

第3回和光市駅北口土地区画整理審議会 会議録

平成22年4月6日（火）

駅北口土地区画整理事業事務所 会議室

第 3 回 和 光 市 駅 北 口 土 地 区 画 整 理 審 議 会			
開 催 日	平成 2 2 年 4 月 6 日 (火)	開会時間	1 9 時 0 0 分
会 場	駅北口土地区画整理事業事務所	閉会時間	2 1 時 0 0 分
委 員 の 出 欠	出席	欠席	事務局
	石田良子 大熊春夫 大橋利喜夫 齊藤秀雄 富岡征四郎 本橋喬 柳下浩一 永戸章義 金子正義 小島英彦		建設部長 新井 芳明 駅北口土地区画整理事業事務所 所長 並木 雅治 主幹 榎本 一彦 統括主査 小賀坂 真志 主査 入谷 学 傍聴者 6 名
議 案	議題 1 換地設計の概要について		

発言者

議 事

会長

ただいまから、第 3 回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会を開催いたします。

初めに、会議の成立要件の確認をいたします。事務局に本日の出席委員数の報告を求めます。

所長

ご報告いたします。本日の出席委員数は 1 0 名でございます。以上です。

会長

報告のとおり、本日の出席委員数は 1 0 名でございますので、会議が成立していることを確認いたしました。

次に、会議録署名委員の指名でございますが、本日の署名委員は、議席番号 3 番の柳下委員と、議席番号 6 番の石田委員にお願いいたします。

よろしく申し上げます。

それでは、これより会議を始めます。

本日は非公開とすべき事項がございませんので、会議は公開で行います。

土地区画整理審議会の傍聴に関する取扱要領第 3 に基づく傍聴者は、4 名でございます。これより傍聴者に入場していただきます。

(傍聴者入場)

会長

それでは、開会に先立ちまして、建設部長からご挨拶をお願いしたいと思います。

部長

皆様、こんばんは。また委員の皆様におかれましては大変お忙しい中、第3回和光都市計画事業和光市駅北口土地区画整理審議会にご出席を賜りまして、誠に有難うございます。

また日頃、市の行政運営につきましても深いご理解とご協力を賜っておりますことを、重ねてお礼を申し上げさせていただきます。

先の3月定例市議会におきましては、平成22年度の施政方針および予算案等をご審議いただいた中で、当駅北口土地区画整理事業においてもですね、原案どおり予算が承認されましたことをご報告いたします。

また、和光市の将来を見据え、早急に整備し、中心市街地の形成を図ることが、今後の市の発展において重要であるとの認識は変わらないものでありまして、引き続き事業を進め、安心、安全なまちづくりを目指していくということを市政方針として、市長から説明いたしました。

さて、前回3月23日の第2回審議会において、意向調査の結果報告、ならびに事業の作業工程について、ご説明を申し上げましたが、本日の第3回審議会では、換地設計、土地評価についての概要をご説明したいと思います。

簡単ではございますが、開会にあたってのあいさつとさせていただきます。宜しくどうぞお願いいたします。

会長

只今、建設部長のご挨拶にあったように、本日は、決すべき議事事項はないとのことですので、宜しくお願いします。

それでは、事務局に説明を求めます。

事務局

それでは、説明に入る前に資料の確認をさせていただきたいと存じます。

資料1といたしまして1ページから21ページにわたります換地設計の概要の冊子、申し訳ございませんが、これは、前回配付したものを改訂してございます。これは実務標準の改訂などがございまして、見直しましたことから、今回配付したものと差し替える形でよろしく願いいたします。

参考資料といたしまして1ページから15ページにわたります密集地の捉え方以下、工程表に出てきました語句の説明等の資料です。

よろしいでしょうか。

本日の日程ですが、議事次第においては、換地設計の概要となっておりますが、前回の第2回審議会において、住宅密集地とはどのような考え方であるの

かといったご質問、また作業工程における語句などへの質問がありました。

はじめに密集地に対する考え方をご説明します。

次に、事業運営と審議会の関わり方を御理解いただけるように、再度作業工程を新たに作成いたしましたのでご説明申し上げ、併せて、その中で語句等の説明を行いますので、よろしくお願い申し上げます。

続きまして資料1の換地設計、土地評価についての概要を順次ご説明いたします。よろしくお願いいたします。

まず、参考資料の1ページからご覧下さい。

まず密集地とは何かということですが、密集地には、いろいろな捉え方があり、通常は住宅により、建て詰まった市街地を住宅密集地と呼ぶのが一般的です。これは、空間的には身近な道路や公園等の公共施設が未整序で、かつ、住宅が建て詰まり状態です。つまり、道路基盤が未整備、住宅条件が良くないといった住環境や防災整備の必要性が高い地区にある市街地と言えます。密集地の住環境には二面性があり、延焼の度合いや住宅の狭小性、老朽性等の問題もあります。同じ密集地といたしましても、その類型により違いがあり、市街地の形成過程や住宅の種類や、その生活基盤も考慮すると密集地をひとくくりにして一律の定義をするのが困難ともいえます。

そこで、土地区画整理事業の類型として、都市再生型土地区画整理事業というものがあり、どのような市街地が防災上危険な密集市街地で、それはどのような要件を満たすのかといった基準を定めています。都市再生区画整理事業とは、防災上危険な密集市街地及び空洞化が進行する中心市街地等の都市基盤が不十分で整備の必要な既成市街地において、実施する土地区画整理事業です。

この要件は以下のとおりであり、結論から申し上げますと、当駅北口地区は、防災上危険な密集市街地といえるものです。

この事業実施の前提として、地区要件がございます。地区要件、一般地区要件と上記要件に加え、重点地区要件として地区内の老朽住宅棟数が50以上かつ建築物棟数密度に応じた老朽住宅棟数率の要件を満たす地区ということで、北口地区の状況を把握したところ、地区内の老朽住宅棟数190棟、住宅棟数密度1ヘクタールあたり約28棟、老朽住宅棟数率約72%です。以上より、要件に概ね該当するものであり住宅密集地と考えられます。

さらに、市街地整備における良好な整備水準は、埼玉県において市街地整備のための指針(案)というものがあり、以下、一つの指標といたしまして、参考までに載せてございます。

人口が集中していることに関しましては、3ページに人口密度ということで、一定地域における単位面積当たりの人口数で、普通、1平方キロメートル当たりの人口数で表します。また、人口集中地区ということで、日本の国勢調査において設定される統計上の地区であり、D I D地区とも呼ばれ、市区町村の区域内で人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区が互いに隣接して人口が5,000人以上となる地区に設定されています。

