

第3回横浜国際港都建設事業
二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区
土地区画整理審議会議事録
(平成30年9月11日開催)

第3回横浜国際港都建設事業二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区土地区画整理審議会 議事録	
日 時	平成30年9月11日(火) 午後2時00分 から 午後3時00分 まで
開 催 場 所	都市整備局二ツ橋北部土地区画整理事務所
出 席 者	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜国際港都建設事業二ツ橋北部三ツ境下草柳線等沿道地区第1期地区土地区画整理審議会委員 露木勝治、比奈地信雄、守屋文雄、金子秀喜、露木晴雄、大越進、松本健、柳修、西田雅江 (敬称略) ・横浜市都市整備局(事務局) 二ツ橋北部土地区画整理事務所 八子所長、鈴木係長、石原、阪井、島岡、平井(貴)、壬生 市街地整備調整課 鈴木課長、武富係長、下川
欠 席 者	なし
開 催 形 態	公開(傍聴者1人)
成 立 要 件	委員の半数以上の出席(土地区画整理法第62条第3項)
議 題	<ol style="list-style-type: none"> 1 土地評価基準について 2 換地設計基準について 3 その他 <ul style="list-style-type: none"> ・今後の土地区画整理審議会の予定について
決 定 事 項	<ol style="list-style-type: none"> 1 換地設計基準(案)について、修正意見なしとすることを決定した。
議 事	<ol style="list-style-type: none"> 1 会議の公開について <ul style="list-style-type: none"> ・本審議会は公開となることを確認した。 2 定数・定足数の確認 <ul style="list-style-type: none"> ・委員の定数について欠員1名となったが、施行条例第13条の規定により、欠員が定数(宅地所有者は6人)の3分の1を超えていないため、補欠選挙は行わず9人体制で開催することを確認した。 ・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定足数となることから、委員10人中9人の出席により審議会が成立していることを確認した。 3 議事録署名人の指名について <ul style="list-style-type: none"> ・議事録署名人を金子秀喜会長のほか、大越進委員、松本健委員とした。 4 【議題1】土地評価基準について(報告)(説明者:事務局) <ul style="list-style-type: none"> ・事務局から土地評価基準について報告があった。 ・質問、意見: (比奈地委員)7ページの街路係数等、その数値に決めた理由を説明してほしい。

(事務局) 国の基準を参考に、周辺の状況や将来の土地利用などの地区特性を考慮し、評価員の意見も参考に決定しています。

(金子秀喜会長) 所感だが、固定資産税の評価基準などと比べて、地域の特性を考慮し、小さい宅地について細かく基準が設定されていると感じる。

5 【議題2】換地設計基準について(採決)(説明者:事務局)

・換地設計基準案について説明があり、出席委員全会一致で、修正意見なしとして可決された。

・質問、意見:

(松本委員) 7条の地積について、計算式の $(1-d)y$ は1という認識でいいか。

(事務局) ご認識のとおりです。本事業は先行買収により換地整理前と整理後の総評価額が近くなるよう進めています。地区の特性・土地利用を考慮し、整理前後によって良好な住宅地としての評価は変わらないと考えての基準です。

(松本委員) この計算式は、公平で不利にならないように設定されているということでしょうか。

(事務局) その通りです。

(柳委員) 10条2項について、換地を定めないことがありえるということか。

(事務局) ありえます。地区内に私道だけをお持ちの方については、定めない予定です。

(柳委員) 権利者と話をし、審議会の同意を得た上で、換地を定めないという認識でいいか。

(事務局) ご認識のとおりです。

(比奈地委員) 提示された換地案の不満等、最終的な意見は審議会にいくのか。施行者で対応するのか。

(事務局) 審議会では、次回換地案を諮問しご意見をいただきます。換地案については、施行者でヒアリングを実施し、施行者で対応します。

6 【議題3】今後の土地区画整理審議会の予定について(説明者:事務局)

・今後の審議会の予定時期と審議内容について、以下のとおり説明があった。

第4回(10月頃) 換地設計案・個別説明の概要について

第5回(12月頃) 個別説明の報告・仮換地案の任意縦覧について

第6回(1月頃) 任意縦覧の報告・意見書が出た場合その対応について

第7回(2月頃) 第1回仮換地指定について

	<p>・質問、意見：</p> <p>(比奈地委員) 次回審議会で換地設計案を諮るとの事だが、道路計画の図面等もないのに仮換地できるのか。</p> <p>(事務局) 道路計画については、9月下旬の地権者説明会で、その協議状況について説明を行います。公共施設の位置・面積、旧国有地工事の概要・スケジュールなどの説明を行う予定です。</p> <p>(松本委員) 資料だと仮換地指定が2月とあるが、前回説明会の予定より遅れていないか。旧国有地の工事スケジュールを考えても、地権者の新築工事は間に合うのか。</p> <p>(事務局) 仮換地指定は遅れていますが、並行して作業を進められるため、旧国有地の工事スケジュールが大きく変わることはありません。地権者には10月に換地案の個別説明を行うので、それから建築計画等の準備はできます。</p> <p>(比奈地委員) 事業計画変更が終わってからでないと仮換地指定ができないのではないか。</p> <p>(事務局) そのとおりです。ただ、事業計画変更の内容はほぼ決まっており、手続きの話なので、仮換地指定に間に合うように進めていきます。</p> <p>(比奈地委員) 事業計画変更は、地権者だけでなく地域全体への説明が必要なのではないか。地域全体が合意した上で行ってほしい。</p> <p>(事務局) 地域全体へは、地権者説明会后に説明を行います。道路線形などは次回地権者説明会でほぼ確定しますが、地域に関連する横断歩道等の安全対策・公園の使い勝手などは今後も調整していくので、分けて考えてください。</p> <p>7 連絡事項 (説明者：事務局) 次回審議会の日程調整について ・次回の開催日を平成30年10月22日(月)13時からとすることを確認した。</p>
資 料	1 会議次第 2 土地評価基準 3 換地設計基準について(諮問) 4 議題別紙「換地設計基準(案)」 5 今後の土地区画整理審議会の予定について 6 参考資料「施行条例」 ※「第3章 土地区画整理審議会」抜粋 7 第2回土地区画整理審議会議事録(平成30年5月23日開催)
特 記 事 項	なし