

第3回横浜国際港都建設事業
新綱島駅周辺地区土地区画整理審議会議事録
(平成30年4月5日開催)

第3回横浜国際港都建設事業新綱島駅周辺地区土地区画整理審議会議事録	
日 時	平成30年4月5日(木) 午前10時00分 から 午前11時00分 まで
開 催 場 所	綱島地区センター会議室
出 席 者	<ul style="list-style-type: none"> ・横浜国際港都建設事業新綱島駅周辺地区土地区画整理審議会委員 池谷聡、池谷道義、佐藤英昭、田中大介、夏目久夫、細野徳夫、中村興業株式会社、 有限会社入船本店、清水博、本間春代 ※敬称略 ・横浜市都市整備局 市街地整備調整課 鈴木課長、武富係長、川崎 市街地整備推進課 中里課長、仲係長、石倉、森川
欠 席 者	なし
開 催 形 態	公開(傍聴者3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	<p>1 報告事項</p> <p>(1)審議会会長印について (2)評価員の選任に関する同意書について (3)再開発事業区への換地申出結果 (4)土地評価基準の決定について (5)換地計画について (6)仮換地個別説明について</p> <p>2 諮問事項</p> <p>(1)換地設計基準案について</p>
決 定 事 項	1 換地設計基準案について、同意することを決定した。
議 事	<p>1 会議の公開の確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・会議を公開とすることを確認した。 <p>2 定足数の確認</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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10人の出席により会が成立していることを確認した。 <p>3 議事録署名人の指名</p> <ul style="list-style-type: none"> ・議事録署名人を池谷聡会長のほか、細野委員、中村興業株式会社委員とした。 <p>4 報告事項：(1)～(6)について(説明者：横浜市)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・質問、意見： <ul style="list-style-type: none"> 質問1) 仮換地個別説明の時期は個別に調整するのか。 回答1) 個別に日程調整をした上で、説明する。 質問2) 申出結果は、土地所有者全員からあったのか。 回答2) 権利形態等により、土地所有者全員からの申出は必要とならない。申出

	<p>者としては11名だが、再開発準備組合のすべての筆の権利者から申出があった。</p> <p>質問3) 区分所有者も含めた、実体的な権利者数はどのくらいいるのか。 回答3) マンションの区分所有者を含めると、約40名の権利者となる。 区分所有マンションについては、代表者から換地の申出を頂き、その他の区分所有者、借家人等から換地の申出に関する同意を頂いている。</p> <p>質問4) 換地計画が2回あるというのはどういうことか。 回答4) 事業収束時の換地計画は、工事がすべて終わった段階で行う測量の成果に基づき換地計画を改めて定めるほか、清算金等についてもこの段階で定めることになる。</p> <p>質問5) 事業の収束時とは、4年後か。その時点で清算等がわかるのか。 回答5) 平成34年度頃になる。清算の金額が明らかになるのはその時点となるが、現在、清算がなるべく出ないように換地計算を進めている。</p> <p>5 諮問事項：換地設計基準案について ・質問、意見： 質問1) 法第95条第1項第6号「公共施設の用に供している宅地」について、土地評価基準においては私道等をこの対象としているのか。 回答1) この対象としており、固定資産税の課税・非課税により修正係数を分けて評価している。</p> <p>質問2) 鉄道工事が起因となる土地利用状況の変化は考慮しないとあるが、矛盾しないのか。 回答2) 鉄道により地上権が設定されている箇所等についてはこれを考慮しているが、鉄道工事による現在の土地利用については換地設計上は考慮しない。</p> <p>・採決：換地設計基準案に同意することを出席委員全会一致で可決された。 ・会長印により、文書で回答することを確認した。</p> <p>6 その他 ・次々回の審議会開催日を平成30年6月中旬で調整することとし、詳細は事務局が個別に調整することとなった。</p>
資 料	<p>1 会議次第</p> <p>2 第3回土地区画整理審議会パワーポイント資料</p> <p>3 報告事項1「審議会会長印」</p>

	4 報告事項2「評価員の選任について（同意）」 5 報告事項4「土地評価基準」 6 諮問事項「換地設計基準案について（依頼）」、「換地設計基準（案）」、「換地設計基準（案）解説」 7 第2回土地区画整理審議会議事録（平成30年2月22日開催）
特記事項	なし