本地区は、昭和45年にD I D地区となっています。なお、2010年3月8日現在における全国市人口密度ランキングにおいて、和光市は、1平方キロメートル当たり7266.94人で埼玉県内市第5位ということでございます。

4ページ、5ページは換地設計基準の中で審議会の同意事項でございます特別な取扱をする宅地の項目を列挙してございます。

6ページは建築基準法の道路についての記述でございます。

7ページは前回工程表の中に出てきました語句で、総合基本設計、造成計画、駅前広場の基本設計、路線測量でございます。

総合基本設計とは、事業計画における設計図を確定し、道路、公園等の公共施設工事における詳細設計を行い、事業費の精度を上げるため、各種図面や数量計算書、工事費概算書を作成する業務でございます。

委員

もう少しですね、ちょっとゆっくり。続けて話してしまうと聞いている方は分かりにくいので、ぜひ、分かりやすくお願いします。

事務局

造成計画とは、現況地盤・計画地盤の高さ、盛土、切土、条件点、地区界との取り合い、よう壁の設定、法面、道路勾配などを計画する業務でございます。

駅前広場基本設計とは、計画条件を整理し、関係機関と協議、調整を行ない、配置計画案を検討した上で、景観計画を含めた基本設計図を作成する業務でございます。

路線測量とは、道路等の各工事の実施設計に必要な資料及び図面を作成するための道路の測量です。測量は、国土交通省土地区画整理事業測量作業規程に基づき実施いたします。

以上、総合基本設計、造成計画、駅前広場の基本設計につきましては、今後予定してございます施行者が発注いたします工事設計関連の業務であります。計画の定義、権限ということですが、ここに記載してありますとおり、具体的な課題や条件を整理した基本となる計画を基にいわゆる基本計画を立案し、基本設計を行い、事業が段階ごとに進捗していく中で諸条件を変更、検証を加え、

より精度を高めていくことで、実施計画、実施設計を行ってまいります。基本計画、基本設計、実施計画、実施設計という1つ1つ段階を踏んで、精度レベルをあげ、実務的に行っていく業務でございます。

会長
委員
会長
委員

只今までのところで、質問、何か聞きたいことがありましたら、お聞き下さい。質問があります。

はい、どうぞ。

用語の説明は読めば分かるんですけどね、用語の説明と同時に現在の和光市の北口の区画整理事業の区域の現状がどうなっているのか、それと併せて説明していただければ一番良いんですよ。

例えば、基本計画がどうなっているのか、或いは、総合基本設計がどうなっているのか、そういう事を始めたのか、いつ始めるのか、読むだけでなく北口の区画整理事業でこういう事が必要だから読むんであって、現在どうなっているのか、誰がそれをするのか、外注にだすのか、市でやるのか、そういう事まではっきり言って下さい。そしてそれがいつ頃するのか、もしやってなかったとしたらいつそれをやろうとしているのか、全体の流れそういうものがないとただ読んでるだけではちっとも面白くない、ちっとも意味がないです。以上です。

会長

今ちょっとご質問がありましたけども、これからたぶんこの仮換地指定までの作業工程の審議会の審議事項の中でたぶん説明があるんだと思うんですけども、今言われたような、和光市のこの北口の状況ですね、状況について分かる範囲内でちょっと説明お願いしたいと思います。

事務局

それでは、只今のご質問についてご説明いたします。

基本語句と言う事でこの中にありました、区画整理の測量それから計画につきまして前回お配りをいたしました作業工程の方を今一度ご覧になっていただければと思うのですが、これは、第3回資料1の1ページの後ろに付いております。ブルーと緑これをお渡ししてあると思います。この中でやらなければいけない事というのは、概略換地というのを今年度予定しておりますので、概略換地に向けてですね、なにをやって行かなければいけないかという事になります。その中で、この語句にある様な総合基本設計と言ったようなもの、それから、造成計画、駅前広場設計、路線測量とありますけど、まず、これから換地設計で換地をどの様に配置をして行くのかという問題がありますけども、そのためには、道路だとかで囲まれた街区、設計図上では道路とかそういうふうに囲まれた所を街区と言いますけれども、その街区をきちんと道路の測量をや

ったり囲まれた街区、皆様方にお渡しする換地のですね、面積がどの位あるのかという測量をしなければいけない、そういったものが街区確定測量だとかという事になります。

路線測量というのは道路だけの問題、縦断面ですとかそういった道路の詳細のものを造るのが路線測量という事になります。

それから概略換地に向けては、年度別の工事の予定を立てて行くと、概略換地におきましては、ある程度皆様方の土地がどの時期に工事になるかというような事もお話させて頂きたいという事で前回ご説明をいたしました。そのためにですね、こういった総合基本計画とか造成計画を立てまして、工事の年度別エリア作業工程の中の事業運営の換地方針の検討の下の方に施工計画と言うのがあります。これが年度別エリアの施工計画。これをやるためにこの様な総合基本計画とか造成計画、駅前広場の設計というものを組みながらやって行く、このことによってエリアを順次設定することができるという事でございます。以上で、よろしいでしょうか。

委員

このような作業は誰がするのか、例えば、既にある程度市がやっていると思うんです。

ようするにマスタープランを作ってますと言う事は市の駅前広場も作ってあるし、造成計画もある程度できていると思います。

そういうものを見ると今言われた事はもう既にやっていると思うんですよね、やってるのにこれからやる様な事を言ってるんだけど、はたしてそれが本当なのかどうか、もう既にやったのか、どこまでやったのか、現状を説明してください。

もし、やってないとしたらそれは誰がそれをするのか、外注をするのか、或いは、市の職員がするのか、いつするのかという事をお願いします。

会長

事務局、どうぞ。

事務局

これらの、総合基本設計とか造成計画、駅前広場基本設計、必要な計画だとか設計にあるわけですが、事業計画、これは市の方で発注いたします。外注いたします。

更に、これはどの程度済んでいるのかということなんですが、事業計画を決定する際には、事業計画の中では大まかな形で造成だとか、こういうふうになるんだよというような大まかなものでは掲載しております。

