

会 議 録

会議の名称	第19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4月19日(水) 午前・ <input type="checkbox"/> 午後 2時00分から 午前・ <input type="checkbox"/> 午後 3時00分まで
開催場所	吉川市役所203会議室
出席委員(者)氏名	小倉重治委員、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、村瀬信雄委員
欠席委員(者)氏名	木崎秀夫委員
担当課職員職氏名	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主事 上原彰洋 吉川美南駅周辺地域整備課主事 黒須峻太
会議次第と会議の公開又は非公開の別	(1) 開会 (2) 事業進捗状況について(公開) (3) 第12回仮換地指定について(非公開) (4) 施行者限りの処理について(非公開) (5) 評価員の選任について(公開) (6) 閉会
非公開の理由 (会議を非公開にした場合)	「第12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

<p>会議資料の名称</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・次第 ・事業進捗状況について（資料1） ・第12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） ・評価員の選任について（資料4） ・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12回仮換地指定位置図（揭示資料）
<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>小倉重治委員、菊名三津男委員</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	(1) 開 会
会長	(2) 配付資料の確認
事務局	(3) 会長の挨拶
事務局	(4) 会議の成立
事務局	<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。
会長	(5) 議事録の署名委員の選出
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日の議事録署名委員は、小倉重治委員と菊名三津男委員にお願いします。
事務局	(6) 会議の公開・非公開の決定
事務局	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日の議事である「第12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」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、「事業進捗状況について」「評価員の選任について」は、閲覧していただく資料に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。
各委員	(異議なし)
事務局	(7) 議事
事務局	【事業進捗状況について】 (「事業進捗状況について(資料1)」を用いて説明。)
事務局	【第12回仮換地指定について】 (「諮問文第23号」朗読。) (「第12回仮換地指定について(資料2)」)

	<ul style="list-style-type: none"> ・今回、仮換地の対象は、従前の宅地の筆数59筆、登記地積23,755.52㎡、基準地積24,813.23㎡仮換地の画地数は、16画地、地積は11,566㎡、仮換地の権利毎の件数は12件です。 ・今回の仮換地指定の対象者は、主に都市計画道路を含む、暫定供用の開始を予定している幹線道路の底地にあたる方で、すでに仮換地の合意が図られている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8割の仮換地指定が実施されることとなります。 <p>(第12回仮換地指定について(資料2)及び従前の土地図(掲示資料)及び第12回仮換地指定位置図(掲示資料) 閲覧)</p>
各委員	<p>【質疑応答】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・無し。
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・諮問第23号「第12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>(挙手多数)</p>
会長	<ul style="list-style-type: none"> ・挙手多数により、諮問第23号「第12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】</p> <p>「施行者限りの処理について(資料3)について説明。」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・今回は、以前の審議会でも報告した内容と同じく、仮換地先の分割ともなう従前地分筆を行った1件、地権者からの申し出による仮換地の分割を行った1件について報告します。土地所有者である

	<p>様より617㎡の仮換地を将来の土地利用に合わせて、変更前1筆であった従前地を4筆に分筆して、1画地であった仮換地を4画地に分割しました。対象地である仮換地は、変更前と変更後の面積及び形状に変更はありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2件目については、土地所有者である様より3,208㎡の仮換地を将来の土地利用に合わせて2画地に分割したいとの要望を受けて仮換地の分割を行いました。仮換地の分割にあたり、2画地がそれぞれ同じくらいの面積になるよう従前地を面積案分しているため、従前地の分筆は発生しておりません。対象地である仮換地は、変更前と変更後の面積及び形状に変更はありません。
<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"> 様の仮換地について、減歩率はどれくらいになるのでしょうか。また、当地区の最低敷地面積は何㎡になるのでしょうか。
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> 対象画地の減歩率は約40%となっており、また、住宅ゾーンの最低敷地面積は150㎡となっております。
<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"> 不動産業者が所有する土地の減歩率が、地区の平均より低いと、便宜を図っているように見えてしまいますが、そのようなことはないでしょうか。
<p>事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> 公平性の観点から、特定の人、法人に対して便宜を図るようなことは行っていません。また、様につきましては、仮換地指定後に当該土地を購入していることから、前地権者様と換地調整を図っております。
<p>事務局</p>	<p>【評価員の選任について】 (「評価員の選任について」(資料4)について説明。)</p> <ul style="list-style-type: none"> 前回、審議会でご説明しておりますとおり、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

