料7-1） （資料7-2）（回収資料） ・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11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、鈴木繁委員 |
| 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) 職員紹介</p> <p>(3) 審議会委員紹介</p> <p>【審議会の会長が決まるまでの間の進行】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・竹内都市整備部長に仮議長となっただき、会議を進行させていただきます。 |
| 事務局 | <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います。 ・本日、委員15名のうち14名が出席のため、本審議会は成立していることを報告します。 |
| 事務局 | <p>(5) 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「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」は、閲覧して頂く資料には、吉川市情報公開条例第7条各号に規定される「個人に関する情報」が含まれないため、公開とすることが妥当だと考えます。 |
| 仮議長(竹内部長) | <ul style="list-style-type: none"> ・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」は、個人情報が含まれないため、公開として進め、また、「会長及び会長代理の選出について」以降の議事については、会長及び会長代理の選出後に再度、「公開・非公開」の決定をしていきたいと思いますがいかがでしょうか。 |
| 各委員 | <p>(異議なし)</p> |
| 事務局 | <p>(6) 会議録の作成方法について</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当審議会の内容を簡潔かつ正確に記録するためには、「録音機器を使用した要点記録」という手法が最も適していると考えます。また、発言者の記載については、記載することによって「率直な意見の交換」や「意思決定の中立性を確保する」ことが妨げられ |

| | |
|-------------------------------------|---|
| <p>仮議長(竹内部長)</p> | <p>ることではないと考えられるため、発言者を記載して良いと考えます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会議録の作成方法については。「録音機器を使用した要点記録」とし、発言者の記載については、記載することとしたいと思いますがいかがでしょうか。 |
| <p>各委員</p> | <p>(異議なし)</p> |
| <p>事務局</p> | <p>(7) 議事 【審議会の役割等について】 (「土地区画整理審議会の役割(資料1)」、「土地区画整理審議会運営規程(資料2)」、「土地区画整理審議会会議傍聴要領(資料3)」を用いて説明。)</p> |
| <p>仮議長(竹内部長)</p> | <p>【会長及び会長代理の選出について】 <ul style="list-style-type: none"> ・会長の選任方法については、指名推薦や立候補等いくつかやり方があると考えられますが、ご意見はありますでしょうか。 </p> |
| <p>有限会社大幸牧場委員 (代表取締役：松本秋夫氏)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・選挙で実施すればよいと思います。 |
| <p>菊名剛委員</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・第1期審議会から委員の大半が変わっておりませんので、第1期審議会から会の運営をされてきた末重委員に、引き続き会長を請け負っていただくことが良いと考えます。 |
| <p>有限会社大幸牧場委員 (代表取締役：松本秋夫氏)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・一般企業では、取締役や代表取締役の選任において、役員以外の株主は退出して各役職の選任を行なっております。そのため、当審議会の会長及び会長代理の選出については、吉川市の職員等審議会委員以外は退席し、選挙にて決めた方が良いと考えます。また、専門的な知見がある方、例えば本日出席されている学識委員の方等が会長をやるのが良いと考えます。市が選んだ委員を会長に据えるのはおかしいと思います。 |

| | |
|-------------------------------------|---|
| <p>村瀬信雄委員</p> | <ul style="list-style-type: none"> 先ほどの菊名剛委員の発言は、第1期審議会を受けて、末重委員を推薦されたのであって、吉川市が指名推薦した訳ではないと思います。 |
| <p>有限会社大幸牧場委員 (代表取締役：松本秋夫氏)</p> | <ul style="list-style-type: none"> 委員の中で決める必要があるため、事務局は退席し委員の中で決める必要があると思います。 |
| <p>仮議長(竹内部長)</p> | <ul style="list-style-type: none"> 現在、事務局が退席し、委員の皆様のみで会長を決めるという案が出ていますが、皆様のご意見はいかがでしょうか。 |
| <p>村瀬信雄委員</p> | <ul style="list-style-type: none"> 私は反対です。事務局はあくまで運営として参加しているため、スムーズな進行のために必要だと考えます。 |
| <p>木崎秀夫委員</p> | <ul style="list-style-type: none"> 市職員の出席については、運営規則の中で「会長が認める際は参加することが可能」と規定されております。会長が選任されるまでは、仮議長がその役割を担っておりますので、仮議長が、市職員の出席について委員全員から意見を伺い決定するのはいかがでしょうか。 |
| <p>仮議長(竹内部長)</p> | <ul style="list-style-type: none"> 木崎委員からご意見がありましたが、運営として市職員が出席することに対し多数決を取りたいと思います。賛成の方は挙手をお願いします。 |
| <p>各委員</p> | <p style="text-align: center;">(賛成多数)</p> |
| <p>有限会社大幸牧場委員 (代表取締役：松本秋夫氏)</p> | <ul style="list-style-type: none"> このような決め方は無効だと考えます。決め方が無効であれば、選ばれた会長も無効となるはずのため、そこはきちんとご理解していただきたいと思います。 |
| <p>仮議長(竹内部長)</p> | <ul style="list-style-type: none"> 賛成多数という事で、吉川市職員が同席することとなりました。現在、指名推薦という形で、末重委員が推薦されておりますが、他の方を指名推薦される方はいらっしゃいますでしょうか。 |
| <p>有限会社大幸牧場委員 (代表取締役：松本秋夫氏)</p> | <ul style="list-style-type: none"> 私は竹内委員を指名させていただきます。 |