ただ、今回もっとより精度を高めていくという事もありますので、そのためにもう一度各個別の概算ではなくてもっと精度の高いもので、外注をしてまい

ります。今年度、平成22年度において委託業務として発注してまいります。

委員

外注の時に色々な方がもう既に外注をうけていると思うんですが、それは、継続外注なんですか、それとも、新規の外注なんですか。

会長

事務局、どうぞ。

事務局

駅北口区画整理事業におきましては、仮換地の指定までは、事業の継続した円滑な委託というのがどうしても必要なんです。そのためには、事業の中で各種の業務委託をばらばらのところでやりますと、その総合調整が難しくなりますし、それから熟知をしている者が委託を受けるという事になれば、それだけ精度の高い物ができるという事なので、今3年間継続契約を結びまして、一つの会社に業務委託をしております。ですから、別々なものではなく仮換地指定までは一つの業者が委託業務を行っております。

委員

今、一つの会社がと言いましたけど、一つの会社が例えば総合基本設計だとか造成計画だとか駅前広場の基本設計を一つの会社が全部やってるわけですか。危険な作業ではないですかね、要するに一つの会社が全部やるって事は、あまりにも一つの会社に頼りすぎて良い物できればそれに越した事ないんでしょうけど、あまりに偏ったやり方、あまり一つの会社に全てを頼りすぎている、頼りすぎているから和光市の区画整理事業、或いは、今までの和光市の色々な設計を見て良い物ができていない。僕はこの様に思います。個人的な考えですけど、和光市の道路設計にしても、区画整理事業の南口にしても、あちこち見てもあまり良い設計ではないところが沢山でてます。これはあまりにも頼りすぎているからだと思います。

会長

事務局、どうぞ。

事務局

今、ご指摘の点、色々あろうかと思いますが、今回につきましてもコンサルに任せきりということではございませんので、市の方もそういう事がない様に十分注意してやって行きたいと思います。

委員

同じ人が3年間やっているという事はね、注意しようがないですよ、継続だから。

事務局

その点、そういった、例えば、駅前広場の基本設計等につきましても、これは、利用される方等のご意見を聞きながらやってまいりますので、なるべくそういう偏りが無い様にさせていただきます。

委員

もちろん、住民参加というのがあると思うが、ただ、和光市で今までやっているのが、色々な話を聞いた事では、住民参加やるんだ、市民参加やるんだと意見を聞くだけであってそれがまったく反映されていないと色々な人が言っ

ております。僕もそう思います。ですから、なにかをする時には、もう少し市民の意見が反映されるような形を持ってやってもらうこと。特に、この北口の方は、新規の事業を始めるんだから、もっともっとそれが反映されるような形でもって、この事業を進めていってほしい。そう思います。

会長
委員
会長

只今のは、意見でよろしいですか。

はい。

他に何かここまでの説明の中でありますか。

区画整理事業そのものは、一つの事業計画の事業認可に基づいて、それを正常に公平に換地をするという事が目的ですので、それに沿った形で継続的なものが結構ありますので、そこらへんのところは斟酌していただきながら、より良い区画整理ができるように事務局の方もその点を留意して、お願いをしたいとそういうふうに思います。

それでは、途中で質問がありましたらお願いしたいと思いますが、続きまして説明をお願いしたいと思います。

事務局

作業工程につきましてもご説明をさせていただきたいと思います。

続きまして、1ページから21ページまでの改訂版換地設計の概要についての冊子の中の1ページと2ページの間に綴ってございます、前回配付したA3版の仮換地指定までの作業工程と審議会の審議事項の後ろに添付資料といたしまして、A4版の仮換地の指定まで、及びA3版の作業工程を図解したものを再度、新たに作成し、追加させていただきました。これは、前回の審議会で、できるだけ図表を使うとか、わかりやすくしてほしい旨のご指摘がありましたので、載せてございます。

まず、A4版仮換地の指定までの資料についてでございますが、これは一番左側に記載してございます、換地設計の準備から始まり、換地設計作業、換地設計決定手続及び変更手続、そして仮換地指定までといった換地設計の手順をお示しした標準的な流れ図でございます。

詳細は、本日の換地設計の概要の中で説明いたしますが、まず、換地設計の準備といたしまして、権利申告の受理ということで、借地権などの所有権以外の未登記権利の申告の受理をまだ行っていない方へ期限を決め、受理していきます。

従前の土地の地積決定につきましては、換地計画において換地を定めるために必要な従前の宅地の各筆の基準地積を決定します。特別な取扱をする宅地の抽出につきましては、公共施設のように供している宅地について、その位置や

地積などに特別な考慮を払い換地を定める宅地を抽出します。

そして、換地設計の方針、換地設計基準及び土地評価基準を作成していきま
す。

次に実際の換地設計の作業に入っていきます。先程の換地設計の方針や基準
を基にいたしまして、街区の中に換地位置の想定および換地の割込みを行い、
換地設計（案）を作成していきます。

次に換地設計決定手続といたしまして、換地設計（案）の発表・説明、を権
利者へ行い、その後権利者からの意見要望等が出され、それを検討・処理を行
い、換地設計（案）の修正、そしてまた、権利者へ換地設計（案）の発表・説
明といったことをフィードバックしながら、最終的な換地設計の決定へと進め
てまいります。

さらに換地設計の軽微な変更を行って、仮換地の指定を行っていきます。
ここでの軽微な変更は、従前の宅地の地番、地目の変更や分割・合併等による
もので、換地の実質を変更しない或は、影響を及ぼさない内容でございます。

続きまして、A3版の工程表を図解したものの資料についてでございますが、
先程のA4版の仮換地の指定までの標準的な流れ図と併せてご覧いただきたい
のですが、水色は換地設計の準備、黄色は換地設計作業及び修正作業、薄ピン
ク色は換地設計（案）及び換地設計決定手続、緑色は説明会、濃ピンク色は換
地設計の決定、オレンジ色が仮換地指定というように色分けしてございます。
米印の1点目にありますように、赤線内の吹流しが審議会運営に関わる項目で
ございます。前回お話いたしましたとおり、事業運営は、市施行であり、施行
者が案を作成し、審議会の中で議題として説明したり、意見、同意、議決を求
めていきますが、一方的に進めていくものではございません。ですので、事業
運営の作業工程の各段階において、審議会委員の皆様はその都度、ご説明、ご
意見を聞きながら進めていくことが、この図をご覧いただくことで御理解いた
だければと思います。

ここでは、概略換地（案）個別説明会の後、権利者の皆様の意向を整理検討
し、早期生活再建のための申出換地の手法を検討して、取り入れた場合の工程
を記載してございますが、それとは逆に、青色の点線矢印にありますとおり、
検討した結果、申出換地を行わない場合は、先程お話しましたA4版の換地設
計の手順の標準的な流れ図に従い、進めてまいります。こちらには記載してご
ざいませませんが、やはり同じく赤線の吹流しのようにその都度、審議会
で説明、意見を求めてまいります。

次の米印の2点目、事業運営において、法により定められている事項は、土地地区画整理法に基づくものとして、事業計画の変更と仮換地指定がございません。参考資料、12ページから法第55条事業計画の変更について、参考資料14ページから法第98条仮換地指定の条文を載せてございます。

都市計画法に基づくものとして、用途地域の変更と地区計画の決定がございません。参考資料、都市計画に関する用語とあります8ページから11ページに用途地域、地区計画について記載してございます。概要につきましては、今後、工程表にありますとおり、審議会で説明してまいります。

以上で説明を終わらせていただきます。

会長

只今までの説明につきまして、ご意見、ご質問がありましたらお願いします。

これを今聞いていても、すぐには言葉とか、流れとかたぶん分かりにくいと思うんですね。それで、この点につきましては、その都度今のところに遡って、また説明をお願いして、何回も繰り返しながら段々と把握していただければと思います。たぶん今の説明を聞いてもたぶん分かりにくかったんだと思います。簡潔に要領よく説明はされているんですが、初めてだとなかなか分かりにくいと思いますので、何回か繰り返しながらお願いしたいと思います。

今までの説明のなかで、何かお気づきになった点ございましたらお願いします。また繰り返していろいろ説明していただくようにしたいと思います。

委員

このフローチャートなんですけどね。これを見ていくと、多くの人は、これがどのような流れで次の段階にどのように行くのか、ちょっと読みにくいと思うのですが、皆様どう思われますか。

このフローチャートについては、もう少し流れが分かるようなものに作り直す作業をしてもらった方がいいんじゃないかと思います。

会長

事務局いかがですか。もう少し簡便に分かるようにということでご意見がございました。

事務局

22年度、23年度と色分けをさせていただいたのは、仮換地指定まで、換地設計、修正といった作業を繰り返していく予定です。色づけは先程のA3版の前のページにございますA4の仮換地の指定までのフローと同じ色づけです。3回というのは、1番目に、概略換地まで、2番目には、仮申出まで、3番目は本申出という形であり、一連の流れを繰り返すこととなります。先行街区や共同化については、これから皆様方にご検討いただくわけですが、その時点で仮申出をしても、また後々変更になるという方が中にはいらっしゃいます。ですから、仮申出という形で一度抑えて、更に本申出として、確立してい

く。それで、仮換地指定まで進めていくというのがこのフローチャートの中身です。

それから、スケジュールの中で、今何処の地点にいるかということが分からないというご意見がありました。今後、審議会で説明して行く内容につきましては、フローチャートのどの地点であるといった進捗も含めご説明して、意見、同意をいただいでいくようにして参ります。

会長

今の説明の中でですね、例えば、たぶんお分かりにくいと思うんですが、仮申出とはいったいどういう事があるのか、ただ、仮申出って言うのは、皆さん方の中で委員の中でどういう事が仮申出なのかと、そういうのが実は分かりにくいわけですね、分かってないわけよ、だから説明をされる時にそういう事についても配慮していただきながら説明をいただかないとちょっと分かりにくいんです。そういうふうに思いますので、そこら辺も含めて、そういう事にも注意しながら、お願いします。

事務局

まず、仮申出、本申出についてですが、A3版の色付けした平成22年度の概略換地案というのが緑で塗ってあります。その下へ行きますと早期生活再建・共同化等の意向と聴取というのがあります。これは、今まで説明会等や意向調査というものを実施してまいりましたが、区画整理事業では、建物移転しながら進めていく中で、建物移転の時期によっては早く建物移転をできる場所があれば、また、今の位置にこだわらずに生活再建できるなら、そこに移っても良いですといった、換地先を作っていくという事をご提案したいんです。それが早期生活再建というものです。それからもう一つ共同化等というのはですね、これまでのご意見で、鍵1本で出たいとかですね、土地利用をするに当たって、今の戸建てにはこだわらない、マンションという事で他の方と一緒にあって、共同化してマンション等の物を建ててその中に住んでもいいよという様なご意見もありました。そのため共同化をするという方がいれば、共同化ができるかどうかということも併せて聴取して行くという事です。

こういった早期再建や共同化に伴う権利者からの申出のことであり、申出はしたが、やっぱり止めるという方が、新たにでてきたと場合も考えられます。それで、仮の申出、次に本申出という形で確定して行きながら換地設計作業を進めていくものです。それで、仮申出と本申出というのがでてくるわけです。これは、法的に定められているものではありません。皆様のご意見、駅北口地区という駅前地区を含むところでもありますから、こういったライフスタイルという方も中にはいらっしゃるとい事もありまして、施行者としては、皆様の

意向を取り入れた換地設計の手法を考えています。ご提案をさせていただき、できるのであれば、換地設計の中で取組んで行くものです。

会長

今、仮申出の関係のご説明がありましたけども、それ以外に申出というのはありましたら、ご説明をお願いいたします。例えば、付け換地ですとか色々申出があるわけですよね、そういう関係がありましたら、皆さん一緒にお分かりになった方が良くと思いますので、ここで説明をお願いいたします。

事務局

今、付け換地とかというお話がございましたけど、現在考えている申し出としては、この2種類を考えております。更に、概略換地を進める中では、もし、そういう様なものがご意見とか出てきたときには、それを再度皆様方にご審議をいただいて、そういった申出ができるかどうかは、今後検討してみたいというふうに考えております。

委員

今言われた仮申出本申出の説明は、全ての地権者或いは借地権者に対する説明であって、それと同時に全ての人たちの意見をそこに反映するという事ですよ。ですからこの審議会に対してではなく、これは全ての地権者に対する説明があるっていう事ですよ。

事務局

その通りでございます。

概略換地においては個別説明により、権利者全員の方に意向を調査いたします。この調査の結果や検討すべき事項については、審議会の皆様方にご説明してご報告いたします。

会長

他に、まだ、説明がありますが、今日は夜間の審議会ですので一応予定は2時間という事になってます。ここに盛りだくさんの資料がございます。これみんなやっけて行くとしても終わらないと思いますので、時間は2時間という事を目標にして、今回は進めたいと思いますので、そうゆう事で留意してお願いできればと思います。多少中途半端になったらそこらへんは、皆さんに意見を聞いて配慮しないといけないでしょうけども、続いて、説明願います。