| | |
|-----------|---|
| 仮議長(竹内部長) | <ul style="list-style-type: none"> ・現在、菊名剛委員から末重委員の指名推薦があり、有限会社大幸牧場委員からは竹内清武委員の指名推薦がありましたが、2名を候補者として投票を実施する方法でよろしいでしょうか。 |
| 各委員 | (異議なし) |
| 仮議長(竹内部長) | <ul style="list-style-type: none"> ・それでは、投票用紙をお配りしますので、2名の候補者のどちらかをご記入ください。 |
| | (投票結果の確認) |
| 仮議長(竹内部長) | <ul style="list-style-type: none"> ・投票の結果をご報告いたします。末重委員：9票、竹内委員：1票、無効票：2票となりました。投票結果を持ちまして、第2期審議会の会長は末重委員に決定しました。 |
| | (出席委員14名のうち2名退席) |
| | (仮議長の竹内都市整備部長から、末重会長へ議事進行を交代。) |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |
| 村瀬信雄委員 | <ul style="list-style-type: none"> ・立候補者が居なければ、第1期審議会で会長代理を務めさせていただきましたので、立候補をさせていただきます。 |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・只今、村瀬委員から会長代理の立候補がございました。委員の皆様の同意をいただきたいと存じますが、いかがでしょうか。 |
| 各委員 | (異議なし) |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・委員の皆様の同意をいただきましたので、当審議会の会長代理は、村瀬委員に決定しました。 |
| 事務局 | <p>【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「第11回仮換地指定について」、「施行者限りの処理について」は、閲覧していただく資料に地権者の個人情報 |

| | |
|-----|---|
| | <p>報等が記載されているなど、吉川市情報公開条例第7条第2号及び第3号に規定されている「個人に関する情報等」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。また、「保留地の一部決定について」は、吉川市情報公開条例第7条各号に規定される「個人に関する情報等」が含まれないため、公開とすることが妥当だと考えます。</p> |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・本日の議事である「第11回仮換地指定」、「施行者限りの処理については」、個人情報等が含まれるため非公開として進め、「保留地の一部決定について」は、個人情報等が含まれないため、公開として進めたいと思いますがいかがでしょうか。 |
| 各委員 | <p>(異議なし)</p> |
| 会長 | <p>【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、菊名剛委員と鈴木繁委員をお願いします。 |
| 事務局 | <p>【土地区画整理事業について】 (「土地区画整理事業(資料4)」を用いて説明。)</p> |
| 各委員 | <p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無し。 |
| 事務局 | <p>【保留地の一部決定について】 (「諮問文第21号」朗読。) (「保留地調書(資料5)」について説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・保留地を定める場合の手続きについて、土地区画整理法第65条第3項の規定により保留地を定めようとする場合には、「評価員の意見を聴かなければならない。」とあります。また、土地区画整理法第96条第3項の規定には、「保留地を定めようとする場合においては、土地区画整理審議会の同意を得なければならない」とあります。この手続きに基づき諮問させていただくものです。 |

| | |
|-------------------------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・今回の件に関しましては、本審議会の前、12月21日、23日に評価員に意見を聴き、適正である旨の答申をいただいております。 ・今回、決定する保留地については、施行条例の第10条第1項第2号「土地区画整理事業により造成する市街地及び周辺地域の健全な発展を促進する公益的施設の設置のため、当該施設の設置者が保留地を必要とするとき」に該当するため、処分方法を随意契約としています。 ・当該保留地は、ガスガバナ用地として使用する保留地であり、売却先は東彩ガス株式会社でございます。 ・今回、決定する保留地は、61街区1画地38㎡、㎡当たり指数が1,923個の保留地であります。なお、「㎡当たり指数」とは、土地区画整理事業の土地評価に使用する評価上の数値で、参考として記載しております。 ・ガスガバナとは、都市ガスを地区内全域に安全かつ安定的にガスを供給するための施設であり、皆様の生活には欠かせないものです。 ・今後も、保留地を定める場合には、事業スケジュールに合わせて評価員、審議会に諮り、決定してまいります。 |
| <p>有限会社大幸牧場委員 (代表取締役：松本秋夫氏)</p> | <p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象の保留地は、ガス事業者へ売却するという事でしょうか。また、売却するというのであればあわせて金額をご提示いただきたいと思います。 |
| <p>事務局</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・そのとおりでございます。また、金額については、118,800円/㎡で評価員に意見を聴き、適正である旨の答申をいただいております。 |
| <p>有限会社大幸牧場委員 (代表取締役：松本秋夫氏)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・坪で換算するといくらかになるのでしょうか。 |
| <p>事務局</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・約39万円/坪となります。 |
| <p>有限会社大幸牧場委員 (代表取締役：松本秋夫氏)</p> | <ul style="list-style-type: none"> ・清算金の単価は、参考値、約45万円/坪と聞いています。保留地をできるだけ高く売ることによって、地権者の負担が減ることになります。 |