事務局

資料の2ページから区画整理の主な用語について、ご説明させて頂きたいと思います。公共用地と宅地の違いをご理解いただきたいという事で説明をいたします。

まず、公共用地とは道路、公園、広場、河川、水路、及び、緑地等で公共の用に供する施設を公共施設と言います。この公共施設に供されている国又は地方公共団体の所有する土地、ですからこういった道路、公園、広場で公共団体が所有権を持っている土地を公共用地と言います。

次に、宅地ですが、一般的には、建物の建っている土地、又は土地登記簿上

の地目が宅地の土地を意味しますが、区画整理では、公共用地以外の土地すべてを宅地といいます。従いまして、畑、山林、雑種地、私道、鉄塔などの土地は宅地になります。また、私道については、これは道路として認定されているわけですが、その土地は、所有権としては個人の所有権になっていますので、道路で認定されていても個人が所有しているものであり、宅地となります。公共用地と宅地には違いがありますので、ご理解いただければと思います。それから、次に減歩というのは、これはもう皆さんご存知ですから、次に換地に入ります。換地は、従前の宅地に対して新しく再配置された宅地を換地と言います。次に、基準地積というのは、換地計画において換地地積、清算金額を定めるときの基準となる地積です。一番のスタートは、この地積の決定です。この基準地積については、施行規程で区画整理の事業計画決定の公告の日の登記簿の地積というのが基準地積とする規定になっています。事業計画決定の公告は平成20年の12月16日でありますから、その日現在の登記簿地積です。それから、登記簿の地積と差異があるという方については、実測確認申請をして、その地積を基準地積とするというのが2点目にあります。これは、もう申請の受付をして、終了しております。それから実測をされていない土地につきましても、この地区の中の測量増を按分したものを基準地積としますという、3つの基準地積の捉え方があります。これが基準地積です。

会長

ここまでで質問ありますか。

委員

換地計画に、基準地積と実測地積とが出てきますけれど、実際に実測は、登記簿に載っている地積、面積と実測がずいぶん違っている時もあるんですね。

それをどのように、今言った中間的な立場でもって、それをアジャストしていくかということなのですが。

事務局

実測に差異があるというのは、その土地を持っている方にしか分からないわけですね。施行者では、登記簿地積しか分かりませんので、土地の所有者が差異があるということであれば、実測をしていただいとという形になります。ただ、その場合ですね、実測による地積更正には、期間がございます。施行規程の中で90日間、どこから90日間といいますと、事業計画決定の公告の日、平成20年12月16日から90日間、最後は平成21年3月15日です。この期間内に実測をして、施行者の方に提出していただくということで、これを基準地積とします。

委員

それは分かるんですけど、例えば実測するには、いわゆる費用がかかるわけですね。その費用を還元するとか、費用を補助するとかそういうことをして

るんですか。

事務局
委員

ございません。

それがやっぱり多くの方が、地積を例えば登記簿に使うのか、実測に頼るのか、実測に頼らなければ本当はいけないんですけど、実測するには費用がかかります。ですからそれをある程度考慮して、どのように考慮するかということは、例えば日数の考慮もあるだろうし、あるいは費用の考慮もあるだろうし、どのように考慮するのか考えてもらって。

事務局

ただいまのご質問ですが、登記所の方に地積測量図が出てない土地があります。例えば、昔から持っている元番の土地というのは、そういうのに該当するんですが、地区内の区域をいくつかに分けて、測量増を按分させていただいて、それを基準地積とするような形で考えております。

委員

言っていることは分かるんですが、それが果してそれでいいのかどうか。ようするに、登記簿謄本の地積と実測がずいぶん違っている事があるんですね。その今、按分といたしましたその按分はどのようにするのか、例えばどのような計算で按分をするのかということだと思うんですけど。

実測をすると例えば100㎡あります。だけど登記簿上では40㎡しかない、あるいは、一般のうちの縄伸びであるとか縄縮みの場合もありますから、そういうものは、どのようにそれを判断するのかということなんです。いろいろな人からそういうことを聞きましたから。

会長

事務局説明してください。

事務局

実測にかかる費用ということについては、施行者の方では、負担という形ではしておりません。

あと、日数のことについての考慮は無かったのかということなんです。当初施行規程の中では、60日という形で規定しておりました。60日間については、見直しをさせていただき、90日としています。これは、事業計画決定が年末の12月という形になりましたから、その後、実測申請をするといってもですね、測量士の方に頼まなければいけない。その時間も年末であれば頼む事も難しくなってくる。であれば、60日間で終わらない方も出てまいりますので、その為に、施行規程としましては、60日を90日という形で直させていただきました。

委員

それは、分かります。私が言っているのは、その前にですね、登記簿の地積と、実測の地積がどう違うのかというのが、分からないままに、基準地積が出てくるんじゃないかということなんです。要するに、実測しない限りは、それ

が果して、登記簿の面積が正しいかどうかは分からない訳ですよ。全ての土地を測量しなければ、それが果して登記簿どおりなのか、そうじゃないかという事は分からないです。新しく購入された土地は、ほぼ測量があるにしても、昔から持っている土地は、ほとんど測量されていないと思うんです。実際そうなんです。それをどのように更正するのか、今言った60日から90日に日数を変えましたと言ってもね、それだけじゃ果して自分の持つてる土地が、登記簿どおりなのか、実測しなければ分からないのか、ということをおもうんですけれどね。

事務局

施行者が、知る手立てというのは、登記簿謄本しかないんですね。あと登記簿謄本についている、地積測量図、この2つしか判別のしようがないんです。土地が増えているか、増えていないかというのは、土地の所有者の方しか、分からないんです。それで、そういう方については、ご本人様から申請していただくことになる訳です。

委員

本人が分かる訳がないじゃないですか。例えばね、登記簿謄本をある程度は、皆さん鵜呑みにしてると思うんですね。売買の時も、登記簿のままに売買する人もいるだろうし、実測図をもとに売買する人もいるだろうし、実際に売買が起こるその時までには、実測をしない人が多いんですね。ですから、継続して土地を持っている人は、測量をする必要がないから、分からないと思います。

事務局

施行者では、どの土地が大きいのかは、わかりません。そのため、それで、その方を救済するという訳ではないんですが、分からずにそのまま登記簿の地積となった場合でも、測量増を按分して基準地積とします。今、この地区の測量増が3,000㎡くらいあります。その3,000㎡を実測をされていない土地の地積に按分してそれを基準地積とするというのが、先程3点目にあった所です。ですから、土地登記簿のままであっても、按分されたものを加算します。

委員

按分された地積を基準地積としたり、実際こういうものですよといったものを通知しているんですか。

事務局

これは、だより等の中でも、事業計画の時にも、ご説明はさせていただいております。

委員

うちはもう完全に測量を全部、今回のこの機会にやったんですね。その時も、前回所長さんの方で、何となく図面と登記されているのと実際がちょっと違うんじゃないかということをお載したんです。でもそれは、うちの方でも何となく気が付いていたんですけども、これを機会に全部やったんです。

うちは全部やることができまして、実測と登記簿が違うということが分かりました。ただし、うちの場合は、隣地の方がちゃんと判子を押してくださったので、それはすごく助かったんですよ。だけど、うちの隣の方は、明らかに大きさが違うんですよやっぱり。だけど、今現在あきらめちゃったんですよ、隣の方が隣地に応じない。そういった場合に、さっきおっしゃったような按分というものがついてくるのかなと私の中では思ったのですが。

事務局

測量増は、地区内の権利者方の土地なんですね。それを実測していない土地に按分していくのが公平な測量増の配分の仕方だという形で基準地積とさせていただければと。

会長

ちょっと今の事務局の説明の中でね、平成20年の12月に認可したんですよ。それで90日というのと、今から測量をしても90日をとくに過ぎてますよね。

事務局

はい、そうです。

会長

だから、今更地積訂正はできないですね。

事務局

はい、そうです。

会長

それは、確認しておかないと。

事務局

平成21年3月15日までの90日間が終了しておりますので、今後は実測確認申請による地積更正というのは施行者の方には提出することはできませんし、受け付けることができません。

会長

こちら辺はですね、地主さんの方は、非常に重要な問題だと思うんですよ。自分の土地は、こんなにいっぱいあったんだけどということで、ですから区画整理としてある程度整理しなければいけないんでしょうから、その整理の仕方として按分というのは、どういう風にして按分するかということも説明しないと、全体の面積で、余分というような説明がないと、ちょっと聞いてても按分と言っても分からないですから、ちょっと説明をお願いします。

事務局

5ページの方に、基準地積とは、という形で図が載っております。最初にここだけ説明させていただきます。

地区の面積は、11.3ヘクタール、113,104.41㎡であり、事業計画書の地区の面積になるわけです。同じく事業計画書に施行前の公共用地や宅地という施行前の種目別のものが載っております。公共用地と先程の宅地と言われる93,675.17㎡を地区の面積から引いたものが測量増という形で、3,529.13㎡で、約3,500㎡ございます。これが、縄伸びといった測量増となります。これを按分していくという形です。すべての土地に按

分していくわけではなくて、土地を実測した方、測量図がある土地については、除きます。何もやっていない、測量をしていない土地に按分していく。これが按分の方法であります。

会長

今までの説明で何かご質問ありましたらお願いします。

ちょっと前に戻ってもらって、宅地とありますね。宅地というのは、公共用地以外の土地全てを宅地と書いてあるんですが、たぶんこの後生産緑地などがあると思うんですが、それを宅地と称するのでしょうか。

事務局

生産緑地も宅地です。

公共用地として、国とか県とか市の公共団体が所有権を持っているものではないですから、これは宅地です。

この区域にあるか分かりませんが、例えば市で持っているような普通財産ですね、いわゆる売り払いできるような用地ですけど、それは、市で持ってましても宅地の方に入ってきます。

ちょっとややこしいんですけど、それだけ気をつけてください。

会長

それからもう一つ質問で、説明の中で公共用地がありますね。公共用地の中で、公共用地といわれているものがありますが、所有する土地とっていますが、土地の中には河川でも道路でもそうなんですが、借地もあるんですよ。借地については公共用地といえるのでしょうか。いえないのでしょうかですね。道路の中に、あるいは河川の中に、個人の土地がある、所有していないのはそれはどう扱うのですか。

事務局

地区内では、河川は無いんですけど、道路といった形になりますけれど、北口駅前線の所の認定している道路で、県道という形になっているんですけど、底地で個人が所有している例があります。その方については、道路として認定されていますけれども、底地の土地の登記簿は、個人の所有になりますから、宅地として扱います。

会長

分かりました。

それ以外に何かございますか。

委員

確認なんですが、先程の3, 529. 13㎡は、縄のびということで、按分をする。按分するには、測量されていない土地に対して、按分すると言いましたけれど、測量されてなく、且つ登記簿と違う面積、例えば登記簿が100㎡あった時に、測量したときに100㎡であった、これは按分される必要が無いわけですね。登記簿より実際実測したら少なかった。そういう土地に対しての按分なんですか。按分されるという説明では、測量をされていない土地に対

して按分すると言いましたけど、実測した登記簿よりも多かったということもあるでしょう。それに対しても按分されるんですか。

事務局

土地登記簿がありますよね。実測という形でいまやったとしますよね。

100㎡が120㎡になっていたという形で分かったという時に、120㎡に対して按分をするということではないんですね。100㎡の土地登記簿の地積に対して按分をする。

委員

それは分かるんですが、登記簿謄本で100㎡と書いてあった、実測してみたら120㎡あった。それはそれでいいわけですよ。実測と登記簿との違いがあった場合ですね、少なかった場合に対して、少ないものにそれを補充する意味での按分ということですよ。そうじゃないんですか。

事務局

少ないからということではないです。按分は。

委員

そうですか。

事務局

測量増は、先程お話ししましたように、皆様の土地ですから、それを公平に配分していくためには、按分していく方向が一番いいだろうと。

委員

按分比例ということですよ、ですから例えば実測が登記簿より多ければ、それでも按分されて更に多くなるわけですね。多くなる可能性があるわけですね。

事務局

120㎡ではなく100㎡に対して、土地の登記簿の地積に対して、按分するわけです。

会長

少なくとも、多くても登記簿の地積に対して全て按分していくという形ですから、言われた人以外にも多い人でも少ない人でも、そこらへんは、事務局の方では分からないから、あくまで登記簿謄本というものを基準にして按分をしていくということですから、極端なことをいえば、得しちゃう人いれば、損しちゃう人も、実際は生じてくるけど、そこら辺はもう含めましょうという話です。分かりにくいでしょうか。