| | |
|------------|--|
| <p>会長</p> | <p>ので、今後も保留地の売却が進んでいくかと思いますが、地権者のためにも、吉川市にはできる限り保留地を高く売る努力をしていただきたいと思います。</p> |
| <p>各委員</p> | <p>・諮問第21号「保留地の一部決定について」、原案に異存のない方は、挙手をお願いします。</p> <p style="text-align: center;">(挙手多数)</p> |
| <p>会長</p> | <p>・挙手多数により、諮問第21号「保留地の一部決定について」、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> <p style="text-align: center;">(会長が答申書へ署名・捺印)</p> |
| <p>会長</p> | <p>・答申文を代読願います。</p> |
| <p>事務局</p> | <p style="text-align: center;">(答申文の代読)</p> |
| <p>事務局</p> | <p>【第11回仮換地指定について】 (「諮問文第22号」朗読。) (第11回仮換地指定について(資料6))</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回、仮換地の対象は、従前の宅地の筆数24筆、登記地積13,440.74㎡、基準地積13,879.77㎡。仮換地の画地数は、14画地、地積は7,702.00㎡、仮換地の権利毎の件数は11件です。 ・前回同様、新たな仮換地指定のほか、換地変更に伴い仮換地の「取消指定」「再指定」を行う方を対象としています。今回の仮換地指定により仮換地の面積ベースで約7割の仮換地指定が実施されることとなります。 ・仮換地指定の「取消指定」「再指定」を行う XXXXXXXXXX 様について説明します。 ・これまでは、建設副産物が確認されていない土地として、土地評価を行い、42街区3画地に167㎡の仮換地指定を行いました。その |

| | |
|-----|---|
| | <p>後、従前地の掘削工事をしたところ、建設副産物が確認されたため、土地評価基準に基づき土地評価を見直した結果、仮換地面積が減少しました。現在、仮換地指定がされている42街区3画地の隣接地は全て仮換地指定がされているため、同じ位置で仮換地面積を減らすと、隙間地が発生するため、保留地予定地であった40街区5画地を[]様の仮換地として再指定するものです。再指定後は40街区5画地に162㎡の仮換地となります。なお、取消指定前の[]様の仮換地であった42街区3画地と、再指定後の40街区5画地の残りの一部は保留地予定地となります。</p> <p>(第11回仮換地指定について(資料6)及び従前の土地図(掲示資料)及び第11回仮換地指定位置図(掲示資料) 閲覧)</p> <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22号「第11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。 |
| | <p>(挙手多数)</p> |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・挙手多数により、諮問第22号「第11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>(会長が答申書へ署名・捺印)</p> |
| 会長 | <ul style="list-style-type: none"> ・答申文を代読願います。 |
| 事務局 | <p>(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7-1、7-2)」について説明。)</p> |

- ・仮換地指定を行う場合、審議会に諮問し意見を聴き、答申を得たうえで進められていますが、事業が進捗していく中で、地権者のニーズや事業施行のタイミングによって、仮換地分割などの軽微な変更が多くなり、迅速な事務手続きを求められます。
 - ・「施行者限りの処理」とは、軽微な内容をあらかじめ定めておくことにより、審議会への諮問手続きを省略し、施行者限りで、事務処理手続きを行うことで事業を円滑に進めようとするものです。
 - ・軽微な内容の仮換地変更をするための仮換地取消指定通知及び再指定通知の作成および通知についても、施行者限りで事務処理を行うことで、地権者ニーズへの迅速な対応が可能になります。
 - ・施行者限りの処理については、他の土地区画整理事業施行地区においても一般的に採用されている方法になります。施行者限りの処理をしたものについては、後日、審議会では対応した内容について報告させていただきます。
 - ・施行者限りで処理する内容は次のとおりです。
(第8回審議会において、「施行者限りの処理について」異存のないお答えをいただいております。)
1. 従前の宅地の地番、地目または地積の変更
 2. 従前の宅地の合筆または分筆に伴う変更
 3. 新たな借地権等の登記または申告に伴う変更
 4. 地権等の消滅に伴う変更
 5. 関係権利者から提出された願い出（分割、合併）による仮換地の変更で、他の仮換地に影響を及ぼさないもの
 6. 宅地整備工事完了後における、工事出来形確認測量に伴う換地の辺長（形状の変更含む）及び面積の増減に関するもの
 7. 仮換地指定等調書および添付図ならびに仮換地指定通知の明らかな記載の誤りを訂正するもの
- ・今回は、所有者である[]様の法定相続人より20街区6画地883㎡と、21街区1画地1,011㎡の仮換地を相続の内容に合わせてそれぞれ2画地に分割したいとの要望を受けて、従前地の分筆及び仮換地の分割を行ったものです。
 - ・仮換地の合計面積が取消指定前と再指定後で異なっているのは、各画