委員

それは、按分ということは分かるんですけど、説明で確認と言ったのは、何故かという、例えば登記簿の面積と実測との違いでもって、少なかった人への補足的な意味での按分なのか、あるいは登記簿と実測の違いに係わらず、按分比例をするのかということなんです。例えば実測が多かったにも係わらず按分がもらえるわけですよ。今の説明では、そうですね。

事務局

120㎡であるのが多かったという意味ですよ。登記簿地積が100㎡で、実際には120㎡あった。でも、この120㎡に按分したものをつけるわけではないです。あくまで土地登記簿の地積に、100㎡に対して按分してい

きます。120㎡で分かったということの救済措置としては、先程の実測の更正の申請をしていただくしかないですね。

会長

後者の、後から言った形のものになります。

委員

ということは、また確認なんですけど、按分比例ということはですね、一般的にいわれる按分比例ということは、補充的な意味での按分なんです。それは世間一般でいわれる按分というのは、補充的な意味での按分が一般的な説明なんです。今、事務局で言われたのは、按分というのは、地積測量して実測は増えたにもかかわらず、更に按分が、按分比例をもってそこに上乘せされるわけですよ。

事務局

違います。そうではありません。

会長

先程の図面で、具体的に説明してください。

事務局

まず、地区の面積が11.3ヘクタールで、その内訳としましては、公共用地の面積が事業計画上15,900㎡ある、その残りというのが、全て宅地なんです。施行者としては、基準地積を求めるということは、土地の登記簿しか分からないわけですね。土地の所有者しか、多いとか少ないとか分かりませんから。土地の実測と登記簿の地積の差異がある場合については、実測をしていただいて、施行者に提出することによって、実測した地積を基準地積としますという形です。ところが実測していない宅地があります。これは、土地登記簿でも、測量しているところ、測量していないところがありますけど、測量していない宅地ですね。事業計画上の宅地の面積が93,000㎡あるわけですから、この地区の面積から、公共用地と測量した宅地の残ったものが、測量増分になるわけですよ。

委員

それは分かります。

事務局

そうしますと、この測量増分は皆様の土地ですから、補足とかということではなくて、そういった実測をしていない方に按分していくことが公平な配分方法だろうと。補充とかそういうわけではなくて、多かった方は、実測をして出しているわけですから、これを基準地積とします。少ないというのは施行者では分かりません。

会長

よろしいですか。

確定したものは、一応除きます、確定測量したものは除きますと、公共用地と確定したものは除いて、あとの残りは按分しますと、そういう話です。

委員

だから、先程私が質問させていただいた、出来なかった方とか、そういう方の所には平等にということですよ。

事務局 はい、そうです。

委員 逆に言うと、先程おっしゃったみたいに、縄伸びではなくて、自分の実測が少ない場合もありますよね。そういう方は逆に言うとすごく得しますよね。

あえて、測量を分かってたとしてもやらなかった方もいらっしゃると思うんですよ。

事務局 ただ、施行者としては分からないわけですよ。

委員 そうですね。

会長 そこは、割り切った形になります。

委員 そうですね。どこかで線引きしないといけないでしょうから。それでは、やっていない方もそうやって繰り返していくと。それは何%ということ。

事務局 そうです。

会長 そこら辺は、地主さんとしたら大変重要なことですので、時間をかけてもお分かりいただければと思います。

委員 もう一回、数字的にね、さっき何ヘクタールとか、公共用地の面積とか、分かっている数字もう一回言ってもらえますか。

事務局 今数字的には、事業計画上でしか控えを持っていなくて、次回に資料を提出することよろしいですか。

委員 区画整理の全体の面積は。

事務局 11.3ヘクタールになります。

委員 公共用地の面積は、93,000ですか。

事務局 宅地ですね。宅地が93,675ですから、約9.3ヘクタールですね。測量増が3,529.13㎡です。

委員 公共用地の面積は。

事務局 15,900.11㎡です。

それで、公共用地と宅地と測量増を合わせることによって、地区面積の11.3ヘクタールになります。

会長 これは、恐縮ですけども次回に資料として、減歩率とかそういうものに関係してきますから、皆様にお配りしていただきたいと思います。

次回に、数字入れたものを、ペーパーを整理していただくということにしたいと思います。

次に説明をお願いします。

事務局 次に、これから出てくるのが画地というのは、言葉です。

これは、従前の宅地または換地をいい、従前の宅地若しくは換地について使

用し又は収益することのできる権利が存する場合。これは、借地権、その他の使用収益もありますけど、代表的なもので借地権、こういう権利が存する場合は、権利で区分される従前の宅地または換地の部分。つまり、画地という言い方というのは、通常の従前の宅地、換地のことを画地という場合もあります。それから、権利の申告によって、権利が存在する場合については、今の従前の宅地における権利の場所ですね、権利の申告部分になりますけど、それが従前の宅地または換地の部分、換地になっても、その権利はそのまま、移行いたします。ですから、換地においても、その権利の部分ということで、これを画地という語句を使うという形になります。

ここから先につきましては、これから、換地設計のなかでバックをしながらご説明をさせていただきます。

画地というのは、従前の宅地を再配置された部分を換地といいますけど、この換地も整理前の宅地も画地という言い方をしますし、それから借地権に代表されるような土地についての使用収益権がある権利については、例えば、権利の申告されて権利の部分というものについても画地といいますし、整理後の移行したその権利についても同じように権利の部分になりますから、これも画地という言い方をいたします。

今まで、整理前、整理後という表現でしたが、換地設計の中では画地という語句で捉えていっていただければと思います。

会長

一応、画地はよろしいですか。

それでは、次お願いします。

事務局

次はですね、先程比例評価と比例率、増進率ということについては、語句だけ説明しても分からないと思いますので、飛ばします。後ほどもう一回戻りまして、ご説明いたします。

4 ページの換地設計基準についてです。これは作業工程で話をしました仮換地に向けては、土地の再配置をしないとイケない。従前の土地に変わって換地をどのように再配置して行くかが換地設計です。2行目になりますけども、換地の位置、地積、形状を適切に再配置するのが換地設計です。換地を定める場合に、換地従前の宅地の位置、地積、土質、水利、利用状況環境等を総合的に考慮して定めることが法律的に定まっております。これを照応の原則と言います。こういった7項目以外にも隣同士の換地の状況だとか、位置だとかも含め、総合的に考慮して定めると言うのが照応の原則ということで、土地区画整理法第89条で定められております。更に換地設計はどんな手順でやって行くのか

ということになります。これは、1番から6番まであります。ちょっと、ふりかえって見て頂きたいと思います。これが一連の手順になります。先程お話しした基準地積と言いますのは、換地の基となる基準地積を決定する訳ですから、まず、1番として上げております。それから2番目、換地方針と言うのがあります。換地設計の基本となる考え方でであり、換地設計の方法、換地の定め方の方針を定めていきます。特別宅地、私道、小規模宅地については、後でご説明いたします。これらは、5ページ以降にあります。

まず、換地の方針ですが、通常の区画整理事業における宅地というのは、事業のために皆様にご負担して頂く減歩等があって、公共用地における減歩、保留地における減歩であり、こういった減歩をしながら換地の再配置をして行くこととなりますが、これ以外のですね、特別に位置や地積を考慮できるものが、法律に定められております。そういった特別宅地について、皆さんどの様な考え方で決めますか。と言うのが、この換地の方針です。一般の換地それから特別に考慮するような宅地、基本的な考え方を定めるのが換地方針です。次に、この換地方針に基づいて、これを踏まえた中で換地設計の平等性を確保するための基準、細かい基準になりますけども、この基準を作成していきます。基準の他にですね、必要な要領の作成というのがあります。これは先程ご説明しました、申出換地の取扱要領であり、先行街区だとか共同街区といったものを設ける場合には、特別に要領を定めて行くという事が必要です。それから⑤の換地の割り込み。これはですね、こういった基準を作ってそれ以外の必要な換地基準の要領があればそれを作成した中で、3と4を踏まえ換地を割り込むことです。割り込んで行くというのは換地を街区に当てはめて行くことです。そして次に、割り込んだ後どうなるのかと言いますと、割り込んだものを図であらわします。これが、概略換地図の作成です。割り込みをした内容を表示した図面を作成するという事です。これらが、換地設計という流れでございます。

会長

ここまでで、質問がございましたらお願いします。ここら辺は重要なので事務局でよく説明してください。

事務局

2の特別宅地ですが、参考資料4～5Pに法で定める特別な宅地があります。該当するのは3、6、7番です。この特別宅地は、整理後の換地の位置や地積等に特別な配慮を行い換地を定めることができます。

3の私道です。参考資料5Pの95条1項6号により、公共の用に供している宅地について、事業の施行により、その公共施設に代わるべきものが設置され、その公共施設が廃止される場合は、換地を定めなくて金銭により清算することができます。

す。代表的なものは、私道です。現在、建物を建築する際に、公道に面しない宅地は、私道という宅地を道路とみなすことにより、建築できるわけですが、この事業により、各宅地は原則、すべて公道に面するように再配置することになりますので、この私道に代わるべき道路が設置されますので、換地を定めずに金銭により清算することができます。

また、私道のほか、セットバックにより道路となっているが、個人で所有している宅地についても同様の取扱です。さらに道路の底地が個人名義であっても、公共用地ではなく宅地のため、同様、換地不交付、金銭清算をすることができます。

4は換地不交付です。換地をいりませんよといった土地の所有者からの申出や同意があれば換地を定めずに金銭で清算できるものです。

5は小規模宅地です。法に定める特別な宅地とは別に施行地区の状況に応じて、実態的に定める特別な宅地の取扱です。具体的には、6 pをご覧ください。これは、整理前の宅地の地積に関係なく減歩すると、整理後の宅地の地積が小さくなり、整理前の宅地の機能を確保することができないことが起きてしまいます。このため、一定の規模以下については、減歩緩和を行っていく取扱です。例として①では100㎡以下を減歩なし、100㎡を超え200未満の場合は、減歩を緩和する記載となっています。

施行地区内における小規模な宅地がどれくらいあるのか、隣接する地区の基準を参考にしながら、今後、審議会の意見を聞きながら定めていきます。

この例は、南口の丸山台を参考としたものです。谷中地区は、150㎡以下は減歩なし、150㎡を超え200未満を減歩緩和としています。減歩緩和とは、通常減歩が11%であれば、10%となるように減歩率を緩和していくものです。

施行者が地区の実態により定めるものであり、法に定める以外のものですが、全国的に実施されています。しかし、対象外の宅地、例で言えば200㎡を超える土地を持つ方々の減歩が強くなるということです。これは、すべての宅地について、減歩により事業計画で定めた設計図のとおり公共施設を整備するための負担や事業費に充てる保留地の負担をしていただくことが原則でありますので、このような措置を取ることで、減歩しない、減歩を緩和することにより、この減歩しなくてはならない土地の負担をそれ以外の土地が負担することになるためです。よって、この小規模宅地の措置の基準を考える場合は、地区状況とそれによる負担の度合いから慎重に決定していく必要があります。

この地区においては、100㎡以下はどれくらいか。

名寄、人数からみると、25%弱います。また、100㎡から150㎡は、約1

6%います。150㎡から200㎡は約7%。したがって、200㎡以下は、人数で見ると、約47%と半分を占める地区です。

委員 半分を占めている中に、借地権の人は入っているのか。

事務局 入っていません。所有権者の土地を対象にしています。

委員 小規模宅地は、清算金で清算することが説明に無いではないか。減歩負担しない分は、金銭で清算することが説明で重要なのに、抜けている。ここが一番大事なんだ。

事務局 このような緩和措置をした土地については、減歩緩和分が徴収清算金となります。最後に、減歩は、公共施設を整備するための減歩を公共減歩、事業に充てる減歩を保留地減歩といいます。また、清算金は、換地相互間の不均衡を是正するため、金銭でもって精算することです。このため、小規模宅地のように特別な措置を行った場合は、通常換地した換地との不均衡が発生します。つまり、減歩負担分をしない換地であり、他の換地との均衡を図るため、金銭で徴収、交付を行います。

会長 この辺で、終了することでどうでしょうか。事務局より次回の審議会について、説明をお願いします。

事務局 4月下旬からゴールデンウィークが始まりますので、連休後の5月17日から5月20日の週で開催できればと考えています。次回の予定は用途地域、地区計画の説明を予定しています。ご多用の中よろしく申し上げます。

会長 それでは、次回日程について説明がありました。5月17日から20日までで開催することでこの場で決定したいと思います。

次回は、5月20日（木）2時からといたします。

これで、第3回審議会を閉会いたします。長時間にわたりお疲れ様でした。